

## 2023 年土地估价师土地估价案例与汇报考试真题

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)A 房地产开发企业于 2007 年 12 月 31 日以挂牌方式获得了位于某市二环路附近的一宗住宅用途的国有建设用地使用权，全额支付了出让金及有关税费，并于 2008 年 1 月 31 日办理了土地登记手续，领取了国有土地使用证。因后续资金问题，A 企业拟与 B 企业合资成立 C 企业，其中 B 企业以现金出资，拟占 C 企业 25%的股份，A 企业以该宗地的建设用地使用权作价出资，拟占 C 企业 75%的股份，土地价值量以 2009 年 9 月 30 日作为审计时间点。双方同意将该宗地的建设用地使用权过户至 C 企业后，以 C 企业的名义共同开发该项目。为确定该建设用地使用权的入股价值，2009 年 9 月 10 日，A 企业和 B 企业共同委托某土地估价机构对该宗地进行估价。

土地估价师拿到了当时的土地出让协议(部分内容附后)及设计方案，并到现场进行勘察，得到如下信息，请阅读后回答有关问题。

(1)该项目设计总建筑面积为 20 万平方米，容积率为 4.00，共建 5 栋 16 层相似住宅。其他根据规划规定配置。

(2)该宗地目前为在建土地，场地内已所有拆迁完毕。于 2008 年 4 月 5 日开始动工，先期建设的为西侧的 1 号住宅楼，设计建筑面积为 40000 平方米，已投资 2.5 亿元，但 2023 年 6 月，由于 A 企业资金原因，该项目停工至今。

(3)该宗地南临市政主干道，宗地外市政基础设施配套已到达“通上水、通下水、通电、通讯、通天然气”，目前集中供热管道尚未接通，但其管道已开始铺设，估计一年后可开通。

(4)委托方提供了该宗地的国有土地使用证，其重要内容摘抄如下：

证书号：略 土地使用权人：A 房地产开发企业

坐落：×省×市×区二环路 25 号

地号：YT5 -6 -7-1 图号：100 -125 -75

地类(用途)：住宅用地 获得价格：20230 万元

使用权类型：国有出让 终止日期：2078 年 1 月 31 日

使用权面积：50000 平方米 发证日期：2008 年 2 月 8 日

附：委托方提供的国有建设用地使用权出让协议部分内容(该协议为制式合有下划线的  
内容为填写内容，其他均为制式)。

“第四条出让人出让给受让人的宗地坐落于×省×市×区二环路 25 号;宗地平面及空间范围以 1985 年国家高程系统 385 米高程面为起算面，向上至离起算面 48 米的高程面为止，向下至离起算面- 10 米的高程面为止，高差为 58 米;宗地编号为 YT5 -6 -7 -1 ，宗地总面积大写伍万平方米(小写 50000.00 平方米)，其中出让宗地面积为大写伍万平方米(小写 50000.00 平方米)。

第五条本协议项下出让宗地的用途为 住宅用地 。

第七条出让人同意在 2023 年 1 月 31 日将出让宗地交付给受让人，出让人同意在交付土地时该宗地应到达本条第(一)款规定的土地条件：

(一)场地平整和周围基础设施七通， 即通上水、通下水、通电、通天然气、通电信、通暖、通路。

第九条本协议项下宗地的国有建设用地使用权出让价款为每平方米人民币大写肆仟元(小写 4000.00 元);总价款为人民币大写贰亿元(小写.00 元)。

第十三条受让人同意本协议项下受让宗地的开发投资总额不低于人民币大写壹拾亿元

(小写.00元)。项目固定资产投资包括建筑物、构筑物、设备投资和出让价款等。

第十四条受让人在本协议项下宗地范围内新建建筑物的，应符合附件2《都市规划管理部门确定的出让宗地规划条件》，其中：

主体建筑物性质 商品住宅楼；

附属建筑物性质 /；

建筑容积率不高于4.0 不低于3.0；

建筑限高 48米\_\_\_\_；

建筑覆盖率不高于30% 不低于20%；

绿地率不高于40%\_\_\_\_；

其他土地运用规定居民活动场所、地面停车场、小区道路等不低于土地面积的40%。

第十八条 受让人同意在2023年4月30日之前开工建设，同意在2023年10月31日前完毕项目施工建设，并申请竣工验收。

受让人不能按期开工建设，应提前30日向出让人提出延建申请，经出让人同意延建的，其项目竣工和申请竣工验收日期可按同意延建的时间对应顺延。

第二十七条受让人按照本协议约定已经支付所有国有建设用地使用权出让价款，领取国有土地使用证，获得出让国有建设用地使用权后，有权将本协议项下的所有或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押，但初次转让(包括发售、互换、出资和赠与)剩余年期国有建设用地使用权时，应当经出让人认定符合下列第(一)款规定之条件：

