

2007 年全国土地估价师执业资格考试《土地估价案例与报告》试卷及详解

一、案例分析题（共 2 题，每题 30 分，共 60 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 2007 年 9 月 5 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 1500 平方米。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 3 米宽的挡风树木，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 2 千米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 3 千米外的变电站；企业通讯网络及设施齐全。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）？

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 元/平方米。又由于所处区域属于《全国工业用地出让最低价标准》Ⅱ等，其最低价标准为 144 元/平方米，评估公司从保守原则出发，将结果调整为 144 元/平方米，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 元/平方米。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？

答：1. 评估前需要了解的关键信息

- （1）是否符合规划；
- （2）建筑物是否合法；
- （3）是否交纳清有关税费；
- （4）委托方是否真正具有土地处置权（或产权是否清晰、是否有产权纠纷）；
- （5）是否重复抵押（或是否设定有他项权利）。
- （6）若是国有土地，是划拨还是出让（或是否有产权证）。

2. 已知的宗地个别条件

- （1）宗地西高东低；
- （2）宗地为多边形，不规则，北段边界为弧形；
- （3）地下水位适中；
- （4）红壤软土；
- （5）不临路；
- （6）面积 1500 平方米；
- （7）宗地内“四通一平”；
- （8）无使用限制。

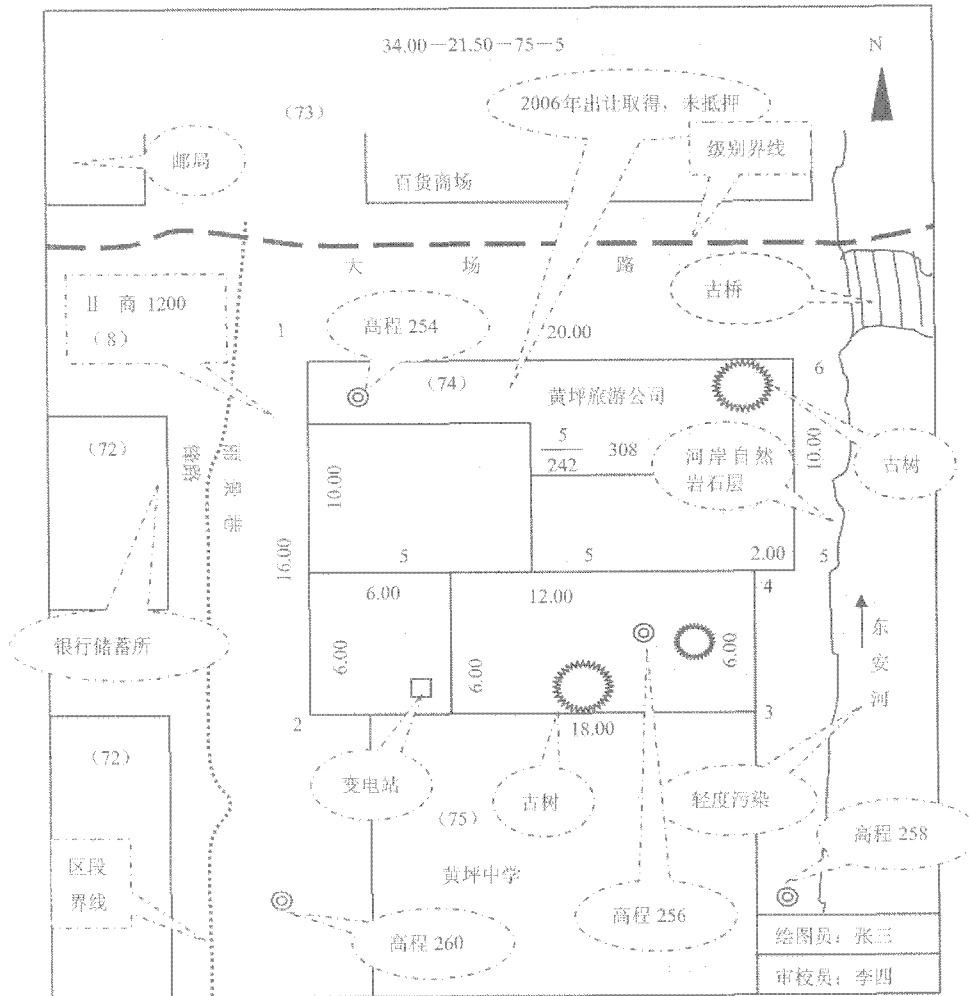
3. 地价定义

- （1）实际用途为工矿用地；

- (2) 设定用途为工业用地;
 - (3) 实际开发程度为宗地红线外“三通”(通路、通电、通讯)和宗地红线内“四通一平”(通路、通电、通讯、供水及场地平整);
 - (4) 设定开发程度为宗地红线外“三通”(通路、通电、通讯)和宗地红线内“四通一平”(通路、通电、通讯、供水及场地平整);
 - (5) 土地使用权性质为划拨土地使用权;
 - (6) 估价基准日定为 2007 年 9 月 5 日;
 - (7) 使用年期及剩余使用年期。
4. 过程中的错误点
- (1) 不能简单比照末级基准地价, 要说明理由;
 - (2) 不能以最低价标准为依据确定市场价;
 - (3) 土地出让金扣除应以市场价为基础;
 - (4) 抵押折扣不能作为评估结果。
5. 前置条件
- (1) 划拨土地使用权性质不改变;
 - (2) 购买方应具有竞买资格;
 - (3) 土地用途不改变;
 - (4) 专门土地拍卖场地;
 - (5) 专业土地拍卖公司。

