

2011



机工建筑考试

全国土地估价师资格考试 模拟试卷——

土地估价案例与报告

全国土地估价师资格考试试题分析小组 编

2套考题 + 6套模拟试卷

✓ 夯实基础 掌握重点
准点 稳步提高



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

2011 全国土地估价师资格考试模拟试卷

· 内容 ·

土地估价案例与报告

全国土地估价师资格考试试题分析小组 编

“2011 全国土地估价师资格考试模拟试卷”是围绕着“夯实基础，掌握重点，突破难点，逐步提高”

一、基础性。本书紧扣“考试大纲”和“考试教材”，指导考生梳理和归纳核心知识。本书不仅是对教材的进一步延伸，而且可以帮助读者掌握要领，提高学习效率。本书对教材的宏观把握和总体预测都具有极强的前瞻性。

二、权威性。本书是作者在总结经验，开创特色的宗旨下，按照 2011 年全国土地估价师资格考试大纲，针对 2011 年全国土地估价师资格考试的最新要求精心设计，代表着 2011 年全国土地估价师资格考试的最新动态和基本方向。

三、时效性。编写组用前瞻性、预测性的目光去分析考情，在书中展示了各知识点可能出现的考题形式、命题角度和分布，努力做到与考试试题趋势相吻合。本书题型新颖，切合土地估价师资格考试大纲要求，具有很强的实用性。

为了使本书尽早与考生见面，土地估价师资格考试的最新要求精心设计，在编写过程中，全体人员都付出了辛勤的劳动。在本书出版之际，我们感到欣慰和自豪。

本书在编写过程中，虽然力求做到与考试试题趋势相吻合，但难免有不尽如人意之处，恳请广大读者批评指正。本书的基本方向、预测性的目光去分析考情，在书中展示，努力做到与考试试题趋势相吻合。

一、基础性。本书紧扣“考试大纲”和“考试教材”，指导考生梳理和归纳核心知识。本书不仅是对教材的进一步延伸，而且可以帮助读者掌握要领，提高学习效率。本书对教材的宏观把握和总体预测都具有极强的前瞻性。

二、权威性。本书是作者在总结经验，开创特色的宗旨下，按照 2011 年全国土地估价师资格考试大纲，针对 2011 年全国土地估价师资格考试的最新要求精心设计，代表着 2011 年全国土地估价师资格考试的最新动态和基本方向。

三、时效性。编写组用前瞻性、预测性的目光去分析考情，在书中展示了各知识点可能出现的考题形式、命题角度和分布，努力做到与考试试题趋势相吻合。本书题型新颖，切合土地估价师资格考试大纲要求，具有很强的实用性。

为了使本书尽早与考生见面，土地估价师资格考试的最新要求精心设计，在编写过程中，全体人员都付出了辛勤的劳动。在本书出版之际，我们感到欣慰和自豪。

本书在编写过程中，虽然力求做到与考试试题趋势相吻合，但难免有不尽如人意之处，恳请广大读者批评指正。本书的基本方向、预测性的目光去分析考情，在书中展示，努力做到与考试试题趋势相吻合。

一、基础性。本书紧扣“考试大纲”和“考试教材”，指导考生梳理和归纳核心知识。本书不仅是对教材的进一步延伸，而且可以帮助读者掌握要领，提高学习效率。本书对教材的宏观把握和总体预测都具有极强的前瞻性。



机械工业出版社

本书是专门为广大参加全国土地估价师资格考试的考生编写的,书中的四套模拟试卷与2008年、2009年考题充分体现了考试大纲的具体要求和考试教材的具体内容。

图书在版编目(CIP)数据

土地估价案例与报告/全国土地估价师资格考试试题分析小组编.—2版.—北京:机械工业出版社,2011.4

(2011全国土地估价师资格考试模拟试卷)

ISBN 978-7-111-33656-3

I. ①土… II. ①全… III. ①土地估价—资格考试—习题
IV. ①F301.3-44

中国版本图书馆CIP数据核字(2011)第035331号

机械工业出版社(北京市百万庄大街22号 邮政编码100037)

