



机工建筑考试

2011

全国土地估价师资格考试 模拟试卷——

土地估价实务基础

全国土地估价师资格考试试题分析小组 编

2套考题 + 6套模拟试卷

☑ 夯实基础 掌握重点



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

2011 全国土地估价师资格考试模拟试卷-

土地估价实务基础

全国土地估价师资格考试试题分析小组 编



机械工业出版社

本书是专门为广大参加全国土地估价师资格考试的考生编写的,书中的六套模拟试卷与2008年、2009年考题充分体现了考试大纲的具体要求和考试教材的具体内容。

图书在版编目(CIP)数据

土地估价实务基础/全国土地估价师资格考试试题分析小组编. —2版.
—北京:机械工业出版社,2011.4
(2011 全国土地估价师资格考试模拟试卷)
ISBN 978-7-111-33652-5

I. ①土… II. ①全… III. ①地价估价—资格考试—习题
IV. ①F301.3-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第 035355 号

机械工业出版社(北京市百万庄大街 22 号 邮政编码 100037)

策划编辑:张 晶 责任编辑:张 晶

封面设计:张 静 责任印制:乔 宇

北京瑞德印刷有限公司印刷(三河市胜利装订厂装订)

2011 年 4 月第 2 版第 1 次印刷

184mm×260mm·6.5 印张·167 千字

标准书号:ISBN 978-7-111-33652-5

定价:26.00 元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页、由本社发行部调换

电话服务

网络服务

社服 务 中 心:(010) 88361066 门户网:<http://www.cmpbook.com>

销 售 一 部:(010) 68326294 教材网:<http://www.cmpedu.com>

销 售 二 部:(010) 88379649

读者购书热线:(010) 88379203 封面无防伪标均为盗版

前 言

“2011 全国土地估价师资格考试模拟试卷”是围绕着“夯实基础，掌握重点，突破难点，稳步提高”理念编写的。

模拟试卷的优势主要体现在以下几方面：

一、预测准。本书紧扣“考试大纲”和“考试教材”，指导考生梳理和归纳核心知识。本书不仅是对教材精华的浓缩，也是对教材的精解精炼。本书可以帮助读者掌握要领，提高学习效率，高效率地掌握考试的精要。试卷信息量大，涵盖面广，对 2011 年全国土地估价师资格考试试题的宏观把握和总体预测都具有极强的前瞻性。

二、权威性。本书是作者在总结经验，开创特色的宗旨下，按照 2011 年全国土地估价师资格考试大纲，针对 2011 年全国土地估价师资格考试的最新要求精心设计，代表着 2011 年全国土地估价师资格考试的最新动态和基本方向。

三、时效性。编写组用前瞻性、预测性的目光去分析考情，在书中展示了各知识点可能出现的考题形式、命题角度和分布，努力做到与考试试题趋势“合拍”、步调一致。本书题型新颖，切合土地估价师资格考试实际，包含大量深受命题专家重视的新题、活题。

为了使本书尽早与考生见面，满足广大考生的迫切需求，参与本书策划、编写和出版的各方人员都付出了辛勤的劳动，在此表示感谢。

编写组专门为考生配备了专业答疑教师解决疑难问题。

本书在编写过程中，虽然几经斟酌和校阅，但由于作者水平所限，难免有不尽如人意之处，恳请广大读者一如既往地对我们的疏漏之处给予批评和指正。

目 录

前 言

模拟试卷（一）	1
参考答案	9
模拟试卷（二）	12
参考答案	20
模拟试卷（三）	23
参考答案	32
模拟试卷（四）	35
参考答案	43
模拟试卷（五）	46
参考答案	55
模拟试卷（六）	58
参考答案	69
2008 年度全国土地估价师资格考试试卷	73
2008 年度全国土地估价师资格考试试卷 参考答案	85
2009 年度全国土地估价师资格考试试卷	88
2009 年度全国土地估价师资格考试试卷 参考答案	98

模拟试卷(一)

一、单项选择题(30题,题号1~30,共15分。每题有A、B、C、D四个备选项,其中只有1个最符合题意,请选择并将答题卡相同题号对应的字母涂黑。评分说明:每题0.5分,选错不得分,不倒扣分)

