2006年全国土地估价师资格考试试题参考答案

试卷一　土地管理基础与法规

一、判断题

1. √　2. ×　3. ×　4. √　5. √　6. √　7. ×　8. ×　9. ×
10. √

二、单项选择题

11. A　12. B　13. D　14. C　15. B　16. A　17. A　18. D　19. C
20. A　21. D　22. B　23. B　24. A　25. C　26. B　27. C　28. D
29. D　30. B　31. B　32. A　33. C　34. C　35. A　36. C　37. C
38. D　39. C　40. D　41. B　42. A　43. A　44. D　45. C　46. D
47. C　48. C　49. C　50. B

中国土地估价师考试网
Www.TuDiGuJia.Com

三、多项选择题

51. ACD　52. AC　53. ABD　54. BCE　55. BCE　56. ABDE
57. AC　58. ACD　59. ADE　60. ADE　61. ACE　62. BCE
63. ABD　64. ADE　65. BCD

四、情景分析题

66. D　67. BC　68. AD　69. ABD　70. BD　71. CD
72. B　73. ABC　74. D　75. AB

试卷二　土地估价理论与方法

一、判断题

1. √　2. √　3. ×　4. ×　5. √　6. √　7. ×　8. ×　9. √
10. √

二、单项选择题

11. B	12. D	13. B	14. B	15. A	16. B	17. B	18. C	19. C
20. C	21. C	22. C	23. A	24. D	25. C	26. C	27. B	28. C
29. C	30. D	31. D	32. B	33. D	34. B	35. B	36. A	37. B
38. D	39. A	40. C	41. D	42. A	43. C	44. A	45. A	46. A
47. D	48. A	49. D	50. C	51. D	52. C	53. A	54. A	55. C
56. B	57. C	58. C	59. B	60. C				

三、多选题

中国土地估价师考试网
Www.TuDiGuJia.Com

61. AB	62. ABE	63. BD	64. BD	65. ABCE	66. ACE
67. ACDE	68. ABE	69. BCE	70. AC	71. BCE	72. BCD
73. BC	74. ABDE	75. ACD			

四、情景分析题

76. BC	77. D	78. ABCD	79. ACD	80. AB	81. C
82. B	83. D	84. AC	85. C	86. C	87. ABD
88. A	89. B	90. A			

试卷三　土地估价实务基础

一、单项选择题

1. D	2. A	3. C	4. C	5. B	6. A	7. D	8. A	9. C
10. C	11. B	12. B	13. C	14. A	15. A	16. A	17. C	18. A
19. C	20. C	21. B	22. C	23. D	24. C	25. C	26. D	27. A

28. A　29. D　30. B

二、多项选择题

31. BC	32. BC	33. BCD	34. ADE	35. ACD	36. DE
37. CE	38. ABCE	39. ABC	40. AB	41. ABC	42. CDE
43. ABCD	44. BD	45. BDE	46. ABD	47. ABE	48. AB
49. ABE	50. BC				

三、情景分析题

51. BC	52. ABC	53. D	54. C	55. AB

四、计算题

（一）答题要点及参考答案

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。

中国土地估价师考试网
Www.TuDiGuJia.Com

2. 解题步骤

（1）计算房地年总收益

$50 \times 950 \times 12 = 570000$（元）

（2）计算年总费用

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

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

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

④年税金 $= 35 \times 950 = 33250$（元）

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

⑥年总费用 $=$ ① + ② + ③ + ④ + ⑤

$= 28500 + 30400 + 3040 + 33250 + 31020$

$= 126210$（元）

（3）计算建筑物年纯收益

建筑物年纯收益 = 建筑物现值 × 建筑物还原率

= （建筑物重置价 - 年折旧费 × 已使用年限）× 建筑物还原率

$=（1600 \times 950 - 31020 \times 4）\times 8\%$

$= 111674$（元）

（4）计算土地年纯收益

土地纯收益 = 房地总收益 - 房地总费用 - 建筑物纯收益

= 570000 - 126210 - 111674

= 332116（元）

（5）计算 2006 年 6 月的土地价格

土地总价格：

$$P = \frac{a}{r} \times \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n}\right] = \frac{332116}{6\%} \times \left[1 - \frac{1}{(1+6\%)^{45}}\right] = 5133129（元）$$