(二)

下面是一份现场调查工作图稿。由于只是某估价师为判断是否可以接受一宗土地抵押评估委托而进行前期调查, 所以调查内容及标注有些粗略, 其中, 实线部分为原图内容, 虚线部分为该估价师现场标记的有关信息。请阅读该图并回答以下问题。



黄坪市国土资源局 1: 300 2004年6月18日

1. 根据上图填写下面有关信息。

工作底图种类: () 权利人: () 宗地编号: ()

所在街坊: () 地类: () 四至: ()

2. 列出你能够从上图中获得的有关该宗地个别条件的信息 (提示: 不少于 5 个)。

3. 列出你能够从上图中获得的有关该宗地周边环境的信息 (提示: 不少于 8 个)。

4. 假定委托方需贷款 300 万元, 该地贷款率为 60%, 该区域商业用地平均容积率为 2.00, 估价对象建筑占地面积为 120 平方米, 经过你的判断, 估价师能否做出可以接受委托的决定? 列出你的判断依据 (提示: 简要计算步骤)。

答: 1. 填写有关信息

(1) 工作底图种类: (宗地图);

(2) 权利人: (黄坪旅游公司);

(3) 宗地编号: (5);

(4) 所在街坊: (74);

(5) 地类: (242);

(6) 四至: (东: 东安河; 南: 黄坪中学; 西: 丽景巷; 北: 大场路)。

2. 列出有关该宗地个别条件的信息

(1) 用途: 商业;

- (2) 土地面积: 308 平方米;
- (3) 临街, 街角地;
- (4) 矩形, 规则;
- (5) 南高北低;
- (6) 地质状况较好;
- (7) 建筑密度较低;
- (8) 向东发展受到限制。

3. 列出有关该宗地区位条件和周边环境的信息

- (1) 二级地;
- (2) 银行;
- (3) 商场;
- (4) 邮局;
- (5) 学校;
- (6) 道路;
- (7) 河流, 略有污染;
- (8) 古桥。

4. 对于估价师能否做出可以接受委托的决定, 列出你的判断依据 (列出计算步骤)

- (1) 不能接受;
- (2) 该地块容积率: $120 \times 5 \div 308 = 1.94$;
- (3) 该区域商业用地平均容积率: 2.00;
- (4) 该区域商业基准地价: 1200 元/平方米;
- (5) 该地块估计地价: $1200 \times 308 = 369600$ (元);
- (6) 该地块可能的贷款额: $369600 \times 60\% = 221760$ (元)。

二、报告判读题 (共 3 题, 分别为 30 分、20 分、50 分, 共 100 分。第一题和第二题为土地估价技术报告片断, 根据提问回答。第三题为一个完整的土地估价技术报告, 其中存在多处错误, 请阅读后指出并说明原因。具体得分规则见各题目中)

(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》(××开经[2005]053号),

该地块将建成多层住宅小区, 土地总面积 95635 平方米, 总建筑面积 143452 平方米, 其中物管、会所等公建配套用房面积占 3.4%, 容积率 1.5, 建筑覆盖率 $\leq 35\%$ 。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, 而且自然景色优美, 环境状况表明很适合修建住宅, 但是地址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, 由于有城市轻轨会经过该区域, 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 95635 平方米, 总建筑面积 35000 平方米, 其中物业管理、社区活动中心、小商场、小区停车库、小邮局、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 $\leq 15\%$, 容积率 0.37, 主要建筑物为多幢二、三层的别墅排屋。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价值估算, 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根据××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/平方米之间, 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/平方米, 则该物业预期总售价为总售价=平均售价×建筑面积=3500×35000=12250 (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用预售形式, 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 5 千米长的电缆铺设费用, 100 米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/平方米 (按总建筑面积), 则前期费用总计为:

$$\text{前期费用} = \text{前期费用标准} \times \text{总建筑面积} = 200 \times 35000 = 700 \text{ (万元)}$$

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/平方米 (按总建筑面积), 则整个物业总建造成本共计为:

$$\text{建造成本} = \text{平均建造成本} \times \text{总建筑面积} = 700 \times 35000 = 2450 \text{ (万元)}$$

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/平方米 (按土地面积), 则小区建设费用总计为:

$$\text{室外建设费用} = \text{室外建设费用标准} \times \text{土地面积} = 220 \times 95635 = 2103.97 \text{ (万元)}$$

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, 为上述 (2) + (3) 的 5%计。

设定为开发期内均匀投入。

$$\text{管理费用} = ((2) + (3)) \times 5\% = (2450 + 2103.97) \times 5\% = 227.70 \text{ (万元)}$$