(一)按照本协议约定进行投资开发，完毕开发投资总额的百分之二十五以上；

协议签订日期：2007年12月31日。”

问题(4小题，每题5分)

1.上述信息中，哪些是作为“估价事项”明确的内容?用简短语句列出。

2.根据上面的有关资料，按照最佳运用原则，以已经有的规划条件为基础列出估价中可以采用的土地运用条件的内容。

3.根据协议内容，使用简短语句，列出原土地使用者应履行的责任。

4.使用简短语句，列出该土地原使用者对土地权利可以有的处置方式。

(二)A 集团企业(国有)拟将所属 B 工厂改制为 B 股份有限公司，2023 年 7 月获得所在省国有资产监督管理委员会同意后，7 月 28 日，A 企业委托某土地估价机构对 B 工厂涉及的国有划拨建设用地进行估价。下面是根据委托方提供的有关资料和估价师现场勘察得到的有关信息整顿出的有关状况，请阅读后回答有关问题。

(1)A 企业是财政部同意实行国家控股企业试点的企业，属国家授权的投资机构。

(2)B 工厂为 A 企业所属全资子公司，为机械加工型企业，正在进行一项重点技术改造，改制为股份有限公司后，将择机上市。

(3)B 工厂所使用土地位于××市 ××区新中路 15 号，分为东西两部分，东西两侧有围墙隔开，并独立建设基础设施。西侧为该厂办公和职工宿舍区。总土地面积为 10622 平方米，其中宿舍与办公区没有明确的分割线，但办理了独立的土地登记，面积为 4400 平方米。西侧宿舍楼建筑面积 8500 平方米，已按房改政策发售给职工;办公楼建筑面积 4500 平方米。东侧为厂区，占地 42342 平方米，生产性用房建筑面积为 25000 平方米。厂区中有一研究楼，但已经独立办理土地登记。

(4)B 工厂在厂区东约 1 公里处有一分厂，也是其重要生产部门，为独立核算的非法人企业，占有土地面积 22100 平方米。

(5)土地证所载所有土地使用权人均为 B 工厂，主厂区统一地号为 LH-3-(3)-26-6，无产

权纠纷。

(6)经向当地国土管理部门理解，B工厂已于2023年10月将东侧厂区内的研究楼(土地面积1200平方米)及地上建筑抵押给了某银行，共贷款700万元，期限为一年，办理了抵押登记，申领了土地他项权利证明书。

(7)该土地外均有上水、下水、通电、通天然气、通电信、通暖设施及道路。西侧所有管线均已接入并能正常使用;东侧除天然气外，其他管线也均已接入，目前使用状况正常。B工厂宗地内的各项基础设施开发费用均在企业的财务报表中有所反应。

(8)2009年7月5日，审计、资产评估等机构已进场工作，企业审计的截止日期为2009年6月30日。

(9)委托方提供了B工厂的营业执照、国有土地使用证、国家国资委有关改制的批文、实行国家控股企业试点的企业及属国家授权的投资机构的有关文献、房屋所有权证、宗地运用及基础设施状况等资料。

问题(4小题，分别为4分、5分、6分、5分)

1.B工厂改制为股份有限公司过程中，除了估价之外，还需要对其目前使用的国有划拨建设用地使用权进行处置，你认为可以选择的处置方式有哪些?

2.根据上述资料，B工厂有哪些土地可以进入股份制企业?请列出名称和土地面积。

3.假定你是土地估价师，请结合上述信息，对东侧厂区土地(不包括研究楼)的价格进行定义?

4.该企业在改制完毕后，假定由于尤其原因需要将东侧生产用地转变为出让用地，并于2009年8月8日签订土地出让协议，土地登记时间为2009年9月1日。请根据上述有关资料列出重要的登记信息。

二、汇报判读题(3题,分别为15分、15分、30分,共60分。第一题和第二题为土地估价汇报及土地估价技术汇报片断,根据提问回答。第三题为一种完整的土地估价技术汇报,其中存在多处错误,请阅读后指出并阐明原因)

(一)如下是一份土地估价汇报“第二部分估价对象界定”中截取的片断(有删减),请阅读后回答所提问题。

## 二、估价对象

估价对象为从 WY6 -3 - 14 号国有建设用地中分割出来的、一块边界完整的建设用地,面积为 10000 平方米。估价对象中包括附着于该地块上,为地块配套使用的水、电、讯、气、暖等管网、线路等。WY6 -3- 14 号土地证载用途为工业。

