

土地估价实务试练习测试综合计算题 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/84/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_84366.htm 综合计算题 (共2题，

每题各10分，总分20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 费为年租金的10%,维修费为租金的8%， 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 率为10%

二、C市的某 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)。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。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