= 513（万元）

土地单位价格 = 5133129 ÷ 800 = 6416（元/平方米）

（6）建筑物现值

建筑物现值 = 建筑物重置价 - 年折旧费 × 已使用年限

= 1600 × 950 - 31020 × 4

= 1395920（元）

（7）土地及建筑物一体总价格：

土地及建筑物一体总价格 = 土地总价 + 建筑物现值 × 建筑物面积

= 5133129 + 1395920

= 6529049（元）

= 652（万元）

中国土地估价师考试网
Www.TuDiGuJia.Com

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

（二）答题要点及参考答案

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：

a. 最高补偿标准 = 2000 × 30/666.67 = 60000/666.67 = 90（元/平方米）

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

c. 征地费合计 = 90 + 3.0 = 93.0（元/平方米）

d. 征地管理费：93.0 × 4% = 3.72（元/平方米）

e. 耕地占用税 = 5 元/平方米

f. 耕地开垦费 = 10 元/平方米

g. 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) × 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 × 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 ÷ 80% = 376.5（元/平方米）

中国土地估价师考试网
www.TuDiGuJia.Com

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）答题要点及参考答案

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：

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

（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。

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

（7）计算宗地价格

待估宗地单位地价 = 宗地对应的基准地价 ×（1 + 影响因素修正幅度）×年期修正系数 × 期日修正系数 × 容积率修正系数 + 开发程度修正额

$$= 500 \times (1 + 5\%) \times 0.9849 \times 1.0939 \times 1.04 + 50$$

$$= 638\ (\text{元}/\text{平方米})$$

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

（8）地下电缆减价修正

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

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

中国土地估价师考试网
www.TuDiGuJia.Com

试卷四　土地估价案例与报告

一、（一）答题要点及参考答案

1. 不合理。存在的问题有：

（1）每项估价必须有至少两名土地估价师，而不是一名土地估价师和一名估价助理。

（2）两项估价应该独立进行，而不能分工合作调查，估价师应该贯穿估价的全部过程。

(3) 应该先签订合同再进行实质性估价活动。

(4) 不能由估价师在没有委托书的情况下代替法人签订合同。

(5) 估价事项和技术路线应该在实质性估价活动之前完成。

(6) 缺乏权属资料核实调查过程。

(7) 由于两份估价分别由甲乙完成，所以报告签字不能由甲乙共同签名。

(8) 缺乏审核。

2. (1) 确定估价对象。

(2) 确定土地估价目的。

(3) 土地估价期日。

(4) 界定土地价格定义。

(5) 土地估价中特别事项的说明。

(6) 审核。

3. (1) 住宅的价格定义：商品住宅用地、设定的开发程度、设定容积率、70年、出让土地使用权价格。

(2) 对教育用地价格定义：公共建筑用地、现状开发程度、现状容积率、无年期、划拨土地使用权价格。

中国土地估价师考试网
www.TuDiGuJia.Com

4. (1) 出让底价主要依据周边拍卖价格进行比照确定不合理。因为拍卖价格是一种特定条件下的成交价格，如果直接比照确定，会使评估价格偏高。出让底价应该依照平均市场价确定。

(2) 收回补偿价格评估主要采用市场比较法和收益还原法对原用途市场价进行评估不合理。因为收回补偿价格应该是原用途的划拨价格而不是完全市场价格，需要扣除国家所有权收益和有关税费部分。另外，由于教育用地的土地市场不发育，又无收益，利用市场比较法与收益还原法等方法进行估价不合理。