## 三、估价对象描述

### 1.土地登记状况

(1)估价对象来源。估价对象为 WY6 -3- 14 号宗地中的一部分。WY6 -3 - 14 号宗地为某企业 1989 年以划拨方式获得,2023 年进行产权登记,并领取了《国有土地使用证》,

(2)登记状况。估价对象尚未单独登记,不过已经通过专业企业进行测量,估价对象土地面积为 10000 平方米(详见×勘定字 965 -2 号《土地勘测定界技术汇报书》)。除面积及边界外,其他有关信息与 WY6 -3 - 14 号宗地相似。经查证,估价对象所在 WY6 -3 - 14 号宗地重要登记信息如下:

土地登记证书号: 00713823;

《国有土地使用证》编号: ××国用[20231 第 618 号;

估价基准日土地使用者: ××企业;

宗地位置: ××市唐兴路南;

地号：WY6-3 -14;

图号：50 -200 -7、8、12、17;

用途：工业;

土地级别：三级;

使用权类型：国有划拨;

土地使用权终止日期：无;

使用权面积：50000 平方米;

四至：东邻××商厦，西邻团结南路，南临××企业，北临唐兴路;

记事栏：无;

登记时间：2007 年 6 月 1 日。

## 2.土地权利状况

估价对象土地所有权属于国家，××企业于 1989 年以划拨方式获得土地使用权。

根据委托方提供的 WY6 -3 - 14 号宗地《土地他项权利证明书》，估价对象所在 WY6 -3-14 号建设用地使用权及地上房产已抵押给某银行，包括估价对象，共贷款 2023 万元，已在所在市国土资源局办理了抵押登记，抵押期限至 2011 年 2 月 15 日，到估价基准日尚未注销。除此之外，估价对象尚未发既有其他他项权利设定。

## 3.土地运用状况

估价对象所在 WY6 -3 - 14 号宗地上已建有两幢房产，总建筑面积 31500 平方米。建筑容积率为 0.63，建筑密度为 42%，绿地率约为 30%。于 2007 年 6 月 19 日进行了产权登记，获得了×房权证×字第××号《房屋所有权证》。

估价对象地上建筑物状况明细表

幢号	建筑物名称	结构类型	建造年代	耐用年限	成新度	房屋总层数	建筑面积(平方米)	建筑物状况
1	办公楼	框架	1990.2	60年	八成	五层	12600	外墙玻璃幕墙、内墙乳胶漆、铝合金窗，实木门，大理石地面，部分花岗岩地面，维护状况良好。
2	厂房	框架	1990.2	60年	八成	二层	18900	外墙贴石材，内墙刷白，铝合金窗，500×500地砖，维护状况良好。
合计							31500	

除上述两幢建筑物外，宗地上有水泥道路、围墙及绿地等构筑物，构筑物详细数量不详。

估价对象地上原建有简易库房，现已拆为空地，一侧有高压电缆通过。根据××市规划建设局2007年4月20日针对估价对象出具的规划经济技术指标的函，地块编号设为WY6-3-14-1号，规划用途为工业仓储，容积率不小于0.5，建筑密度不小于30%，绿地率不小于20%。

……”

问题(4小题，分别为4分、4分、4分、3分)

1.根据上述汇报片断的内容，估价对象是从另一块土地中分割出来的，除了汇报中所能看到的信息外，你认为有关土地对象尚有哪些内容描述不清晰？

2.“土地权利状况”中反应了估价对象已设定抵押权，我国常见的土地他项权利有哪些？

3.估价对象与WY6-3-14-1号地块的市场价格也许存在一定差异，你认为上述哪些条件会是影响的原因？

4.根据上述汇报片断中描述，结合《城镇土地估价规程》规定，列出上述汇报片断中有关土地运用状况方面，已经阐明的和还需补充的内容。



(二)下面是一份以抵押贷款为目的的土地估价技术汇报中有关剩余法计算过程的汇报片断(有删减,标注“略”的为正常内容),请阅读后回答所提问题。

“.....