1. 土地价格与一般物价相比,有其自身的特点,其中不包括()不同。
A. 表示方式
B. 价格基础
C. 生产成本
D. 形成时间
2. 影响地价的行政因素不包括()。
A. 土地制度
B. 住房制度
C. 城市化进程
D. 行政隶属变更
3. 按土地价格的表达方法分类,地价可分为()。
A. 交易价格和评估价格
B. 土地总价格、单位面积地价、楼面地价
C. 申报地价、公告(示)地价
D. 所有权价格、使用权价格、租赁权价格、抵押权价格
4. 土地是一种能带来恒久收益的资产,其价格的本质是()价格。
A. 租赁权
B. 抵押权
C. 使用权
D. 收益
5. 土地估价方法可分为基本估价法和应用估价法,下列选项中不属于应用估价法的是()。
A. 路线价估价法
B. 标准宗地估价法
C. 成本逼近法
D. 基准地价系数修正法
6. 土地分等定级的实质就是依据(),评定出土地等级。
A. 土地价值的优劣
B. 土地区位
C. 土地使用价值的优劣
D. 土地成本
7. 已出让的国有土地,若变更原出让合同约定提高宗地建筑容积率,应向国家补交土地出让金差价。从土地估价的角度分析,符合()。
A. 替代原则
B. 贡献原则
C. 变动原则
D. 协调原则
8. 根据区位经济分析和区位地租理论而构成的“杜能圈”中的第四圈为()。
A. 林业区
B. 草田轮作区
C. 谷物轮作区
D. 自由农作区
9. 人们出行的便捷与否和距站点的距离有关,按一般规律,每个站点的影响半径在() km之间,超过这个半径,人们就会到其他站点去。
A. 0~0.3
B. 0.3~0.5
C. 0.3~0.7
D. 0.5~0.7

10. 下列关于农用地特点的说法错误的是()。
 - A. 农用地既是劳动对象,又是劳动手段,是不可替代的生产资料
 - B. 农用地是一种取之不尽,用之不竭的资源
 - C. 农用地受自然环境的影响显著
 - D. 农用地资源,只要利用得当,不仅有自行恢复和再生的能力,而且可以永续利用
11. 农用地定级考虑的因素中不包括()因素。
 - A. 自然经济
 - B. 人文社会
 - C. 区位差异
 - D. 耕地便利
12. 在房产出租、小商品活动较为发达的地区,评估的技术路线往往采用()。
 - A. 租金剥离法
 - B. 层次分析法
 - C. 总分频率曲线法
 - D. 级差收益测算法
13. 土地质量即土地的(),其优劣由土地位置和地块的条件决定。
 - A. 成本
 - B. 潜力
 - C. 价值
 - D. 使用价值
14. 土地等级评定或土地条件均值区划分以()现状为准。
 - A. 工业用地
 - B. 住宅用地
 - C. 城镇土地
 - D. 农村土地
15. 市场交易资料整理中的土地费用不包括()。
 - A. 管理费
 - B. 修理费
 - C. 折旧费
 - D. 以直接归属土地负担部分为限的土地税
16. 保证样本调查质量的关键是()。
 - A. 制订周密的资料收集计划
 - B. 编制准确的调查表格
 - C. 调查人员的技能掌握与运用
 - D. 选择正确的调查方法
17. 土地估价中最常用的方法是()。
 - A. 市场比较法
 - B. 剩余法
 - C. 收益还原法
 - D. 路线估价法
18. 确定还原利率时,通常可参考的依据不包括()利率。
 - A. 存款
 - B. 贷款
 - C. 实质
 - D. 资本
19. 由于与不动产投资利润率、土地投资利润率有一定的区别,因此一般只作为参考指标,且在实际评估中不能直接采用的是()。
 - A. 存款利率
 - B. 贷款利率
 - C. 实质利率
 - D. 不动产租金与买卖价格的比率
20. 下列属于土地利用年度计划应当遵循的原则是()。
 - A. 优先保证居民住宅用地
 - B. 占用耕地与补充耕地相平衡
 - C. 城镇用地增加与农村建设用地减少相脱离
 - D. 严格依据土地利用总体规划,控制住宅用地总量,保护耕地
21. 下列属于商品租金,却不属于成本租金的是()。