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。

$$\text{销售费用} = \text{总售价} \times 8\% = 12250 \times 8\% = 980 \text{ (万元)}$$

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 日公告的银行一至三年期贷款利率 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:

$$\begin{aligned} \text{总地价} = & [(12250 - 980) \times 40\% / (1 + 6.03\%)^{1 + (2-1)/2} + (12250 - 980) \times \\ & 60\% / (1 + 6.03\%)^{2+1 \cdot 5/2}] - [700 + (2450 + 2103.97 + 227.70) / (1 + 6.03\%)^{2/2}] \times \\ & (1 + 24\%) - \text{总地价} \times 24\% \end{aligned}$$

解上式得到:

$$\text{总地价} = 2762.28 \text{ 万元}$$

$$\text{土地单价} = 2762.28 \div 95635 = 289 \text{ (元/平方米)}$$

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中, 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。

答: 1. 不恰当。存在的问题有:

- (1) 不符合政策(别墅类高档住宅为国家禁止产业用地);
 - (2) 不合法(规划批准为多层住宅)。
2. 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
- (1) 设计批复;
 - (2) 用途为多层住宅小区;
 - (3) 容积率 1.5;
 - (4) 建筑覆盖率 $\leq 35\%$;
 - (5) 环境状况表明很适合修建住宅;
 - (6) 地质状况表明只适合修建多层住宅;
 - (7) 本区域对多层住宅需求较大。
3. 如果采用市场案例分析确定, 在选择案例时的要求
- (1) 多层住宅用地;
 - (2) 位于本区域(或同一市场圈等);
 - (3) 近期(不超过 3 年);
 - (4) 正常销售;
 - (5) 规模相当;
 - (6) 档次相当。
 - (7) 其他合理答案。
4. 不动产开发前期费用中不应计入的项目
- (1) 电缆铺设费用;
 - (2) 排水管道费用。
5. 总售价、建造成本、销售费用、利息、利润的计算式。
- (1) 总售价 $= 3500 \times 35000$ 。
 - (2) 总开发费用 $= 700 + (2450 + 2103.97 + 227.70)$ 或: 建造成本 $= 700 \times 3500$ 。

(3) 销售费用 = $12250 \times 8\%$ 。

(4) 利息 = $(P + 700) \times [(1 + 6.03\%)^2 - 1] + (2450 + 2103.97 + 227.70) \times [(1 + 6.03\%)^{2/2} - 1]$ 。

(5) 利润 = $(P + 700 + 2450 + 2103.97 + 227.70) \times 24\%$ 。

(二)

下面是一份土地估价技术报告中收益还原法测算说明部分(标注“略”的为正常内容)。请阅读后回答相关问题。

1. 确定房地出租客观租金应用市场比较法确定房地出租客观租金。根据收集的房地出租案例资料,选取了与待估房地产处于同一供需圈内区位条件相似,规模相当,临街状况和建筑物相似的3个房地出租交易实例A、B、C。经过比较分析,计算得到3个案例的比准租金,其中,比准租金A = 295.60 元/平方米,比准租金B = 311.50 元/平方米,比准租金C = 280.88 元/平方米。

根据对市场信息及对估价对象条件的分析,确定取三个比准租金的算术平均值作为评估对象的客观租金,计算过程如下:

客观租金 = $(295.60 + 311.50 + 280.88) \div 3 = 295.99$ (元/平方米)

2. 计算房地出租年总收益(注:房屋建筑面积是9015平方米)

房地年总收益 = 房屋建筑面积 $\times$ 租金 = $9015 \times 295.99 = 2134680$ (元)

3. 计算房地出租年总费用房地出租年总费用包括管理费、维修费、保险费、税金和房屋年折旧费等。

(1) 管理费。

根据调查了解,当地房屋的经营管理费一般为房地年租金的3%,所以,

房屋出租经营管理费 = 房地年总收益 $\times 3\% = 2134680 \times 3\% = 64040$ (元)

(2) 维修费。

根据 $\times\times$ 市建设和房管部门提供的资料,市区房屋出租年维修费通常为房屋重置价的2%。待估宗地上房屋为钢混结构,参照 $\times\times$ 市房产和物价管理部门公布各类房屋重置价及耐用年限等标准,结合土地估价师经验判断,确定与待估宗地上房屋同类结构的房屋重置价格为750元/平方米,耐用年限60年,残值率为0。

房屋出租维修费 = 房屋重置价 $\times 2\% = 9015 \times 750 \times 2\% = 135225$ (元)

(3) 保险费。根据调查, $\times\times$ 市市区房屋保险费率为房屋重置价的0.2%。根据估价师现场勘察和对照《房屋完损等级评定标准》,确定待估宗地上房屋在估价期日为基本完好房,成新率为75%。

房屋年保险费 = 房屋重置价 $\times 0.2\% = 9015 \times 750 \times 0.2\% = 13522$ (元)

(4) 税金。税金包括房产税、营业税两项,其中,房产税按房屋出租年租金的12%计,营业税按房屋出租年租金的5%计。

房产税 = 房地年总收益 $\times 12\% = 2134680 \times 12\% = 256162$ (元)

营业税 = 房地年总收益 $\times 5\% = 2134680 \times 5\% = 106734$ (元)

税金合计 = 房产税 + 营业税 = $256162 + 106734 = 362896$ (元)

