.doc in alpha 豆丁

特别说明

此资料来自豆丁网(http://www.docin.com/)

您现在所看到的文档是使用**下载器**所生成的文档

此文档的原件位于

http://www.docin.com/p-136921386.html

感谢您的支持

抱米花

http://blog.sina.com.cn/lotusbaob

.doc in alpha 豆丁

1、

学生问题:

老师您好，请问"若广东省人民政府批准的某交通建设项目用地改变了广州市的土地利用总体规划,则应该根据广东省人民政府的批准文件修改土地利用总体规划."这个判断题是否正确???为什么???

谢谢您!!!

老师回复:

此判断题应是错误的。

根据 1：《土地管理法》第二十六条的规定，"经批准的土地利用总体规划的修改，须经原批准机关批准，未经批准的，不得改变土地利用总体规划规定的土地用途"。

根据 2：《土地管理法》还规定，"经省、自治区、直辖市人民政府批准的能源、交通、水利等基础设施建设用地，需要修编土地利用总体规划的。属于省级人民政府土地利用总体规划批准权限内的,根据省级人民政府的批准文件修改土地利用总体规划"。但是，如果经省、自治区、直辖市批准的建设用地项目，改变的土地利用总体规划是由国务院批准，则仍需报国务院批准修改。

因为“土地利用总体规划实行分级审批”，而广州市的土地利用总体规划的“原批准机关”为国务院，而此判断题中，广东省人民政府批准的某交通建设项目用地改变了广州市的土地利用总体规划,不应该根据广东省人民政府的批准文件修改土地利用总体规划，而仍需报国务院批准修改。

2、

学生问题:

黑老师您好！本讲有个问题向您请教：在线作业 50 题．土地最基本的特点是土地在流通的过程中，流通或转移的不仅是土地的物质体，更重要的是土地产权关系.( )

标准答案：正确 流通或转移的不仅是土地的物质体怎么理解?不是说土地交易过程中，交易对象不移动吗?请指教，拜托了

老师回复:

你好: 土地最基本的特点是土地在流通的过程中，流通或转移的不仅是土地的物质体，更重要的是土地产权关系。这里的“流通或转移”，我的理解是先后两个产权人之间的“流通或转移”问题，而对于土地本身是不能从一个地方“流通或转移”另一个地方的

3、

学生问题:

黑老师您好! 本讲的 44 题和 112 题答案有误，请您检查? 再者，我对定额税不理解。如耕地占用税不是按面积计算的吗，为什么是定额税率? 请黑老师用最通俗的方法给我讲解。拜托! ! ! ! ! ! 44、 耕地占用税的纳税期限为( )。

A. 10 天

B. 20 天

C. 30 天

D. 60 天 A B C D 你的答案: b 标准答案: c 本题分数: 1.00 分，你答题的情况为 错误 所以你的得分为 0 分 解 析: 112、 耕地占用税的征税对象，是占用耕地从事其他非农业建设的行为。耕地是指用于种植农作物的土地，占用前 5 年内用于种植农作物的土地，也视为耕地。() 对 错 你的答案: 错误 标准答案: 正确 本题分数: 0.50 分，你答题的情况为 错误 所以你的得分为 0 分 解 析:

老师回复:

你好!

1、本讲的 44 题 30 天应是正确的。

2、112 题答案应为错误，谢谢指出。

3、定额税就是以一定数额人民币形式，交税。如耕地占用税采取的就是定额税率，也就是每平方米应征收多少元问题。(

4、

学生问题:

黑老师: 您好! 本讲有几个问题向您请教: 1、单行法律怎么理解? 2、国家行为、

内部行政行为怎么理解？难道地方政府的行为不是代表国家行使的国家行为吗？3、烟草专卖不允许外地区的烟到本地销售，是不是违法？

老师回复:

你好:

1、单行法律只是指民族自治地方的单行条例。自治区的自治条例和单行条例，报全国人民代表大会常务委员会批准后生效。自治州、自治县的自治条例和单行条例，报省、自治区、直辖市的人民代表大会常务委员会批准后生效。

2、国家行为、内部行政行为怎么理解？地方政府的行为是代表国家行使的国家行为。内部行政行为比如一个政府部门对其工作人员的奖惩，就是内部行政行为。

3、烟草专卖不允许外地区的烟到本地销售，不违法，这是我国的一项重要政策。

(

5、

学生问题:

黑老师：您好！本讲有个概念不清楚：农村集体经济组织和村民委员会。二者出现的时候都是用或联接，二者是什么关系？谁领导谁？如：生产过程破坏的国家不征收的土地，复垦后仍归原集体经济组织使用。归村民委员会使用不行吗？

www.docin.com

老师回复:

你好:

农村集体经济组织是指镇、乡、办事处村组的成员以生产资料集体所有的形式组成的独立核算的社区合作经济组织。

村民委员会不是一级政权组织，不能和乡镇政府进行类比。根据《村民委员会组织法》和《农村土地承包法》的规定，村委会是村民自我管理、自我教育，自我服务的基层群众自治组织，其主要职能是村民自治、协助行政和经营管理集体资产。依照《民法通则》、《农业法》和《土地管理法》的规定，农村土地的所有权由村农民集体享有，村委会享有经营权、管理权。

村民委员会不是农村集体经济组织，但二者功能经常合一。《村民委员会组织法》第 5 条第 2 款规定：“村民委员会应当尊重集体经济组织依法独立进行经济活动的自主权，维护以家庭承包经营为基础、统分结合的双层经营体制，保障集体经

济组织和村民、承包经营户、联户或者合伙的合法的财产权和其他合法的权利和利益。”在这里，村委会与农村集体经济组织是相互独立的组织，前者对后者的经济活动有监督和保障职能。该法第 5 条第 3 款还规定：“村民委员会依照法律规定，管理本村属于村农民集体所有的土地和其他财产，教育村民合理利用自然资源，保护和改善生态环境。”据此，村委会在集体土地等资产的管理方面，有时可取代农村集体经济组织。另据《土地承包法》第 12 条规定，在发包土地方面，村委会和农村集体经济组织是一种平行、并列关系，两者均可对外发包集体所有的土地和依法由集体使用国有土地。村民委员会具有政社合一的特点。

中国上世纪 50 年代以来，建立起农村集体经济组织，大队和公社，也具有政社合一的特点。

政社分离是比较公认的农村基层组织发展的方向。

基于以上认识，在“生产过程破坏的国家不征收的土地，复垦后仍归原集体经济组织使用”，采用“归原集体经济组织使用”是比较科学的。

6、

学生问题：

老师：在一次的对我提及的问题及时答复深表感谢！网校有您这样负责的老师应该庆幸！本讲我有一个问题需您务必帮助解释，这段时间内一直在困饶着我：监测点地价评估要求为什么不能采用基准地价系数修正法？拜托！！！！

