

2002年土地估价师考试土地估价实务真题土地估价师考试  
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\\_2002\\_E5\\_B9\\_B4\\_E5\\_9C\\_9F\\_c51\\_566243.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/566/2021_2022_2002_E5_B9_B4_E5_9C_9F_c51_566243.htm)

第一部分 计算题 (共3题，各题分别为30、30、40分，共100分。答题要求列出算式、计算过程和计算结果.需按公式计算的，要求列出公式。无计算过程，只有计算结果的不得分，计算结果保留两位小数。地价单价的单位为“元/平方米”、总价单位为“万元”。请在每题下方空白处答题)

一、某企业于2000年12月31日以出让方式取得了一宗土地使用年限为50年期的国有工业用地，土地总面积为3000平方米，交纳的土地出让金为30元/平方米，该宗地土地开发程度已达到“五通一平”(通路、通电、通水、通讯、排水及场地平整)。2001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，请测算该宗地于2001年12月31日的单位地价和总地价。

二、企业甲拥有一宗土地面积为20亩的国有出让土地，规划建设4万平方米综合大楼和2万平方米公寓，预计2年建成后即全部售出。企业甲在完成前期投入后，拟将该宗地转让给房地产开发商乙。经调查，该城市相似地段相同功能的综合楼售价为6000元/平方米，公寓售价为4500元/平方米，同类结构的综合楼工程建筑费及专业费为2100元/平方米，公寓为1800元/平方米，在建筑期间，建筑费及专业费第一年投入40%，第二年投入60%，银行贷款年利率为5.5%，开

发利润为总售价的15%，销售税费为售价的5.5%。根据以上条件，试计算：(1)该宗地在规划条件下的土地使用权价格。(2)经甲乙双方协商，房地产开发商乙准备以开发完成后的部分房地产按售价的90%给甲作为地价的补偿，开发后的房地产销售税费由乙统一支付，如不考虑甲的前期投入和土地转让税费，试问甲除可得到14000平方米综合楼外，还可分得多少平方米的公寓。

三、某企业拥有A宗地的划拨土地使用权，并于2002年9月1日与当地政府签订了该宗地的国有土地租赁协议，租期20年，实际支付的年租金为10元/平方米。A宗地土地面积为30000平方米，用途为工业，现已达到五通一平的开发程度。经调查，A宗地周边有三宗条件相似的工业用地，具体情况如下：

(1)B宗地：占地45亩，于1998年9月1日通过征地方方式取得，当时根据所在区域的市场行情，共支付了300万元征地及其相关税费，经开发建设，现已达到七通一平的开发程度，共花费土地开发费540万元。据调查，从1998年9月1日到2002年9月1日期间，征地费用和达到七通一平的土地开发费用分别上涨了20%和30%。

(2)C宗地：占地25000平方米，于1998年9月1日通过出让方式取得。宗地已达到三通一平的开发程度。按照2002年9月的市场行情，该宗地若出租经营，每年土地净收益可达55万元。

(3)D宗地：占地3.5公顷，于2002年9月以国家作价入股方式取得，40年期、“七通一平”条件下作价425元/平方米。

B、C、D三宗地与A宗地之间除开发程度等差别外，其他因素的差别如下表。表中数值表示B、C、D各宗地与A宗地的比较，负值表示案例宗地比A宗地的对应条件差，正值表示案例宗地的条件优于A宗地。根据当地2002年9月的土地市场状况，从征地到完成七通一平的土

地开发需要1年的时间，土地开发费分季度投入，每季度投资额相等，在季内均匀投入。设定土地开发资金的贷款季利率为1.5%，需按季度按复利计算利息。土地开发的投资回报率为10%。土地增值收益率为20%。土地还原率取6%。相对A宗地而言，其50年土地使用权价格因开发程度不同而有差异：达到七通一平时地价比五通一平高100元/平方米，达到五通一平时地价比三通一平高60元/平方米。根据以上条件，试回答以下问题：(1)以B、C、D作为比较案例，利用市场比较法测算宗地A于2002年9月1日的土地价格。(2)测算宗地A于2002年9月1日的市场年租金。(3)测算宗地A于2002年9月1日的承租土地使用权价格。

