

2006 年全国土地估价师执业资格考试《土地估价实务基础》试卷及详解

一、单项选择题（共 30 题，题号 1~30，每题有 A、B、C、D 四个备选项，其中只有一个符合题意。请选择并将答题卡相同题号对应的字母涂黑。每题 1 分，共 30 分。选错不得分。不倒扣分）

1. 某估价机构在承接一项土地评估业务后安排土地估价师对待估宗地周边环境进行了详细的调查，你认为该调查的主要目的是了解待估宗地的（ ）。

- A. 待估地产状况
- B. 地上建筑物状况
- C. 市场情况
- D. 区域因素条件

【答案】D

【解析】土地价格是多因素相互作用和相互影响的结果。科学、准确的价格评估必须准确地把握和分析影响土地价格的因素及其作用的规律。区域因素是对某一区域范围内的土地价格有影响的因素，反映该区域所具备的条件和特性，决定该区域土地价格水平。区域因素的差异导致在同一地区内区域间土地价格的差异。

2. 价格定义是土地估价最重要的程序，完整的土地价格定义应包括（ ）等内容。

- A. 估价期日、实际与设定开发程度、实际与设定用途、现状或规划利用条件、实际与设定使用年期、价格类型
- B. 估价日期、设定开发程度、设定用途、现状或规划利用条件、设定使用年期、价格类型
- C. 估价期日、实际开发程度、现状用途、现状容积率、剩余使用年期
- D. 估价期日、开发程度、用途、容积率、使用年期

【答案】A

【解析】根据《城镇土地估价规程》，地价定义是指在估价期日、现状利用或规划利用条件下、设定的开发程度与用途、法定最高年限内一定年期的土地使用权（或包括其他内容）价格。界定土地价格定义时，应明确：①估价期日；②现状利用或规划利用条件；③实际开发程度和设定的开发程度；④实际用途和设定的用途；⑤实际使用年期和设定的使用年期；⑥权利性质和价格类型或估价目的。

3. 一个合格的土地估价师从信息收集分析到价格测算都要具有较好的专业素养，你认为下列描述，（ ）是不正确的。

- A. 土地估价依据的理论与方法与机器、设备、建筑物等估价所依据的理论与方法并不完全一致
- B. 同样一块土地，其价格的高低与土地权利状况密切相关，不同的权利可能导致价格相差很大
- C. 同一块土地，规划可使之一夜之间身价百倍，也可以使之无人问津，这是经济因素对地价所产生深刻的影响
- D. 土地估价必须充分收集土地市场资料，把握土地市场的过去、现在和未来

【答案】C

【解析】C 项，规划对用途的限定对地价影响很大，同样的土地用于不同用途，其价格差异很大。而城市规划对地价的影响属于一般因素中行政因素的范畴，并不属于经济因素。

4. 在土地估价实务中，选择估价方法主要根据（ ）确定。

- A. 估价作业计划
- B. 估价基本原则

- C. 估价对象的特点 D. 所需收集估价资料的完备程度

【答案】C

【解析】选择适当的估价方法是保证估价结果可靠的前提之一。根据估价目的、待估宗地的状况、市场状况等，结合估价方法的适用条件、范围来选择适宜的估价方法。

5. 某一加油站处于城市远郊区，所在区域无市政供水管网，供水来自企业自建深井；供电由加油站自行投资，接自 3 公里外变电所，宗地临接某一区域主干道，加油站装有一部电话，无其他设施。如果评估，其土地价格定义中开发程度应设定为（ ）。

- A. 宗地红线外“两通”（通路、通讯）及红线内场地平整
B. 宗地红线外“三通”（通路、通讯、通电）及红线内场地平整
C. 宗地红线外“四通”（通路、通讯、通电、供水）及红线内场地平整
D. 宗地红线外“三通”（通路、通讯、通电）、红线内“一通”（供水）及场地平整

【答案】B

【解析】由题可知加油站所在土地临接主干道，即通路；接自 3 公里外变电所，加油站装有一部电话，无其他设施，即通电、通讯。但所在区域无市政供水管网即不通水。D 项，估价中开发程度的设定应该是指的红线外的，而红线内是土地平整。不是实际开发程度。

6. 某土地登记用途为工业，但临街的一栋一层厂房改造为平价超市并投入经营，并经税务、工商、市政管理部门办理了相关审批手续。现欲将土地使用权用于抵押贷款，在土地估价时应按（ ）进行评估。

- A. 工业用途 B. 工业、商业的综合用途
C. 城市规划确定的用途 D. 商业用途

【答案】A

【解析】在土地估价设定土地用途应遵循以下原则：对土地使用权人已取得土地使用证或权属证明的，按土地使用证或权属证明上载明的用途实施评估；其它情况分别按以下原则确定①对于实际用途与土地使用证上载明的用途不一致，属于改变土地批准用途的，若能够取得规划许可，则应在征得城市规划行政主管部门的书面同意后，办理土地规划用途变更手续，对所涉土地的用途进行重新确定，并以新确定的土地用途即实际用途作为估价依据。②对一宗土地除了有土地使用证上载明的用途外，还有其他用途时，则应视两者的关系而定。若两者相辅相成，其他用途仅作为合法用途的附属，则应合法用途为准；若两者相互独立，并无必然联系，在不违反城市规划或取得规划许可的前提下，在估价中考虑其他用途的影响。③对于一些特殊用地，一般按综合用地进行评估，若实地调查核实后，确实为生产性依工业用途进行评估。涉及单位改制的用地，应依改制后企业性质和实际使用类型重新确定土地用途。④其他用地，应以市、县土地管理局审核确定的用途为准。

7. 按照我国土地管理的政策规定，经营性用地必须采用招标、拍卖和挂牌的方式公开出让。对于这几种出让方式，在进行底价评估时应采用（ ）标准。

- A. 出让合同价值 B. 成本价值
C. 完全产权价值 D. 公开市场价值

【答案】D

【解析】《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》第 6.10.2 条规定，房地产拍卖底价评估，首先应以公开市场价值标准为原则确定其客观合理价格，之后再考虑短期强制处分等因素的影响确定拍卖底价。

8. 下列有关土地估价报告编写的做法符合要求的是 ()。

A. 在为司法鉴定提供依据的土地估价报告中, 增加对房地产产权纠纷来源及面积等情况的分析描述

B. 由于银行抵押贷款利率调整, 应委托方的要求收回已提交的报告并调整定价中不同方法的权重值

C. 将估价所采用的素材、资料、工作底稿等进行整理归类, 形成档案, 连同土地估价报告一并提交委托方

D. 因紧急公务出差, 甲委托一了解评估对象情况的估价师乙代为撰写估价报告, 回来后由甲审核后签字

【答案】A

【解析】D 项, 估价师注册应在有效期内; 至少有 2 名执业土地估价师签字; 回避与自己有利害关系的业务。

9. 地价整体状况分析和判断是土地估价师要具备的基本能力。假定甲城镇和乙城镇相邻且规模相当, 如果甲的 GDP 增长率为 9%, 乙为 7%, 甲的城市建设用地面积增长率为 7%, 乙为 5%。根据这一情况分析, 以下判断中 () 正确。

A. 甲城镇的地价水平一定高于乙城镇

B. 甲城镇的地价上涨速度一定高于乙城镇

C. 甲城镇的地价变动方向应与乙城镇相同

D. 由于竞争, 甲城镇的地价变动方向应与乙城镇相反

【答案】C

【解析】由于地价水平与 GDP 增长率、建筑面积增长率呈同步变化, 因此甲乙两城镇的地价水平由题可知都是上升的, 但是由于单纯知道这两项还不能完全断定地价增长的大小, 因此也就无法判断甲乙两者那个增长的更加快速, 更不能判断甲乙两城镇地价水平的高低。

