

2008年土地估价师考试《估价案例与报告》试题及答案 PDF
转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/645/2021_2022_2008_E5_B9_B4_E5_9C_9F_c51_645309.htm#0000ff>2008年土地估价师考试

《估价案例与报告》试题参考答案 一、案例分析题(2题，每题20分，共40分。请阅读，并根据有关条件综合分析回答问题)(一)某土地估价师接到一项业务，委托方A公司要求就一宗土地补偿问题提出一个价格咨询意见，价格基准日确定在2008年6月30日。下面是估价师与委托方交谈并到现场调查的记录要点，阅读后回答相关问题。(1)A公司是一家国营公司，主要从事纺织品贸易，规模中等。(2)委托估价的土地是A公司于1999年2月与B村委会签订协议取得的，面积共17亩，原计划兴建办公楼及宿舍，在签订协议时土地临近一条普通马路，周边为农地，距县城约1千米左右。(3)与农民协商过程顺利，签订协议后修建围墙将土地圈起来但没有实质性使用。(4)2001年5月，当地国土资源局查知，认为未经过批准属于违法用地，要求A公司补办土地征用手续，加上前期支付B村的费用，A公司累计支出征地费用100万元，向政府交纳17亩土地的出让金及处罚金各为20万元。(5)2002年2月，因修建环城道路和绿化带，县政府占用其中4亩土地，所占土地为带状，位于其东侧边缘，现已完成环城道路和绿化建设。(6)与此同时，该县设置开发区，将A公司所占剩余的13亩土地纳入开发区内，A公司领取了国有土地使用证。(7)目前开发区已经完成统一规划和建设，基础设施完善，为“六通一平”，并陆续有一些企业购买土地，其中，A公司北侧土地为寰宇电器公司所有，西侧土地为天天食品服务公司所有

，南侧土地为时代医药公司所有，由于修建开发区内部道路占用了A公司1亩的土地。(8)委托方提供了土地使用证书，但在土地证书中未看到关于土地使用年限说明，也没有能够提供政府核发的划拨土地决定书、建设用地许可证。委托方还提供了县国土资源局2002年5月为A公司补开的出让金收据，但没有补签的土地出让合同书。2002年5月，开发区曾经要求A公司交纳12亩土地共48万元的基础设施费，但没有落实。(9)现场看见，土地东侧已经建设1栋办公楼，使用了5亩土地，建设时间为2002年4月。12亩地重新修建了通透式围墙，北侧与寰宇公司通过围墙隔开。土地交通条件很好，西边为兴城路，是开发区内的一条主要马路，南侧为原来道路改造的通城路，可以直达县城中心区，并且有第8路和第11路公交车站。(10)委托方提供了2003年3月该县规划局将剩余的7亩土地用途确定为工业(原建设的办公楼也视为工业配套办公楼，地块容积率与开发区整体容积率一致)的通知书，以及2003年8月县政府以开发区邮局建设公共目的收回剩余的7亩土地的通知书，通知以划拨用地进行补偿。A公司同意土地收回但要求按照出让土地补偿，并要求补偿为绿化用地和道路用地支付的出让金。(11)调查时，该开发区工业地价市场平均价为每亩16万元，土地出让金比2001年增长了20%，基础设施费比2002年增长了10%。

问题(每小题4分)

- 1、用简单的语言，以上述内容为基础，按照时间顺序写出土地取得及权利变化的基本过程。
- 2、按照土地登记要求描述最后A公司所有土地的四至。
- 3、县政府收回了剩余的7亩土地，如果要按照出让用地进行补偿，一般可以以哪些相关文件作为出让用地性质的证据(包括上述描述中没有提到的)。
- 4、如果剩余的7亩土

地按照出让土地性质进行补偿，请列出出让地价内涵的要点。5、请根据记录要点中给定的工业地价市场平均价资料，列出7亩出让土地实际能够得到的补偿和要求返还的土地出让金总额及计算过程。#ff0000>欢迎访问#0000ff>百考试题土地估价师考试网》》》查看考试资料和试题 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