老师回复：

你好：

2004 年 4 月，国土资源部土地利用管理司、中国土地勘测规划院《城市地价监测数据采集操作指南》规定，“监测点地价评估要分别提供现状条件下和设定条件下的土地价格水平。现状条件下的土地价格水平是指在实际用途、实际剩余使用年限、实际容积率、实际开发程度，于设定基准日的地价。设定条件下的土地价格水平是指在设定用途、设定使用年限、平均容积率、平均开发程度，于设定基准日的地价”。 “监测点评估应根据实际情况选用两种方法进行，不得使用基准地价修正评估的方法”。监测点评估可采取市场比较法、收益还原法等（任

选择两种）。不得使用基准地价修正评估的方法，搞清这是《城市地价监测数据采集操作指南》中的规定。至于其原因，已超出考试大纲。

7、

学生问题:

黑老师：您好！本讲有个问题向您请教： 11、 ( )是指土地所有者或土地使用者作为出租人将土地使用权出租给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。

A. 土地使用权出让

B. 土地使用权租赁

C. 土地使用权抵押

D. 土地使用权转让 A B C D 你的答案： b 标准答案: b 本题分数： 1.00 分，你答题的情况为 正确 所以你的得分为 1.00 分 解 析：土地使用权租赁是指土地所有者或土地使用者作为出租人将土地使用权出租给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。

在前两讲中，土地的所有者把土地的使用权出租给承租人，是属于租赁土地使用权，属于土地的一级市场。这儿怎么把这个概念的内涵混到三级市场呢？

www.docin.com

老师回复:

你好:

谢谢你的指出，你的理解有道理。

课件及此题拟改为:

土地使用权租赁是指土地使用者作为出租人将土地使用权出租给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。

11、 ()是指土地使用者作为出租人将土地使用权出租给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。

A. 土地使用权出让

B. 土地使用权租赁

C. 土地使用权抵押

D. 土地使用权转让 A B C D 你的答案： b 标准答案: b 本题分数： 1.00

分，你答题的情况为 正确 所以你的得分为 1.00 分 解　　析：土地使用权租赁是指土地使用者作为出租人将土地使用权出租给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。

8、

学生问题：

黑老师：您好！本讲有几点不清楚，请您指点迷津：1 建设只占用农民集体所有建设用地的，只需拟订征收土地方案和供地方案。而补充耕地方案为什么不需要拟订？不是占一补一吗？2 乡镇办企业使用属于本乡镇的集体所有的土地，村办企业使用本村集体所有的土地，村民组办企业使用本村民组所有的土地。难道乡镇集体所有的土地不是由各村集体所有的土地组成的？本村民组所有的土地不属于村所有吗？村集体所有的土地不是分到各个村民组吗？难道乡、村还有集体所有的、自己掌控的土地吗？

老师回复：

你好：

1、关于“建设只占用农民集体所有建设用地的，只需拟订征收土地方案和供地方案。而补充耕地方案为什么不需要拟订？”，因为只是占用的民集体所有“建设用地”，其本身就是“建设用地”，不是“耕地”，所以不需要拟订补充耕地方案。

2、（1）乡镇办企业使用属于本乡镇的集体所有的土地，应包括全乡的集体土地。

（2）村办企业使用本村集体所有的土地，凡是本村集体所有的土地，都可以。

（3）村民组办企业使用本村民组所有的土地。村民组办企业不能使用本村民组所有以外的土地。

（4）本村民组所有的土地属于村集体所有，这与“村民组办企业使用本村民组所有的土地”矛盾。因为村集体所有的土地已分到各个村民组。也就是“村民组办企业不能使用本村民组所有以外的土地”，只能“使用本村民组所有的土地”。

（5）关于“难道乡、村还有集体所有的、自己掌控的土地吗”，上面这个问题，只是强调了使用范围问题，也就是“谁所有、谁使用”的原则

9、

学生问题:

黑老师：您好！！关于本讲在线作业有几个问题和您商榷：11 题的答案对吗？24 题是否严谨，我认为应该是租赁期满后属于甲所有。33 题的答案不应该含 B，因为 B 项有征用的概念。请老师明确！再者，关于本讲我还有 3 个问题向您请教：1、国有股的持有单位究竟是什么单位？2 有个学员问，国有土地作价入股的评估是否可以按土地的出让方式进行。您答复时没有明确。3、国有土地使用权的范围包括外商投资企业场地使用权。现实操作中，如外商和集体经济组织合作投资的场地使用权难道也是国有土地使用权的范围吗？

老师回复:

你好:

1、11 题的答案 A 项，我认为正确。依据：如需改变用途，应当征得出让方的同意，经主管部门和城市规划部门批准，依照有关规定重新签订土地使用权出让合同，调整土地使用权出让金，并办理登记手续。

2、24 题考核的主要是国有土地使用权的出租问题，对于此问题，所对应的是“土地上承租人投资建造的建筑物、其他附着物自然归属于出租人”。不过，此题确实有点模糊，拟改为:

“甲公司将其土地出租给乙企业使用，乙企业和丙企业合作在该地上建起了厂房，厂房被出租给丁企业使用，则该厂房最终属于( )所有”。

3、此题依据《土地管理法实施条例》，但目前该《条例》未修正。此题拟改为:下列属于国有土地所有权范围的是( )。

A. 农村集体经济组织全部成员转为城镇居民的，原属于其成员集体所有的土地

B. 名胜古迹、自然保护区等特殊土地

C. 农村和城市郊区中已被国家依法没收、征收、征购为国有的土地属于国家所有

D. 城市郊区的土地

4、国有股的持有单位究竟是什么单位？我以为应是各级政府及其国有资产管理部门。

5、土地作价入股是实施国有土地有偿使用制度的一种特殊途径，经过这种处置

方式后，一般应由企业以出让方式取得的有偿土地使用权转化为国家股形式。我以为国有土地作价入股的评估应参照土地的出让方式进行。

6、国有土地使用权的范围包括外商投资企业场地使用权。是正确的，你所说的“现实操作中”只是个例，目前在我国所占的的份额是很少的。当然外商和集体经济组织合作投资的场地使用权不是国有土地使用权的范围。

从以上问题中，看出你的认真进取精神，值得学习。不过目前距考试时间不多，还是应多理解并掌握基础知识为好，因为有些问题已超出大纲要求范围。

顺祝学习顺利。（

10、

学生问题:

黑老师 你好 非常感谢你这么快就把课件制作完毕 一定很辛苦，不管能否通过考试，先在这里谢谢你了，想问一下，那些法律能否给我们挑些重要的?