(5) 房屋年折旧费。折旧费按照土地剩余使用年期35计算,残值率为零。

房屋年折旧费 = 房屋重置价 $\times (1 - \text{残值率}) \div \text{剩余使用年期} = 9015 \times 750 \times (1 - 0) \div 35 = 193179$ (元)

(6) 房地出租年总费用 = 管理费 + 维修费 + 保险费 + 税金 + 房屋年折旧费 = $64040 + 135225 + 13522 + 362896 + 193179 = 768862$ (元)

4. 计算房地纯收益房地年纯收益 = 房地出租年总收益 - 房地出租年总费用 = $2134680 - 768862$

=1365818 (元)

5. 计算土地纯收益

(1) 土地还原利率的确定。根据市场调查分析, 确定土地还原利率为 8%。

(2) 房屋还原利率的确定。根据市场调查分析, 确定房屋还原利率为 10%。

(3) 计算房屋纯收益。房屋纯收益根据房屋现值还原得到。

房屋现值=房屋重置价×房屋成新度=9015×750×75%=5070938 (元)

房屋纯收益=房屋现值×房屋还原利率=5070938×10%=507094 (元)

土地纯收益=房地纯收益-房屋纯收益=1365818-507094=858724 (元)

6. 计算土地价格总价=土地年纯收益÷土地还原利率×[1-1÷(1+土地还原利率)使用年期]=858724÷8%×[1-1÷(1+8%)³⁵]=10008428 (元)

土地单价=10008428÷2504.1=3996.82 (元/平方米)

(注: 土地面积为 2504.1 平方米)

请根据上述报告片断回答以下问题:

1. 上述报告对所选案例的租金说明不清楚, 依据报告的具体内容看, 缺少哪些方面的说明?

答: 依据报告的具体内容, 缺少以下方面的说明

- (1) 没有说明租金时间单位 (是年租金、月租金, 还是日租金);
- (2) 没有说明租金类型 (是市场平均租金, 还是个别租金);
- (3) 没有说明租金时点;
- (4) 没有说明租金情况 (是正常情况, 还是特殊情况)。

2. 上述报告计算房地出租年总收益时, 直接使用建筑面积乘上租金标准, 漏掉了哪些对总收益有影响的参数?

答: 上述报告漏掉了以下对总收益有影响的参数

- (1) 可利用率 (建筑可利用率);
- (2) 出租率 (空置状况);
- (3) 损失率 (租赁变动)。

3. 上述报告确定土地还原利率为 8%, 但是缺乏明确的依据。请问确定土地还原利率的方法一般有哪些?

答: 计算土地还原利率的方法包括:

- (1) 纯收益与价格比率法 (或称市场法、市场提取法);
- (2) 安全利率加风险调整值法 (或称累加法);
- (3) 投资风险和投资收益率综合排序插入法;
- (4) 其他合理答案。

4. 上述报告中计算房屋纯收益的目的是计算土地纯收益, 这种从不动产总收益中剥离出某一部分或者要素的价值的方法, 其所遵循的估价原则是 ()。(只有一个选项正确, 并请填在括号内)

- A. 替代原则 B. 最有效使用原则 C. 预期收益原则 D. 贡献原则

【答案】D

【解析】贡献原则是指不动产某一部分的价值, 取决于它相对于不动产整体的价值贡献, 或者根据当缺少它时整体价值的下降程度来衡量确定。不动产价格可以适当的还原利率将归属于不动产

中华工程资格考试网 打造最专业的学习网站

所贡献部分的收益进行还原即可得到。替代原则是指两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时, 商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后才决定的原则; 最有效使用原则是以该地块的效用作为最有效发挥为前提所进行的估价原则; 预期收益原则是根据过去的收益推测未来的收益变化动向的原则。

(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(每指出一处错误并简述原因的得2分, 只指出错误不简述原因不得分, 总分最高为50分; 将正确内容列为错误的每处扣0.5分, 最多扣至本题为0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、错误内容和错误原因分别标在答题卷的“错误点位置”、“错误内容”和“错误原因”栏目中, 如“(1)”或“(1) — (4)”、“估价依据错误”、“估价依据不完整”)。

行号

- (1) 土地估价技术报告
- (2) 第一部分 总 述
- (3) 一、估价项目名称
- (4) ××县××工业园区 A2 号地块土地使用权出让价格评估
- (5) 二、委托估价方(略)
- (6) 三、受托估价方(略)
- (7) 四、估价目的
- (8) 根据委托方提供的资料, 估价对象拟通过挂牌方式进行出让, 本次
- (9) 评估价格即为确定该土地使用权挂牌出让的保留价。
- (10) 五、估价依据
- (11) 1. 《中华人民共和国土地管理法》;
- (12) 2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- (13) 3. 关于发布实施《全国工业用地出让最低价标准》的通知(国土资发[2006]307 号)
- (14) 4. ××省、××市及××县等各级政府关于土地管理、地价管理的有关政策、法规;
- (15) 5. ××县基准地价成果资料;
- (16) 6. 委托方提供的估价对象规划控制指标等其他有关估价对象资料;
- (17) 7. ××评估有限公司掌握的有关地价信息资料;
- (18) B. 评估人员实地踏勘及调查取得的资料。
- (19) 六、估价基准日
- (20) 二 00 七年六月二十六日
- (21) 七、估价日期
- (22) 二 00 七年五月五日至二 00 七年五月十六日
- (23) 八、地价定义
- (24) 本次评估根据估价目的, 将估价对象地价定义为待估宗地在评估基
- (25) 准日 2007 年 6 月 26 日, 设定用途为工业用地, 设定使用年限为其最高使
- (26) 用年限 50 年, 设定土地开发程度为宗地红线外“三通”(通路、通电、通
- (27) 水) 及红线内场地平整待建设的国有土地使用权价格。
- (28) 九、估价结果
- (29) 土地单价: 116 元/平方米