10. 对某宗居住用地价格进行评估的试算结果分别为: 收益还原法 1030 元/平方米, 市场比较法 1000 元/平方米, 假设开发法 990 元/平方米。按当地土地市场的实际情况和土地估价实务经验, 各方法试算结果对最终估价结果的重要性程度分别为: 收益还原法 50%, 市场比较法 30%, 假设开发法 20%。则该宗地土地价格可确定为 ()。

A. 990 元/平方米 B. 1000 元/平方米

C. 1007 元/平方米 D. 1013 元/平方米

【答案】C

【解析】三种方法各自结果的误差不超过 20%, 所以按要求应该用算术平均法。权重是干扰因素。即该宗地土地价格 = $(1030 + 1000 + 990) / 3 = 1007$ 。

11. 经批准, 某企业原使用的某宗划拨土地变更为出让, 同时建筑容积率在原有基础上提高了 2 个百分点, 则该企业应补交的土地出让金按 () 公式测算。

A. 原使用条件下出让土地使用权现时市场价格 - 划拨土地使用权现时市场价格

B. 新使用条件下出让土地使用权现时市场价格 - 划拨土地使用权现时市场价格

C. 新使用条件下出让土地使用权原市场价格 - 划拨土地使用权原市场价格

D. 新使用条件下出让土地使用权现时市场价格 $\times 30\%$

【答案】B

【解析】《协议出让国有土地使用权规范》(试行)中规定: 应当补缴的土地出让金额 = 批准改变时的新土地使用条件下土地使用权市场价格 - 批准改变时原土地使用条件下剩余年期土地使用权市场价格。

12. 某公司 1996 年以出让方式取得居住用地 70 年土地使用权, 出让当时居住、商业用地土地出让价格分别为 80 万元和 110 万元。2006 年, 该公司申请将土地用途由居住变更为商业并获得批准, 按重新签订国有土地使用权出让合同当时的价格标准, 商业、居住用地的出让价格分别为 150 万元、100 万元, 则应补交的土地使用权出让价款为 () 万元 (土地还原利率取 6%)。

A. 33.44 B. 58.17 C. 70.00 D. 76.54

【答案】B

【解析】《协议出让国有土地使用权规范》(试行)中规定: 应当补缴的土地出让金额 = 批准改变时的新土地使用条件下土地使用权市场价格 - 批准改变时原土地使用条件下剩余年期土地使用权市场价格。补交的地价应当是两者的差值总和, $(100-80) + (150-110) = 60$ 万, 然后进行年期修正: $60 \times [1 - 1 / (1 + 6\%)^{60}] = 58.17$ 万元

13. 由于估价目的不同, 价格类型也会存在差异。在下列情况中, () 的价格类型是相同的。

- A. 国有土地使用权租赁与集体土地使用权转让
- B. 征收有关土地税费与土地司法鉴定
- C. 城镇标定地价与城镇级别基准地价
- D. 国有土地使用权作价入股与清产核资

【答案】C

【解析】基准地价是指在城镇规划区范围内, 对现状利用条件下不同级别或不同均质地域的土地, 按照商业、居住、工业等用途, 分别评估确定的某一估价期日上法定最高年期土地使用权区域平均价格。

14. 甲企业拟与乙企业就资产置换问题进行谈判, 为谈判提供依据的土地估价结果应为 ()。

- A. 买卖价格 B. 租赁价格 C. 清算价格 D. 抵押价格

【答案】A

【解析】按土地价格产生的方式可以分为交易价格和评估价格。评估价格又包括交易底价、基准地价、标定地价和课税价格等。交易地价是指土地买卖双方按市场交易规则, 在土地市场中实际成交的价格。它与基准地价、标定地价不同, 是已经实现了的土地价格。在企业进行谈判时, 注重的是财产的实际价值, 因此选择 A 项。

15. 在评估某临街商业用地土地价格时, 经实地勘察, 得知宗地被里地线分割为两部分, 宗地所在区域既有路线价成果, 又有级别基准地价成果, 则下述评估技术思路最为恰当的是 ()。

- A. 评估时里地线以内以路线价为主, 里地线以外以级别基准地价为主
- B. 分别利用路线价和级别基准地价评估单价, 取两者的平均值确定待估宗地单价
- C. 先利用路线价和级别基准地价分别进行评估, 再选择适宜的估价基本方法作为印证进行评估, 取与基本估价方法评估结果最接近的价格作为最终结论
- D. 一般情况下, 路线价与级别基准地价的价格水平相差悬殊, 不宜采用基准地价系数修正法

【答案】A

【解析】里地线是指标准深度的连线。里地线与道路之间的区域称为临街地或表地，里地线以外的区域被称为里地。里地线以外，道路对土地利用价值影响为零，因此里地线以内，道路对土地价值存在影响，应使用路线价法，而里地线以外的土地则应按照基准地价为主。

16. 某企业拟向政府承租某宗工业用地 20 年的国有土地使用权。在进行土地估价时，经调查获知以下数据：一年期国债利率 4.20%、一年期银行定期贷款利率 5.23%、一年期银行活期存款利率 4.56%、五年期银行定期贷款利率 6.12%。若该地区风险调整值为 1%，则估价师对该宗地评估时应确定的土地还原率为（ ）。

- A. 6.20% B. 5.56% C. 7.23% D. 6.12%

【答案】A

【解析】土地还原率的确定方法之一为还原率=安全利率+风险调整值。安全利率是指无风险的资本投资利润率，可以选用同一时期的一年期国债年利率或一年期的银行定期存款利率为安全利率。风险调整值应根据估价对象所处地区的社会经济发展和土地市场等状况对其影响程度而确定。

同时由于承租土地使用权作为财产比出让土地使用权投资风险大，收益不确定性高，因此在用收益还原法估价时，所选用的还原率一般应比出让土地使用权还原率高 1 个百分点左右。因此，本题的土地还原利率 = 一年期国债利率 4.20% + 风险调整值 1% + 承租土地还原率的增加值 1% = 6.20%。

17. 在上题结论的基础上，若知在估价期日，宗地附近区域政府出租工业用地的租金标准为 4 万元/年，市场租金标准为 6 万元/年。通过这些信息，若要针对其他目的进行估价测算，则下列结论正确的是（ ）。

- A. 土地使用权出让，宗地地价 92 万元
B. 土地使用权作价入股，宗地地价 92 万元
C. 标定地价评估，宗地地价 106 万元
D. 土地使用权转让，宗地地价 101 万元

【答案】C

【解析】题中指出“针对其他目的”，也就是说此时土地不是承租土地使用权，因此土地还原利率不用再加 1%，则按照上题，此时土地还原利率 = 一年期国债利率 4.20% + 风险调整值 1% = 5.2%，所以宗地地价 = $6 / 5.2\% \times [1 - 1 / (1 + 5.2\%)^{50}] = 106$ 万元。

18. 按照城市地价动态监测工作的要求，你认为监测点地价评估应反映（ ）。

- A. 监测点现状条件下的土地价格市场水平
B. 监测点实际成交价格水平
C. 监测点在设定内涵下所在区域土地的平均客观价格水平
D. 监测点在设定内涵下所在区域土地的最高价格水平

【答案】A

【解析】监测点地价是指通过评估或市场交易地价修正得到的监测点在一定时点和一定条件下的地价。

19. 不同用途土地估价的技术路线应该根据具体情况确定，下列说法中，不正确的是（ ）。

A. 液化气储备站、工业物流园、城市轻轨、科研实验基地、中心血站等用地适宜采用成本逼近法评估

- B. 评估别墅、高级公寓等居住用地应首选市场比较法进行评估, 且应重点分析人文环境、景观、容积率等因素对地价的影响
- C. 油(气)井场地适宜选择一定数量的地块作为标准宗地, 其他宗地价格一般可经区域因素、个别因素修正后确定
- D. 采用收益还原法评估教育、科技、卫生、文化、体育用地时, 收益应取整体收益

