

2009年土地估价案例与报告练习题（十二）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_547135.htm 某城市拟对市中心区域进行旧城改造，涉及到A、B、C、D四宗地，土地总面积为20000平方米。其中宗地A为一旧住宅区，土地总面积为8500平方米；宗地B为企业甲所使用的国有划拨土地，土地面积为7000平方米，土地现状用途为工业，由于规划限制，该企业计划搬迁到城市郊区；宗地C为公司乙所使用的国有出让土地，土地面积为1500平方米，出让用途为商业，出让年期为40年，已使用5年；宗地D为公司丙所使用的国有出让土地，土地面积为3000平方米，出让用途为商业性办公用地，出让年期为40年，由于缺乏建设资金，该宗地已闲置5年。上述四宗地由当地市土地收购储备中心代表政府进行统一收购，经整理后按照规划拟建成一商业中心，规划建筑容积率为2.0~3.5。请根据以上情况，回答下列问题：1. 市土地收购储备中心在对宗地A进行收购补偿时，有人认为只应对房屋进行补偿，不包括土地补偿，请从土地资产管理的角度判断该说法是否正确，并简述理由；2. 为保证企业甲的顺利搬迁，市土地收购储备中心需对其所使用的国有划拨土地进行补偿，试问：如以现状用途的评估价作为补偿依据，如何对该国有划拨土地价格进行评估，请简述评估思路；3. 根据国家有关规定，市土地收购储备中心在收购宗地C时，应对公司乙的土地使用权进行补偿，请问：如何确定补偿价格？4. 根据法律规定，对宗地D应如何处置，并说明法律依据；5. 该中心区域经整理后，拟将土地进行公开出让，请问可采用哪几

种方式出让，并简述不同出让方式的基本特点；6. 市土地收购储备中心为确定公开出让底价，拟委托一土地估价机构对该宗地的价格进行评估，请问：(1)该土地估价机构接受委托后，应按何程序进行评估；(2)可以选用哪两种方法进行评估，为此应收集哪些资料。

案例分析题一答案1. 答题要点 该说法不正确，其补偿应包括土地的价格补偿。因为：(1)由于土地的资产属性，住户作为土地使用者，享有一定的土地收益权。(2)由于土地区位和收益的差异，住户也应得到补偿。

2. 答题要点 (1)划拨土地使用权的价格应为出让土地使用权价格扣减土地出让金后的余额。(2)划拨土地使用权的价格应按现状工业用途进行评估。评估方法可以选用成本逼近法、基准地价系数修正法、市场比较法、收益还原法。

3. 答题要点 对宗地C应按原出让用途及其年限下的市场价格给予适当补偿。(1)土地用途应设定为商业。土地使用权年限应为出让剩余年限35年。(2)可选择采用收益还原法、基准地价系数修正法、市场比较法、剩余法等方法。

4. 答题要点 对于宗地D应由政府无偿收回，因为：根据《城市房地产管理法》的规定，以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的，如满2年未动工开发的，可以无偿收回。

5. 答题要点 作为商业中心用地，属于经营性用地，根据国土资源部2002年第11号令的规定，必须以招标、拍卖或者挂牌方式公开出让。各出让方式的基本特征如下：招标：由投标者制作并投送标书，根据标书所示的设计方案和投标价格确定中标者，投标者一般在3个以上。拍卖：先由出让方公布拍卖土地的使用条件及有关限制，然后在固定的场所集中竞买，出价高者成交。挂牌：由出让方发布挂牌公告，公布出让土地的交易条件

和期限，挂牌期限截止时的最高价格即为成交价格。6. 答题要点

(1)估价机构接受评估委托后，应按以下程序进行评估：

- A. 确定估价的基本事项，包括估价对象、估价目的、估价期日、价格类型、估价日期等；
- B. 拟定估价作业计划，确定估价项目、内容、资料类型、来源、调查方法、人员安排、时间进度等；
- C. 资料收集与实地查勘，主要收集社会、经济、政治、环境等一般资料及宗地个别资料等；
- D. 相关资料分析，对影响地价的一般因素、区域因素、个别因素等进行分析；
- E. 按照一定的原则，选择适当的估价方法，试算宗地价格；
- F. 试算价格调整，确定最后估价结果；
- G. 撰写土地估价报告书；
- H. 将土地估价报告提交给委托方。

(2)由于待估宗地为商业用途，为此应选用收益还原法、市场比较法、剩余法、基准地价系数修正法中的两种。收集的资料包括：

- 1)收益还原法应收集以下资料：
 - A. 开发后的房地产出租收益；
 - B. 房地产出租费用及有关税费等；
 - C. 房屋重置成本；
 - D. 土地还原率、房屋还原率等参数；
 - E. 当地土地市场、房地产市场资料及待估宗地个别资料等。
- 2)市场比较法应收集以下资料：
 - A. 三个以上与待估宗地用途相同、交易类型相同、区域及个别条件相近、交易时间相近等的比较实例；
 - B. 土地还原率等参数；
 - C. 当地土地市场、房地产市场资料及待估宗地个别资料等。
- 3)基准地价系数修正法应收集以下资料：
 - A. 当地基准地价及修正体系；
 - B. 待估宗地所在土地级别；
 - C. 土地还原率等参数；
 - D. 当地土地市场、房地产市场资料及待估宗地个别资料等。
- 4)剩余法应收集以下资料：
 - A. 开发后的不动产市场售价；
 - B. 开发中的有关建筑费、专业费用及其他费用；
 - C. 土地还原

率amp.、年贷款利率等参数；D. 当地土地市场、房地产市场资料及待估宗地个别资料等。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