5. (1) 补偿价格的评估。先采用成本逼近法和基准地价系数修正法评估原用途的市场价格，再扣除国家所有权收益和有关税费部分确定划拨用途价格。

(2) 出让底价的评估。先采用剩余法和市场比较法评估新用途的市场价值，然后根据宗地的具体条件和其他相关要求制订出让底价方案。

一、(二) 答题要点及参考答案

1. 从政府收取地价最大化出发，算式优选顺序为：算式4，算式1，算式3，算式2；或优选顺序为算式1，算式4，算式3，算式2。

分析理由：

(1) 算式4：是拍卖成交的合同楼面地价一般远比评估地价要高，当拍卖成

交的合同楼面地价高于增加容积后的评估楼面地价时，选用算式4方案最优。

（2）算式1：当拍卖成交的合同楼面地价低于增加容积率后的评估楼面地价时，选用算式1方案最优。

（3）算式3：是按原容积率下的评估楼面地价补交，算式3的补交地价比算式4与算式1少，但比算式2多。

（4）算式2：是现容积率下的评估价与拍卖成交的合同价之差，是政府补交地价最少的一种，也有可能会出现负值。

2.（1）原出让方（当地政府）调整规划批复，或重新供地批复。

（2）规划部门出具的调整规划意见书。

（3）与国土部门签订出让合同补充协议，补交土地出让金。

3. 从出让之日至今已有一年多时间但不超过3年，根据约定，评估应按照当是的情况进行，所以基准日与土地使用年期一般设定为：

评估对象为：容积率为3条件下的住宅用地；

基准日：2005年6月签订出让合同日；

土地使用年限为：70年。

4.（1）阐述评估价格与成交价格的关系：评估价是宗地在不同市场条件和不同交换形式下地价水平；成交价是反映宗地在地产交易或交换等活动中实现价格，由交易双方认可的价格。在一般正常稳定的地产市场与正常交易的情况下，评估价与成交价应该是基本一致，当地产市场不稳定、竞卖者势在必得等非理性因素或评估价没有客观地反映土地市场实际情况会造成拍卖价格明显高于拍卖底价（或评估价）情况。

中国土地估价师考试网
www.TuDiGuJia.Com

（2）当拍卖价明显高于拍卖底价时，选择不同地价补交算式（楼面地价），补交的结果（补交出让金的数额）会产生很大的差异。如：补交地价时如果按照“算式2”扣减成交价格，就会由于成交价格远高于原评估价格而造成政府收益的减少。如果按照“算式4”补交地价，政府收取的出让金会高于正常情况下的收益水平。

5.（1）不符合城市规划的不允许补办手续。

（2）非政府原因的原则上不提倡补地价政策，因为补地价政策会扰乱正常的招拍挂市场，影响土地出让合同的严肃性，且从管理上容易产生腐败行为。

（3）即使要制订补地价政策，应从严控制标准，技术设计上从高收取土地出让金。

二、(一) 答题要点及参考答案

1. 不正确。理由：

(1) 一项估价只能有一个目的；

(2) 土地抵押登记中的申报价值必须是以以抵押为目的的估价结果依据。

2. 不正确。理由：

(1) 股权转让必须进行资产核定，需要土地评估；

(2) 随着时间的变化，土地可能发生增值和贬值，需要重新评估。

3. 一般包括：①法律法规方面；②估价技术方面；③估价对象权属方面；④估价委托要求方面（目的、范围等）；⑤现场勘察情况。

缺少：估价对象权属方面。

4. B

5. C

6. 不违反。理由：

(1) 土地登记时申报地价为自行报价，申报者单方负责，不一定需要专门评估，可以根据有关评估报告确定。

(2) 土地登记时，地价申报不需要估价报告，采用估价报告的结果没有对原估价行为形成法律侵权。

中国土地估价师考试网
Www.TuDiGuJia.Com

二、(二) 答题要点及参考答案

1. 隐含的前提性条件是所选案例与估价对象在同一区域或同一供需圈。

2. 不合理。

因为挂牌是一种特殊的交易方式，交易结果可能偏离正常市场水平，只有挂牌出让与股权转让价格形成环境基本一致的情况下才能确定可以不修正。

区别：①挂牌供给土地数量有限，供需不易平衡；②挂牌时间有限制；③挂牌场地少（交易场地少，缺乏灵活性）；④挂牌土地信息有限。

3. C

4. 存在错误和不完善的地方如下：

①编制比较因素条件指数表中，缺少地价指数和各因素条件指数的编制依据；②未进行容积率修正；③未进行使用年期修正；④未说明由 3 个比准价格确定的单位面积地价的方法及原因。