【答案】C

【解析】A项, 各用途对道路交通的要求比较高, 因此各用途土地价格应该选择路线价法; B项, 各用途建筑为居住用地, 应该选择基准地价评估; D项, 各用途用地为公共用地, 不应使用收益还原法, 应该使用成本逼近法。

20. 在进行城镇分等时, 选取了五个因素, 通过特尔菲法, 已确定出因素的重要程度为 $V_1 < V_2$, $V_1 > V_3$, $V_3 = V_4 = V_5$, 若采用因素成对比较法(0, 0.5, 1 三种数值), 下列说法中, 不正确的是()。

- A. V_1 权重为 0.3 B. V_2 的权重为 0.4
- C. V_2 的权重为 0.5 D. V_5 的权重为 0.1

【答案】C

【解析】根据因素成对比较法进行赋值之后得到数据如表所示。

比较值	V_1	V_2	V_3	V_4	V_5	比较值总计
V_1		0	1	1	1	3
V_2	1		1	1	1	4
V_3	0	0		0.5	0.5	1
V_4	0	0	0.5		0.5	1
V_5	0	0	0.5	0.5		1

因此设 V_1 的权重为 X_1 , V_2 权重为 X_2 , V_3 权重为 X_3 , 则 $X_1/3 = X_3$; $X_2/4 = X_3$; $X_1 + X_2 + X_3 = 1$; 最后计算得出 $X_1 = 0.3$; $X_2 = 0.4$; $X_3 = X_4 = X_5 = 0.1$ 。

21. 在进行城镇定级时, 某城镇商服中心分为三级, 市级中心的规模指数为 100, 区级中心的规模指数为 50, 小区级中心规模指数为 20, 市级中心、区级中心及小区级中心的功能分别为()。

- A. 100、50、20 B. 50、30、20
- C. 100、30、20 D. 59、29、12

【答案】B

【解析】由于同一商业服务中心里, 次一级功能以上的功能才是高级功能, 那么只要从商业服务中心里减去次一级功能的量, 就可得到高级功能的量值。若以次级中心规模近似代替次一级功能的量, 就可得到各级功能的功能分计算公式:

$$f_i^M = I_i^M - I_j^M$$

$$f_{\min}^M = I_{\min}^M$$

式中, I_i^M 、 I_j^M 、 I_{\min}^M ——分别为某级、次一级和最低级中心的规模指数;

f_j^M 、 f_{\min}^M ——分别为某级功能分和最低级功能的功能分。

因此, 市级中心功能分=100-50=50; 区级中心功能分=50-20=30; 小区级中心的功能分=最低级中心的规模指数=20。即为 B 选项。

22. 在城镇土地定级因素量化过程中, 下列关于公式 $e_i = f_i^{m(1-r)}$ 的说法中, 不正确的是()。

- A. r 是中心距某地块实际距离和某中心功能影响半径之比
- B. r 数值在 $(0, 1)$ 之间变化
- C. 离中心近时, $r \rightarrow 1$, 距离达到了影响半径时, $r \rightarrow 0$
- D. r 越小, e_i 越接近 f_i ; r 越大, e_i 越接近 1

【答案】C

【解析】在综合定级、商业用地定级中, 繁华递减的特点可以用下式表示:

$$e_j^M = f_i^M (1-r)$$

式中, e_j^M ——繁华影响衰减分值 (某点受 i 级商服功能影响的作用分);

f_i^M ——某级商服功能分;

r ——相对距离。

r 是中心距某地块实际距离和某中心功能影响半径之比, 数值在 $(0, 1)$ 之间变化。离中心近时, $r \rightarrow 0$; 距离达到了影响半径时, $r \rightarrow 1$; r 越小, e_i 越接近 f_i ; r 越大, e_i 越接近 1。但是, 住宅、工业用地定级时采用直线衰减方式。

23. 城镇土地定级应考虑规划条件因素, 下列说法中, 不正确的是()。

- A. 不论哪种形式的规划定级, 都采用多因素综合评价法进行
- B. 规划折扣系数仅反映了城市规划影响的变动性, 是规划修正定级中的重要技术指标
- C. 影响规划折扣系数的参数涉及规划实现率和贴现系数
- D. 贴现系数反映规划的变动性和土地使用者追求潜在收益的风险性

【答案】D

【解析】城镇土地定级采用的是多因素综合评价法, 并结合土地收益、价格等信息, 应用市场资料分析法等方式进行验证, 综合评定土地的等和级。D 项, 影响规划折扣系数的参数涉及规划实现率和贴现系数。前者反映规划的变动性和土地使用者追求潜在收益的风险性, 根据具体城市规划实现的情况总结得到; 后者是将未来一定年期的潜在影响贴现到定级时点的参数, 依照了资金时间价值原理, 具体根据折现率与规划年期计算确定。

24. 下列关于城镇土地分等定级的说法中, 不正确的是()。

- A. 城镇土地分等定级采用“等”和“级”两个层次的划分体系
- B. 土地等反映城镇之间土地质量的地域差异
- C. 土地级反映城镇之间土地区位条件和利用效益的差异
- D. 土地分等定级的实质就是依据土地使用价值的优劣, 评定出土地等级

【答案】C

【解析】C 项应为土地级反映城镇内部土地区位条件和利用效益的差异。

25. 在采用极值标准化方法进行分等因子分值计算时, 当某项因子对应指标与土地利用效益呈正相关, 假定指标最高值和最低值分别为 30 和 10, 某一参评城镇对应指标为 25, 则计算的因子分值为()。

- A. 20
- B. 66.7
- C. 75
- D. 50

【答案】C

【解析】极值标准化的公式按下式进行:

$$Y_{ij} = 100 \times \alpha(j) \times (X_{ij} - X_j) / (X_{\max} - X_{\min})$$

式中, Y_{ij} ——第 i 个分等对象的第 j 项因子分值;

$\alpha(j)$, X_j ——当第 j 项因子指标与土地利用效益正相关时, $\alpha(j)=1$ 且 $X_j=X_{\min}$; 当第 j 项因子指标与土地利用效益负相关时, $\alpha(j)=-1$ 且 $X_j=X_{\max}$;

X_{ij} ——第 i 个分等对象第 j 项指标值;

X_{\max} ——各分等对象 X_{ij} 标的最大值;

X_{\min} ——各分等对象 X_{ij} 指标的最小值。

题目中, 某项因子对应指标与土地利用效益呈正相关, 则 $\alpha(j)=1$ 且 $X_j=X_{\min}=10$, 所以 $Y_{ij}=100 \times 1 \times (25-10) / (30-10) = 75$ 。

26. 土地利用系数是农用地分等的主要参数之一。下列关于土地利用系数的说法中 () 是正确的。

- A. 土地利用系数计算时, $Y_{j, \max}$ 指第 j 种指定作物国家一级指标区内最高单产
- B. 土地利用系数等值区的边界可打破村级行政单位的完整性
- C. 土地利用系数的计算必须分指定作物计算
- D. 等值区内行政村指定作物土地利用系数在 $X \pm 2s$ 之间 (X 表示平均值; S 表示标准差)

【答案】D

【解析】A 土地利用系数计算公式为: $K_{Lj}=Y_j / Y_{j, \max}$ ($Y_{j, \max}$ 为第 j 种指定作物的省级二级区内最高单产)。C 土地利用系数可以采用两种方法计算, 一种是分指定作物计算, 一种是综合计算。B 项分指定作物计算时各等值区应满足以下条件: ①等值区之间实际单产水平有明显差异; ②等值区的边界不打破村级行政单位的完整性。

