

考试大整理土地估价实务试题 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__E8_80_83_E8_AF_95_E5_A4_A7_E6_c51_84829.htm (一)综合计算题 1. 某市

一工业企业于1998年10月以出让方式取得一宗国有土地，建造了厂房进行生产，土地面积6000m²，建筑面积4800m²，出让年限50年。该企业对地上建筑物办理了财产保险，根据《保险合同》规定，若地上建筑物毁损，保险公司将按建筑物毁损价值的80%进行赔偿。2004年4月，因生产事故造成地上建筑物毁损70%，该企业向保险公司提出索赔。保险公司经过核实，认为符合理赔条件，特委托某估价机构对地上建筑物毁损价值进行评估，并确定理赔额度。为此，该估价机构搜集了如下可用资料：(1)该地块所处区域内两幢类似物业的近期交易价格分别为：实例A：1250元 / m² 实例B：1420元 / m² (2)该地块所处区域于2003年10月出租的-工业厂房(实例C)，房地年出租净收益为105元 / m²，可收益年限50年。(3)该地块与三个可比实例A、B、C的影响因素修正指数如下表4-1，表中数值表示各案例条件与待估房地产比较，负号表示案例条件比待估房地产差，正号表示案例条件比待估房地产好。表4-1 (4)该地块所处区域目前征地费(包括土地取得费及相关税费)为18万元 / 亩，土地开发费1.5亿元 / km²，土地开发周期为1年，当地银行贷款利率6%，土地开发利润率12%，土地增值收益率20%，土地还原利率7%，综合还原利率8%。 2. 某甲房地产集团经过调查，于1998年以出让方式取得某市一片生地50年土地使用权。该地块面积为1.8km²，进行“七通一平”开发后，按照规划，区域内道路、绿地等公益

事业占地面积为30%。根据调查，该市同类土地取得费用为10万元/亩，将生地开发成“七通一平”土地的开发成本、管理费用等为1.4亿元/km²。开发期为3年，每年开发费用及管理费用在期初均匀投入，第一年、第二年、第三年分别投入40%、30%、20%。贷款年利率一年期为6%、二年期为7%、三年期为8%；投资利润率为12%。当地土地增值收益是土地成本价格的20%，土地还原利率为6%。1998年起至2004年地价上涨幅度为每年增长2%。2002年某乙房地产开发公司在其中3000m²的A地块上建成综合写字楼并对外出租。写字楼面积6200m²，耐用年限50年，残值率为4%。目前该类建筑的重置价格为1800元/m²，建筑物还原利率为8%。

2004年，某丙咨询公司以此作为典型案例，测算出该市同类房地产的综合还原利率为7.42%，请问是否正确？

3. 某商场于1999年5月以出让方式取得一宗商业用地土地使用权，期限为40年，土地面积4000m²；同年8月开始建设，2001年11月竣工验收并办理相关手续。根据城市规划，该区域商业用地容积率为3，且知商场共7层，地下室与地上一、二层建筑面积均相等，为2000m²；地上3~6层每层建筑面积相等。该商场地上一、二层于2003年11月租出，期限为4年，月租金200元/m²，每年不变；3~5层于2002年11月出租，期限为3年，月租金为180元/m²；六层一直空置。2004年5月乙公司以房地产向银行抵押贷款。当地房地产抵押贷款额度一般为总价的60%，问该商场最多可贷款数为多少？

根据当地有关部门提供资料，2004年当地同类商场的正常纯租金，一、二层为220元/m²，三、四层为200元/m²，5层以上为160元/m²。空置率一般为12%，房地产还原利率为8%，贷款年利率为8%。

当地同类建筑的重置成本为1200元 / m²，残值率为0，耐用年限50年。4. 某公司于1998年5月初建成综合性大厦一栋，土地面积3300m²，已于1996年5月初办理土地使用权出让，出让年限为50年。建筑容积率为4，1~4层为商场，5~10层为写字楼。现该公司拟于1996年5月取得该宗地土地使用权，2001年5月初该公司拟与外商合资组建新公司共同经营该大厦，请问该大厦用地在2001年5月1日的土地使用权价格? 并求出楼面地价。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