策划编辑:张晶 责任编辑:张晶

封面设计:张静 责任印制:乔宇

北京汇林印务有限公司印刷

2011年4月第2版第1次印刷

184mm×260mm·7.5印张·194千字

标准书号:ISBN 978-7-111-33656-3

定价:26.00元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页、由本社发行部调换

电话服务

网络服务

社服务中心:(010) 88361066 门户网:<http://www.cmpbook.com>

销售一部:(010) 68326294 教材网:<http://www.cmpedu.com>

销售二部:(010) 88379649

读者购书热线:(010) 88379203 封面无防伪标均为盗版

前言

“2011 全国土地估价师资格考试模拟试卷”是围绕着“夯实基础，掌握重点，突破难点，稳步提高”理念编写的。

模拟试卷的优势主要体现在以下几方面：

一、预测准。本书紧扣“考试大纲”和“考试教材”，指导考生梳理和归纳核心知识。本书不仅是对教材精华的浓缩，也是对教材的精解精练。本书可以帮助读者掌握要领，提高学习效率，高效率地掌握考试的精要。试卷信息量大，涵盖面广，对 2011 年全国土地估价师资格考试试题的宏观把握和总体预测都具有极强的前瞻性。

二、权威性。本书是作者在总结经验，开创特色的宗旨下，按照 2011 年全国土地估价师资格考试大纲，针对 2011 年全国土地估价师资格考试的最新要求精心设计，代表着 2011 年全国土地估价师资格考试的最新动态和基本方向。

三、时效性。编写组用前瞻性、预测性的目光去分析考情，在书中展示了各知识点可能出现的考题形式、命题角度和分布，努力做到与考试试题趋势“合拍”、步调一致。本书题型新颖，切合土地估价师资格考试实际，包含大量深受命题专家重视的新题、活题。

为了使本书尽早与考生见面，满足广大考生的迫切需求，参与本书策划、编写和出版的各方人员都付出了辛勤的劳动，在此表示感谢。

编写组专门为考生配备了专业答疑教师解决疑难问题。

本书在编写过程中，虽然几经斟酌和校阅，但由于作者水平所限，难免有不尽如人意之处，恳请广大读者一如既往地对我们的疏漏之处给予批评和指正。

5. 假如该企业到期未能偿还贷款，并且土地管理部门同意由法院直接委托某拍卖行对此块土地进行拍卖，需要有哪些前置条件？

(二)某地地价评估事务所 2010 年 6 月 20 日接到 A 市政府的估价业务委托：估价对象是位于该市一环内某中学老校址所占有的土地。

该土地为划拨方式取得。搬迁后的土地由政府收回后重新开发利用，并将土地的规划用途依法调整为商品住宅楼。目前，政府拟以公开招拍方式出让该土地。

根据委托要求，地价评估事务所要对该地块的出让底价与收回补偿价格进行评估。接到委托后，事务所立即制订了一项工作计划和技术方案。

下面是该事务所此次估价工作日志的内容：

(1)6 月 21 日，启动估价工作，派两名土地估价师甲、乙和两名估价助理丙、丁负责估价工作，其中，甲和丙负责土地出让底价评估，乙和丁负责土地收回补偿价格评估。

(2)6 月 21 日上午，甲和丙进入现场调查，乙和丁开始市场调查。

(3)6 月 22 日上午，因所长外出，甲负责与市国土资源局签订合同。

(4)6 月 23 日上午，确定土地估价事项，并制订评估技术路线和方法。

(5)6 月 23 日下午，开始调查资料。

(6)6 月 25 日上午，开始撰写报告。

目 录

前言

模拟试卷 (一) 1

参考答案 14

模拟试卷(二) 19

参考答案 33

模拟试卷 (三) 37

参考答案 51

模拟试卷 (四) 56

参考答案 71

2008 年度全国土地估价师资格考试试卷 76

2008 年度全国土地估价师资格考试试卷 参考答案 91

2009 年度全国土地估价师资格考试试卷 96

2009 年度全国土地估价师资格考试试卷 参考答案 112

模拟试卷(一)