第二部分 案例分析 (共1题，60分。本题包括一个地价评估与土地资产管理的实例，请认真阅读理解，并根据给定条件，综合分析后回答有关问题。请在题目下方空白处答题)

四、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。

第三部分 土地估价报告改错 (共1题，40分。本题包括一个土地估价技术报告，其中存在多处错误，请认真阅读报告，并指出错误，每指出一处错误并能简述原因的，得3分，最高得分40分.只指出错误但没有说明原因的不得分。请在卷纸右边空白处答题)

土地估价技术报告 第一部 总述 一、估价项目名称 W企业改制上市所涉及的土地价格评估 (A省B县) 二、委托估价方 W企业 三、受托估价方 (略) 四、估价目的 W企业拟进行股份制改造并上市，根据原国家土地管理局、国家经济体制改革委员会"关于印发《股份有限公司土地使用权管理暂行规定》的通知"([1994]国土[法]字第153号)、原国家土地管理局第8号令《国有企业改革申划拨土地使用权管理暂行规定》等要求，W企业特委托C土地估价机构对此次改制上市所涉及的土地使

用权价格进行评估，为其改制上市提供土地价格依据。五、估价依据 (1)《中华人民共和国土地管理法》(2)《中华人民共和国房地产管理法》(3)国家土地管理局、国家经济体制改革委员会关于印发《股份有限公司土地使用权管理暂行规定》的通知([1994]国土[法]字第153号)(4)国家土地管理局关于印发《土地估价报告规范格式(1996)》的通知([1995]国土[籍]字第180号)(5)原国家土地管理局第8号令《国有企业改革中划拨土地使用权管理暂行规定》(6)当地有关地价管理、土地资产管理和土地市场建设的地方性规定(7)估价人员市场调查与现场查勘收集的有关资料(8)委托方提供的有关资料六、估价基准日二00-年十二月三十一日七、估价日期二00二年七月二十0至二00二年九月二十日八、地价定义待估宗地的评估地价为委托方所使用的土地使用权价格现值。九、需要特殊说明的事项(一)假设条件(1)地使用者合法有偿取得土地使用权，并支付有关税费。(2)估价对象与其他生产要素相结合，能满足目前经营的正常进行，保证企业的持续发展。(3)在评估基准日的地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。(4)任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。(5)委托方提供的资料属实。(二)使用说明(1)本报告评估价格仅为W企业改制并上市提供土地价格依据，不作其他用途。(2)待估宗地的土地面积、土地权利状况及土地使用权年限等以当地规划管理部门核发的《建设用地规划许可证》为准。(3)此次土地估价报告分“土地估价报告”和“土地估价技术报告”两部分，“土地估价报告”供委托方使用，“土地估价技术报告”供委托方的上级主管部门使用。(4)评估报告有效期自评估基准日起一年内有效。(5)