- A. 折旧费
C. 贷款利息
- B. 保险费
D. 房产税
22. 1986 年 9 月国务院颁布的《中华人民共和国房产税暂行条例》规定,房产税的计税依据是房产原值一次减除()后的余值或房产的租金收入。
A. 10%~30%
B. 20%~30%
C. 15%~30%
D. 10%~25%
23. 假设开发法又称剩余法,是()的变种。
A. 市场比较法
B. 成本法
C. 收益还原法
D. 路线价法
24. 下列不属于影响不动产经济供给的主要因素的是()。
A. 自然供给
B. 社会需求
C. 经济支持
D. 计划和规划
25. 在我国,决定供应的主要因素是()。
A. 自然供给
B. 社会需求
C. 价格
D. 计划和规划
26. 在不动产价格的经济因素中,()直接影响不动产价格。
A. 经济发展
B. 物价
C. 财政与金融状况
D. 居民收入
27. 不动产可行性研究的内容不包括()。
A. 项目的必要性分析
B. 对项目期望的可靠性分析
C. 项目实施的可行性分析
D. 项目的技术和经济评价
28. 营销分析是运用()技术,把不动产市场分组,从中选取需求空间较大的对象群,根据它们的需要为开发商提供建议的一种研究。
A. 市场营销
B. 市场策划
C. 市场预测
D. 市场细分
29. 土地的()是土地市场运行机制的核心。
A. 供求机制与风险机制
B. 价格决定机制与竞争机制
C. 竞争机制与风险机制
D. 供求机制与价格决定机制
30. 任何不动产的价格起伏及供求变化,其基础的影响因素是来自不动产所在地区的()环境。
A. 人文
B. 自然
C. 经济
D. 社会

二、多项选择题(20 题,题号 31~50,共 30 分。每题有 A、B、C、D、E 五个备选项,其中至少有 2 个符合题意,请选择并将答题卡相同题号对应的字母涂黑。评分说明:每题 1.5 分,多选、有错误选项的不得分,不倒扣分;少选但均为正确选项的每项得 0.35 分)

31. 城镇土地级别的划分方法包括()。
A. 总分数轴法
B. 总分频率曲线法
C. 因素成对比较法
D. 总分割面图法
E. 层次分析法

32. 影响土地价格的人口因素包括()。
- A. 人口密度
 - B. 人口自然增长率
 - C. 人口素质
 - D. 家庭人口构成
 - E. 人口分布
33. 土地价格是由()相互作用、相互影响所形成的。
- A. 不可移动性
 - B. 效用
 - C. 相对稀缺性
 - D. 相关政策
 - E. 有效需求
34. 在土地估价法中,以下属于基本估价法的有()。
- A. 剩余法
 - B. 市场比较法
 - C. 路线价估价法
 - D. 标准宗地估价法
 - E. 成本逼近法
35. 影响土地区位的主要因素包括()因素。
- A. 区域
 - B. 自然
 - C. 社会经济
 - D. 人文
 - E. 行政
36. 土地估价是作为()进行土地交易、土地资产管理等方面的依据。
- A. 组织
 - B. 国家
 - C. 个人
 - D. 单位
 - E. 社会团体
37. 为满足全面、科学、合理地管理土地、有效利用土地的要求,需要对()进行评定。
- A. 土地价值
 - B. 土地使用价值
 - C. 土地价格
 - D. 土地成本
 - E. 土地增值收益
38. 农用地分等定级的任务,是根据农用地的()属性,对农用地的质量优劣进行综合、定量评定,并划分等级与级别。
- A. 自然
 - B. 社会
 - C. 区域
 - D. 人文
 - E. 经济
39. 农用地分等定级的原则有()原则。
- A. 综合分析
 - B. 分层控制
 - C. 多重因素
 - D. 土地收益差异
 - E. 需求与供给
40. 在拟定土地估价作业计划之前应开展的工作包括()。
- A. 实地踏勘,收集有关资料
 - B. 签订土地估价合同或协议书
 - C. 确定估价基准日
 - D. 选择适宜的估价方法
 - E. 试算待估价宗地价格
41. 基准地价的特点有()。
- A. 全域性
 - B. 分用途