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)某工业企业拥有一宗土地,因融资需要,计划以该土地使用权进行抵押贷款,并于2008年10月8日委托某评估公司进行土地价格评估。该企业所拥有的土地位于华南H市,远离城区,为独立工矿用地,总面积为 1500m^2 。宗地西高东低,地下水位适中,东南角有一自采水井,用于企业生产生活取水(附近无市政供水管网);宗地为多边形,不规则,北段边界为弧形,种植有3m宽的挡风树木,四周有砖混围墙;宗地为红壤软土,种植本地草种,内有十字形道路,外有2km长的自建道路与某国道相连;宗地内有11栋建筑物,其中,办公楼1栋,仓库3栋,车间3栋,宿舍楼2栋,综合服务楼1栋,变电房1栋。企业用电来自3km外的变电站;企业通信网络及设施齐全。土地使用无特别限制。假定你是该评估公司土地估价师,请回答以下问题:

1. 在上述情况下,为了判断是否能够抵押,评估前需要了解土地哪些关键信息(提示:根据土地抵押的条件并结合上述条件回答)?

A. 是集集体还是国有 B. () C. () D. ()

2. 根据上述条件,列出已知的宗地个别条件。

3. 若以委托日为评估价值时点,根据上述情况,对地价进行定义。

4. 若该宗土地为国有划拨,由于不在基准地价覆盖的范围,所以评估时直接参照基准地价最末级修正,并确定市场价为 $154\text{元}/\text{m}^2$ 。又由于所处区域属于《全国工业用地出让最低价标准》11等,其最低价标准为 $144\text{元}/\text{m}^2$,评估公司从保守原则出发,将结果调整为 $144\text{元}/\text{m}^2$,并按照70%抵押折扣率折算,扣除40%土地出让金,将评估结果确定为 $60\text{元}/\text{m}^2$ 。列出上述操作过程中的错误点。

5. 假如该企业到期未能偿还贷款,并且土地管理部门同意由法院直接委托某拍卖行对此块土地进行拍卖,需要有哪些前置条件?

(二)某地价评估事务所2010年6月20日接到A市政府的估价口头委托,估价对象是位于城区一环内侧某中学老校址所占的土地。该校于1967年建成,现已根据政府安排整体迁出,所占土地为划拨方式取得。搬迁后的土地由政府收回后重新开发利用,并将土地的规划用途依法调整为商品住宅楼。目前,政府拟以公开拍卖方式出让该地块,并将按照一定的价格补偿给该中学。根据委托要求,地价评估事务所要对该地块的出让底价与收回补偿价格进行评估。接到委托后,事务所立即制订了一项工作计划和技术方案,并组织力量开展工作,按期完成了估价任务。

下面是该事务所此次估价工作日志的内容:

(1)6月21日,启动估价工作,派两名土地估价师甲、乙和两名估价助理丙、丁负责估价工作,其中,甲和丙负责土地出让底价评估,乙和丁负责土地收回补偿价格评估。

(2)6月21日上午,甲和丙进入现场调查,乙和丁开始市场调查。

(3)6月22日上午,因所长外出,甲负责与市国土资源局签订合同。

(4)6月23日上午,确定土地估价事项,并制订评估技术路线和方法。

(5)6月23日下午,开始调查资料。

(6)6月25日上午,开始撰写报告。

(7)6月27日上午,报告完成,两份报告分别由甲、乙共同签字,由丙送估价报告给市国土资源局。

(8)6月30日上午,收到国土资源局付款。

关于评估技术路线和方法,日志有以下记录:

(1)出让底价主要依据周边拍卖价格进行比照确定,同时采用剩余法进行评估。

(2)收回补偿价格评估主要采用市场比较法和收益还原法对原用途市场价进行评估。

请根据以上情况,回答下列问题:

1. 仅就工作日志内容,判断事务所此次估价工作流程是否合理,存在哪些问题?

2. 确定土地估价事项的内容一般包括哪些?

3. 确定估价事项时,应该如何对土地出让底价和回收价格进行基本的定义?

