

土地估价师考试试题-4-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__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_84860.htm

本部分由两个估价报告构成，请认真阅读案例报告并加以分析，指出其中存在的问题，并说明原因，本部分50分，答题时间为60分钟。

1. (本题20分) 土地估价报告：一、评估对象概况：××市江东消防器材厂位于××公路西侧，该厂西侧一块平整的土地为估价标的物，面积为3942平方米，该地西北角有两栋平房，两栋共计建筑面积为168平方米。另有已拆除建筑物若干（详见附表），该地块为一不规则四边形，位于××市一等二级地区，交通方便水电齐全。根据我市规划该地适合作为工业用地。二、评估目的：××公司与香港飞达工艺有限公司合资成立飞马冷轧钢有限公司，需要租用该地建冷弯型钢厂，要求评估出该地地价，确定年租金额。三、评估依据：1. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》。2. 《××市城镇国有土地使用权出让、转让和有偿划拨暂行规定》。3. 《××市外商投资使用土地暂行办法》。4. 《××市实施暂行规定》。四、评估过程：土地部分

1. 征地成本费：根据《××市实施暂行规定》，我市一般耕地的征地成本费用组成如下：项目有青苗费、土地费、安置费、安置配套费、耕地占用税、预交农转非人口差价款、征购粮差价款、不可预见费、管理费、其它费用等合计为70.66元/平方米

2. 三通一平费用：86.00元/平方米

3. 投资利息： $156.66 \times 24/2 \times 0.01 = 18.80$ （元/平方米）开发周期为24个月，银行贷款月利息为1%。

4. 正常利润额： 175.46×15

$\% = 26.32$ (元/平方米) 5. 地段差价 $= 70.00 \times$ 修正系数 $= 70.00 \times 0.935 = 64.45$ (元/平方米) 因该地位于我市一等二级地区, 取修正系数为0.935。 6. 单位地价: 267.23元/平方米 7. 年租金额: 年纯收益 (年租金额) $=$ 地价 \times 还原利率 根据我市银行存款利息以及债券投资利率, 确定还原利率为9%。 即: 年租金额 $= 1053420.66 \times 9\% = 94807.86$ (元/年) 地上物部分 1. 已拆除和待拆除部分: 名称 面积(平方米) 结构 成新 重置价(元/平方米) 估价额(元) 围墙 357.68 砖实砌 8 46.00 11445.76 厕所 16 砖木瓦 6 150.00 1440.00 粉碎房 44.4 砖石棉瓦 7 200.00 6216.00 废料棚 16 砖石棉瓦 7 200.00 2240.00 电焊间 14 砖墙瓦顶 9 390.00 4914.00 仓库 28 砖混 9 390.00 9828.00 化验室 28 砖混 9 390.00 9828.00 库房 112 砖石棉瓦 7 200.00 15680.00 水泥路 300 水泥 9 20.00 5400.00 合计 66991.00 2. 出租部分 二楼会议室建筑面积138.60平方米, 楼面分摊占地69.30平方米, 需出租给飞马公司。 房屋部分: 重置价 620元/平方米 小区配套 48元/平方米 商业网点 40元/平方米 合计 744元 / 平方米 估计额 $= 744 \times 138.6 = 103118.40$ (元) 土地价额 $= 69.3 \times 267.23 = 18519.04$ (元) 二楼会议室总估价额 $= 18519.04 + 103118.40 = 121637.44$ (元) 年租金额 $= 121637.44 \times 9\% = 10947.37$ (元) 五、土地和二楼会议室总租金额: 年租金额 $= 94807.86 + 10947.37 = 105755.23$ (元/年) 六、评估日期 七、评估人签字: 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