

土地估价实务基础精讲班答疑精选（5）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_ti2020/554/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_554187.htm 学员问题：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？(保留小数点后一位数) 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%。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%。写字楼建筑面积=30000-5000=25000(平方米)
商铺年出租收入=200×12×(1000+4000×90%)=1104(万元)
写字楼年出租收入=100×12×(5000+20000×90%)=2760(万元)
这里的解题方法不与2000年实务第一题的参考答案不一样
按2000年那一题的算法应是：商铺年出租收

入=200*12*5000*0.90 写字楼年出租收入=100*12*25000*0.9 请解答!!!百考试题土地估价师站点，值得您收藏！老师回复：这题跟2000年实务第一题不太一样，需要仔细审题。根据资料的第3小点：“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%。”出租率的90%是指其余对外出租部分，而公司自留写字楼和商铺部分应按全部面积计算。这是本题的一个小考点，目的是提请大家注意小心审题。另外，特别提示：给大家提供一个特别有效的逆向模拟训练法，该方法跟通常模拟训练思路相反，它是从出题者角度进行思维，假设你来出题，你会怎么出，设置哪些考点。由于本人所辅导的这两门课考试面相当广，想靠押题来通过考试是完全不可能的，在线作业、模拟试题的目的更主要是侧重训练大家对出题思路和答题技巧的掌握。为了更好地帮助大家扎实搞好复习，顺利通过考试，建议大家每人出一些模拟题，题量大小根据自己的时间来安排，然后将题目与答案放到答疑区进行交流。即使对所出的题目和答案的正确性缺乏把握也不要紧，大家可以互相讨论来解决，也可以先提供给我看看。至于我所出的模拟题可能还是以历次考试试题为基础，目的是提供样本，而大家互动出的模拟题则能起到人多力量大的全面效果。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