27. 采用样地法进行农用地分等过程中, 选择和确定标准样地是关键步骤之一。一般情况下, 标准样地应位于 ()。

- A. 土地利用总体规划确定为基本农田的分等单元
- B. 土地利用总体规划确定为一般农田的分等单元
- C. 土地利用总体规划确定为基本农田或一般农田的分等单元
- D. 土地利用现状图中的任一图斑确定的分等单元

【答案】A

【解析】县级标准样地指县域内技术与管理水平处于平均状况时, 从大宗作物产量水平最高范围的一类土地中选取的定级单元。标准样地应是土地利用总体规划确定为基本农田的定级单元

28. B、C 是 A 省的两个县级单位, E 是 D 省的县级单位, A 省省级农用地分等成果的自然等以 400 分为等间距, B 省省级农用地分等成果以 200 分为等间距。经国家级汇总后, B 县的一等地与 C 县的一等地以及 E 县的一等地的质量关系是 ()。

- A. $B=C=E$ B. $B=C>E$
- C. $B=C<E$ D. $B=C$, B、C 与 E 不可比

【答案】A

【解析】A 省省级农用地分等成果的自然等以 400 分为等间距, D 省省级农用地分等成果以 200 分为等间距, 这只是各省内根据自己的情况和需要对农用地进行的省级分等; 因为农用地分等要求

在全国范围内可比,所以国家还要进行国家级协调与汇总。题目中已经明说:“经国家级汇总后,B县的一等地与C县的一等地以及E县的一等地...”说明这三块农用地在全国范围内可比的标准下,都属于国家级一等地,那么它们的质量为“B=C=E”。

29. 下列描述中,()不属于农用地基准地价更新的技术途径。

- A. 以农用地定级为基础,按地价平均法更新基准地价
- B. 利用标准地块资料,根据标准地块价格或地价指数更新基准地价
- C. 调整综合分值与地价关系模型,利用调整后的模型更新基准地价
- D. 运用投入产出资料的变化量修正更新基准地价

【答案】D

【解析】农用地基准地价更新技术途径包括:①以农用地定级为基础,采用土地投入产出资料和市场交易地价资料,按地价平均法更新基准地价;②利用标准地块资料,根据标准地块价格或地价指数更新基准地价;③通过测算地价影响因素综合分值,调整综合分值与地价关系模型,利用调整后的模型更新基准地价。

30. 关于城镇基准地价更新的技术思路,下列说法正确的是()。

- A. 更新必须是从土地定级到基准地价水平的全面更新
- B. 对基准地价的更新,可以根据对地方土地市场历年的分析成果,以地价指数为依据进行更新
- C. 在已完成土地定级估价计算机系统基础上,调整有关参数自动更新即可
- D. 在已完成土地定级估价工作成果基础上,由地价委员会确定调整幅度进行更新

【答案】B

【解析】城镇基准地价更新条件包括:①为了使土地估价成果符合客观实际,保持基准地价成果和宗地地价评估标准的现实性,在土地市场发生变化或影响土地价格的种种因素发生变化后,必须对地价进行重新评估,更新基准地价成果和宗地地价评估标准;②基准地价更新是在土地定级或划分均质区域的基础上,用土地收益、市场地价或地价指数等来全面或局部调整基准地价的过程;③成果更新应充分利用原有资料,使新老资料具有连续性。成果更新后,原基准地价成果作为历史资料存档保存。一般基准地价体系建立后,需要根据市场变化定期做更新,更新内容依据市场变化状况而定,市场变化小时只需对价格做局部调整;市场变化大时需要调整级别等。

二、多项选择题(共20题,题号31~50,每题有A、B、C、D、E五个备选项。其中至少有两个符合题意,请选择并将答题卡相同题号对应的字母涂黑。每题2分,共40分。选错、多选不得分,不倒扣分;少选但选择正确的每选项得0.5分)

31. 土地估价属于专业化的中介服务,下列关于土地估价的说法正确的是()。

- A. 土地估价师为了估价,必须有相应的工作程序,其顺序一般是从拟定估价计划、决定估价的基本目的、资料收集与整理、查证委估宗地状况、资料分析与价格影响和构成因素分析到最后估价额的决定及估价报告的提出
- B. 估价师要评估出合理的地价,必须了解有关社会、经济、政治、环境、市场等因素对待估地块的影响,最后提出合理的估价额
- C. 从一般意义上说,土地估价具有土地价值信息披露和价值鉴证两大功能
- D. 为保证估价结果的科学、客观、公正,委托估价者必须遵守签订合同、争取服务、争取时效、提高估价数量等原则

E. 土地估价合法原则是指所估土地必须是在合法委托的情况下进行

【答案】BC

【解析】A 项中应该是先决定估价的基本目的然后再拟定估价计划; D 项应该为为保证估价结果的科学、客观、公正, 委托估价者必须遵守签订合同、争取服务、争取时效、提高估价质量等原则; E 项中合法原则是指土地使用权价格评估必须以估价对象的合法利用为前提。

32. 在经济社会, 交易合同是保护交易双方合法权益的基础。根据土地估价项目委托的特点, 土地估价项目委托合同的基本内容应包括 ()。

- A. 土地估价原则 B. 估价对象 C. 估价目的
D. 初步估价结果 E. 估价方法的选择

【答案】BC

【解析】土地估价委托协议(合同)的主要内容: ①委托方、受托方的名称; ②评估目的; ③评估对象; ④评估基准日; ⑤评估时间; ⑥报告使用范围; ⑦评估费的收取等。

33. 在土地估价报告中, 估价师在进行土地权利状况描述时, 以出让方式取得的土地使用权必须说明取得时间、出让金数额、() 及宗地使用的特殊规定。

- A. 法定最高使用年限 B. 批准使用年限 C. 已使用年限
D. 剩余使用年限 E. 租赁年限

【答案】BCD

【解析】土地估价报告中对土地权利状况要说明估价对象的土地所有权、使用权、他项权利状况, 以出让方式取得的土地使用权要说明取得时间、出让金数额、批准使用年限、已使用年限和剩余使用年限及宗地使用的特殊规定, 对估价对象存在的抵押权、担保权、地役权、租赁权、地上地下权等他项权利、相邻关系权利等要详加说明。

34. 根据国土资源部《关于开展制订征地统一年产值标准和征地区片综合地价工作的通知》(国土资发[2005]144 号) 文件要求, 征地区片综合地价的基本特征是 ()。

- A. 确定征地补偿的执行标准
B. 分征地目的的最低标准
C. 区分地类划分区片
D. 在一个区片内征地补偿标准一致
E. 征地区片价中不包括地上附着物补偿和青苗补偿

【答案】ADE

【解析】与原有的征地补偿标准相比, 征地区片综合地价主要有以下特点: ①征地区片综合地价是按照均值性区片的补偿标准; ②征地区片综合地价是针对土地确定的综合补偿标准, 不包括地上附着物和青苗补偿费; ③征地区片综合地价在同一区片内不同宗地的征地补偿标准相同; ④征地区片综合地价是一种预设性标准, 在征地没有发生时统一制订, 刚性较强。

35. 关于运用市场比较法对不同用途土地进行估价应注意的事项, 下列观点正确的有 ()。

- A. 因素修正幅度要与基准地价修正体系中各用途土地宗地价格修正幅度相同或相近
B. 在确定修正幅度时, 不同用途的地价影响因素、影响程度相同
C. 工业用地道路通达度对地价影响程度大, 公交便捷度对其地价的影响程度相对较小
D. 商业用地最重要的修正因素是商业的繁华程度