本评估报告由C土地估价机构负责解释。 十、土地估价师签字姓名 估价师资格证书号 十一、土地估价机构 土地估价机构负责人签字:(土地估价机构公章) 二00二年九月二十日 第二部分 估价对象描述及地价影响因素分析 一、估价对象描述 1 . 土地登记状况 待估宗地位于B县光明路××号,土地面积2200.8平方米,用途为工业,为国有划拨土地,有关土地登记状况详见表2-1。 2 . 土地权利状况 待估宗地为国有划拨土地,估价期日的土地使用者为W企业,土地使用证编号为××国用(1999)字第××号。无他项权利限制。 3 . 土地利用状况 待估宗地范围内现有仓库1座,建筑面积为1790.59平方米,建筑容积率为1.2。 二、地价影响因素分析(略) 第四部分 土地估价 一、估价原则(略) 二、估价方法与估价过程 根据《城镇土地估价规程》及待估宗地的利用状况,我们选择成本逼近法和基准地价系数修正法对待估宗地的土地价格进行评估。具体评估过程如下:(一)成本逼近法 成本逼近法是以开发土地所投资的各项费用之和为主要依据,再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地使用权价格的估价方法。其基本计算公式为:土地价格=(土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润)×土地增值收益 1 . 土地取得费及有关税费 根据《A省土地管理法实施条例》及B县土地征用的有关规定,待估宗地所在区域的征地费包括土地补偿费、安置补助费、青苗(含林木)补偿费和附着物补偿费。税费主要有耕地占用税、土地管理费等。(1)征地费:通过调查,依据B县土地管理局提供的有关征地案例分析,征用待估宗地所在区域附近的土地,征地费一般在2.0~3.0万元/亩。此次评估取待估宗地的征地费为2.5万元/亩,即37.5元/

平方米。(2)有关税费:由于待估宗地周边的土地类型主要为耕地,根据A省及B县的有关规定,征用耕地从事非农业建设的需征收耕地占用税4.5元/平方米、耕地开垦费8元/平方米和新增建设用地有偿使用费7元/平方米,合计税费为19.5元/平方米。(3)土地管理费:根据A省关于征收土地管理费有关规定:土地管理费按征地费总额的3%征收,则为1.1元/平方米。上述三项合计,土地取得费为58.1元/平方米。

2. 土地开发费 此次评估设定待估宗地的开发程度为宗地红线外"三通"(通路、通电、通讯)及宗地红线内地面平整。通过调查,待估宗地所在区域"三通一平"的平均开发费用大致在40~60元/平方米之间,根据待估宗地的实际开发水平,取待估宗地的开发费用为50元/平方米。

3. 投资利息 根据待估宗地的开发程度及开发规模,设定开发周期按1年计,设定土地取得费及有关税费在土地取得时一次支付,土地开发费在开发周期内均匀支付,贷款利率按评估基准日中国人民银行一年期固定资产贷款利率5.85%计,则 投资利息 = (土地取得费及有关税费 + 土地开发费) × 开发周期 × 5.85% = (58.1 + 50) × 1 × 5.85% = 6.32(元/平方米)

4. 投资利润 调查近期B县经济开发区开发投资利润及 × × 企业所在行业的土地开发投资回报情况,设定年投资利润率为12%,则: 投资利润 = (土地取得费及有关税费 + 土地开发费 + 投资利息) × 开发周期 × 12% = (58.1 + 50 + 6.32) × 1 × 12% = 13.7(元/平方米)

5. 计算土地增值收益 (土地所有权收益) 根据B县土地出让金水平,结合待估宗地的预期收益以及B县的有关规定,取待估宗地的土地增值收益率为30%。故土地增值收益 = (征地费及有关税费 + 土地开发费 + 投资利润) × 10% = (58.1 + 50 + 13.7) × 30% = 36.5(元/平方米)

6. 计算待

估宗地的土地使用权价格 待估宗地的土地使用权价格 = 58.1  
50 6.32 13.7 365 = 164.6(元/平方米) (二)基准地价系数修正法  
依据待估宗地所处区域的土地级别和基准地价，结合区域因素、个别因素、期日、土地使用权年期、土地开发程度等因素修正的调整，即可得到待估宗地的土地价格。由于待估宗地位于B县基准地价覆盖范围之内，用途为工业，根据《城镇土地估价规程》及《B县定级与基准地价评估报告》，采用基准地价测算宗地地价的公式如下：宗地地价 = 待估宗地所在区域基准地价 × A1 × A2 × A3 × A4 × A5 A1区域条件修正系数 A2容积率修正系数 A3土地使用权年期修正系数 A4基础设施开发程度修正系数 A5期日修正系数 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)