- C. 无限期
- E. 有限期
- 42. 地价是地租的资本化,是土地经济规律的反映,是()的购买价格。
 - A. 土地价值
 - B. 土地使用价值
 - C. 土地收益
 - D. 土地权利
 - E. 土地剩余价值
- 43. 由于()的不同,形成了不同标准和起不同作用的地价形式。
 - A. 土地质量
 - B. 地产权利
 - C. 土地区位
 - D. 市场供求关系
 - E. 政府土地管理政策
- 44. 土地分等定级一般应遵循的原则有()原则。
 - A. 地域分级
 - B. 土地差异
 - C. 综合分析
 - D. 主导因素
 - E. 定量与定性分析结合
- 45. 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. 多项定级
 - D. 多用途定级
 - E. 单项定级
- 46. 全部不动产对()必须具有效用。
 - A. 承租人
 - B. 承租型所有人
 - C. 所有权人
 - D. 投资型所有人
 - E. 自用型所有人
- 47. 对于()等均需要对不动产资产进行估价。
 - A. 企业兼并
 - B. 投资
 - C. 参股
 - D. 企业解体
 - E. 企业重组
- 48. 影响不动产价格的社会因素主要包括()。
 - A. 不动产价格政策
 - B. 城市化进度
 - C. 社会治安状况
 - D. 财政收支与金融状况
 - E. 政治治安状况
- 49. 影响土地价格因素中的经济因素有()。
 - A. 经济发展状况
 - B. 居民收入和消费水平
 - C. 房地产投机
 - D. 财政收支与金融状况
 - E. 物价变动
- 50. 可行性研究是()的依据。
 - A. 项目审批
 - B. 资金筹措
 - C. 编制设计任务书
 - D. 开发商与各方签订合同
 - E. 确定项目金额

(一)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,土地总面积为 10000m^2 ,批准用途为居住,使用年限为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 $8000\text{元}/\text{m}^2$,楼层在8层以下的多层商品房平均售价为 $6000\text{元}/\text{m}^2$,平均建筑费和专业费为 $1000\text{元}/\text{m}^2$,贷款年利率为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%。根据以上内容,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
52. 根据估价的目的,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. 实际建筑容积率为 2.8,建筑密度为 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
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
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
55. 房地产开发商甲于 2005 年 6 月 16 日竞价成功一宗地的国有土地使用权,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为()。
- 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

• 6 •

2009年12月31日,该企业因改制需要进行土地价格评估,经调查,该地区土地取得费(含税费)平均为10万元/亩,“五通一平”土地开发费为8万元/亩,在土地开发期内均匀投入,土地开发周期为一年,银行贷款年利率为5.5%,投资利润率为10%,土地还原率为6%,50年期出让金水平仍保持不变。根据以上内容,回答56~60小题的问题。

56. 该宗地于 2009 年 12 月 31 日的单位地价为()元/ m^2 。
A. 320.69
B. 342.58
C. 418.76
D. 360.50
57. 下列各项费用中,不属于土地取得费的是()。
A. 劳动力安置费
B. 土地平整费
C. 拆迁费
D. 征地费
58. 利用剩余法所计算的待开发土地的价格是开发商取得土地所能支付的()费用。
A. 最高
B. 最低
C. 合理
D. 总
59. 反映宗地在一般市场条件下正常地价水平,作为政府对地价和地产市场进行具体管理的依据的地价形式是()地价。
A. 宗地
B. 出让
C. 基准
D. 标定
60. 下列对土地估价描述不正确的是()。
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,也可使之无人问津,这是土地估价必须考虑的经济因素对地价产生的深刻影响
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

四、计算题(2 题,共 45 分。其中第一题 25 分,第二题 20 分。答案要求:分别列出解题思路、基本方法、分步计算公式、代入数据计算式、计算结果及单位;计算中间结果均保留两位小数,单价为元/ m^2 ,总价为元;计算最终结果均保留整数,单价为元/ m^2 ,总价为万元。评分说明:分项分步记分;计算式(包括代入数据计算式)和计算结果分别计分;只有计算结果的不得分)