4. 日志中的估价技术路线是否合理? 如果不合理,原因何在?

5. 假如你是估价师,该如何设计估价技术路线?

二、报告判读题(共3题,分别为10分、25分、25分,共60分。第一题为土地估价技术报告片段。根据提问回答。第二题和第三题均为1个完整的土地估价技术报告,其中存在多处错误,请阅读后指出错误并说明原因。)

(一)下面是一份土地估价技术报告中采用假设开发法测算的说明部分(标注“略”的为正常内容),请阅读后回答相关问题。

1. 估价对象建设期及利用方式分析

该地块为出让所得,根据××经济技术开发区经济发展局文件《关于“××住宅小区”项目初步设计的批复》(×××经[2005]053号),该地块将建成多层住宅小区,土地总面积为95635m²,总建筑面积为143452m²,其中物业管理、会所等公建配套用房面积占3.4%,容积率为1.5,建筑覆盖率小于或等于35%。估价人员进行了实地勘察,地块离城市较近,有直达的主干道,地块边缘已经具备自来水和天然气管道等基础设施,而且自然景观优美,环境状况表明很适合修建住宅,但是地质状况表明只适合修建多层住宅。估价人员也对周边市场进行了调查,由于有城市轻轨经过该区域,所以本区域对多层住宅需求较大。

估价人员在综合对区域的市场、环境及土地条件等分析后,认为在不改变多层住宅性质的前提下,为最大程度提高开发价值,地块最佳利用方式应该为:土地用途设定为多层别墅型住宅用地,总用地面积为95635m²,总建筑面积为35000m²,其中物业管理、社区活动中心、小商场、小区停车库、邮局、小型银行储蓄所、社区医疗服务中心等公建配套用房面积占3.4%,建筑覆盖率小于或等于15%,容积率为0.37,主要建筑物为多层,二、三层为别墅排屋。本次评估按土地的最佳利用方式确定预期开发条件。

根据以上项目的建设规模,本次评估确定其开发期为2年。由于本次评估目的为待开发土地市值估算,开发期自估价基准日算起。

2. 预期售价确定及销售状况分析

从××经济技术开发区近期该区域楼盘销售情况来看,该类出让用地新开发的别墅排屋平均售价在3500~4000元/m²之间,考虑到该区域目前房地产市场行情,结合估价对象实际情况,经综合分析,确定该地块开发完后,即2009年6月30日,法定使用年限的住宅平均售价为3500元/m²,则该物业预期总售价为

总售价=平均售价×建筑面积

$$=3500 \text{ 元/m}^2 \times 35000 \text{ m}^2$$

$$=12250 \text{ 万元}$$

通过调查该区域房地产销售情况,与待估对象相同或类似的房地产项目一般均采取预售形式,考虑到估价对象所处区域房地产销售市场的实际情况,本次评估假设估价对象所建物业销售状况为:项目在开发一年后开始预售,且为均匀销售,截至开发完成时销售率达到40%,另外60%在开发完成后的一年半内均匀售出。并假设房屋售价在销售期内保持不变。

3. 开发总费用的确定

根据待估宗地现状,要建成一个完整可售和可居住的住宅小区,必须经过前期工程、建安工程和室外配套建设三个阶段。本案的前期费用很复杂,除了其间发生的前期勘察设计、可行性研究费用、临时三通一平费用外,还有解决市政设施缺口的有关费用,如5km长的电缆铺设费用,100m长的排水管道等的铺设费用;土建安装及附属工程费用,室外工程、绿化建设费用,管理费和不可预见费等。上述费用经归类,可分为前期费用、建造成本、室外建设费用、管理费用四大项。分别估算如下:

(1)前期费用(分析过程略):确定其前期费用为200元/m²(按总建筑面积),则前期费用总计为

$$\text{前期费用} = \text{前期费用标准} \times \text{总建筑面积}$$

$$=200 \text{ 元/m}^2 \times 35000 \text{ m}^2$$

$$=700 \text{ 万元}$$

并设定为开发初期一次性投入。

(2)建造成本(分析过程略):确定其平均建造成本为700元/m²(按总建筑面积),则整个物业总建造成本共计为

$$\text{建造成本} = \text{平均建造成本} \times \text{总建筑面积}$$

$$=700 \text{ 元/m}^2 \times 35000 \text{ m}^2$$

$$=2450 \text{ 万元}$$

并设定为开发期内均匀投入。

(3)室外建设费用(分析过程略):确定该地块室外建设费用标准为220元/m²(按土地面积),则小区建设费用总计为

$$\text{室外建设费用} = \text{室外建设费用标准} \times \text{土地面积}$$

$$=220 \text{ 元/m}^2 \times 95635 \text{ m}^2$$

$$=2103.97 \text{ 万元}$$

并设定为开发期内均匀投入。

(4)管理费用:包括开发过程中的管理费、监理费及不可预见费等,按上述(2)+(3)的5%计。设定为开发期内均匀投入。

$$\text{管理费用} = ((2) + (3)) \times 5\%$$

$$= (2450 + 2103.97) \text{ 万元} \times 5\%$$

$$=227.70 \text{ 万元}$$

4. 销售费用(分析过程略)

确定此项费用可按总售价的8%计,该项费用设定为与销售进度同步投入。

(7)6月27日上午,报告完成,销售费用=总售价×8%

12250万元×8%

(8)6月30日上午,收到国土资源局=980万元

5. 利息率和利润率确定

(1)利息率:本次评估将采用贴现方式计算地价,故不考虑投资利息。贴现率采用2006年4月28日公告的银行1~3年期贷款利率6.03%。

(2)利润率:房地产的利润率关键要看市场供求状况。根据对目前房地产企业资产收益率的统计,结合××市统计年鉴资料,考虑区域房地产实际市场情况,确定该房地产开发项目投资利润率为24%。

6. 地价测算

根据假设开发法基本公式:地价=预期售价-总开发费用-利润-利息-销售费用,结合本次评估实际,得到如下方程

$$\text{总地价} = [(12250 - 980) \times 40\% / (1 + 6.03\%)^{1+(2-1)/2} + (12250 - 980) \times 60\% / (1 + 6.03\%)^{2+1.5/2}] - [700 + (2450 + 2103.97 + 227.70) / (1 + 6.03\%)^{2/2}] \times (1 + 24\%) - \text{总地价} \times 24\%$$

解上式得到

$$\text{总地价} = 2762.28 \text{ 万元}$$

$$\text{土地单价} = 2762.28 \text{ 万元} / 95635 \text{ m}^2 = 289 \text{ 元/m}^2$$

就上述报告片断,回答以下问题:

1. 你认为报告中估价对象的最佳利用方式是否恰当,为什么?
2. 请列出估价报告中可以作为判断土地最佳利用方式的指标或者因素(提示:不少于6个)。
3. 报告中不动产预期售价的确定过程较为简单,如果采用市场案例分析确定,在选择案例时有什么要求(提示:不少于4个)?
4. 报告中不动产开发前期费用里有不应计入的项目,请指出来。
5. 报告中采用贴现的方式进行地价测算,假设开发法也可以不采用贴现方式测算地价,请根据报告中的数据资料,并假定地价为 P ,分别列出其总售价、建造成本、销售费用、利息、利润的计算式。

(二)下面是一个完整的土地估价技术报告(标注“略”的为正常内容),请阅读后指出错误点并说明原因。

土地估价技术报告

第一部分 总述

一、估价项目名称

××公司位于××区××路××号用地地价评估

二、委托估价方(略)

三、受托估价方(略)

四、估价对象

估价对象为××公司位于××市××区××路××号营业楼用地,面积为 595.58m²。

五、估价目的

本次评估是为委托方提供该宗地的土地使用权价格,为委托方因经营需要转让该宗土地提供价格依据。

六、估价依据

- (1)《中华人民共和国土地管理法》。
- (2)《中华人民共和国城市房地产管理法》。
- (3)《国有企业改革中划拨土地使用权管理暂行规定》。
- (4)《城镇土地估价规程》。
- (5)《土地估价报告规范格式》。
- (6)××省关于土地管理的法律、法规。
- (7)评估委托书。
- (8)估价对象《房屋所有权证》。
- (9)受托估价方实地勘察调查所获取的有关资料。

