

土地做人师--土地估价实务模拟题(一) 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_E5_81_9A_E4_c51_84821.htm 第一部分 计算题 共3题

，各题分别为30、30、40分。要求列出算式、计算过程和计算结果，计算结果保留两位小数，地价单价的单位为“元/平方米”、总价单位为“万元”。

一、某开发商拟投标某70年土地使用权的七通一平空地，面积2000平方米，根据规划，最佳利用方式为修建住宅，最大容积率为4。根据有关调查研究显示，该项建设周期为2年，取得土地使用权后即可动工，建筑费和专业费预计每建筑平方米2000元，第一年投入40%，第二年投入60%，目前贷款年利率为8%，建成后即可全部售出，售价预计为4000元/平方米，销售税费为不动产总价的6%，要求利润不低于不动产总价的15%，取得土地使用权的法律、估价及登记费用为地价的2%。估算该开发商目前所能投标的最高地价。

二、某城市有宗地F因拍卖需要评估，现有5宗类似的土地交易案例，条件如下。

项目	A	B	C	D	E	待估宗地
成交价格 (元/m ²)	500	600	950	1020	1300	
交易形式	协议	协议	招标	招标	拍卖	拍卖
交易时间 (年、月)	2002.3	2002.5	2002.9	2002.11	2003.2	2003.5
土地使用权年期	50	70	70	40	70	50
容积率	1.0	1.6	1.8	1.4	2.0	1.5
区域因素比较						
繁华程度	2%	-1%	0	-2%	3%	
基础设施	0	3%	-1%	3%	0	
交通状况	-1%	0	2%	-1%	-2%	
个别因素比较						
宗地形状	0	-2%	3%	0	1%	
宗地位置	1%	0	-2%	-3%	0	
临街类型	1%	1%	0	1%	-1%	

表中区域因素和个别因素的修正都是与待估宗地相比较，表中数字为正时，表示交易案例宗地条件优于待估宗地，表中数字为负时，表示交易案例宗地条件

比待估宗地的条件差，数字表示对宗地地价的修正幅度。根据调查，该城市交易形式修正系数为：协议0.6，招标0.8，拍卖1.0；地价指数以2002年1月为100，以后平均每月递增1个百分点；土地还原率为7%；此类用地的最低容积率为1，容积率在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时增长5%，超过1.5后容积率每增长0.1，单位地价比容积率为1时增长4%。根据上述条件，按下列要求完成计算：（1）

（2）编制地价指数表（2）编制容积率修正系数表 来源：www.examda.com（3）计算宗地F在2003年5月50年期的单位地价（计算结果保留一位小数）

三、某市一综合大厦,于1995年10月底建成,用途为综合,其中1~3层为商场,建筑面积为4000平方米.4~10层为写字,建筑面积为7500平方米,建筑总容积为4.该大厦用地是在1993年10月底以出让方式获得50年的土地使用权,出让地价为1250万元.1998年该大厦所有者拟进行股份制改制,请评估出该宗土地在1998年10月31日现状基础设施条件下(基础设施条件略)的土地使用权价格。据调查,目前该大厦租赁合同中商场的实际租金是5.5元/建筑平方米.日,写字楼的实际租金为3.5元/建筑平方米.日.同类物业的[平均租金水平按可出租建筑面积计算为:商场5.0元/建筑平方米.日(可出租面积占建筑面积的75%),出租空置率为5%.写字楼为4.0元/日.平方米(可出租面积占建筑面积的70%),空置率平均为20%,各类物业出租的费用一般为:年管理费为租金的5%,年维修费为重置价的8%,每年需支付税费30元/建筑平方米,年保险费为重置价的千分之二,该大厦为框架结构,重置价为3000元/建筑平方米,经济耐用年限为50年,残值率为2%,该城市从1993年至1998年物价指数每年上涨9个百分点,当地土地还原率为8%,综原率为9%。 第二

部分案例分析共1题，60分。包括一个地价评估与土地资产管理实例，根据条件综合分析回答有关问题。

四、某国有企业拟发起组建股份有限公司，并委托土地评估机构对所涉及的两宗土地A和B进行评估。A宗地为商业用地；B宗地为工业用地，容积率为0.6。请根据以下给定的条件分析并回答下列问题：

1、A宗地位于城市市区，评估机构同时选用了市场比较法和收益还原法进行评估，市场比较法的评估结果为1320元/平方米，收益还原法的评估结果为970元/平方米。试问：有哪几种方法可以确定最终的评估结果？并简述理由。

2、B宗地位于城市郊区，为当地政府在多年前征用农村集体土地后划拨给该企业使用，此后，该区域未发生征地案例。请问：（1）在这种情况下，采用成本逼近法评估地价时，评估机构应该收集哪几方面的资料 and 标准作为评估依据？（2）运用成本逼近法评估该宗地50年期土地出让使用权价格时，基本步骤应有哪些？

3、根据资产重组的需要，在土地资产的处置上，该国有企业拟选择如下两种处置方式：对A宗地的处置采取由企业办理土地出让手续后租赁给股份有限公司使用；对B宗地采取以国家作价入股的方式投入到股份有限公司。请简要分析这两种土地资产处置方式的不同点，并从产权关系和经济关系上说明这两种处置方式对国家、国有企业、股份有限公司的利弊。

4、股份有限公司成立后，由于城市的发展，B宗地变为临街地，所在区域的土地用途规划为商业用途，平均容积率为1.5。股份有限公司拟对该宗地上原有的建筑进行改造，增加建筑层数，使该宗地的容积率为2，并全部用于出租。请问：（1）为实现上述计划，根据现行法律法规的规定，股份有限公司应到政府部门办理那些手

续？（2）如对该宗地重新进行评估，可选择哪两种方法进行评估？简述估价思路及所用方法估价的基本程序。 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