

土地估价师资格考试卷(三)土地估价计算题 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_84658.htm 由4道土地估价计算题构成，请根据题目的条件和要求，详细分步进行计算，共100分答题时间为90分钟。

1.某公司于1990年11月以有偿出让方式取得A地块50年使用权，并于1991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1994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							
成交日期(评估期)	1994.10	1993.10	1993.12	1993.4	1994.8	成交价格	1200元/平方米	1300元/平方米	1400元/平方米	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	0	0
个别条件	地势	0-2%	1%	0-2%	形状	0	3%	0	1%	其他	0-3%	-3%	0-2%	0	0	0

对位置、基础设施、地势、形状及其他因素对地价的影响，均是待赖乜概氙咐嗷歉鱿啾龇碇惺治担砢敬赖乜概庞诔山坏乜棕执笄”砢拘栊拚姆取?BR>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	1.8	2.1	2.3	2.4	1

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