七、价格定义

估价对象作为商业用地,在容积率为 4.9,开发程度为场内“五通一平”、场外“六通一平”状态下,于估价期日的 40 年期的土地价格。

八、估价期日:2009 年 12 月 31 日。

九、估价日期:2009 年 12 月 30 日至 2010 年 1 月 10 日。

十、估价结果

估价机构在充分调查和分析估价对象实际情况的基础上,依据科学的估价程序,确定估价结果为:

委估土地面积:595.58m²

单位面积地价:4485.25 元/m²

总地价:2671325.20 元

大写:(人民币)贰佰陆拾柒万壹仟叁佰贰拾伍元整。

十一、需要特殊说明的事项

(1)本报告估价结果为估价期日及设定容积率和土地开发程度的商业用地的土地价格,若条件发生改变,则本结果应作相应调整。

(2)本报告结果只为此次估价目的服务,如用作其他目的,其价格应作相应调整。

十二、土地估价师签名(略)

十三、土地估价机构(略)

2010 年 1 月 10 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. 土地位置状况

估价对象位于××市××区××路××号,土地证号为×国用(××)字第××号,土地面积为 595.58m²,东至××路、南至××、西至××××、北至××××,宗地号为××××。

2. 土地权利状况

估价对象是××公司以划拨方式取得的国有土地使用权,土地所有权属国家。××公司拟以出让方式取得该宗地40年期商业用途的土地使用权后,转让出售该房地产。获得出让土地使用权后,其转让、出租、抵押等经济活动的合法权益受法律保护。

3. 建筑物和地上附着物状况

估价对象上有一幢建于1991年的钢筋混凝土结构建筑物,现用于商业经营和办公,建筑面积为2914.5m²,有效使用率为80%。

二、地价影响因素分析

(一)区域因素(略)

(二)个别因素(略)

第三部分 土地估价

一、估价原则

1. 最有效使用原则(略)

2. 贡献原则(略)

3. 变动原则(略)

4. 合法原则(略)

二、估价方法与估价过程

(一)估价方法的选择

估价人员通过现场查勘,在认真分析调查收集资料的基础上,遵循估价原则,确定采用收益还原法、市场比较法评估待估宗地地价。

(二)估价过程

1. 收益还原法

(1)计算估价对象总楼价

计算公式为

$$P = \frac{a}{r} \times \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right]$$

式中 P ——总楼价;

a ——房地年纯收益。其参数是通过房地的正常租金水平测得;

r ——综合还原率;

n ——房地尚可使用年限。

估价对象地上建筑物的耐用年限为60年,经现场查勘,该房屋尚可使用年限为45年。建筑物重置单价为700元/m²,残值率为0。

根据估价人员现场观察和对照《房屋完损等级评定标准》,确定本次估价对象,地上建筑物于估价期日为基本完好房,成新率为75%。

(2)确定客观租金

应用市场比较法确定客观租金。

1)选择可比实例:根据收集的市场资料进行筛选,选取以下三个房地出租实例,详见《房地出租比较实例基本情况一览表》(略)。

2)影响租金因素修正(略)。

3)客观租金的计算及确定

比准价格 A=243.60 元/m²;
比准价格 B=233.40 元/m²;
比准价格 C=249.09 元/m²。

取比准价格 A、比准价格 B、比准价格 C 的算术平均数作为估价对象的客观租金,即
客观租金=(243.60+233.40+249.09) 元/m²/3=242.03 元/m²

