

2000年土地估价师考试土地估价实务真题土地估价师考试
PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/523/2021_2022_2000_E5_B9_B4_E5_9C_9F_c51_523053.htm 第一部分 综合计算题（共2题，每题各40分，总分80分。答题要求列出算式、计算过程和计算结果.需按公式计算的，要求列出公式.无计算过程，只有计算结果的不得分，计算结果保留2位小数。请在每题下方空白处答题）一、某公司于1998年10月通过出让方式获得一5000平方米土地的使用权，出让年限为50年，根据规划，该地块用途为综合，容积率为3。该公司于1999年10月动工兴建一座钢混结构的综合大楼。由于建设资金紧张，该公司拟于2000年10月将土地使用权向银行抵押。如果以该宗土地使用权评估价的70%贷款，请问该公司最多可贷多少款?项目其他有关资料如下：（1）该大楼1~3层为商场，建筑面积为3000平方米，4~15层为办公楼。（2）大楼开发周期预期二年，第一年投入60%，第二年投入40%。（3）大楼建成后该公司计划自留2000平方米用作办公用房，其余部分以出租方式经营，预计商场与办公楼的出租率分别为90%和80%。目前同类建筑物的建安综合造价为每建筑平方米3000元，同类物业的商场市场租金水平每月为300元/平方米，办公楼市场租金水平每月为150元/平方米。（4）经过调查，有关参数确定为，房屋出租年经营费用中管理费为年租金的10%，维修费为租金的8%，保险费为建安造价的2‰，税金为年租金的12%.项目投资回报率取建安造价的30%.建筑物经济耐用年限为70年，残值率为2%。另外，当地土地还原率为8%，综合还原率为10%，银行贷款利息率为10% 二、C市的某企业拟购进A市的宗地H，

委托某土地评估机构对宗地H的转让价格进行评估。土地评估机构对委估宗地进行调查并取得了相关资料。请依据下面所列资料，评估出宗地H于1999年7月31日的市场价格（计算地价时，案例选择不少于四个）。

(1) 案例资料：

案例编号	交易类型	交易地点	土地用途	地价或租金 (元/m ²)	年期	容积率	交易时间	区域因素比较	个别因素比较	开发程度	
A01	转让	A市	商业	858 40	2.1	1998.5.3	0	+3	*	A02	
A02	出让	A市	住宅	342 70	2.0	1998.7.4	-3	0	*	A03	
A03	租赁	A市	商业	43 1.9	1999.6.2	+5	-2	**	A04		
A04	转让	A市	商业	792 35	2.2	1997.4.8	0	+4	**	B01	
B01	抵押	B市	商业	801 40	3.0	1997.10.1	0	0	**	C01	
C01	清算	C市	工业	210 50	0.6	1998.9.30	0	0	***	A05	
A05	出让	A市	住宅	424 50	1.6	1998.8.9	-2	-3	*	C02	
C02	清算	C市	商业	562 40	2.0	1996.7.7	0	0	***	A06	
A06	转让	A市	商业	476 (楼面地价)	40	2.0	1997.2.2	0	-4	*	H
H	转让	A市	商业	38 2.1	199.7.31	0	0	0	**	i.	

i. 开发程度说明：*表示宗地外“七通一平”和宗地内“三通一平”；**表示宗地外“七通一平”和宗地内“五通一平”；***表示宗地内外“七通一平”。

ii. 区域因素和个别因素对地价的修正系数说明（有关系数均为案例与待估宗地比较所得）：数字为负的，表示成交宗地的条件比待估宗地条件差；数字为正的，表示成交宗地的条件比待估宗地条件好；数值表示对宗地地价的修正幅度。

(2) 其他资料：A市的地价指数以1997年为基期，每年在上一年的基础上增加10个百分点；A市的容积率对地价的影响是：以容积率为2时为基准，当容积率每升高或降低0.1时，宗地单位地价上涨率增加或减少4个百分点。A市商业用地还原率为4%；1997年和1998年A市的商业用地宗地内从“三通一平”到“五通一平”的费用平均为每平方米45元。

第二部分 案例综合分析（

共1题，60分，本部分包括一个国有企业改制中土地估价和资产处置案例，要求认真理解题意，并根据给定条件，运用所学知识综合分析回答有关问题。在题目下方空白处答题）三、某国有企业拟发起组建股份有限公司，并委托土地评估机构对所涉及的两宗土地A和B进行评估。A宗地为商业用地.B宗地为工业用地，容积率为0.6。请根据以下给定条件分析并回答下列问题： 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