(一)某公司在 S 市开发区拥有一块工业用地,拟在 2009 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：该土地通过征收后出让获得，当时征收时包括代征的 500m² 的绿化用地在内总面积共计 5500m²。土地出让手续于 2005 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 6000m²，红线外基础设施条件为“五通”（通上水、通下水、通路、通电、通信），红线内基础设施条件为“五通一平”（通上水、通下水、通路、通电、通信和场地平整）。由于市政建设需要，该地块红线内靠近绿地有 2m 宽 60m 长的地带下埋有高压电缆，土地出让时已经按照长 500 元/m 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 2006 年 7 月 1 日为基期,该市工业用地价格在 2006 年 7 月 1 日至 2009 年 7 月 1 日期

间,平均每月上涨 0.5%。

(2)该市 2008 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 2008 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/m²,土地开发程度设定为红线外“五通”(通上水、通下水、通路、通电、通信)、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/m²。

(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×(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+土地开发程度修正额。

(二)某单位于 2001 年 11 月以有偿出让方式取得 A 地块 50 年土地使用权,并于 2003 年 11 月在此地块上建成建筑物 B。A 地块面积为 2000m²,建筑面积为 2500m²,当时出让地价为 100 万元,建筑造价为 300 万元,其经济耐用年限为 48 年,残值率为 4%。2006 年 11 月该单位为与外商合资,需将该房地产评估作价,据调查,2001~2006 年该地区物价指数平均每年上涨 8%,目前该地块周围地区征地等各项费用为 20 万元/亩,土地开发费为 2 亿元/km²,当地银行贷款年利率为 12%,土地开发周期平均为一年,土地开发投资回报率为 15%,当地土地增值收益率为 15%,土地还原率为 10%,目前该类建筑的重置价为 1500 元/m²,试根据上述资料评估该单位房地产现值。

参考答案

一、单项选择题

1. C	2. C	3. B	4. D	5. C
6. C	7. B	8. B	9. B	10. B
11. B	12. A	13. D	14. C	15. C
16. C	17. C	18. D	19. C	20. B
21. B	22. A	23. B	24. C	25. D
26. C	27. B	28. D	29. D	30. C

二、多项选择题

31. ABD	32. ACD	33. BCE	34. ABE	35. BCE
36. BCD	37. BC	38. AE	39. ABD	40. BC
41. ABDE	42. CD	43. ABDE	44. CDE	45. AB
46. ADE	47. ABC	48. BCE	49. ABDE	50. ABCD

三、情景分析题

51. BC	52. ABC	53. D	54. C	55. AB
56. A	57. B	58. A	59. D	60. C

四、计算题

(一)

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/m²。

(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 2009 年 7 月 1 日,该宗地 2005 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 2006 年 7 月 1 日至 2009 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 2008 年 1 月 1 日，宗地估价期日为 2009 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加或降低 0.1，均向上修正 2 个百分点。

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

$$\text{容积率修正系数}=1+2\times 2\%=1.04$$

(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。

$$\text{开发程度修正额}=(10\times 5)\text{元}/\text{m}^2=50\text{元}/\text{m}^2$$

(7)计算宗地价格

$$\begin{aligned}\text{待估宗地单位地价}&=\text{宗地对应的基准地价}\times(1+\text{影响因素修正幅度})\times\text{年期修正系数}\times \\ &\quad \text{期日修正系数}\times\text{容积率修正系数}+\text{开发程度修正额} \\ &=[500\times(1+5\%)\times 0.9849\times 1.0939\times 1.04+50]\text{元}/\text{m}^2 \\ &=638\text{元}/\text{m}^2\end{aligned}$$

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

(8)地下电缆减价修正

$$\text{地下电缆减价}=500\text{元}/\text{m}\times 60\text{m}=3\text{万元}$$

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

(二)