E. 住宅用地对公共交通便利度的要求比工业用地要低

【答案】ACD

【解析】B项,不同用途,其地价影响因素和影响程度根据其用途的不同而有所不同,不能统一而论;E项,住宅用地对公共交通便利度这一因素要求较高,工业用地则要求很低。

36. 下列关于不同估价方法适用目的的说法正确的有()。

A. 估价方法的应用应根据估价对象和估价目的,选用两种以上(不含两种)进行价

B. 居住用地宜选用市场比较法、成本逼近法、收益还原法、基准地价系数修正法

C. 评估新开发完成的居住用地最适宜的评估方法是成本逼近法、剩余法

D. 工业用地宜选用市场比较法、成本逼近法和基准地价系数修正法,在特殊情况下,也可采用收益还原法

E. 商服用地宜选用市场比较法、收益还原法、剩余法和基准地价系数修正法

【答案】DE

【解析】根据估价对象在方法选择时要注意根据估价对象和估价目的,选用一种最优方式进行估价。对于居住用地估价,一般交易案例较多或具备开发潜力,宜选用市场比较法、剩余法,对新开发完成的居住用地可使用假设开发法和市场比较法。②对于工业用地,宜采用市场比较法、剩余法,特殊情况下可采用收益还原法(如工业堆场、物流仓储用地等),特殊行业用地可考虑采用成本逼近法和基准地价系数修正法,具体计算时,高新技术企业用地应考虑高技术、高附加值、污染小、环境较好、土地利用较充分的特点以及政策限制等非市场因素对价值的影响。③对于商业、旅游、娱乐用地,宜采用市场比较法、收益还原法、剩余法和基准地价系数修正法。不宜采用收益还原法的,可选用成本逼近法和基准地价系数修正法。

37. 土地开发程度设定既是地价定义的重要方面,也是确定价格的基本依据。下列估价项目中,可以将土地开发程度设定为宗地红线内外五通一平的是()。

A. 某国有企业改制中涉及其所使用的划拨土地价格评估

B. 某开发区向外商出让其开发区内的某地块的土地使用权价格评估

C. 某股份制公司将其以出让方式取得土地使用权抵押价格评估

D. 某市政府拍卖出让某待开发地块的出让底价评估

E. 某企业将其使用的原出让工业用地进行资产置换的土地使用权价格评估

【答案】CE

【解析】A项,企业改制(肯定是老企业了)中涉及其(早就)使用土地,应该属“七通”范围;B项,开发区向外商出让其开发区内某地块,多半只能达到“三通”;C项,地使用权要抵押,对土地的投资应该达到总投资的25%,即可能达到“五通”;D项,待开发地块,属于生地;E项,原来使用的工业用地(单独)置换,地上无房屋(房地不可能分拆滴),即可能达到“五通”。

38. 以下关于基准地评估区段划分的具体做法正确的是()。

A. 以道路、沟渠或其他明显地物为界

B. 在确定有路线价标准的地价区段,以里地线为界

C. 区位条件、交通条件相似的地块划分为同一区段

D. 人流量、位置不能作为划分区段的依据

E. 对商业街道的划分可分成零售商业、服装、饮食业、零售果杂、专业市场、农贸市场等

【答案】ABCE

【解析】所谓地价区段,是将用途相似、地块相连、地价相近的土地加以圈围而形成的一个区域。一个地价区段可视为一个地价“均质”区域。通常可将土地划分为3类地价区段:①商业路线价区段;②住宅片区段;③工业片区段。划分地价区段的方法通常是就土地的位置、交通、使用现状、城市规划、房地产价格水平及收益情形等做实地调查研究,将情况相同或相似的相连土地划为同一个地价区段。各地价区段之间的分界线应以道路、沟渠或其他易于辨认的界线为准,但商业路线价区段应以标准深度为分界线。

39. 试算价格调整是估价程序的重要一环,对估价师的专业知识、经验与判断要求很高。估价师必须衡量各试算价格的(),进而确定最后的估价额。

- A. 相对重要性
- B. 可用程度
- C. 可靠性
- D. 合理性
- E. 一般性

【答案】ABC

【解析】试算价格调整是估价程序的重要一环,对估价师的专业知识、经验与判断要求很高。估价师必须衡量各试算价格的相对重要性、可用程度及可靠性,进而确定最后的估价额。尽管调整过程是估价师的判断过程,但估价师的判断必须基于对每一估算价格形成过程的分析,这些分析判断必须基于估价结果与委估地产的吻合程度和适宜性。

40. 根据《城镇土地定级规程》的规定,城镇土地定级分为()。

- A. 综合定级
- B. 分类定级
- C. 单项定级
- D. 多项定级
- E. 多用途定级

【答案】AB

【解析】城镇土地定级有综合定级和分类定级两种类型。综合定级指对影响城镇土地质量的各种经济、社会、自然因素进行综合分析,按综合评价值的差异划分土地级。分类定级指分别对影响城镇某类型用地质量的各种经济、社会、自然因素进行分析,按分类评价值的差异划分土地级;分类定级包含商业用地定级、住宅用地定级、工业用地定级等。

41. 根据《城镇土地估价规程》的规定,我国城镇基准地价评估的任务有()。

- A. 评估出不同区域不同用地类型的基准地价
- B. 分用途、分区域分析地价影响因素与地价的关系
- C. 建立在基准地价基础上评估宗地地价的修正体系
- D. 建立城市地价动态监测体系
- E. 建立城市地价分析体系

【答案】ABC

【解析】城镇土地估价规程中指出城镇基准地价评估的任务包括:①评估出不同区域不同用地类型的基准地价;②分用途、分区域分析地价影响因素与地价的关系;③建立在基准地价基础上评估宗地地价的修正体系。

42. 下列关于基准地价评估原理的描述正确的有()。

- A. 各行业对土地地质状况要求不同是评估基准地价的依据
- B. 土地形状、大小差异给不同行业、使用者带来不同的土地收益是形成不同行业用地基准地价的基础
- C. 任何行业在城镇中都应有其最佳位置,使不同用地基准地价具有不同的空间分布规律

- D. 城镇中土地利用的相对合理性和变化性是基准地价相对稳定和不断演化的前提
- E. 土地收益高低直接决定了地价的高低, 是基准地价评估的基础, 而市场交易价格是土地收益在土地市场中的直接反映

【答案】CDE

【解析】基准地价评估的原理包括: ①土地位置差异给土地使用者带来不同的土地收益, 是评估基准地价的依据; ②各行业对土地质量要求不同是形成不同行业、用地基准地价的基础; ③任何行业在城镇中都应有其最佳位置, 使不同用地基准地价具有不同的空间分布规律; ④城镇中土地利用的相对合理性和变化性是基准地价相对稳定和不断演化的前提。土地收益是基准地价评估的基础, 市场交易价格是土地收益在土地市场中的直接反映。

43. 在采用收益还原法评估土地价格时, 进行现场踏勘和资料收集一般应包括 ()。

- A. 待估宗地和与待估宗地相同或相似的宗地用于出租或经营时的年平均总收益与总费用资料
- B. 出租性土地及房屋的宗地应收集三年以上的租赁资料
- C. 营业性土地及房屋的宗地应收集五年以上的营运资料
- D. 直接生产用地应收集过去五年中原料、人工及产品的市场价格资料
- E. 与估价有关的成本费用、利息、利润及增值收益等资料

【答案】ABCD

【解析】采用收益还原法评估土地价格时, 收集的资料包括: ①待估宗地和与待估宗地特征相同或相似的宗地用于出租或经营时的年平均总收益与总费用资料等; ②出租性土地及房屋的宗地应收集三年以上的租赁资料; ③营业性土地及房屋的宗地应收集五年以上的营运资料; ④直接生产用地应收集过去五年中原料、人工及产品的市场价格资料。所收集的资料应是持续、稳定的, 能反映土地的长期收益趋势。