另外 《关于土地使用权抵押登记有关问题的通知》中第四项内容“因处分抵押财产转移土地使用权的，被处分土地使用权的受让方、抵押人、和抵押权人应在抵押财产处分后 20 日内，****办理变更登记手续”。广东的书上写的是 30 天，请帮忙确认一下。谢谢

老师回复:

你好:

首先谢谢你的肯定。

一、关于这门课程的重要法律：1、《中华人民共和国土地管理法》。

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》

3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》。

4、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》。

5、《基本农田保护条例》

6、《土地复垦规定》

7、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》。

8、《闲置土地处置办法》。

9、《耕地占补平衡考核办法》

www.docin.com

10、《刑法》土地条款。

二、谢谢指出，以 30 日为准，根据 1996 年 2 月 1 日国家土地管理局实施的《土地登记规则（修正）》第四十条规定，“ 因处分抵押财产而取得土地使用权的，取得土地使用权的权利人和原抵押人应当在抵押财产处分后三十日内，持有关证明文件申请变更登记”。

11、

学生问题:

黑老师：你好，单选 28 题购买住宅不应只考虑土地年限还应考虑房屋使用年限，应为 50-23=27，如果是单纯土地，则是 47 年，不只对否，请老师解答。

老师回复:

你好:

你的理解有道理，此题拟改为： 28、王某购买李某在城市规划区内的住宅一处，该住宅土地使用权已使用 23 年，按照国家国有土地使用权出让年限规定，王某购买的该住宅土地使用权使用年限只有（ ）年。 A、23 B. 47 C. 50 D. 70 答案：B 解析：根据“以房地产转让方式取得出让土地使用权的权利人，其实际使用年限不是出让合同约定的年限，而是出让合同约定的年限减去原土地使用权已经使用年限后的剩余年限。”住宅土地使用权出让合同约定的使用年限为 70 年，70 年-23 年=47 年。

12、

学生问题:

tqiw 请问老师这题怎么做:

某城市 1996 年至 2001 年各年与上一年相比，地价增长速度依次为 1％、2%、5%、6%、5%、3%，若以 1998 年为基期，则 2001 年的增长速度为（ ）％。

A. 8. 15

B. 14. 64

C. 20. 37

D. 24

某城市以 1990 年 1 月为基期，2002 年 1 月的定基地价指数为 120，则表明此期

间地价年平均增长（ ）%。

A. 1.41

B. 1.53

C. 1.67

D. 1.82

A B C D

某城市1994¯1999年各年与上一年相比地价增长速度依次为1%、2%、5%、6%、5%、3%，则在些期间该市地价的年平均增长速度为()。

A. 3.65%

B. 3.11%

C. 3.00%

D. 3.67%

A B C D

某市基准地价的估价期日为2000年7月1日，据市场调查自2000年7月1日至2002年10月1日间地价每月递增1%，若评估2002年10月1日的地价水平，则以2000年7月1日为基期的定基地价指数应取（ ）。

A. 127.0

B. 128.0

C. 130.82

D. 132.13

老师回复:

您好:

1、以98年为基期，则地价至2001年增长速度为6%、5%、3%，所以2001年增长速度为（1.06×1.05×1.03－1）×100%＝14.64/%。选（B）。

2、〔（1.2）1/12－1〕×100%＝1.53%，选（B）

3、〔（1.01×1.02×1.05×1.06×1.05×1.03）1/6－1〕×100%＝3.65%，选（A）

4、（1.01）27×100＝130.82，选（C）

www.docin.com

13、

学生问题:

老师:您好!在前 8 讲中,有一个概念我每次分不清楚,请您帮助!会计的借贷科目什么时候记借?什么时候记贷?是不是不同的科目不同划分?我晕的厉害!请您能否仔细帮我区分一下或者画一张图表区分?谢谢谢谢!!!

老师回复:

您好:

在会计中,你首先需要分清各个会计科目的归属,就是分别归属于资产、负债、所有者权益、收入、费用和利润等,基本的规则是:资产类、费用类的科目是借方登记增加,贷方记减少。负债、所有者权益、收入类的科目是借方记减少,贷方记增加。

14、

学生问题:

已知一劣等地的个别生产价格式每千克 0.8 元,追加投资 100 元带来的产量增量为 300 千克,假设平均利润率为 25%,则追加投资产生的绝对地租是( )。

以上这题该如何计算??

www.docin.com

老师回复:

已知一劣等地的个别生产价格式每千克 0.8 元,追加投资 100 元带来的产量增量为 300 千克,假设平均利润率为 25%,则追加投资产生的绝对地租是( )。

解析:农业资本的有机构成低于社会平均资本的有机构成,使得农产品能够按照高于生产成本的产品价值所决定的市场价格出售,并获得相应的超额利润。级差地租是农产品价格高于生产价格的余额。追加投资的个别生产成本 100/300=0.3 元/千克 个别产品的利润:个别生产价格-生产成本 0.8-0.3=0.5; 追加投资的利润:0.5×300=150, 追加投资的利润率:150-100/100=50%。超额利润率:50%-25%=25%,100×(1+25%)=125 元。

15、

学生问题:

任老师:在录音讲座中，关于单位面积价格与地面地价，不知二者有何区别?计算公式有何有同?一般在估价报告中用地是单位面积价格还是地面地价?二者在值上有什么区别?

老师回复:

单位面积价格是一种泛指的某区域的土地的单价

地面地价主要表述宗地的土地单价

在报告中地面地价应用较多，两者计算使用数据的口径不同(

16、

学生问题:

老师:在讲义中，资格土地估价师，会员土地估价师以及注册土地估价师有什么区别?

老师回复:

资格土地估价师是指通过全国土地估价师资格考试,取得土地估价师资格证书的土地估价师。

会员土地估价师为资格土地估价师申请,经省土地估价师协会批准成为土地估价师协会会员的土地估价师。

注册土地估价师为会员土地估价师在中介机构执业,经省土地估价师协会审查同意，予以注册，准予执业，从事土地评估的土地估价师(

17、

学生问题:

任老师:本讲中在线作业多选题第 9 题，为什么建筑地段地租中级差地租 2 占有相当比重?第 10 题,经营矿山开采业的资本家同样要缴纳级差地租和绝对地租的原因一题中,工业资本家为取得采掘地下矿藏财富的权利必须向土地所有者支付地租为什么不是应缴纳的绝对地租?而由于存在矿山所有权的垄断，使矿产品可以按高于它生产价格的价值出售是否应该是垄断地租?

