

1998年土地估价师考试-土地估价理论与方法试题6 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_1998_E5_B9_B4_E5_9C_9F_c51_84764.htm 五、计算题(共4小题，每小题15分

。要求列出算式、计算步骤，需按公式计算的，要写出公式。无计算过程、只有计算结果的，不得分) 1．某公司于1994年11月以出让方式取得一面积为500平方米的地块50年土地使用权，并于1995年11月建成一建筑面积为450平方米的建筑物，建筑物全部出租。已知当地同类建筑物出租租金一般为每月30元 / 建筑平方米，每年支付的土地税及房产税为20元 / 建筑平方米，支付的管理费为同类建筑物租金的5%，年维修费为重置价的3%，年保险费为重置价的0.3%。目前该建筑物重置价为1500元 / 平方米，残值率为0，土地及房屋还原率分别为5%和6%。试求该地块在1998年11月的土地使用权价格。计算结果 该地块在1998年11月的土地使用权价格：总地价：1266429元 单位面积地价：2532.86元/平方米 2．某城市，有宗地F需要评估，现收集到与待估宗地F条件类似的5宗地，条件如下：经调查，该城市地价指数如果以1995年为100，则1996年比1995年增长15个百分点，以后每年增长10个百分点；此类用地的最低容积率为1，据统计分析，该城市此类用地容积率在1~1.5之间时，容积率每增长0.1，宗地单位地价比容积率为1时的地价增长5%，超出1.5后的容积率为每增长0.1，单位地价比容积率为1时的地价增长3%。表中位置、形状、区域因素、个别因素的修正都是待估宗地与案例宗地的比较，表中数字为负时，表示待估宗地的条件比案例宗地条件差，表中数字为正时，表示待估宗地的条件比案例宗

地条件好，数字表示对宗地地价的修正幅度。根据上述条件，按下列要求完成计算。(1)编制地价指数表；(2)编制容积率修正系数表；(3)计算宗地F在1998年时的单位地价(保留两位小数)。计算结果(1)地价指数表(2)宗地F在1998年时的单位地价：1108.74元/平方米

3. 假设某工业区的征地、拆迁、青苗补偿费及安置补助费为3万元/亩，土地开发费为2亿元/平方公里，征地中发生的其他费用为2万元/亩，当地银行的年贷款利率为12%，征地完成后，假设土地开发周期为两年，第一年土地开发费占全部土地开发费的1/4，每年投资资金为均匀投入，投资回报率为25%，土地增值收益率为5%，试计算该区域50年期的工业用地地价。计算结果该区域50年期的工业用地地价为：398.50元/平方米或列出公式：

$$50\text{年期地价} = 399.88 \times [1 - 1 / (1 + r)^{50}]$$

4. 某市有一块3平方千米的生地，拟进行“七通一平”成片开发后分块出让，据调查，附近地区已开发完成“七通一平”土地出让单价为1200元/平方米；可出让土地面积为全部土地的70%，其余为公共设施用地；土地开发费用为每平方千米3.5亿元，开发期为两年，开发成本在开发期内分期均匀投入，第一年投入70%，第二年投入30%，贷款年利息率为10%，勘察设计、估价等专业费用为土地开发费用的3%；投资回报率为20%，转让税费为开发完成后转让地价的6.5%。试估算该成片生地总价和单位面积地价。计算结果该成片生地总价和单位面积地价为：生地总价：65688.88万元 单位面积地价：218.96元/平方米

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