- (30) 总地价: 348.29 万元
- (31) 总地价大写: 叁佰肆拾捌万贰仟玖佰元整
- (32) 估价结果详见表 1《土地估价结果一览表》(表略)。
- (33) 十、需要特殊说明的事项
- (34) (一) 估价假设条件
- (35) 1. 本次评估时, 估价对象尚未进行开发建设, 因此在精度允许范围
- (36) 内, 本次评估涉及的一些用地指标等中间数据, 以委托方提供的估价对
- (37) 象规划控制指标数据上限为依据, 并参照区域一般情况来确定。
- (38) 2. 估价对象与其他生产要素相结合, 能满足今后生产、生活、经营的正常进行。
- (39) 3. 在估价基准日房地产市场为公开、平等、自愿、理性的交易市场。
- (40) 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。
- (41) (二) 报告使用的限制条件
- (42) 1. 本报告结果仅为本次估价目的服务, 不得用于任何与本次估价目
- (43) 的无关的其他事项; 不得擅自修改报告及歪曲理解报告有关内容。
- (44) 2. 估价报告和估价结果的使用权归委托方所有, 本评估报告由××
- (45) 评估有限公司负责解释。
- (46) 3. 本报告必须完整使用, 对仅使用报告中的部分内容所导致的有关
- (47) 损失, 受托估价机构不承担责任。
- (48) 4. 本报告的技术报告未经许可, 不得随意查阅、转用、发表。
- (49) (三) 土地估价结果有效条件
- (50) 1. 在房地产市场不发生突发变化情况下, 本报告估价结果有效期为
- (51) 2. 本报告估价结果是在估价基准日, 本报告价格定义中设定的条件
- (52) 下的土地使用权权益价格。如果改变价格定义中的条件, 本报告估价结果不成立。
- (53) 3. 委托方提供的资料真实、有效。
- (54) (四) 其他需要说明事项
- (55) 1. 委托方对所提供资料的真实性负责, 如因委托方提供资料有误,
- (56) 造成估价结果失真, 受托方不承担责任。
- (57) 2. 本次评估的估价报告分为“土地估价报告”和“土地估价技术报
- (58) 告”两部分, “土地估价技术报告”供委托方使用, “土地估价报告”仅
- (59) 供估价机构存档和提交当地国土资源部门审查。
- (60) 3. 本报告所评估地块地下资源、地下埋藏物等所有权仍属国家, 本
- (61) 报告评估价格不包含上述方面的价格。
- (62) 十一、土地估价师签字
- (63) 估价师姓名 估价师证号 签名
- (64) ××× ××××× (签字)
- (65) ××× ××××× (签字)
- (66) 十二、土地估价机构
- (67) ××评估有限公司(公章)
- (68) 二〇〇七年五月十六日
- (69)

第二部分 估价对象描述及地价影响因素分析

(70) 一、估价对象描述

- (71) 1. 土地登记状况
- (72) 估价对象位于××县××工业园区, 其四至为: 东至××, 南至×
- (73) ×, 西至××, 北至××。地块总面积为 30025.23 平方米, 土地拟出让
- (74) 用途为工业用地, 出让年限为工业用地法定最高出让年限 50 年。地号××, 图号××。
- (75) 2. 土地权利状况
- (76) 根据委托方提供的资料, 估价对象现状为国有待出让土地, 拟以挂
- (77) 牌方式进行出让, 拟出让用途为工业用地, 出让年限为 50 年。根据估价
- (78) 目的, 假定在估价基准日估价对象无抵押、出租等他项权利存在。
- (79) 3. 土地利用状况
- (80) 根据委托方提供的资料及估价人员现场踏勘, 估价对象内部现状为
- (81) 平整待开发土地。该估价对象主要规划技术指标为: 总用地面积
- (82) 30025.23 平方米, 建筑密度 40%~60%, 容积率 ≤ 1.4 , 绿地率为 $\geq 15\%$ 。(以下略)
- (83) 二、地价影响因素分析
- (84) 1. 一般因素(略)
- (85) 2. 区域因素
- (86) 估价对象位于××县××工业园区。该工业园区为省级开发区, 园
- (87) 区总体规划面积 5 平方千米, 位于××县县城工业用地级别的三级地范围
- (88) 内, 属三级地内较好的区域。目前区域内对外交通主干道主要为××交
- (89) 通干道, 交通便利。其他供水、供电等基础设施已达到五通配套。目前园区已引入多家资源型企业和汽摩配等非资源型企业, 具有一定的工业
- (90) 集聚效应。园区作为全县工业经济发展的主攻方向和主要载体, 发展潜
- (91) 力较大, 工业用地需求量大, 地价预期增长空间较大。
- (92) 3. 个别因素(略)
- (93) 第三部分土地估价
- (94) 一、估价原则
- (95) 1. 替代原则(略)
- (96) 2. 需求与供给原则(略)
- (97) 3. 变动原则(略)
- (98) 二、估价方法与估价过程
- (99) (一) 估价方法选择
- (100) 估价方法的选择应根据估价对象所在区域的地产市场状况、估价基
- (101) 础资料的可用性和估价对象的性质、特点等因素来确定。估价对象为工
- (102) 业用地, 一般用成本逼近法或者市场比较法测算, 因此可以用成本逼近
- (103) 法来测算。同时估价对象位于××县基准地价覆盖范围内, 故基准地价系数修正法也是一种可选的方法。
- (104) 综上所述, 本次评估决定采用成本逼近法及基准地价系数修正法分
- (105) 别评估其积算价格和收益价格。在上述两种方法试算结果基础上, 经综
- (106) 合分析, 最终确定估价对象的地价。
- (107) (二) 估价过程
- (108) 1. 成本逼近法
- (109) 成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项实际费用之和为主要