老师回复:

您好，本讲中在线作业多选题第 8 题，为什么建筑地段地租中级差地租 2 占有相

当比重?解析：因为在城市近郊或中心城建区的地皮相对于农业用地来说租价非常昂贵，随着城市的发展，城市人口不断增加，房租也不断上涨，工商业资本家将会在土地报酬递增递减规律下，尽可能的增加连续投资，以使土地报酬最大化，从而使级差地租 2 在建筑地段地租中占有相当比重。

第 9 题，经营矿山开采业的资本家同样要缴纳级差地租和绝对地租的原因一题中，工业资本家为取得采掘地下矿藏财富的权利必须向土地所有者支付地租为什么不是应缴纳的绝对地租?而由于存在矿山所有权的垄断，使矿产品可以按高于它生产价格的价值出售是否应该是垄断地租?

解析：经营矿山开采业的资本家同样要缴纳级差地租和绝对地租，这同农业是一样的，由于各矿山开采的矿产品的个别生产价格不同，以及矿产品的社会生产价格由劣等生产条件的矿山的个别生产价格来决定，使得级差地租存在，此分析类同于农业级差地租的分析。

由于存在矿山所有权的垄断，使得经营矿山开采业的资本家必须向将矿山土地所有权垄断的土地所有者交纳绝对地租，也正因为矿山所有权的垄断使得矿产品可以按高于它生产价格的市场价格出售（市场价格是由其产品价值决定的）。

垄断地租的产生是因为相对于所有矿山来说，其中的一部分具有特殊自然条件的矿山能够开采出某些特别名贵而又非常稀缺的矿产品，使其价格大大超过由产品价值决定的市场价格，从而形成垄断价格而产生了垄断地租。

D、

18、

学生问题：

老师你好：在广东上册 343 页，标题九那段最后一句话：开发，专业费用在建筑竣工后的空置及销售期内应按全额全期计息。

但在 346 页例题 2 中，静态法下只按照开发期 3 年计算。如按照本题开发费分期投入，销售也分期怎样计算利息，请老师给出公式。如果开发费分期投入，销售在竣工后一年后售完，怎样计算利息。请老师给出公式。讲解。

谢谢老师，请尽快回复。

我以前的提问您都回复拉，感谢。

老师回复:

销售期应当是全面计算利息,就是你在开发期投入的资金在销售期就像土地取得费用一样进行计算.也要注意计算复利.

开发费用×（1+利率）年期

19、

学生问题:

老师 以下问题请解答 1、综合用地为什么不宜选成本逼近法 2、市场比较法各因素修正幅度有限额吗 3、市场比较法中 区域因素指数和个别因素指数可以用比较案例的条件为标准吗 4、什么是土地覆盖率 5、土地分等定级和基准地价评估 这部分重要吗谢谢您

老师回复:

1,成本逼近法主要用于既无收益有很少发生交易的房地产,综合用地有时也有收益或者发生交易,成本法实际上在理论上还是有讨论的地方.因为,土地的价格是取决与于收益和效用,并不一定是你投入的资金多而土地价格高.但是仍然是一种比较重要的评估方法.

2,应当根据题目的要求.

3,待估价宗地和比较案例都可以作为比较标准.哪个作为标准,哪个就取100.总是待估价宗地作为分子.比较案例作为分母.

4,土地覆盖率是建筑物,构筑物占土地面积的比率.

5,不是不重要,而是相对于它的教材内容,题目少一些,并不是不考试了,可以参考历年考题.

20、

学生问题:

老师你好!我有一个问题十分着急，望从速解答!!!!!!

在剩余法中，关于动态方式计算地价，很多参考书(不动产估价与房地产估价理论与方法)上说利润与利息不单独计算,全部包含在折现率中.而教材上例2还单独体现出利润来，望指教.谢谢!!!!

老师回复:

你问的很好,就是要注意是不是利润率包含在折现率内了

21、

学生问题:

老师您好!复习指南第 346 页倒数第三行分母为 0，0.5，1 次方是怎么来的?是否应为 0.5，1.5，2.5 次方.这种动态计算方法是否应记住，考试时会出现吗?如静态的计算方法中把单利该做复利计算，是否也就变为动态的了?

老师回复:

建造完成后住宅楼 30%即可售出,50%半年售出,20%一年后售出,所以取 0，0.5，1 次方,

这种方法应当记忆,考试中应当达到这种难度,动态是把价格还原到基准时间,与静态法还不是一样,你看一下课件区分一下.(

22、

学生问题:

老师你好，广东上册 329 页，计算土地增值收益，用“实际操作中···”那段说明及下面那个公式，并结合这页最后 “是否进行年期修正·····”的那三点能否举个例题说明，理解不了。急盼老师回复。

例 1 中,计算投资利息时,如果明确给出土地开发费用是在第一年年末一次投入,那么计息期用 1 年，对否，书中的方法是不是在没有明确说一年中那个时点投入时，才这么做的。盼回复。

老师回复:

在计算土地价格时,假如待估土地的年期与政府的法定年期不一至进行的年期修正.比如政府定的是 50 年,而待估宗地为 40 年,那么土地的取得费和出让金都需进行年期修正.

土地开发费用是在第一年年末一次投入,那么计息期用 1 年.没有说明,认为是均匀投入.(

23、

学生问题:

能总结一下估价报告容易出错的地方么?

老师回复:

内容并不见得全面，仅供参考。 1. 估价报告格式的规范性 一份完整的土地估价报告，要求内容全面、格式规范，各项表述清晰准确。在规范性方面，报告中常出现的错误有如下。 (1) 报告内容不全，有明显遗漏或错误。如: 缺少《估价结果一览表》，缺少一般因素、区域因素的描述，估价依据中，缺少估价对象土地证书或权属证明”、“估价定义中，未说明是什么权利的土地价格”、“估价结果中，缺少楼面地价”、“需要特殊说明的事项中，缺少估价假设条件、资料来源、估价结果有效的条件等事项的说明”；在“第二部分估价对象描述及地价影响因素分析”中存在“土地位置状况中，缺少土地用途、土地级别的描述”、“土地权利状况中，缺少他项权利状况的描述”；“在第三部分土地估价”中出现“地价的确定中，估价结果无大写、币种”；在“第四部分附录”中“缺少估价对象房屋产权证”、如估价技术报告中，缺少估价机构负责人签字和机构盖章栏; 估价原则中缺少替代原则、预期原则等; 附件中缺少土地权属来源文件、估价对象照片等。等等。 (2) 某些关键内容界定不清或有错误。如估价技术报告中，估价目的、估价对象和地价定义的表述不够恰当合理。估价目的不能同时有两个，如为两个目的，应分别出具报告; 地价定义未说明对应的土地用途、使用年期、土地开发程度等; 土地登记状况、土地权利状况的描述内容与标题不相符等。 (3) 估价依据不充分，或缺少必要的分析。 2. 估价报告的合法性 土地价格是权益价格，土地估价应以估价对象的合法权益为前提进行。在估价过程中，估价对象权属的确定，应以《国有土地使用证》、《房屋产权证》等权属证书为依据; 估价对象的用途、容积率、建筑高度等项指标的合法性判断，应以规划部门的批准文件为依据; 估价对象的交易应符合相应的法律法规和制度政策。在合法性方面，报告中常出现的错误如下。 (1) 缺少估价对象权属依据或估价对象权利状况界定与证载内容不一致。如估价技术报告中，土地权利状况描述前后不一致，且附件中缺少土地权属证明。 (2) 缺少与估价目的相对应的法律法规依据等。 3. 估价方法选择及应用的合理性 土地估价方法选择与应用是估价技术报告的主要组成

