

2008年土地估价实务基础密押情景分析题土地估价师考试

PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/566/2021_2022_2008_E5_B9_B4_E5_9C_9F_c51_566261.htm

情景分析题 某地征地、安置、拆迁及青苗补偿费用每亩为6万元，征地中发生的费用平均每亩为2万元，土地开发费平均每平方公里为2亿元，当地银行贷款年利率一般为12%，每亩征地完成后，土地开发周期平均为两年且第一年开发投资额一般占全部开发费用的30%，开发商要求的投资回报率一般为15%，当地工业用地出让增值收益率为10%。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(BD)。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，下列观点表述错误的是(AB)。A. 征地、安置、拆迁及青苗补偿费用就是土地的价格 B. 开发商的投资回报率就是本次开发的开发商所需要的回报率 C. 土地出让增值收益率取当地一般水平 D. 土地开发周期与土地开发的难易程度有关

53. 根据上述条件，在开发完成后，该宗地土地无限年期最可能实现的价值是(D)。A. 512.33元/平方米 B. 433.29元/平方米 C. 417.81元/平方米 D. 459.59元/平方米

54. 根据估价方法,下列说法正确的是(ABC) A. 土地取得费和土地开发费均应是评估期日的重置费用. B. 各项费用的取费标准应有足够的依据和充分的分析. C. 成本逼近法评估结果一般作为投入成本分析 D. 成本逼近法评估的价格可以直接作为市场价格

55.关于成本法估价的特点和适用范围正确的是(ABC) A. 成本法一般适用于新开发土地估价,不适用建成区已开发土地估

价. B . 成本法适用于工业用地估价,对商业用地和住宅用地不是很适用 C . 成本法一般适用于地产市场狭小,缺乏交易案例,无法采用其他估价方法进行评估的土地 D . 成本法没有考虑土地的效用,价值和市场的需求,所以对与投资者衡量投资效益,进行可行性分析没有大的用处. 解答:土地取得费=6万元/亩
 2万元/亩=8万元/亩=120元/平方米 土地开发费=2亿元/平方公里=200元/平方米 投资利息= $120 \times [(1 + 12\%)^2 - 1]$ $200 \times 30\%[(1 + 12\%)^{1.5} - 1]$ $200 \times 70\% \times [(1 + 12\%)^{0.5} - 1]$ =30.528 11.118
 8.162=49.808元/平方米 开发利润=(120 200) $\times 15\%$ =48元/平方米 计算土地价格 因当地土地出让增值收益率为10% 无限年期土地使用权价格=(120 200 49.808 48) $\times 1.1$ =459.59元/平方米 (百考试题土地估价师站点编辑) 100Test 下载频道开通,各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com