(110) 依据, 再加上一定的利息利润、土地增值收益来确定土地价格的估价方法, 地价测算基本公式为:

(111) 成本地价 = 土地取得费 + 土地开发费 + 利息 + 利润

(112) 评估地价 = (成本地价 + 土地增值收益) × 位置修正系数 × 使用年期修正系数

(113) (1) 土地取得费

(114) 土地取得费包括农地取得费和有关税费, 按国家现行的《土地管理

(115) 法》、《土地管理法实施条例》等法律规定, 政府征收农地要向农民支付

(116) 征地费用, 即农地取得费, 一般包括土地补偿费、劳力安置补助费、青苗及地上附着物补偿费等。

(117) 根据××县人民政府《关于实施征地区片综合价标准的通知》政发

(118) [2000]207 号, 确定估价对象农地取得费为 45.85 元/平方米。征地税费用根据经验确定为 18 元/平方米。

(119) 根据上述, 得到估价对象土地取得费合计为 63.85 元/平方米。

(120) (2) 土地开发费

(121) 土地开发费包括外围基础设施配套费和内部场地平整费两部分。根

(122) 据工业园区管委会提供的基础设施配套建设实际投资资料数据, 同时考

(123) 虑估价对象内部实际为未平整土地的情况, 经综合分析, 确定估价对象

(124) 土地开发费为 37 元/平方米 (其中通水 10 元/平方米, 通电 10 元/平方米, 通路 17 元/平方米)。

(125) (3) 利息

(126) 计算投资利息是评估土地时考虑资金的时间价值。设定土地开发周

(127) 期为一年, 利息率取评估基准日通行的半年期银行贷款年利率 6.57%,

(128) 按惯例设定土地取得费为一次性支付, 土地开发费为均匀投入, 则

(129) $\text{利息} = 63.85 \times [(1 + 6.57\%)^1 - 1] + 37 \times [(1 + 6.57\%)^{1/2} - 1]$

(130) $= 5.39$ (元/平方米)

(131) (4) 利润

(132) 投资的目的是为了取得利润, 视开发土地为投资, 也同样应获得相

(133) 应的利润。考虑到目前工业园区的一般工业企业情况, 本次评估确定利润率为 10%。则投资利润为

(134) $\text{利润} = (63.85 + 37) \times 10\%$

(135) $= 10.09$ (元/平方米)

(136) (5) 土地增值收益

(137) 土地增值收益包括土地用途改变增值收益和土地开发增值收益, 是

(138) 土地在市场中能够实现的增值价值的体现。在成本逼近法中, 城郊新增

(139) 建设用地增值收益通常是按土地投入成本的 10%~25% 计算。经对比分

(140) 析, 考虑到区域土地市场需求量不大, 确定无限年土地使用权的工业用地土地增值收益率为 10%, 则

(141) $\text{土地增值收益} = \text{成本地价} \times \text{增值收益率}$

(142) $= (\text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{利息} + \text{利润}) \times \text{增值收益率}$

(143) $\text{土地增值收益} = (63.85 + 37 + 5.39 + 10.09) \times 10\%$

(144) $= 11.63$ (元/平方米)