部分，也是容易出现错误的地方。常见错误如下。 (1)估价方法选择不当或缺少依据。 (2)公式应用错误。如市场比较法中，缺少土地使用年期修正；成本逼近法中，未对土地成本价格进行年期修正；土地增值的年期修正错误地采用了直线折旧公式；地价确定中采用了错误公式：总地价=单位面积地价×建筑面积。剩余法公式也是经常容易出现错误的地方。 (3)比较实例及比较因素选择不当，因素条件指数取值不合理或缺少依据。如市场比较法中，比较实例价格与评估价格同为正常市场价格，对比较实例进行交易情况修正不合理。比如选择的案例非正常交易，也不能修正到正常交易情况，比较案例没有进行年期修正，等等。 (4)收益或费用取值不合理或缺少依据。如成本逼近法中，土地取得费(拆迁安置补偿费)不应按实际拆迁户数及当时的取费标准计算，应采用所在区域估价期日的平均拆迁费用标准；土地增值不应采用出让时的合同出让金，而应采用估价期日的土地正常增值水平。主要要掌握是注意选择客观收益，或者是根据题意选择适当的数值。 (5)参数取值不合理或缺少依据。如市场比较法中，在没有充分理由的情况下，采用了物价指数作为地价指数；成本逼近法中利息率取值与估价期日的银行年贷款利率差距较大，且未说明依据；成本逼近法中，不计算利润、税费的理由不成立。收益还原法中还原利率选取缺乏依据等等。 (6)计算错误。首先，要注意计算方法的选取是否恰当、各步骤是否完整、关键步骤是否进行说明等；其次，要注意各种方法应用时参数的选择能否做到概念准确、不同方法之间是否保持一致，前后叙述是否一致；最后，应注意计算结果是否错误、计量单位是否遗漏等。如市场比较法中估价对象容积率计算错误。 4. 估价报告的逻辑性土地估价过程是模拟市场价格形成的过程，也是分析推理的过程，要求前后一致、合乎逻辑。前后矛盾，不合逻辑的表述是报告中常有的错误。如在需要特殊说明的事项中，将土地权利状况表述为“国有划拨”；而在后面的估价对象描述中，却又为“国有出让”。

24、

学生问题:

老师你好 能给出报告的完整式样吗 不然 缺哪项我们不知道

老师回复:

[一]封面 封面内容和格式如下:土地估价报告 [封面标题] 项目名称:[说明估价项目的全称,内容可包括评估目的及估价对象价格类型(土地使用权或其它)等字样] 受托估价单位:[说明进行该项估价并符合估价资质的机构名称,可同时列出合作估价机构] 土地估价报告编号:[说明估价机构对该项目的编号,含有“(地名)估价机构简称(年度)(估)字第 XX 号”等字样,其中年度为提交土地估价报告日期所在年度] 提交估价报告日期:[说明土地估价报告提交的具体日期] [二]正文 正文内容和格式如下:土地估价报告 [正文标题] 第一部分摘要 [分标题] 一、估价项目名称[同“土地估价报告”文字式封面] 二、委托估价方[说明该项估价的委托单位或个人] 三、估价目的[说明该项估价是为了满足委托方的何种需要及其估价依据、估价结果的应用方向等,对估价依据则应注明文号、批准单位及批准日期等] 四、估价基准日[说明估价结果对应的具体日期,样式为 XXXX 年 XX 月 X X 日] 五、估价日期[说明该项估价工作的起止日期] 六、地价定义[说明估价对象实际用途和宗地内外实际开发程度、本次估价所设定的开发程度和用途及其理由,现状利用或规划利用条件,实际用途需以国有土地使用证登记用途为依据。土地开发程度的设定应与估价对象土地利用特点和估价目的相一致,分别界定为宗地外围或宗地内外“几通”(指通路、通电、通水、排水、通气、通暖、通讯等)和宗地内平整;地价定义应注明所估地价的内涵是指在估价基准日、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(或包括其它内容)价格] 七、估价结果[说明最终确定的总地价、单位面积地价,必要时注明楼面地价,须以人民币表示,总地价附大写金额,并附土地估价结果一览表。如需用外币表示的,应标明估价基准日外币与人民币的比价] 八、土地估价师签字[由参加评估及符合估价资质的估价机构中的至少两名土 地估价师签字,并注明土地估价师资格证书号] 九、土地估价机构[由签字土地估价师所在的估价机构法人代表签字,并加盖公章,其中至少一个为符合土地估价资质的估价机构] 估价机构负责人签字:(机构公章) XXXX 年 XX 月 XX 日 第二部分 估价对象界定 [分标题] 一、委托估价方[说明该项估价的委托单位及其隶属关系、委托单位与估价对象土地使用者之间的关系、主营业务范围等以及单位地址、法人代表、联系人等,或委托的个人、联系地址、联