(3)计算房地总收益

年总收益=2914.50m²×0.8×242.03 元/m²=564317.15 元

(4)计算年总费用

1)管理费:根据调查了解,当地房屋出租的经营管理费为房屋租金的 3%,即

房屋出租经营管理费=房地年租金×3%=564317.15 元×3%=16929.51 元

2)维修费:根据××市建设和房管部门提供的资料,市区房屋出租年经营维修费为房屋重置价格的 2%,即

房屋出租经营维修费=房屋重置价×2%=2914.50m²×700 元/m²×2%=40803 元

3)保险费:根据调查,市区房屋保险费率为房屋现值的 2‰,即

房屋年保险费=房屋现值×2‰=2914.50m²×700 元/m²×75%×2‰=3060.23 元

4)房屋年折旧额

房屋年折旧额=房屋重置价× $\frac{1}{\text{耐用年限}}$ =(2914.5×700× $\frac{1}{60}$)元=34002.50 元

5)租金损失:根据调查,房屋出租租金损失一般为半月租金,即

租金损失=564317.15 元/12/2=23513.21 元

年总费用=①+②+③+④+⑤=118308.45 元

(5)房地年纯收益

房地年纯收益=房地年出租总收益-房地年出租总费用

=(564317.15-118308.45)元=446008.70 元

(6)确定综合还原率:采用收益排序插入法确定综合还原率为 10%。

(7)计算总楼价

$$P = \frac{a}{r} \times \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right] = \frac{446008.70}{10\%} \times \left[1 - \frac{1}{(1+10\%)^{45}} \right] \text{元} = 4398898.12 \text{元}$$

(8)房屋现值

房屋现值=房屋重置价×成新率=2914.50m²×700 元/m²×75%=1530112.50 元

(9)总地价

总地价=总楼价-房屋现值=(4398898.12-1530112.50)元=2868785.62 元

2. 市场比较法

(1)选择房地出售实例:估价人员对收集的多宗交易实例进行比较分析后,选择了三宗交易实例作为比较实例,基本情况见下表。

基本情况	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
交易方式	买卖	买卖	买卖	买卖
交易时间	2009 年 12 月	2009 年 3 月	2008 年 9 月	2009 年 12 月

(续)

基本情况	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
交易价格/万元		310	260	275
交易情况	正常	正常	正常	正常
土地使用年期/年	40	40	40	40
土地用途	商业	商业	商业	商业
用地面积/m ²	651.67	496	385	442
容积率	4.90	4.75	4.80	4.90
建筑面积/m ²	2914.5	2356	1848	2187.9
重置单价/(元/m ²)	680	580	600	580
成新率(%)	75	80	75	70

(2) 房屋占地地价计算

1) 房屋现值计算

房屋现值 = 房屋重置价 × 成新率

实例 A 房屋现值 = 580 元/m² × 2356m² × 80% = 1093184 元

实例 B 房屋现值 = 600 元/m² × 1848m² × 75% = 831600 元

实例 C 房屋现值 = 580 元/m² × 2187.90m² × 70% = 888287.40 元

2) 实例地价计算: 据调查, 房屋买卖中, 卖方应支付的税费为正常交易价的 8.5%, 则
单位地价 = (房屋交易价 - 房屋现值 - 卖方应支付的税费) / 房屋用地面积

实例 A 单位面积地价 = (3100000 - 1093184 - 3100000 × 8.5%) 元 / 496m²
= 3514.75 元/m²

实例 B 单位面积地价 = (2600000 - 831600 - 2600000 × 8.5%) 元 / 385m²
= 4019.22 元/m²

实例 C 单位面积地价 = (2750000 - 888287.40 - 2750000 × 8.5%) 元 / 442m²
= 3683.17 元/m²

3) 比较因素条件指数: 分别将估价对象和比较实例的各比较因素对比分析, 确定出相应的条件指数见下表。

比较因素	估价对象	比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
地价指数	110	105	100	108
商业繁华程度	100	94	100	96
交通条件	100	97	100	101
临街宽度	100	98	96	95
临街深度	100	103	108	100

4) 因素修正系数: 根据已得到的各比较因素条件指数, 计算各比较因素的地价修正系数如下表。

比较因素	比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
交易期日修正	110/105	110/100	110/108
商业繁华程度	100/94	100/100	100/96
交通条件	100/97	100/100	100/101
临街宽度	100/98	100/96	100/95
临街深度	100/103	100/108	100/100