1. 解题思路与方法选用

根据题意，需估价的是一宗新开发的土地，适宜选用成本逼近法评估。对已有房屋的估价适宜采用重置价格折旧法。

2. 解题步骤

第一步：采用成本逼近法计算土地使用权现值

$$(1)\text{土地取得费}:20\text{万元}/\text{亩}=300\text{元}/\text{m}^2(1\text{亩}=666.67\text{m}^2)$$

$$(2)\text{土地开发费}:2\text{亿元}/\text{km}^2=200\text{元}/\text{m}^2$$

$$(3)\text{计算利息}:300\text{元}/\text{m}^2\times[(1+12\%)^1-1]+200\text{元}/\text{m}^2\times[(1+12\%)^{0.5}-1]=47.67\text{元}/\text{m}^2$$

$$(4)\text{计算开发利润}:(300+200)\text{元}/\text{m}^2\times 15\%=75\text{元}/\text{m}^2$$

$$(5)\text{成本地价}:(1)+(2)+(3)+(4)=622.67\text{元}/\text{m}^2$$

$$(6)\text{土地出让增值收益}=622.67\text{元}/\text{m}^2\times 15\%=93.40\text{元}/\text{m}^2$$

(7)目前剩余年期为 45 年，即土地使用权现值为

$$(622.67+93.40)\text{元}/\text{m}^2\times[1-1/(1+10\%)^{45}]=706.25\text{元}/\text{m}^2$$

(8)土地使用权总价 $=706.25 \text{ 元/m}^2 \times 2000\text{m}^2 = 1412500 \text{ 元}$

第二步:用重置成本折旧法计算房屋现值

计算年折旧费

因为出让期满,土地及地上建筑物由政府无偿收回,使用者得不到残值。因此,全部重置价必须在使用年期内折旧完毕。

年折旧费 $=\text{重置价}/\text{耐用年限} = 1500 \text{ 元/m}^2 \times 2500\text{m}^2 / 48 = 78125$

建筑现值 $=\text{重置价}-\text{年折旧费} \times \text{已使用年限}$

$= (1500 \times 2500 - 78125 \times 3) \text{ 元} = 3515625 \text{ 元}$

第三步:计算房地产现值

房地产现值 $=\text{土地使用权现值} + \text{建筑物现值}$

$= (1412500 + 3515625) \text{ 元} = 4928125 \text{ 元}$

模拟试卷(二)

一、单项选择题(30题,题号1~30,共15分。每题有A、B、C、D四个备选项,其中只有1个最符合题意,请选择并将答题卡相同题号对应的字母涂黑。评分说明:每题0.5分,选错不得分,不倒扣分)

- 下列选项中,()决定了可以使用该土地并获取收益的时间,从而直接影响地价。
A. 宗地基础设施条件
B. 宗地临街状况
C. 土地使用年限
D. 城市规划限制
- 不同的土地权利为购买者带来的收益不同,因此其价格也不同,在实际中不可以表现为()价格。
A. 所有权
B. 使用权
C. 抵押权
D. 转让权
- 影响地价的主要因素是()。
A. 土地价值
B. 地产需求
C. 生产成本
D. 相关政策
- 以下资料是某土地估价师为某评估项目收集的部分资料,其中不属于一般因素资料范畴的是()。
A. 经地方立法机关批准,某城市即将公布执行《闲置土地处置实施办法》
B. 某城市2009年度建设用地计划储备量600hm²、经营性建设用地计划供应量200hm²
C. 中央银行近期将人民币1~3年期贷款利率由5.58%调整为5.85%
D. 某房产经纪公司2009年2月共完成房地产出租、转让等交易中介业务80宗
- 下列不属于土地分等资料收集与调查的是()资料的收集与调查。
A. 区域基础设施
B. 分等基本
C. 城镇区位
D. 区域土地供应潜力
- 与土地质量呈正相关关系的人口密度因子属于()因素。
A. 城镇区位
B. 城镇集聚规模
C. 区域经济发展水平
D. 区域土地供应潜力
- 涉及指数方式的因子指标计算不包括()指数计算。
A. 位序标准化或极值标准化方式的
B. 区域经济发展水平涉及的有关因子
C. 城镇对外辐射能力
D. 城镇交通条件
- 通常情况下,选择多因素综合评价进行分析,主要考察的影响土地因素以()、区域经济发展水平为主。
A. 城镇区位
B. 城镇基础设施
C. 区域综合服务能力
D. 城镇集聚规模
- 土地分等()是应用多因素综合评价方法初步划分城镇土地等的重要环节。