(145) (6) 区域及个别因素修正

(146) 在以上地价测算过程中，土地取得费、开发费和土地增值收益均以估价对象所在区域的

(147) 一般费用水平为基础，要具体测算估价对象的地价还需根据其区域及个别情况进行修正。

(148) 经评估人员现场踏勘调查，估价对象虽位于××县工业园区内，但是位置相对较偏，综合

(149) 考虑后确定估价对象区位条件修正系数为 0.96。

(150) (7) 使用年限修正

(151) 积算价格是无限年土地使用权价格，估价对象评估设定使用年限为

(152) 50 年，故需要进行使用年限修正，其使用年限修正系数为：

(153) 使用年限修正系数=1-1/（1+土地还原利率）^{剩余使用年限}

(154) =1-1/（1+6%）⁵⁰

(155) =0.9457

(156) (8) 单位地价计算

(157) 土地单价=（63.85+37+5.39+10.09+11.63）×0.96×0.9457

(158) =116（元/平方米）

(159) 2. 基准地价系数修正法

(160) 基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等估价成果，按照估价

(161) 对象的区域条件和个别条件与基准地价的基

(162) 准条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行

(163) 修正，进而求取估价对象在估价基准日价格的方法。其计算公式为：

(164) 宗地地价=基准地价×K₁×K₂×（1+ΣK）+F

(165) 式中：K₁——期日修正系数；

(166) K₂——土地使用年期修正系数；

(167) ΣK——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和；

(168) F——开发程度差异修正值。

(169) (1) 基准地价成果介绍

(170) 根据××县人民政府《关于××县城区商业、住宅及全县工业用地

(171) 基准地价的通告》，××县城区工业用地基准地价划分为三个级别，具体地价详见下表。

(172)

××县工业用地基准地价表 单位：元/平方米

级别	一级	二级	三级
地价			
基准地价	180	140	110

(173) 工业用地基准地价内涵为：基准期日为 2001 年 8 月 25 日；开发程

(174) 度为“五通一平”（外围通路、通水、排水、通电、通讯“五通”，内部

(175) 场地平整）土地开发程度下的区域国有出让土地使用权平均价格；容积率按规划用地要求；土地使用年限为 50 年。

(176) (2) 估价对象基准地价的确定

(177) 估价对象位于××县工业园区,属三级地区,其工业用地基准地价为110元/平方米。

(178) (3) 地价影响因素及修正系数确定

(179) 基准地价是同一地区工业用地平均地价水平的反映,具体地块地价

(180) 受到多方面因素的影响。以下是××县三级地区工业用地基准地价修正系数表。

(181)

××县三级地区工业用地基准地价修正系数表

因 素		优	较 优	一般	较 劣	劣
区 域 因 素	区域在该地区位置	4.0	2.0	0	-2.0	-4.0
	区域主干道等级	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
	对外交通便捷度	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
	环境优劣度	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
	行业集聚效应	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
	周围土地利用状况	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0

续表

因 素		优	较 优	一般	较 劣	劣
个 别 因 素	地块在区域中位置	4.0	2.0	0	-2.0	-4.0
	地块临路条件	2.0	——	0	——	-2.0
	供电保证率	2.0	——	0	——	-5.0
	供水保证率	2.0	——	0	——	-5.0
	形状	——	——	0	-0.7	-1.5
	面积	2.0	1.0	0	-1.5	-3.0
	坡度	——	——	0	-1.0	-2.0
	容积率	2.0	1.0	0	-1.0	-2.0
	内部开发成熟度	——	——	0	-2.0	-4.0
特殊因素		评估人员视具体情况而定				

(182) (4) 估价对象地价影响因素条件说明和修正系数的确定

(183) 经实地调查,估价对象影响因素条件具体情况及相应的修正系数如下表:

(184)

估价对象地价影响因素条件说明和修正系数表

因 素		条件说明	评价	修正系数/%
区域因素	区域在级别中位置	在地区的较偏位置	较劣	-2.0
	区域主干道等级	区域主干道	较优	1.0
	对外交通便捷度	距车站近, 便捷	优	2.0
	环境优劣度	有少量污染	较劣	-1
	行业集聚效应	同类行业	较劣	-2.0
个别因素	地块在区域中位置	位于区域偏僻位置	劣	-4.0
	地块临路条件	临主干道	优	2.0
	供电保证率	一般	一般	0
	供水保证率	一般	一般	0
	形状	规则	一般	0
	面积	一般适宜	一般	0
	坡度	平坦	一般	0
	容积率	1.4	较优	1.0
	内部开发成熟度	内部具备建设条件	较劣	-2.0
特殊因素		无	—	—
合 计				-5.0

(185) (5) 期日修正系数的确定

(186) 由于本次采用的基准地价的基准日为 2001 年 8 月 25 日, 而估价基

(187) 准日为 2007 年 6 月 26 日, 时间相隔比较远, 根据本公司对该县近几年来

(188) 掌握的地价变动信息资料, 经测算, 本次评估地价期日修正系数为 1.06。

(189) (6) 年限修正系数的确定

(190) 基准地价是 50 年使用权的地价, 而估价对象设定的土地使用年限也

(191) 是 50 年, 故不需进行年限修正。

(192) (7) 确定土地开发程度差异修正值

(193) 本次采用基准地价系数修正法评估的基准条件中, 土地开发程度为

(194) 达到“五通一平”(即外围通路、通水、排水、通电、通讯“五通”和内

(195) 部场地平整) 市政配套要求的熟地, 而本次评估设定待估宗地土地开发

(196) 程度为“三通一平”(即外围通路、通水、通电“三通”和内部场地平整), 故需进行土地开发程度差异修正, 即应扣除排水和通讯费用。根据

(197) 调查, 待估宗地所在区域开发程度达到“外围五通, 内部场地平整”的

(198) 开发费用为 60 元/平方米, 即通路 17 元/平方米、通水 10 元/平方米、排

(199) 水 20 元/平方米、通电 10 元/平方米、通讯 8 元/平方米和场地平整 5 元/

(200) 平方米。确定“外围三通, 内部场地平整”与“外围五通, 内部场地平

(201) 整”的土地开发程度的修正值为 $-20 \text{ 元/平方米} - 8 \text{ 元/平方米} = -28 \text{ 元/平方米}$ 。

(202) (8) 单位面积地价计算

(203) 综上所述, 评估宗地修正地价为

(204) $\text{单位面积地价} = \text{基准地价} \times (1 + \sum \text{修正系数}) \times \text{期日修正系数}$

