

土地估价师考试模拟试题(三) 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\\_84415.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/84/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_84415.htm)

1某公司于2000年11月以有偿出让方式取得A地块50年使用权，并于2001年11月在此地块上建成建筑物B，当时造价为每平方米1200元；其经济耐用年限为55年，目前该类建筑重置价格为每平方米1500元，残值率为10%，A地块面积450平方米，建筑面积为400平方米，目前该建筑全部出租，每月实收租金为10000元，据调查，当地同类建筑出租租金一般为每月每平方米30元，土地及房屋还原率分别为5%和6%，每年需支付的土地使用税及房产税为20元/建筑平方米，需支付的年管理费为同类建筑年租金的4%，年维修费为重置价的2%，年保险费为重置价的0.2%，试根据上述资料估算A地块在2004年11月在土地使用权价格。（注本题不计房屋现值利息）（本题30分）。

2.宗地A已得到规划许可，可建一幢5层办公楼，总建筑面积为8000平方米，现正招标出让，某开发公司已进行了市场调查和可行性分析，预计开发周期为2年，估计建成后即可对外出租，出租率估计为90%，年租金为300元/平方米，建筑费和专业费预计为1000元/平方米，第一年投入40%，第二年投入60%，贷款年利率为12%，年出租费用为年租金的25%，当地房地产综合还原率为8%，开发商要求总利润不低于开发完成后不动产总价值的15%，取得土地使用权的法律、估价等专业费用为地价的3%，试估算开发商所能支付的投标地价款。（本题30）

3.某城市内，有一宗住宅用地需要评估，现根据该地条件，选择了与之类似的四宗已成交案例，几宗地

块的比较条件如下：项目待估土地 比较案例A 比较案例B 比较案例C 比较案例D 用途 住宅 住宅 住宅 住宅 住宅 成交日期 2003.10 2003.10 2003.12 2003.4 2004.8 (评估期日1994.10) 成交价格 1200 1300 1400 1100 (元/平方米) 容积率 2 3 3 4 2 区域条件 位置 0 -2% 3% 0 -3% 基础设施 0 -1% -2% 2% 0 交通 0 -2% 0 3% 0 个别条件 地势 0 -2% 1% 0 -2% 形状 0 3% 0 0 1% 其他 0 -3% -3% 0 -2% 对位置、基础设施、地势、形状及其他因素对地价的影响，均是待估地块与案例地那个相比，表中数字为正值，表示待估地块优于成交地块，数字大小表示需修正的幅度。又知该城市地价指数在1993年1月为100，以后每月上涨数与93年1月比均为1%，容积率修正系数如表

容积率	1	2	3	4	5
修正系数	1	1.8	2.1	2.3	2.4

请按以上条件，估算该住宅用地的单位地价（本题20分）

4.假设某地征地、安置、拆迁及青苗补偿费用为6万元/亩，征地中发生的其他费用平均为2万元/亩，土地开发费平均为2亿元/平方公里，当地银行贷款年利率一般为12%，假设征地完成后，土地开发周期平均为两年，且第一年开发投资额一般占全部开发费用的30%，开发商要求的投资回报率一般为15%，当地土地出让增值收益率为10%，试用成本逼近法估算该区域的土地价格。（本题20分）

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)