

土地估价师考试试卷土地估价实务(1) 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\\_84367.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/84/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_84367.htm) 一、评估对象概况：

××市江东消防器材厂位于××公路西侧，该厂西侧一块平整的土地为估价标的物，面积为3942平方米，该地西北角有两栋平房，两栋共计建筑面积为168平方米。另有已拆除建筑物若干（详见附表），该地块为一不规则四边形，位于××市一等二级地区，交通方便水电齐全。根据我市规划该地适合作为工业用地。二、评估目的：××公司与香港飞达工艺

有限公司合资成立飞马冷轧钢有限公司，需要租用该地建冷弯型钢厂，要求评估出该地地价，确定年租金额。三、评估

依据：1. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》。2. 《××市城镇国有土地使用权出让、转让和有偿划拨暂行规定》。3. 《××市外商投资使用土地暂行办法》。4. 《××市实施暂行规定》。四、评估过程

：土地部分 1. 征地成本费：根据《××市实施暂行规定》，我市一般耕地的征地成本费用组成如下：项目有青苗费、土地费、安置费、安置配套费、耕地占用税、预交农转非人口差价款、征购粮差价款、不可预见费、管理费、其它费用等合计为70.66元/平方米 2. 三通一平费用：86.00元/平方米 3. 投资利息： $156.66 \times 24/2 \times 0.01 = 18.80$ （元/平方米）开发周期为24个月，银行贷款月利息为1%。4. 正常利润额： $175.46 \times 15\% = 26.32$ （元/平方米）5. 地段差价= $70.00 \times$ 修正系数= $70.00 \times 0.935 = 64.45$ （元/平方米）因该地位于我市一等二级地区，取修正系数为0.935。6. 单位地价：267.23元/平方米

7. 年租金额：年纯收益（年租金额）=地价×还原利率 根据  
我市银行存款利息以及 债券 投资利率，确定还原利率为9%  
。 即：年租金额=1053420.66×9%=94807.86（元/年） 地上物  
部分 1. 已拆除和待拆除部分： 名称 面积(平方米) 结构 成新  
重置价(元/平方米) 估价额(元) 围墙 357.68 砖实砌 8 46.00  
11445.76 厕所 16 砖木瓦 6 150.00 1440.00 粉碎房 44.4 砖石棉瓦 7  
200.00 6216.00 废料棚 16 砖石棉瓦 7 200.00 2240.00 电焊间 14 砖  
墙瓦顶 9 390.00 4914.00 仓库 28 砖混 9 390.00 9828.00 化验室 28  
砖混 9 390.00 9828.00 库房 112 砖石棉瓦 7 200.00 15680.00 水泥  
路 300 水泥 9 20.00 5400.00 合计 66991.00 2. 出租部分 二楼会  
议室建筑面积138.60平方米，楼面分摊占地69.30平方米，需出  
租给飞马公司。 房屋部分：重置价 620元/平方米 小区配套 48  
元/平方米 商业网点 40元/平方米 合 计 744元/平方米 估计  
额=744×138.6=103118.40（元） 土地 价额=69.3  
×267.23=18519.04（元） 二楼会议室总估价额=18519.04  
103118.40=121637.44（元） 年租金额=121637.44×9%=10947.  
37（元） 五、土地和二楼会议室总租金额：年租金额  
=94807.86 10947.37=105755.23（元/年） 六、评估日期 七、评  
估人签字： 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](http://www.100test.com)