(205) $\times \text{年限修正系数} + \text{土地开发程度差异值}$

(206) $= 110 \times (1 - 5.0\%) \times 1.06 - 28$

(207) $= 83 \text{ (元/平方米)}$

- (208) 三、地价的确定
- (209) 1. 地价确定的方法
- (210) 由成本逼近法得到土地单价为 116 元/平方米, 由基准地价系数修正
- (211) 法得到土地单价为 83 元/平方米, 两种方法测算的地价结果有一定差距。
- (212) 因此本次评估以成本逼近法测算结果为主, 最终确定本次估价对象的土地单价为 116 元/平方米。
- (213) 2. 估价结果
- (214) 估价人员经现场查勘和对当地地产市场分析, 按照地价评估的基本
- (215) 原则和估价程序, 选择合适的估价方法, 评估得到待估宗地在估价设定
- (216) 用途、使用年限、土地开发程度和利用条件下, 于估价基准日 2007 年 6 月 26 日的国有出让土地使用权价格为
- (217) 土地用途: 工业用地
- (218) 使用年限: 50 年
- (219) 土地面积: 30025.23 平方米
- (220) 土地单价: 116 元/平方米
- (221) 总地价: 348.29 万元
- (222) 总地价大写(人民币): 叁佰肆拾捌万贰仟玖佰元整
- (223) 第四部分 附 件
- (224) 附件一: 土地估价委托书复印件
- (225) 附件二: 待估宗地《国有土地使用证》复印件
- (226) 附件三: 委托估价方营业执照及法人代表身份证复印件
- (227) 附件四: 待估宗地区域位置图
- (228) 附件五: 待估宗地现状照片
- (229) 附件六: 受托估价机构资质证书及营业执照复印件

答:

行 数	错 误	原 因
(7) (8) (9)	评估目的表述错误	评估结果不能直接作为出让保留价, 只能为保留价确定参考依据
(10)	评估依据不全	缺少《城镇土地估价规程》等技术规范
(25) (26)	开发程度设定不全	未说明地块实际开发程度
(26)	价格类型定义不准确	应明确价格类型为国有土地使用权出让市场价格
(31)	结果不准确	大写有误, 少币种
(34)	估价假设条件不全	由于评估时间在估价基准日之前, 假设条件说明中缺少了估价对象在估价基准日土地利用现状、区位环境条件方面的假设说明
(50)	报告有效期不清	报告有效期没有明确自何时算起
(55) (56)	责任界定错误	没有说明评估人员无法查证其真实性情况
(57) (58) (59)	报告应用规定错误	土地估价报告与土地估价技术报告应用对象颠倒
(66)	缺少估价机构负责人签字	缺少估价机构负责人签字
(71)	土地登记不全	缺少待估宗地所在土地级别说明
(77) (78)	他项权利说明错误	他项权利说明采用假定不妥
(88)	开发程度描述矛盾	区域因素中描述红线外开发程度都已达“五通”配套, 与地价定义中设定为“三通”配套矛盾
(101) (102)	方法选择依据错误	因为是工业用地, 就选择成本逼近法来测算地价, 选择依据牵强
(104) (105)	地价称谓错误	基准地价修正得出的地价不是收益地价, 是比准地价
(109)	实际费用错误	取得费和开发费应取客观费用, 而不是实际费用
(114) (115) (116)	未说明该地块原状	在确定土地取得费时, 未说明该地块原状是否耕地等情况
(117) (118)	区片价说明不清	采取征地区片价作为农地取得费必须详细说明区片价的适用范围、有效期及地块位于几级区片等。特别是该区片价是2000年公布的, 现在是否还在实施
(118)	征地税费缺乏依据	征地税费根据经验确定欠妥
(122) (123)	开发费中缺乏平整费	地价定义为设定内部平整, 这里按实际未平整确定开发费不正确

行 数	错 误	原 因
(126) (127)	利率计算期错误	开发期一年, 利息率取半年期利率不正确。应采用一年期利息率
(139) (140)	增值收益率分析错误	土地增值收益率取值分析与区域因素分析矛盾
(148) (149)	修正错误	修正的具体格式过于简单, 因素太少
(154)	土地还原率没有依据	土地还原利率的确定没有依据说明
(180)	缺少因素条件说明表	修正体系中缺少因素条件说明表
(180)	修正体系的来源不清	未说明该修正体系的来源和依据
(184)	因素说明矛盾	该因素说明与区域因素中描述有矛盾
(184)	未说明周边土地利用状况	估价对象地价影响因素条件说明和修正系数表中缺少周围土地利用状况因素
(211) (212)	结果确定方法错误	直接否定某一方法的测算结果错误, 应列举理由分析说明
(223)	附件不全	附件中缺本次评估土地估价师资格证书复印件