系人等] 二、估价对象[说明估价对象的具体范围，指出估价的是土地还是包括其它内 容，并具体说明估价对象的面积、土地使用者、用途等] 三、估价对象概况 1. 土地登记状况[说明估价对象的来源及历史沿革，估价对象的地理位置、土地用途、四至、面积、土地级别、土地权属性质及权属变更、土地登记证书号、国有土地使用证编号、登记时间、地籍图号、宗地号等] 2. 土地权利状况[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] 3. 土地利用状况[说明估价对象的利用现状及土地利用的变迁。利用现状包括估价对象上的建构筑物及其用途、建筑容积率、绿化率等，重要建构筑物应说明建构筑物的耐用年限、已使用年限、建筑面积、建筑结构、建筑细部说明、设备和安装状况、建筑成新、建筑密度、建筑高度、层数、建筑容积率以及其它地上附着物状况等；土地利用变迁包括估价对象的不同利用历史、规划利用、最佳利用等情况，对以规划条件进行评估的，应说明规划条件的批准机关及批准日期、具体规划条件等] 四、影响地价的因素说明 1. 一般因素[应说明影响土地价格的一般、普遍、共同的因素，可包括以下内容：(1)城市资源状况(包括地理位置、土地、城市人口等)(2)房地产制度与房地产市场状况(含土地制度、住房制度、地价政策等)(3)产业政策(含税收政策等)(4)城市规划与发展目标(5)城市社会经济发展状况(包括城市经济布局、发展水平、综合实力、社会储蓄与投资、物价变动等内容)] 2. 区域因素[说明待估宗地所在城镇内部区域条件对地价的影响，可包括：(1)区域概况(含区域位置、人口、级别、经济发展、区域优势等)(2)交通条件(含区域内公共交通状况、对外交通条件等)(3)基础设施条件(指区域内供水、排水、供电、通讯、通暖、煤气及学校、医院等配套设施的完善程度)(4)环境条件(含区域人文环境和自然环境)(5)产业集聚状况(6)规划限制等] [这里区域大小可参照城镇内基准地价级别、行政分区、功能分区等确定] [以上一般因素和区域因素可根据估价对象特点和估价目的有所选择和侧重，着重进行影响因素的描述] 3. 个别因素[说明估价对象位置、面积、用途、宽度、临街状况、深度、形状、地质、地形、地势、容积率、宗地基础设施条件以及估价对象现状利用或规划利用等影响

地价水平的因素说明] 第三部分 土地估价结果及其使用 [分标题] 一、估价依据[说明该项估价所依据的国家有关法律、法规、行政规章以及估价对象所在省市的有关法律规定，采用的技术规程，委托方提供的有关资料，受托估价方掌握的有关资料和估价人员实地勘察、调查所获取的资料等] [上述估价依据应与估价过程相一致，对估价过程中方法选择、有关参数确定 (如选用基准地价、征地费用、有关税费等)所依据的主要文件应列出] 二、土地估价 1. 估价原则[简要说明该项估价所遵循的主要原则。各项原则的具体内容参见《城镇土地估价规程》(以下简称《规程》)] [上述估价原则可根据估价对象特点与估价目的有所选择] 2. 估价方法[简要说明估价中采用的主要方法(成本逼近法、收益还原法、市场比较法、剩余法、基准地价系数修正法等)、方法选择的依据。这里估价方法应根据估价目的和估价对象特点等选定,并与估价原则和估价依据衔接一致][要求所选估价方法不少于两种] 3. 估价结果[说明每种估价方法的估价结果、最终估价结果的确定方法及依据、以人民币表示的单位地价及总地价] 三、估价结果和估价报告的使用 1.估价的前提条件和假设条件 [说明进行本次估价及估价报告与估价结果成立的前提条件(如估价依据的可靠性、市场的客观性、地价内涵、土地的持续利用等)、假设条件(如估价对象的用途设定、年期设定、估价基准日设定等)] 2. 估价结果和估价报告的使用 [包括以下内容: (1)估价报告和估价结果发生效力的法律依据。说明进行本次估价所依据的主要法律、法规，注明估价报告和估价结果的作用依照法律、法规的有关规定发生法律效力。(2)本报告和估价结果使用的方向与限制条件。说明估价报告和估价结果在一定评估目的下使用，注明土地估价报告仅供委托方和送交土地管理部门审查用，土地估价技术报告不提供给委托方。(3)土地估价结果的有效期。说明估价报告与估价结果的有效期限。(4)申明估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，估价机构对估价结果有解释权。(5)违规使用土地估价报告和估价结果的法律责任。] 3. 需要特殊说明的事项 [说明: 1. 有关资料来源及未经实地确认或无法实地确认的资料和估价事项; 2. 对估价结果和估价工作可能产生影响的变化事项(如地价指数、开发程度、设定用途等)以及采取的相应措施; 3. 估价对象的特殊性、估价中未考虑的因素及采取的特殊处理，必要时说明原因或依据; 4. 其它需要特殊说明的问题。] 第四部分附件 [分标题] [应包括委托估价函、估价对象土

地使用证复印件或土地产权证明材料(附宗地图)(出让土地需附出让合同或协议)、房屋产权证复印件或证明材料、地籍图或宗地区域位置图、建筑平面图等、估价对象照片(从不同角度体现宗地的主要建构筑物、用途及利用特点)、有关背景材料(如估价项目的有关批准文件等，如为规划利用应提交规划利用的项目建议书、可行性研究报告、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证或审定设计方案通知书等规划文件)、估价对象如设定他项权利时的有关权利人证明材料、估价机构资质及签字土地估价师证书复印件、委托方营业执照等] [在提交有关估价对象土地产权证明材料时，估价人员必须对土地产权证明原件(如国有土地使用证、土地产权证明、房产证等)进行验对核实后，在复印件上加盖估价机构公章] 2. 土地估价技术报告内容及规范格式要求如下: [一]封面 封面内容和格式如下: 土地估价技术报告 [封面标题] 项目名称: [说明估价项目的全称，内容包括评估目的及估价对象价格类型(土地使 用权或其它、等字样。估价项目全称后加括号注明估价对象所在市、县全名，如“XX 县(市)”字样) 受托估价单位，[同“土地估价报告”文字式] 土地估价报告编号; [同“土地估价报告”文字式] 土地估价技术报告编号:[说明估价机构对该项目的技术编号,含有“(地名)估价机构简称(年度) (技)字第 XX 号”等字样，其中年度为提交土地估价报告日期所在年度] 提交估价报告日期: [同“土地估价报告”文字式] 关键词: 估价对象所在市、县全名[与项目名称中市、县全名一致] 估价目的[应简要说明“企业收购、转让、破产、清产核资、合资、其它”等目的] 估价机构[说明估价机构全称] 年度[说明提交土地估价报告日期所在年度] [二]正文 正文内容和格式如下: 土地估价技术报告 [正文标题] 第一部分总述 [分标题] 一、估价项目名称[同土地估价技术报告封面] [如一个项目涉及两个以上市县时，应分市县分别出具土地估价技术报告] 二、委托估价方[同“土地估价报告”文字式] 三、受托估价方[说明该项估价的受托估价机构、机构地址、估价机构资质级别、资格证书获得时间、估价资格有效期、资格证书编号、法人代表等] 四、估价目的[同“土地估价报告”文字式] 五、估价依据[同“土地估价报告”文字式] 六、估价基准日[同“土地估价报告”文字式] 七、估价日期[同“土地估价报告”文字式] 八、地价定义[同“土地估价报告”文字式] 十、需要特殊说明的事项[同“土地估价报告”文字式] 十一、土地估价师签字[同“土地估价报告”文字式]