44. 关于区域因素对地价的影响中, 以下说法正确的有 ()。

- A. 同一区域因素对不同用途土地价格影响程度相同
- B. 同一区域因素对不同用途土地价格影响程度不同
- C. 区域因素都是直接对地价产生影响
- D. 区域因素有的对地价产生直接影响, 有的则是间接影响
- E. 对商业用地土地价格有利的区域因素对居住用地也有类似的影响

【答案】BD

【解析】区域因素是指土地所在地区的自然条件与社会、经济条件。这些条件相互结合所产生的地区特性, 对地区内的地产价格水平有决定性的影响。主要包含的内容有地区的繁华程度、交通条件、基础和公用设施条件、环境质量、城市规划限制等。同一区域因素对不同用途土地价格影响程度不同, 对地价直接或间接产生影响。

45. 基于下列目的的地价评估中, 评估结果能够体现土地在市场上客观价格水平的有 ()。

- A. 确定征地区片综合地价
- B. 用地者委托评估其拥有土地的公开竞买价格
- C. 银行为发放抵押贷款而评估的土地抵押价格
- D. 土地在有形市场中正常转让, 转出方委托评估的价格
- E. 土地在有形市场中正常转让, 潜在购买方委托评估的价格

【答案】BDE

【解析】A项, 个征地区片综合低价会随着各种因素的不同而不同, 无法体现市场上的客观价格水平; C项, 在发放抵押贷款时, 银行可能会进行拍卖行为, 因此也会在一定程度上影响市场的客观价格水平。

46. 国有企业按国家有关规定改制为上市公司时, 与其原有划拨土地使用权处置方式有关的地估价类型有 ()。

- A. 土地使用权承租价格评估
- B. 土地使用权出让价格评估
- C. 土地使用权置换价格评估
- D. 土地使用权作价入股价格评估
- E. 保留划拨方式下的划拨土地使用权价格评估

【答案】ABD

【解析】国有企业改制中划拨土地的处置方式包括: ①国有土地使用权出让, ②国有土地租赁, ③国家以土地使用权作价出资 (入股), ④改制企业保留划拨用地, ⑤授权经营管理, 因此对应的选项分别为 ABD。

47. 在运用剩余法对居住用地土地价格进行评估时, 对方法运用过程中有关技术参数的确定应注意的问题有 ()。

- A. 利用剩余法首先要考虑土地的最佳利用方式
- B. 土地利用方式的确定包括土地的用途、建筑容积率、土地覆盖率、建筑高度等项内容
- C. 利息的计算必须采用复利计息方式
- D. 剩余法理论依据源于地租原理, 即每年的租金剩余
- E. 利润的计算应考虑开发期的长短

【答案】ABE

【解析】剩余法首先要考虑土地的最佳利用方式, 应收集以下资料: ①开发后的不动产市场售价; ②开发中的有关建筑费、专业费用及其他费用; ③土地还原率、年贷款利率等参数; ④当地土地市场、房地产市场资料及待估宗地个别资料等。其中利润的计算应考虑开发期的长短。

48. 土地级别划分可以根据总分频率曲线统计判断, 它一般应当划在 ()。

- A. 频率分布空白区
- B. 频率分布的低值区
- C. 频率分布的密集区
- D. 频率分布的最高点
- E. 频率分布的平缓变化区

【答案】AB

【解析】总分频率曲线统计判断法, 是通过对各土地定级单元的总分分值进行统计分析, 将全部分值区间划成若干个细小的区间, 并统计各分值区间内分布的单元总数, 通过计算区间内单元数占总单元数的百分比, 即频率分布, 即可画出频率曲线图。最后, 按频率分布图的分布趋势, 划定土地级边界。具体工作步骤为: ①确定频率统计的分值区间; ②计算分值区间频率分布; ③绘制频率直方图; ④划定土地级别界线。

49. 在 () 情形下, 土地估价机构不得接受土地抵押委托评估。

- A. 抵押物为集体土地所有权
- B. 开发商销售完毕的商品房用地
- C. 土地使用者抵押已取得土地使用证、未设定他项权利的出让国有土地使用权
- D. 土地使用者抵押已部分抵押的国有土地使用权

E. 欲以共有土地使用权抵押, 但未取得其他共有人同意

【答案】ABE

【解析】共同共有人以其共有财产设定抵押, 未经其他共有人同意, 抵押无效, 土地估价机构不得接受土地抵押委托评估。

50. 下列关于注册土地估价师的说法中, 正确的有 ()。

- A. 土地估价师实行登记制度
- B. 注册土地估价师只能在一个土地评估中介机构中执业
- C. 土地估价师在估价工作中应坚持独立、客观、公正的原则
- D. 土地估价师可以以个人名义接受委托、承办正式的土地估价业务
- E. 土地估价师可以在非本人任职的土地评估机构出具的土地估价报告上签字

【答案】BC

【解析】注册土地估价师在从事土地估价中介业务中禁止下列行为: ①以任何不正当手段损害同行的信誉和利益; ②同时在两家或两家以上土地评估中介机构从事土地估价业务; ③以个人名义接受委托, 承办业务, 收取费用; ④允许他人以本人名义从事土地估价业务; ⑤伪造、涂改或转让《土地估价师资格证书》及注册号码; ⑥在非本人任职的土地评估机构出具的土地估价报告上签字; ⑦收集、采用有失客观的资料; ⑧违反法律法规要求或未经委托方许可, 泄露商业秘密和估价报告内容; ⑨不按规定收取评估服务费; ⑩法律、法规、部门及行业规定禁止的其他行为等等。

三、情景分析题 (1 题, 有相关 5 小题。题号 51~55。每小题有 A、B、C、D 四个备选项, 其中至少有一个符合题意, 请选择并将答题卡相同题号对应的字母涂黑。每小题 2 分, 共 10 分。选错、多选不得分, 不倒扣分; 少选但选择正确的每选项得 0.5 分)

2005 年 5 月, 某城市拟以招标、拍卖或挂牌的方式出让一宗已达到“七通一平”开发程度的国有空地, 土地总面积 10000 平方米, 批准用途为居住, 使用年限 70 年, 土地形状规则, 宗地修建性详细规划主要控制指标为: $2.0 \leq \text{建筑容积率} \leq 3.0$, $40\% \leq \text{建筑覆盖率} \leq 50\%$ 。根据调查, 该宗地所在区域房地产市场规范有序, 预测未来三至四年房地产市场价格年平均上涨比率为 2%, 已建成销售的居住房地产项目用地平均容积率 2.8, 平均建筑覆盖率 31%, 平均开发周期两年, 建成后即可全部售出, 楼层在 8 层以上的小高层商品房平均售价为 8000 元/平方米, 楼层在 8 层以下的多层商品房平均售价为 6000 元/平方米, 平均建筑费和专业费 1000 元/平方米, 贷款年利率 6%, 销售税费一般为房地产总价的 6%, 开发利润率一般为房地产总价的 30%。

回答 51~55 小题的问题。

51. 根据上述条件, 估价人员适合选择的估价方法有 ()。

- A. 收益还原法
- B. 市场比较法
- C. 剩余法
- D. 成本逼近法

【答案】BC

【解析】居住用地估价, 一般交易案例较多或具备开发潜力, 宜选用市场比较法、剩余法, 对新开发完成的居住用地可使用假设开发法和市场比较法。对于商业、旅游、娱乐用地, 宜采用市场比较法、收益还原法、剩余法和基准地价系数修正法。不宜采用收益还原法的, 可选用成本逼近法和基准地价系数修正法。综合所知可以采用市场比较法和剩余法。

