

2009年土地估价案例与报告练习题（十三）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\\_ti2020/547/2021\\_2022\\_2009\\_E5\\_B9\\_B4\\_E5\\_9C\\_9F\\_c51\\_547133.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/547/2021_2022_2009_E5_B9_B4_E5_9C_9F_c51_547133.htm)

一、某企业拟进行贷款，委托评估机构对所涉及的一宗工业用地进行评估，为委托方提供贷款提供客观、公正的价格依据。请依据以下给定的条件分析并回答下列问题：（1）抵押价格评估提供的是抵押物在设定抵押权时的正常市场价格，评估过程中应注意哪些问题？（2）若待估宗地为集体土地，进行抵押时应注意的问题。（3）对宗地进行评估时，可选择哪两种方法，简述所用方法的基本程序。（4）若待估宗地为划拨用地，请简述评估的技术路线。（5）抵押失败后，抵押权人依法对抵押的土地进行拍卖，拍卖评估的特点有哪些，简述技术路线。

答案：1. 答题要点（1）注重预期风险；（2）分析市场变现能力；（3）考虑抵押期间的耗损；（4）测算成本构成。  
2. 答题要点（1）年期的设定：本例中应设定为工业用地法定出让最高年限50年；（2）地价内涵对应的土地权利应为集体土地使用权；（3）特殊说明中应注明：某企业将待估宗地集体土地使用权向银行抵押贷款需经待估宗地的集体土地所有者某村民委员会同意并出具书面证明在实现抵押权时同意按法律规定的土地征用标准补偿后转为国有。  
3. 答题要点 可选择市场比较法和成本逼近法（1）市场比较法的估价程序：搜集交易资料；选取比较交易实例；建立价格可比基础；进行交易情况修正、交易期日、区域因素、个别因素、土地使用年期、容积率修正；求取比准价格。（2）成本法估价程序 搜集征地或拆迁取得土地的一般费用资料，计算

土地取得费A。 搜集土地管理费、耕地占用税、耕地开垦费、新菜地开发建设基金等相关费率或标准，计算相关税费B。

搜集待估宗地所处区域土地开发费一般资料，计算土地开发费用C。 搜集利息率，计算投资利息D； 搜集投资利润率，计算投资利润E； 搜集当地土地增值收益率，计算土地增值收益F； 搜集当地土地还原利率，按土地价格= $(A+B+C+D+E) \times [1 - 1 / (1 \text{ 土地还原率}) \text{ 土地使用权}]$ 计算土地价格。

4. 可采用市场比较法和成本逼近法，评估计算出市场价格后，从得到的估价额中减去出让金。

5. 特点是：强制处分；快速变现；消费者心理因素；购买者的额外支出等造成的价格变化。 技术路线：估价时采用市场比较法和成本逼近法等。对同类土地在正常市场价格水平和拍卖市场价格水平作出比较，确定拍卖市场的成交价格比正常市场成交价格偏底的幅度，按正常市场价格对估价对象进行估价，再按照这个偏底的幅度对估价结果调减。

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](http://www.100test.com)