二、(三) 答题要点及参考答案

1. 估价项目名称不正确，没有明确估价目的和土地价格类型。

2. 估价依据之2《中华人民共和国城市房地产管理法》作为农用地评估的依据不合适。

3. 估价基准日错误，没有该日期。

4. 估价目的是核定国有农用地资产价值，因此，地价定义中开发程度应按现状条件下评估，不能按设定条件评估。

5. 地价定义中未界定农用地权利状况，应明确农用地使用权市场价格。

6. 缺少审核人签字。

7. 土地估价机构：缺少法人代表签字和机构盖章。

8. 第二部分“估价对象界定”应为“估价对象描述及其地价影响因素分析”。

9. 土地利用状况中，农用地总面积中没有说明水田与旱地的面积比例，土地的熟化程度等土壤条件。

10. 估价时点原则缺少依据，《城镇土地估价规程》中并没有提及这一原则。

11. 估价方法的选择：用成本法计算出的价格应为积算价格。

中国土地估价师考试网
www.TuDiGuJia.Com

12. 收益还原法中，“待估农用地的年纯收益规律为：第1、2、3年的纯收益各不相等，逐年递增，从第4年至第30年实行标准轮作制的预期平均纯收益每年相等”说法的理由依据不足。

13. 收益还原法的公式有错，求和符号上的 n 应取值为3。

14. 收益还原法中，年运营成本应按现时平均价格水平计算。

15. 收益还原法中，销售税金及附加的取值缺乏依据。

16. 收益还原法中，计算公式中应取消“农业税”一项，现已取消农业税

17. 收益还原法中，利息率取值有误，2002年2月起，一年期利息率调整为5.31%。

18. 收益还原法中，未说明土地还原利率确定的过程及依据。

19. 收益还原法中，总地价的单位错误，应为万元。

20. 收益还原法中，提到水田和旱田分别计算价格，但实际并未对旱田价格作出评估。

21. 没有说明成本逼近法的评估思路及公式。

22. 成本逼近法中，农用地开发费取实际地块的开发费不对，应采用当地平均的农用地开发费。

23. 成本逼近法中，农用地增值收益率取20%缺乏依据。

24. 成本逼近法评估结果应作年期修正，修正系数计算公式：$1/[1-1/(1+r)^{30}]$，r为土地还原利率。

25. 地价的确定中，缺少对两种估价结果的分析过程，既然采用算术平均应该说明两种方法的结果相近。

26. 地价的确定中，总地价无大写。

27. 附件中缺待估宗地土地权属证明复印件。

28. 附件中缺土地估价机构资质证书复印件。

29. 附件中缺宗地区域位置示意图。

试卷五　土地估价相关知识

一、判断题

1. ×	2. √	3. ×	4. ×	5. ×	6. √	7. ×	8. √	9. ×
10. √	11. √	12. √	13. ×	14. ×	15. ×	16. ×	17. √	18. ×
19. ×	20. √							

中国土地估价师考试网
Www.TuDiGuJia.Com

二、单选题

21. D	22. C	23. A	24. A	25. D	26. B	27. C	28. D	29. B
30. D	31. C	32. C	33. C	34. D	35. C	36. B	37. B	38. D
39. A	40. A	41. A	42. A	43. C	44. C	45. B	46. B	47. A
48. B	49. C	50. C	51. A	52. D	53. A	54. A	55. B	56. B
57. A	58. B	59. D	60. B	61. A	62. D	63. A	64. A	65. D
66. C	67. B	68. D	69. B	70. C				

三、多项选择题

71. ABCD	72. BCE	73. ADE	74. BCD	75. ABD	76. ACDE
77. CE	78. ACDE	79. BDE	80. ABC	81. AB	82. AB
83. ABCD	84. ABCD	85. ABCE	86. BD	87. CD	88. ACD
89. BD	90. ABE	91. ABCD	92. ABCE	93. ABCD	94. ABCD
95. ABCE	96. ABCD	97. ABDE	98. ACD	99. ABC	100. ABCD
101. ABCE	102. ABCD	103. ABDE	104. ACDE	105. ACE	106. ACE

107. AB　　108. BCD　　109. ACE　　110. ADE

四、情景分析题

111. B　　112. A　　113. ABD　　114. AC　　115. D　　116. C
117. C　　118. ABC　　119. AB　　120. C

中国土地估价师考试网
Www.TuDiGuJia.Com