52. 根据估价的目的是, 对确定土地估价原则和估价时所依据的土地利用条件, 下列观点最恰当的是 ()。

- A. 因为市场规范有序, 有充足市场竞争性, 遵循替代原则
- B. 因为区域未来价格年平均上涨比率仅为 2%, 市场处于稳定平衡状态, 符合供需原则
- C. 实际建筑容积率 2.8, 建筑密度 30%, 符合最有效利用原则
- D. 根据规划 $2.0 \leq \text{建筑容积率} \leq 3.0$, $40\% \leq \text{建筑覆盖率} \leq 50\%$, 不符合最有效利用原则

【答案】ABC

【解析】实际建筑容积率 2.8, 建筑密度 30%, 符合最有效利用原则, 就是根据客观情况定的。

53. 根据上述条件, 在开发完成后, 该宗地房地产最可能实现的最大价值是 () 万元。

- A. 17479
- B. 18727
- C. 23305
- D. 24970

【答案】D

【解析】容积率存在上限和下限, 但建筑覆盖率只有上限没有下限。

建筑面积 = $10000 \times 3 = 30000$ 平方米。

建筑物基地面积 = $10000 \times 31\% = 3100$ 平方米

$28000 / 3100 = 9.03$ 层

$30000 \times 8000 = 240000000$ 元 = 24000 万元

$24000 \times (1 + 2\%)^2 = 24970$ 万元

54. 该宗国有土地使用权公开出让价格评估结果最可能为 () 万元。

- A. 5624
- B. 6185
- C. 8243
- D. 8992

【答案】D

【解析】地价 = 总开发价值 - $1000 \times 30000 - \{ \text{地价} \times [(1 + 6\%)^2 - 1] - 1000 \times 30000 \times [(1 + 6\%)^1 - 1] \} - \text{总开发价值} \times 6\% - \text{总开发价值} \times 30\%$ 。

即 $1.1236 \text{ 地价} = \text{总开发价值} (1 - 36\%) - 3000 (1 + 6\%)$

将上题结果带入上式得

故选择和答案最接近的 D 项。

55. 房地产开发商甲于 2005 年 6 月 16 日竞价成功一宗地国有土地使用权, 并于 2005 年 6 月 28 日与当地国土部门签订出让合同, 2005 年 7 月 29 日取得国有土地使用证。2006 年 7 月 26 日, 经批准, 甲获准在原基础上增加商业用途, 则其应补交土地差价的估价期日应确定可以有以下方式 ()。

- A. 2006 年 7 月 26 日, 但要重新评估原条件下土地出让价值
- B. 2005 年 6 月 28 日, 但合同事先要有约定
- C. 2005 年 6 月 16 日
- D. 2005 年 7 月 29 日

【答案】AB

【解析】建设单位使用国有土地的, 应当按照土地使用权出让等有偿使用合同的约定或者土地使用权划拨批准文件的规定使用土地; 确需改变该幅土地建设用途的, 应当经有关人民政府土地行政主管部门同意, 报原批准用地的人民政府批准。其中, 在城市规划区内改变土地用途的, 在报批前, 应当先经有关城市规划行政主管部门同意。”法定办结时限 20 个工作日, 承诺办结时限 18 个工作日。按改变后的土地用途补交土地出让金差价。

四、计算题 (共 3 题, 分别为 25 分、25 分、30 分, 共 80 分。答案要求列出算式、计算过程)

中华工程资格考试网 打造最专业的学习网站

和计算结果;按公式计算的要求列出公式。无计算过程。只有计算结果的不得分。计算过程中间结果均保留两位小数,单价用“元/平方米”。总价用“元”表示;计算最终结果均保留整数,单价用“元/平方米”,总价用“万元”表示。请在每题下方空白处答题)

(一)

甲公司于2001年6月通过拍卖竞得一宗位于K市中心区的土地50年使用权。该宗土地面积为800平方米,经开发于2002年6月建成一座建筑面积为950平方米的写字楼,并全部用于出租。为了解资产状况,甲公司2006年6月委托土地评估机构进行估价,要求评估土地价值以及土地与建筑物一体的价值。评估机构调查资料显示,当时K市中心区同类写字楼月租金为50元/建筑平方米,管理费支出为租金的5%,年支付各项税金平均为35元/建筑平方米。除管理费外,还需支出维修费、保险费等。

假定该写字楼建筑物的重置价为1600元/平方米,残值为零,年支出维修费为重置价的2%,年支出保险费为重置价的0.2%,土地还原率为6%,建筑物还原率为8%,估价基准日定为2006年6月30日。请根据以上资料进行估算(需提供总价和单价)。

【答案】

1. 解题思路与方法选用

估价对象为有收益的房地产,且有客观收益和出租费用等资料,适宜选用收益还原法评估。

2. 解题步骤

(1) 计算房地年总收益

$$50 \times 950 \times 12 = 570000 \text{ (元)}$$

(2) 计算年总费用

$$\text{①年管理费} = 50 \times 950 \times 12 \times 5\% = 28500 \text{ (元)}$$

$$\text{②年维修费} = 1600 \times 950 \times 2\% = 30400 \text{ (元)}$$

$$\text{③年保险费} = 1600 \times 950 \times 0.2\% = 3040 \text{ (元)}$$

$$\text{④年税金} = 35 \times 950 = 33250 \text{ (元)}$$

$$\text{⑤年折旧费} = 1600 \times 950 / (50 - 1) = 31020.41 \text{ (元)}$$

$$\text{⑥年总费用} = \text{①} + \text{②} + \text{③} + \text{④} + \text{⑤} = 28500 + 30400 + 3040 + 33250 + 31020 = 126210 \text{ (元)}$$

(3) 计算建筑物年纯收益

$$\begin{aligned} \text{建筑物年纯收益} &= \text{建筑物现值} \times \text{建筑物还原率} = (\text{建筑物重置价} - \text{年折旧费} \times \text{已使用年限}) \times \\ &\text{建筑物还原率} = (1600 \times 950 - 31020 \times 4) \times 8\% = 111674 \text{ (元)} \end{aligned}$$

(4) 计算土地年纯收益

$$\begin{aligned} \text{土地纯收益} &= \text{房地总收益} - \text{房地总费用} - \text{建筑物纯收益} = 570000 - 126210 - 111674 = 332116 \\ &\text{(元)} \end{aligned}$$

(5) 计算2006年6月的土地价格

$$\begin{aligned} \text{土地总价格: } P &= \frac{a}{r} \times \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right] = \frac{332116}{6\%} \times \left[1 - \frac{1}{(1+6\%)^{45}} \right] = 5133129 \text{ (元)} = 513 \text{ (万} \\ &\text{元)} \end{aligned}$$

$$\text{土地单位价格} = 5133129 \div 800 = 6416 \text{ (元/平方米)}$$

(6) 建筑物现值

$$\text{建筑物现值} = \text{建筑物重置价} - \text{年折旧费} \times \text{已使用年限} = 1600 \times 950 - 31020 \times 4 = 1395920 \text{ (元)}$$

(7) 土地及建筑物一体总价格:

$$\text{土地及建筑物一体总价格} = \text{土地总价} + \text{建筑物现值} \times \text{建筑物面积} = 5133129 + 1395920 =$$

6529049 (元) = 652 (万元)

土地及建筑物一体单价: $6529049 \div 800 = 8161$ (元/平方米)

(二)

某工业区土地开发完成后需要通过评估确定出让土地的底价。该开发区土地开发程度已达到“五通一平”(通路、通水、通讯、通电、排水, 场地平整), 可供出让的土地面积占开发区总土地面积的 80%, 土地出让年限为 50 年。

下面是估价调查所获得的其他资料:

征地补偿资料: 该开发区周边地区近 3 年农作物的年平均亩产值为 2000 元, 根据当地规定, 征地时土地补偿费和安置补助费的总和取法律规定的最高值, 青苗及地上物补偿费按当地农作物一年的产值计算。