十二、土地估价机构[同“土地估价报告”文字式] 估价机构负责人签字：(机构公章) XXXX 年 XX 月 XX 日 第二部分估价对象描述及地价影响因素分析 [分标题] 一、估价对象描述 1. 土地登记状况[同“土地估价报告”文字式] 2. 土地权利状况[同“土地估价报告”文字式] 3. 土地利用状况[同“土地估价报告”文字式] [上述内容中，土地登记和权利状况以土地登记、土地使用证和土地使用权出让合同中的有关内容为准，土地利用状况以建筑物、地上附着物等产权登记内容和实际勘察与调查的内容为准] [土地权利状况中他项权利限制以及土地利用限制等对地价造成影响的，应说明影响趋势及影响程度] 二、地价影响因素分析 [说明影响估价对象地价水平的因素] 1. 一般因素[同“土地估价报告”文字式] 2. 区域因素[同“土地估价报告”文字式] 3. 个别因素[同“土地估价报告”文字式] [上述因素分析与“土地估价报告”中的因素说明有所区别，“土地估价报告”的影响地价的因素说明侧重于对有关影响因素的陈述，这里则侧重于对地价影响因素进行分析，其中对地价影响大的重要因素必须分析，与本次估价相关性小或无关的因素仅为参照。因土地的特殊用途或其它原因而影响地价的特殊因素，要在这里说明并进一步分析] [在对地价影响因素进行分析时，通过定性和定量分析，着重分析这些因素对地价可能产生的影响程度及影响趋势，并与土地估价过程中有关方法选择、参数确定、因素分析和比较内容等相对应，要求对地价影响因素的分析要与估价结果的确定联系起来，做到分析合理、参数有据、估价得当，不能前后矛盾] [地价影响因素的分析，必须做到客观描述，用语规范，内涵准确，能够定量反映的必须用定量数据表述] 第三部分土地估价 [分标题] 一、估价原则[同“土地估价报告”文字式] 二、估价方法与估价过程[要求说明估价方法选择依据和每种方法的估价过程] [应根据估价对象特点及项目的实际情况，依据《规程》选取适宜的估价方法(市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法、基准地价系数修正法等)。要求在一项估价中所选方法不少于两种，并说明估价方法选择的依据。同时，各种估价方法的应用过程还应分别满足《规程》的相应要求] [在选择估价方法时，如估价对象位于城镇范围内、基准地价覆盖范围之外，可以选择采用基准地价系数修正法，参照基准地价的末级地进行评估] 三、地价的确定 1. 地价确定的方法[要求说明对不同估价方法结果进行增值或减值调整的原因。对采用众数、平均值或以其中某一价格等为最终宗地地

价的，要解释其方法选择的依据] [如评估方法选择采用基准地价系数修正法，最终估价结果必须考虑基准地价系数修正法的评估结果] 2. 估价结果[应注明地价种类、总地价、单位面积地价、地价单位，总地价并用大写表示。如用外币表示地价，应注明估价基准日外币与人民币的比价] 第四部分附件 [分标题] [同“土地估价报告”文字式]

1、

学生问题:

请问老师国家土地行政主管部门与国有土地管理部门的主要区别在哪？它们具体指哪些部门？关于确定审批权限时，什么情况下由政府审批，什么情况下由政府土地行政主管部门审批?

老师回复:

应该是没有本质的区别，

行政主管部门 同级政府

国土资源部 国务院

国土资源厅 省级政府

国土资源局 市级政府

审查审核与批准应该分开，（教材 82 页）我国土地行政由各级政府分级进行，批准权归政府

2、

学生问题:

据书 243 页第二自然段，问属于中小企业的，报国家土地行政主管部门确认、审批。是属于哪一个级别的。上一级还是同级，还是其他？？

老师回复:

www.docin.com

清参考《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法底通知》国土资发{2001}44 好

3、

学生问题:

老师辛苦

根据书 227 页，土地使用权出租，承租人以支付租金为代价取得了对土地及地上建筑物、其他附着物使用的权利，但承租人只有使用的权利，不得改变土地用途，不得将承租权转让、转租、抵押或从事其他经济活动。

而在其法律特征（4）中确有关于转租合同的承租人的法律地位具有特殊性的说明，与不得转租是否矛盾？？现实生活中转租情况较多，是否违反规定？？

另外：承租权转让与转租有何区别？？

老师回复:

你好

不矛盾，不违反规定

承租权转让 承租人与出租人不再有合同关系

转租 承租人与出租人的租赁合同继续有效

4、

学生问题:

大纲中没有“土地统计”和“地籍档案管理”，为什么第 6 讲还要说那么详细?

大纲中没有列出的也要考么?

老师回复:

土地估价师师资培训本门课程由叶艳妹老师讲课，其中涉及土地统计与地籍档案管理的有:

1、土地统计概念

2、土地统计内容（指标体系是核心）

3、土地统计程序

4、土地统计类型

5、土地统计报表类别（1 5 种表，填报时间）

www.docin.com

6、地籍档案与地籍资料的严格区别

7、地籍档案管理定义、分类、立卷、内容

8、地籍档案鉴定统计（《土地管理档案工作暂行规定》第十六条）

9、地籍档案的利用（传统、机械、智力型）

１０、地籍档案的标准化（非常重点）

以上是参加培训时记录的内容。

5、

学生问题:

张老师：请问（1）《土地估价法律法规实用手册》这一门课该如何复习？并且在《土地管理基础》及法律法规这一课程考试中所占分值大致为多少？

（2）《土地管理基础》这门课考试中各章节分值比例大致如何分配？

老师回复:

参考季如进老师讲课的内容

1、抓核心与土地估价有关的内容

2、抓重点

3、土地制度的框架

（1）所有制《宪法》规定

（2）所有权

（3）使用权

（4）土地用途管制制度

（5）各项配套法规，土地登记，土地统计等

（6）各项技术规范

在第 15、16、17 讲将予以讲述。

法律法规分值约占百分之二十。其中有一半在法律法规及课本中均有讲述。

各章节分值比例以后讲述。

6、

学生问题:

www.docin.com

下列各项中属于资产的有（ ）。

A. 预收账款

B. 待摊费用

C. 预付账款

D. “待处理财产损溢”借方余额

E. “待处理财产损溢”贷方余额

你的答案： B, C, E 标准答案：B, C, D

10、 会计处理方法和程序前后各期（ ）。

A. 应当一致，不能随意变动

B. 可以变动，但需经过批准

C. 可以任意变动

D. 在任何情况下都不能变动

你的答案： A 标准答案：B

老师回复:

下列各项中属于资产的有（ ）。

A. 预收账款

B. 待摊费用

C. 预付账款

D. “待处理财产损溢”借方余额

E. “待处理财产损溢”贷方余额

你的答案： B, C, E 标准答案：B, C, D

待处理财产损溢”账户专门核算已经发生待批准转销的财产物资的损溢。该账户属于资产类账户，借方登记待处理的盘亏或毁损的财产物资金额，贷方登记待处理盘盈的财产物资金额。根据管理机构批准意见结转时，盘亏或毁损金额从该账户贷方转销，盘盈金额从该账户借方转销。转销完毕，该账户应无余额。为了具体反映盘盈、盘亏财产物资的性质，在该账户下设置“待处理流动资产损溢”和“待处理固定资产损溢”两个明细账户。

该题应该是 BCE，答案有误。

10、 会计处理方法和程序前后各期（ ）。

www.docin.com

A. 应当一致，不能随意变动

B. 可以变动，但需经过批准

C. 可以任意变动

D. 在任何情况下都不能变动

你的答案： A 标准答案：B

企业采用的会计处理程序和方法必须前后各期一致、不能随意变更，以保证各期会计信息的可比性，提高会计信息的质量。

因此，正确答案应该是 A。

7、

学生问题:

在会计学的作业里有 16、下列各项中属于资产的有（ ）

A 预收帐款

B 待摊费用

C “待处理财产损益”借方余额

D “待处理财产损益”贷方余额

您的正确答案是 B C D，请问 B 也是吗？为什么？

老师回复:

待摊费用是指本月发生,但应由本月和以后各月产品成本和经营管理费用等共同负担的费用。待摊费用的摊销期限最长为一年。其特点为： A、属于企业的一项流动资产； B、先发生，支付，后分期平均摊入成本费用

8、

学生问题:

工资是市场经济运行中调节经济活动的主要手段吗？为什么？谢谢

老师回复:

你好:

工资是劳动力的价格，大部分国家都通过制定工资制度来实施经济政策，比如制

定最低工资标准线、控制工资增长率等手段。所以，工资是市场经济运行中调节经济活动的主要手段之一

9、

学生问题:

现行市价法评估中确定变现价格的方法有（ ）。

A.直接法

B.类比法

C.成本销售法

D.趋势外推法　　标准答案:　A，B，C

可书上不是没有B吗?还有D为什么在答案之列.市场调整法也是市价评估中变现价格的方法之一.

老师回复:

现行市价法评估中确定变现价格的方法有( )A. 直接法 B. 类比法 C. 成本销售法 D. 趋势外推法 答案为何是ABC不是 ABCD ?

实在抱歉，这道题的正确答案应该是ABCD，包括趋势外推法。我们应该改正。(

10、

学生问题:

评估时不需要考虑资产无形损耗的有（ ）。

A.房地产

B.存货

C.短期投资

D.固定资产

标准答案：B，C

机器设备属于固定资产，难道对它的评估不需要考虑无形损耗吗?

老师回复:

评估时不需要考虑资产无形损耗的有（ ）。

A.房地产

B.存货

www.docin.com

C.短期投资

D.固定资产

标准答案：B，C

机器设备属于固定资产，难道对它的评估不需要考虑无形损耗吗？

对流动资产一般无需考虑无形损耗，题目中存货和短期投资是流动资产的种类，所以对它们的评估不需要考虑无形损耗。答案是BC，固定资产是需要考虑无形损耗的。

11、

学生问题：

该题题目为：市场经济运行中调节经济活动主要手段（ ）A：价格

B：工资 C： 利润 D：汇率

老师回复：

汇率是一个国家货币币值与另一个国家货币币值的比例。利率是利息与本金的比例。两者都是市场经济运行中调节经济活动的主要手段

12、

学生问题：

一、在《估价规程》中有限条件的土地使用权里关于“设有租赁权”的评估解释为：在租赁期限内的土地收益应依租赁合同租金标准来确定，超出租赁期的土地使用剩余年限土地收益依土地最佳利用方向的未来收益确定。请问此处解释与书上收益法采用客观纯收益计算是否矛盾？或者在答题时应如何区分？

二、在成本法中其开发期限为1.5年，且开发成本在各年均匀投入，请问若按复利计算各年利息，此算式是否正确：

第一年投入额×[（1+I%）1-1]+ 第二年投入额×[（1+I%）0.25-1]？

此公式中1和0.25均是指数（此处打不了上标）

老师回复：

（1）不矛盾，依租赁合同租金标准来确定，指的也是客观标准，考试时很容易分辨，只给一个标准的不用多说，给出两个的，用有同类或客观字样的那个。

（2）这题没有提出分阶段投入，因此不能分阶段（年度）计算利息，只能把这一年半当作整体时间，按全额半期复利，指数为半个周期。

13、

学生问题:

关于 1600/49 1600/48

这里联系房屋现值计算来看

可使用 49 年，房屋现值=1600-1*1600/49

要是 1600/48，则： 房屋现值=1600-0

教材列出公式：房屋现值=房屋重置价-已折旧总额

可以看出，1600/49 比较符合公式

也可以说，房屋重置价不等于房屋现值，必须考虑已使用年限的总折旧

王老师可以给予解答吗？

老师回复:

重置价有一个确定时间问题，如果给出了明确时间，就以这个时间点开始将其当作新建筑物看待，无须考虑以往折旧；如果没有明确给出时间，那就暗含是建筑物建成时的重置价，就需要从头开始计算折旧

www.docin.com

14、

学生问题:

为什么 199 页的例题房屋收益用有限年期的收益，而 197 页的房屋不用有限年期限收益？ 其它的也没用有限年收益？

老师回复:

如果给出了有效使用年限，计算房屋价格时跟土地一样必须计算有限年期的价格。但是，计算房屋纯收益时一般使用无限年期公式，如 197 页

15、

学生问题:

一、在剩余法计算时，若开发期是 3 年，且题中给出 3 年期贷款利率为 8%，2 年期贷款利率为 7%，1 年期贷款利率为 6%，请问按复利计算时是用 1 年期的贷款利率算；还是哪一年的开发费投入就按哪一年的利率计算？

二、无法用货币表示的收益，可以作为客观收益吗？

老师回复：

1)应该按各年情况分别计算.

(2)既然是收益,肯定可以用货币进行衡量或折算.

www.docin.com