5) 计算比准价格: 将交易实例中的地价和估价对象与比较实例因素修正系数代入计算公式, 则

$$\text{比准价格 A} = (3514.75 \times 110/105 \times 100/94 \times 100/97 \times 100/98 \times 100/103) \text{元/m}^2 \\ = 4000.69 \text{元/m}^2$$

$$\text{比准价格 B} = (4019.22 \times 110/100 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/96 \times 100/108) \text{元/m}^2 \\ = 4264.22 \text{元/m}^2$$

$$\text{比准价格 C} = (3683.17 \times 110/108 \times 100/96 \times 100/101 \times 100/95 \times 100/100) \text{元/m}^2 \\ = 4072.63 \text{元/m}^2$$

通过对上述三个比准价格分析比较, 确定土地单位面积地价为 4264.22 元/m²。

三、地价的确定

估价人员鉴于估价对象的特定目的, 认为应取市场比较法和收益还原法的估价结果的算术平均数作为估价对象的最终估价结果, 即

$$\text{单位面积地价} = (4816.80 \times 0.4 + 4264.22 \times 0.6) \text{元/m}^2 = 4485.25 \text{元/m}^2$$

$$\text{楼面地价} = 4485.25 \text{元/m}^2 / 4.9 = 915.36 \text{元/m}^2$$

$$\text{总地价} = 4485.25 \text{元/m}^2 \times 595.58 \text{m}^2 = 2671325 \text{元 (取整)}$$

第四部分 附件

(1) 估价对象《国有土地使用证》。

(2) 估价对象宗地图。

(3) 估价机构《土地估价机构资质证书》。

(4) 土地估价师资格证书。

(5) 估价对象照片。

(6) 委托估价协议书。

(三) 下面是一个完整的土地估价技术报告(标注“略”的为正常内容), 请阅读后指出错误点并说明原因。

土地估价技术报告

第一部分 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”([2000]国土[法]字第 153 号)、原国家土地管理局第 8 号令《国有企业改革中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)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([2000]国土[法]字第 153 号)。
- (4)原国家土地管理局关于印发《土地估价报告规范格式(2002)》的通知([2001]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

2007 年 12 月 31 日

七、估价日期

2008 年 7 月 20 日至 2008 年 9 月 20 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)土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的依据,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)

2008 年 9 月 20 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,土地面积为 2200.8m²,用途为工业用地,为国有划拨土地,有关土地登记状况详见下表。

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(2005)字第××号。无他项权利限制。

国有划拨土地使用权状况一览表

宗地编号	估价期日的土地使用者	宗地名称	土地使用证编号	宗地位置	用途	面积/m ²	地号	他项权利状况
1	W 企业	库房	××国用(2005)字第××号	B 县光明路××号	工业	2200.8		无
合计						2200.8		

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 1790.59m²,建筑容积率为 1.2。

二、地价影响因素分析(略)

第三部分 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 县土地征收的有关规定,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/m²。

(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,征收耕地从事非农业建设的需征收耕地占用税为 4.5 元/m²、耕地开垦费为 8 元/m² 和新增建设用地有偿使用费为 7 元/m²,合计税费为 19.5 元/m²。

(3)土地管理费。根据 A 省关于征收土地管理费的有关规定:土地管理费按征地费总额的 3%征收,则为 1.1 元/m²。

上述三项合计,土地取得费为 58.1 元/m²。

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、通信)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/m² 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/m²。

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)元/m²×1×5.85%=6.32 元/m²。

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)元/m²×1×12%=13.7 元/m²。

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%。

土地增值收益=(征地费及有关税费+土地开发费+投资利润)×30%=(58.1+50+13.7)元/m²×30%=36.5 元/m²。

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+36.5)元/m²=164.6 元/m²。

(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,用途为工业用地,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×A1A2A3A4A5

式中 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。

采用基准地价系数修正法评估待估宗地地价的步骤如下:

1. 确定待估宗地的土地级别及基准地价

经调查分析,待估宗地位于 B 县光明路,属于 3 级地,3 级地的工业用地基准地价为 150 元/m²。