征地过程中发生的相关税费: 征地管理费, 按照征地费总额的 4% 征收; 耕地占用税, 按 5 元/平方米征收; 耕地开垦费, 按 10 元/平方米计收。

土地开发成本及费用: 开发区土地开发程度达到“五通一平”的开发费平均为 90 元/平方米。

假定土地开发周期为 1.5 年, 开发费在开发周期内均匀投入; 开发的投资回报率为 15%, 年贷款利率为 8%, 土地还原率为 6%, 50 年期工业用地土地市场价格与成本价格的比率为 120%, 请根据上述资料计算土地单价。

【答案】

1. 解题思路与方法选用

根据题意, 估价对象为新开发土地, 且已给定征地成本、土地开发费用等资料, 适宜选用成本逼近法进行评估。

2. 解题步骤

(1) 计算土地取得费及税费

土地补偿费和安置补助费的法定最高补偿标准为年产值的 30 倍, 即为:

①最高补偿标准 = $2000 \times 30 / 666.67 = 60000 / 666.67 = 90$ (元/平方米)

②青苗补偿及地上物补偿 = $2000 / 666.67 = 3.0$ (元/平方米)

③征地费合计 = $90 + 3.0 = 93.0$ (元/平方米)

④征地管理费: $93.0 \times 4\% = 3.72$ (元/平方米)

⑤耕地占用税 = 5 元/平方米

⑥耕地开垦费 = 10 元/平方米

⑦土地取得费及税费 = $93.0 + 3.72 + 5 + 10 = 111.72$ (元/平方米)

(2) 土地开发费

土地开发费 = 90 元/平方米

(3) 投资利息

投资利息 = $111.72 \times [(1+8\%)^{1.5} - 1] + 90 \times [(1+8\%)^{0.75} - 1] = 19.02$ (元/平方米)

(4) 投资利润

投资利润 = $(111.72 + 90) \times 15\% = 30.26$ (元/平方米)

(5) 计算土地成本价格

成本价格 = $111.72 + 90 + 19.02 + 30.26 = 251.0$ (元/平方米)

(6) 计算土地增值

根据题意, 这里土地增值率取 20%, 则:

土地增值 = $251 \times 20\% = 50.2$ (元/平方米)

(7) 计算全开发区土地单位面积地价

全开发区土地单位面积地价 = $251.0 + 50.2 = 301.2$ (元/平方米)

(8) 计算可出让土地单位面积地价

可出让土地单位面积地价 = $301.2 \div 80\% = 376.5$ (元/平方米)

即开发区 50 年期工业用地可出让土地使用权价格为 376.5 元/平方米。

(三)

某公司在 S 市开发区拥有一块工业用地, 拟在 2006 年 7 月 1 日通过土地使用权抵押贷款, 试根据下面的资料估算该宗地于贷款日期的单位价格和总价格。

土地情况为: 该土地通过征用后出让获得, 当时征用时包括代征的 500 平方米的绿化用地在内总面积共计 5500 平方米。土地出让手续于 2002 年 7 月 1 日办理, 当时获得的使用年期为 50 年, 允许的建筑面积为 6000 平方米, 红线外基础设施条件为“五通”(通上水、通下水、通路、通电、通讯), 红线内基础设施条件为“五通一平”(通上水、通下水、通路、通电、通讯、场地平整)。由于市政建设需要, 该地块红线内靠近绿地有 2 米宽 60 米长的地带下埋有高压电缆, 土地出让时已经按照长每米 500 元在出让价中扣减(该扣减数额是当地同类问题补偿标准, 近几年未进行调整)。

其他有关资料:

(1) 以 2003 年 7 月 1 日为基期, 该市工业用地价格在 2003 年 7 月 1 日至 2006 年 7 月 1 日期间, 平均每月上涨 0.5%。

(2) 该市 2005 年 7 月 1 日公布并执行国有土地基准地价的更新成果。基准地价的估价期日为 2005 年 1 月 1 日; 基准地价为各类用途在法定最高出让年期, 各级别土地平均容积率和平均开发程度下的土地使用权区域平均价格。

(3) 根据基准地价更新成果, 得知该宗地位于五级工业地价区, 基准地价水平为 500 元/平方米, 土地开发程度设定为红线外“五通”(通上水、通下水、通路、通电、通讯)、红线内“场地平整”; 红线内每增加一通, 土地开发费平均增加 10 元/平方米。

(4) 根据基准地价因素条件说明表和优劣度表, 计算得到该宗地地价影响因素总修正幅度为 5%。

(5) 该市五级工业用地的平均容积率为 1.0, 对应的地价水平指数为 100。

根据容积率修正系数表, 平均容积率修正系数为 1.0, 容积率每增高或降低 0.1, 均向上修正 2 个百分点。

(6) 土地还原率为 6%。

(7) 基准地价系数修正法公式为:

待估宗地地价 = 宗地对应的基准地价 \times (1 + 影响因素修正幅度) \times 年期修正系数 \times 期日修正系数 \times 容积率修正系数 + 土地开发程度修正额。

【答案】

1. 解题思路与方法选用

根据题意, 估价对象处于基准地价覆盖区域, 且有较完整的基准地价系数修正体系, 适宜选用基准地价系数修正法评估。

2. 解题步骤

(1) 确定宗地所在土地级别及基准地价水平

该宗地处于五级工业地价区, 基准地价水平为 500 元/平方米。

(2) 确定宗地影响因素修正系数

根据本题所提供的资料, 得知该宗地地价影响因素总修正幅度为 5%。

(3) 确定年期修正系数

评估基准日为 2006 年 7 月 1 日, 该宗地 2002 年 7 月 1 日办理土地出让手续, 出让年期为 50 年, 于估价期日的土地剩余使用年期为 46 年, 工业用地法定最高出让年期为 50 年, 土地还原率为 6%, 则使用年期修正系数为:

$$y = [1 - \frac{1}{(1+6\%)^{46}}] / [1 - \frac{1}{(1+6\%)^{50}}] (1+6\%) = 0.9849$$

(4) 确定期日修正系数

该市工业用地价格在 2003 年 7 月 1 日至 2006 年 7 月 1 日期间, 平均每月上涨 0.5%。基准地价的估价期日为 2005 年 1 月 1 日, 宗地估价期日为 2006 年 7 月 1 日, 则

$$\text{期日修正系数} = (1+0.5\%)^{18} = 1.0939$$

(5) 确定容积率修正系数

根据本题所提供的资料, 五级工业用地的平均容积率为 1.0, 对应的容积率修正系数为 1, 以此为基准容积率每增高或降低 0.1, 均向上修正 2 个百分点。

$$\text{待估宗地容积率} = \text{建筑面积} / \text{土地面积} = 6000 / 5000 = 1.2$$

$$\text{容积率修正系数} = 1 + (1.2 - 1.0) \times 2 = 1.04$$

(6) 土地开发程度修正

该宗土地开发程度为红线外“五通”, 红线内“五通一平”, 与基准地价内涵不一致, 需进行宗地开发程度修正。

$$\text{开发程度修正额} = 10 \times 5 = 50 \text{ (元/平方米)}$$

(7) 计算宗地价格

待估宗地单位地价 = 宗地对应的基准地价 \times (1 + 影响因素修正幅度) \times 年期修正系数 \times 期日修正系数 \times 容积率修正系数 + 开发程度修正额 = $500 \times (1 + 5\%) \times 0.9849 \times 1.0939 \times 1.04 + 50 = 638$ (元/平方米)

$$\text{宗地总价} = 638 \times (5500 - 500) / 10000 = 319 \text{ (万元)}$$

(8) 地下电缆减价修正

$$\text{地下电缆减价} = 500 \times 60 = 3 \text{ (万)}$$

$$\text{最后地价} = 319 - 3 = 316 \text{ (万元)}$$