(一)基本思绪(略)

(二)公式

作为既有房地产项目,运用剩余法计算其基本公式为:  $V=A-P-T$

式中:  $V$ —土地价格,  $A$ ——房地产交易价格,  $P$ ——房屋现值,  $T$ —交易税费

(三)计算过程

项目简介:估价对象1977年5月行政划拨,2007年6月1日办理出让手续,证载用途为商业,土地使用权终止日期为2047年5月31日。现宗地上建有一幢临街框架五层商业用房,于1979年开工建设,1980年竣工。现代风格装修。总建筑面积7500平方米。

1.房地产总价值

房地产总价值采用收益法确定。

(1)有效总收入。经调查(调查分析过程略),该商业用房客观平均租金水平为100元/平方米·月,为含公摊后租金水平(公摊面积约为20%),空置率为10%,则商业用房有效总收入为:有效总收入= $7500 \times 100 \times 12 \times (1 - 10\%) = 810$ (万元/年)

(2)管理费。管理费按年有效总收入的10%计,取值根据略。则:管理费= $810 \times 10\% = 81$ (万元/年)

(3)税金。税金按有效总收入的20%计,取值根据略。则:税金= $810 \times 20\% = 162$ (万元/年)

(4)维修费。按维修费取费原则和当地实际状况,维修费取房屋重置价的1%。房屋重置价考虑了房屋建设前期基础设施工程费用、土地平整费用、房屋建安工程费、房地产开发行

政事业性收费、室外工程费、房屋建造投入资金利息、房地产开发管理费、房地产销售税费、房地产开发利润等。本次评估采用类比法，即先调查、搜集估价基准日时该市与估价对象类似的建筑物的综合重置价，再与估价对象对比分析，最终综合确定该类建筑重置价平均水平为 2300 元/平方米(详细估算过程略)，则：维修费=2300×7500×1%=17.25(万元/年)

(5) 保险费。保险费率取房屋重置价的 1.5‰，取值根据略。则：保险费=2300×7500×1.5‰=2.59(万元/年)

(6) 年纯收益。年纯收益=810-81-162-17.25-2.59=547.16(万元/年)

(7) 还原利率。还原利率采用纯收益和价格比率法求取，还原利率  $r=7.95\%$ 。(计算过程略)

(8) 收益年限。估价对象商业用房建成于 1980 年，至估价基准日 2009 年 5 月 31 日，已使用 29 年，框架构造房屋耐用年限按 60 年计，剩余使用年限 31 年。另估价对象土地使用权剩余使用年期为 38 年，本次估价收益年限按 31 年计。

(9) 房地产总价值。将上述数据代入公式： $V=A/r \times [1-1/(1+r)^n]$ ，可得：房地产总价值=547.16/7.95% × [1-1/(1+7.95%)<sup>31</sup>] = 6240.38 (万元)

## 2. 房屋现值

房屋价值=重置成本×成新率。

(1) 重置成本。重置成本=7500×2300=1725(万元)

(2) 成新率。房屋成新率采用直线年限法求取，房屋耐用年限按 60 年计，已使用 29 年，剩余使用年限 31 年，残值率按 1% 计，则：成新率=1-(1-1%)×29/60=52%

(3) 房屋现值。房屋现值=1725×52%=897(万元)

## 3. 交易税费

房地产交易税费一般包括营业税、都市维护建设税、教育费附加以及销售中发生的广告

费、管理费等。本次估价房地产总收入采用收益还原法确定，不涉及房地产销售，故交易税费按零值计。

#### 4.地价确实定

根据公式：

地价=房地产总价值-房屋现值-销售费用和销售税费

=6240.38 -897 -0

=5343.38(万元)

……”

问题(4 小题，分别为 4 分、4 分、4 分、3 分)

1.除了空置率、经营成本、税费、保险、维修等管理及市场原因外，上述汇报片断描述中尚有哪些原因会影响估价对象的租金收益水平？

2.上述计算过程中，在房屋重置价估算考虑了的原因中，有些是不合理的，请列出。

3.请按照上述汇报片断中提及的年份次序，分别阐明土地使用权性质及建筑物状态。

4.上述汇报片断中，未考虑建筑物使用寿命结束后 7 年的土地使用权价值，列出也许的计算措施。

(三)下面是一种完整的土地估价技术汇报(标注“略”的为正常内容;不考虑排版格式的错误)，阅读后请指出错误点并阐明原因(每指出一处错误并简述原因的得 1.25 分，只指出错误不简述原因的不得分，总分最高为 30 分。答题时，请先在试题卷上找出错误点，然后将错误所对应的行号、错误内容及原因分别标在答题卡的“错误点位置”、“错误内容及原因”栏目中，如“(1)”或“(1)~(4)”、“估价根据不完整”)。

