

1998年土地估价师-土地估价实务题1 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_84926.htm

一、综合计算题(共3小题，第一小题20分，后两小题每题30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层为写字楼，建筑面积为7500平方米，建筑总容积率为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为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/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2‰，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%，综合还原率为9%。计算结果该宗土地在1998年10月31日现状基础设施条件下的土地使用权价格：总地价：4245.175万元 单位地价：14765.83元/平方

米2。某开发公司欲参与A宗地的土地使用权招标竞投，现委托某土地估价机构对A宗地进行招标地价评估。该估价机构收集到有关资料如下：(1)A宗地面积为2000平方米，规划用途为住宅用地，最大容积率为4.0，区域基础设施状况为“五通一平”，出让年期为住宅用地法定最高年限。(2)该开发公司拟取得该地块的土地使用权后，建造商品住宅楼，预计开发期为两年，建筑费为600万元，专业费和不可预见费分别为建筑费的6%和4%，建造成本均匀投入，建成后即可全部售出。(3)该开发公司预计的投资回报率为房地产售价的15%；税金为房地产总价的6%；银行年贷款利率为11%，土地还原率为8%。(4)在A宗地所在区域内建筑结构及装修水平相同的三幢商品住宅楼的正常售价分别为：实例B：2370元/平方米；实例C：2730元/平方米；实例D：2500元/平方米；A宗地上建成后的房地产与上述三个比较实例的影响因素修正指数如下表，表中数值表示各案例条件与待估房地产的比较，负号表示案例条件比待估房地产差，正号表示案例条件优于待估房地产：

比较因素	A宗地	比较实例B	比较实例C	比较实例D
交易时间	100	15	4	
交易情况	100	0	1	1
区域因素	100	2	2	3
个别因素	100	0	10	5
使用年期	100	3	0	1

根据以上资料，评估出该公司的投标地价。计算结果 该公司的投标地价：总地价：715.57万元 单位地价：3577.85元/平方米

1998年土地估价师-土地估价实务题2 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