

土地估价师土地估价实务模拟题(二)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__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_523075.htm 第一部分 计算题 共3题，各题分别为30、30、40分。要求列出算式、计算过程和计算结果，计算结果保留两位小数，地价单价的单位为“元/平方米”、总价单位为“万元”。

一、某企业2000年9月以有偿出让方式取得某地块40年使用权，面积1000平米，同时在其上以2000元/平米造价建成800平米商铺，建筑物耐用年限为50年，残值率为5%，目前重置价格为2500元/平米，该商铺现全部优惠出租给企业内部下岗职工，每月租金30元/平米，同类商铺市场租金一般为每月50元/平米，土地还原率为4%，房屋还原率为5%，每年需支付税金20元/平米，管理费为同类租金的5%，年维修费和保险费分别为重置价格的2%和0.2%。请评估该宗地在2004年9月的价格。

二、某开发区土地总面积5000亩，已完成“七通一平”建设，公共设施和基础设施占地1000亩。完成土地开发后需要评估出让土地的底价，出让土地使用年限为50年。据测算，该开发区所在地征地费为15万元/亩；土地开发费为10万元/亩，土地开发周期为2年，第一年投资额占40%，各年内均匀投入，贷款季利率为2%；要求土地开发投资回报率和土地增值收益率均为20%，土地还原率确定为8%。请评估该开发区出让土地的底价。

三、某公司于2001年8月通过出让方式取得一宗10000平方米土地使用权，出让年限为50年，该地块规划为综合，容积率为3。该公司于2002年8月动工兴建一座综合楼。2003年8月该公司拟将土地使用权向银行抵押贷款。如以该宗土地使用权评估价

的70%贷款，请问可贷多少款？项目其他资料如下：1、该大楼1-3层为商铺，建筑面积为5000平方米，上面为写字楼。2、大楼开发周期预期为3年，第一年投入30%，第二年投入50%，第三年投入20%。来源：www.examda.com 3、大楼建成后该公司计划自留5000平方米写字楼，另安排1000平方米商铺优惠出租给内部职工，月租金为150元/平方米。其余用于对外出租，预计出租率为90%。4、据调查，目前同类建筑物建安综合造价为每建筑平方米3000元，同类商铺市场租金水平每月为200元/平方米，写字楼租金每月100元/平方米。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%，税金为租金的12%，保险费为建安造价的千分之二。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3%。当地土地还原率为6%，综合还原率为8%，银行贷款利率为8%。

第二部分案例分析共1题，60分。包括一个地价评估与土地资产管理的实例，根据条件综合分析回答有关问题。

四、某城市拟对市中心区域进行旧城改造，涉及到A、B、C、D四宗地，土地总面积为20000平方米。其中，宗地A为一旧住宅，土地总面积8500平方米；宗地B为企业甲所使用的国有划拨土地，土地总面积7000平方米，土地现状用途为工业，由于规划限制，该企业计划搬迁到城市郊区；宗地C为公司乙所使用的国有出让土地，土地总面积为1500平方米，除让用途为商业，出让年期为40年，已使用5年；宗地D为公司丙所使用的国有出让土地，土地面积为3000平方米，出让用途为商业性办公用地，出让年期为40年，由于缺乏资金，该宗地已现值5年。上述四宗地由当地市土地储备收购中心代表政府统一收购，经整理后按照规划

拟建成一商业中心，规划建筑容积率为2.0-3.5。请根据以上情况，回答下列问题：1、市土地储备收购中心在对宗地A进行收购补偿时，有人认为只要对房屋进行补偿，不包括土地补偿，请从土地资产管理的角度判断该说法是否正确，并简述理由；2、为保证企业甲的顺利搬迁，市土地储备收购中心需对其所使用的国有划拨土地进行补偿，试问：如以现状用途的评估价作为补偿依据，如何对该国有划拨土地进行评估，请简述评估思路；3、根据国家有关规定，市土地储备收购中心在收购宗地C时，应对公司乙的土地使用权进行补偿，请问：如何确定补偿价格？4、根据法律规定，对宗地D应如何处置，并说明法律依据；5、该中心区域整理后，拟将土地进行公开出让，请问可采用哪几种方式出让，并简述不同出让方式的基本特点；6、市土地储备收购中心为确定公开出让底价，拟委托一土地估价机构对该宗地的价格进行评估，请问：（1）该土地估价机构接受委托后，应按何程序进行评估；（2）可以选用哪两种方法进行估价，为此应收集哪些资料。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