行号 汇报正文

- (1) 土地估价技术汇报
- (2) 第一部分总 述
- (3) 一、估价项目名称
- (4) ××市××区××路××号国有出让建设用地使用权价格评估(×  
×市)
- (5) 二、委托估价方(略)
- (6) 三、受托估价方(略)
- (7) 四、估价目的
- (8) 根据《土地委托估价函》和《××市规划局有关××区××路国有
- (9) 建设用地规划设计条件的函》，××市国土资源局拟公开挂牌出让位于×
- (10) ×市××区××路××号宗地，受其委托，××估价企业对该宗地价格  
进行评估，确定(1-1)国有建设用地使用权挂牌出让价格。
- (11) 五、估价根据
- (12) (一)国家颁布的法律法规及有关文献
- (13) 1.《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人
- (14) 民代表大会常务委员会第十一次会议修订)。
- (15) 2.《中华人民共和国都市房地产管理法》(2007年8月30日第十届
- (16) 全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订)。
- (17) 3.《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代
- (18) 表大会第五次会议通过)。
- (19) 4.《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998年12月24日国务

院令第 256 号)。

(20) 5.《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》

(21) (1990 年 5 月 19 日国务院令第 55 号)。

(22) (二)地方颁布的法规及有关文献(略)

(23) (三)有关技术原则

(24) 1.中华人民共和国国标《城镇土地估价规程》(GB/T 18508--2023)。

(25) 2.中华人民共和国国标《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507--2023)。

(26) 3.中华人民共和国国标《土地运用分类规程》(3-1)(GB/T 21010--2023)。

(27) (四)其他资料

(28) 1.委托方提供的有关资料。

(29) (1)《土地委托估价函》。

(30) (2)《××市规划局有关××区××路国有建设用地规划设计条件的函》。

(31) 2.估价人员现场勘察、调查、搜集的有关资料。(略)

(32) 六、估价基准日

(33) 二〇〇八年六月三十日

(34) 七、地价定义

(35) 根据《××市规划局有关××区××路国有建设用地规划设计条件

(36) 的函》，估价对象规划用途为住宅，拟出让土地年期为 70 年，土地面积

(37) 为 8220.7 平方米，规划容积率为 3.6。估价对象实际开发程度为宗地外

(38) “七通”(即通路、通电、通讯、供水、排水、供气、供暖)、宗地内

“一平”(即场地平整)。结合本次估价目的及估价根据，按照《城镇土

(39) 地估价规程》(GB/T 18508--2023)，确定本次估价对象地价定义如下：

(40) 估价对象在估价基准日-00 八年六月三十日，宗地外“七通”(即

(41) 通路、通电、通讯、供水、排水、供气、供暖)宗地内“一平”(即场地

(42) 平整)条件下，70 年期国有建设用地出让使用权价格。

(43) 八、估价成果

(44) 根据《城镇土地估价规程》(GB/T 18508--2023)，评估得出估价对

(45) 象在本次地价定义条件下的国有出让建设用地使用权价格成果如下：

(46) 土地坐落：××市××区××路××号

(47) 土地面积：8220.7 平方米

(48) 单位面积地价：5277 元/平方米

(49) 楼面地价：1466 元/平方米

(50) 评估总地价：4338.0634 万元

(51) (货币种类：人民币)

(52) 详细详见《土地估价成果一览表》(略)。

(53) 九、需要特殊阐明的事项

(54) (一)估价的前提条件和假设条件

(55) 1.估价对象为合法获得的国有建设用地使用权，并已支付有关税费。

- (56) 2.估价对象依法运用，并会产生对应的土地收益。
- (57) 3.估价对象与其他生产要素相结合，可以持续有效运用。
- (58) 4.在估价基准日的房地产市场为公正、公开、公平的均衡市场。
- (59) 5.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、法规的规定。
- (60) 6.估价对象可以满足地价定义中有关用途、运用方式、开发程度、
- (61) 年期、估价基准日等设定条件。
- (62) (二)估价成果和估价汇报的使用
- (63) 1.本估价汇报是估价人员根据《城镇土地估价规程》(GB/T
- (64) 18508--2023)形成的专业意见和结论。
- (65) 2.本估价汇报仅为本次估价目的服务，其估价成果仅用于本次估价目的时才有效。
- (66) 3.本估价汇报估价成果是在满足地价定义所设定条件下的建设用地
- (67) 使用权价格，若估价对象的土地运用方式、估价基准日、土地开发状况、
- (68) 土地面积等影响地价的原因发生变化，该评估价格应作对应调整或重新评估。
- (69) 4.土地估价汇报仅供国土资源管理部门审查用，土地估价技术汇报供委托方使用。
- (70) 5.本估价汇报必须完整使用，对仅使用汇报中的部分内容所导致的
- (71) 有关损失，估价机构不承担责任。
- (72) 6.本估价汇报和估价成果的使用权归委托方所有，由估价机构负责

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/318132032046006037>