

1994年全国土地估价师资格考试试卷(4)土地估价实务 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/84/2021\\_2022\\_1994\\_E5\\_B9\\_B4\\_E5\\_85\\_A8\\_c51\\_84969.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/84/2021_2022_1994_E5_B9_B4_E5_85_A8_c51_84969.htm)

一、××厂简况 ××厂始建于1958年，是生产大型综合性发电设备的制造工厂，该厂总占地面积约73万平方米，厂房建设面积23万平方米，职工10175人，下辖14个分厂及1个研究所。

二、整体区位条件

(一) 自然地理位置 ××厂位于××省××市，其厂区已发展成××市市中区的一部分。××市是1983年8月经国务院批准成立的省辖市，辖四区一县，面积为5953.75平方公里，市中区面积为1093.18平方公里。××市距××省会约59公里。

(二) 整体经济环境 ××建市十年来，国民经济一直保持持稳定高速发展。初步统计，1992年全市国民生产总值76亿元，完成工农业总产值183.17亿元，财政收入71883万元。尤其是工业生产得到了迅速发展，××市始终把发展工业作为振兴经济的战略任务来抓，制定和实施了一系列促进工业生产的政策措施。1992年全市完成工业总产值142.09亿元，比上年增长41.08%。

(三) 交通条件 ××市的交通条件比较优越，连接西北、西南地区的铁路、公路干线贯穿该市境内，并有若干铁路支线与主线相连；由市到县，由县到乡的公路网络已经形成，公路密度已达每平方公里115公里。并有已建成的大件公路，进而与长江水运相连，交通更加便利。××厂西靠××铁路，厂内有铁路专用线连接主要生产厂房和××铁路，该厂生产所需的原材料及其产品都将通过专用铁路经铁路运输编组站后连接××铁路。厂区北侧的××西路为通往××火车车站的必经之路，东面的××公路可通往全国

各地，南面的××西路，西面的××路都是××市的主要城市干道。（四）基础设施状况 ××市近几年投入了大量资金，加速了能源、交通、通讯等基础设施的建设。全市主变电容量已达96.27万千伏安，电力供应充足；程控电话装机容量已达2.5万门，2000门9000HZ移动电话通讯畅通。目前，移动通信网络已覆盖××市全境。报刊投递的机械化等在不断完善壮大，可办理国际通讯信函，包裹和报话业务；××市水源丰富，全市拥有水资源83亿立方米。××厂所处区域的电源、排水、供水、通讯、道路等基础设施在已基本配套完善，投资环境良好。（五）工业集聚状况 ××市一个以重型机械、矿山机械、发电设备等制造为骨干的重要的机械工业基地，机械工业的产值已占全市工业总产值的四分之一以上。许多重型企业可以形成互为原料的生产体系。以××厂为龙头14家企业事业单位组成的××联合公司，可以生产大、中、小交直流电机及水轮发电机组。

三、评估原则

1. 以成本逼近法为主。××厂是大型的国有企业，建厂历史较长。以前国家确定企业的生产品种，规定任务并且限定销售价格，而财务核算中不含土地资产的价值，这种历史状况不能不予以考虑。虽然近两年开始实行企业自主经营总承包，销售定价放开，并且将部分资产转换经营机制，组建股份制企业，而生产经营仍然是建立在原××厂的基础之上。所以，在进行土地资产评估过程中，土地资产价值额占资产额的比重不宜过高。因此，用成本逼近法进行评沽较适宜。
2. 用市场资料比较法调整评沽结果。企业所使用的土地是国有资产，土地资产折价入股组建股份制企业，由××厂作为国有法人股的持有者行使股权。因此，土地资产的评估也要使用国有

资产的价值得以充分体现，防止国有资产的流失。用成本逼近法评估的结果需要以市场资料加以验证和调整，以使国有土地资产价值更接近于现时的市场价值。四、运用成本逼近法进行评估 从土地使用现状看，评估土地已经为开发后的熟地，工业生产所需的基础设施都已经开发完成。因此，这里按工业用地熟地进行评估，主要包括土地使用权的取得费用及土地开发费用两部分。 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)