

全真土地估价实务考试试题集 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_85_A8_E7_9C_9F_E5_9C_9F_E5_c51_84917.htm 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.征地成本费用：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： $175.46 \times 15\% = 26.32$ （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×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 × 9% = 94807.86（元/年）

地上物部分

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 × 138.6=103118.40（元）

土地价额=69.3 × 267.23=18519.04（元）二楼会议室总估价额=18519.04 + 103118.40=121637.44（元）

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