

1998年土地估价师-土地估价实务题2 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\\_84933.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/84/2021_2022_1998_E5_B9_B4_E5_9C_9F_c51_84933.htm)

3. 某房地产开发公司拟以出让方式取得某宗地土地使用权，宗地条件如下：宗地面积4500平方米，用途为商住综合楼，出让年限为50年，规划限制条件和设计方案为：总建筑面积15600平方米，其中地下两层，地下二层1000平方米为设备层；地下一层1000平方米为停车场，设有汽车位60个。地上1~4层为商场，面积4000平方米，5~16层为住宅，面积9600平方米，地上尚有车位50个。根据当地规定，交足40%地价款后即可开工，剩余地价款应在建筑物建成后一次性交清。又根据市场调查，有以下数据：该项目开发建设周期为两年，建成后住宅部分可一次性全部售完，其售价为5000元/平方米，销售税费为售价9%；商场和车位用于出租，同类型、同档次商场日租金按可出租面积计算为5元/平方米，可出租面积占总建筑面积的70%，每个汽车位租金为地下480元/月，地上400元/月，有关税费及经营管理费按租金的30%计。此类建筑物的建安综合成本分别为：商场及地下部分2500元/平方米，住宅2000元/平方米，地上车位平均为500元/个，专业费为建安综合成本的3%，假设资金投入方式为第一年60%，第二年40%。目前贷款年利率为8%，投资回报率为20%，土地还原率为7.5%，商场的房地产综合还原率为7%，建筑物还原率为8.5%。试计算该开发公司开工时应交纳的地价款。计算结果该开发公司在开工时需依照当地规定交纳40%的地价款，金额为1546.91万元。

## 二、估价实务分析(本部分由两个案例报告组成，

每个报告都存在多处错误，请认真阅读案例报告并加以分析，指出存在的错误，并简述原因。只挑出错误而未说明原因的不得分。每个报告60分)

报告一土地估价技术报告 第一部分

一、估价项目名称：××厂地价评估 二、委托估价方(略) 三、受托估价方(略) 四、估价对象(略) 五、估价目的：对××厂的土地使用权价格进行评估。 六、估价依据 (1)《中华人民共和国土地管理法》及实施条例 (2)《中华人民共和国城市房地产管理法》 (3)《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》 (4)国家土地管理局、国家体改委《股份有限公司土地使用权管理暂行条例》 (5)××市有关土地的法律法规及文件规定 (6)委托方提供的有关资料(略) (7)估价人员实地勘察和调查收集的有关资料。 七、地价定义 此次评估地价是评估对象五十年期工业用地国有土地使用权于评估期日的价格 八、估价期日：1997年6月30日 九、估价日期：1997年8月13日 十、估价结果 总地价：40,605,565.8元 估价结果一览表(略) 十一、需要特殊说明的事项 (1)本报告提供的土地价格构成中不包含评估地块红线内基础设施，如管线、码头、道路等的费用。 (2)本报告评估地块为××厂划拨土地的一部分，评估范围由委托方划定，其面积以土地勘测定界机构勘测定界结果为准。 (3)本报告中采用的房屋建筑面积由委托方提供，作为评估时的参考。 (4)本报告需按国家规定，经政府土地管理部门确认后，方可作为确定股份制改造企业土地使用权价格的依据。 (5)未经评估单位书面同意，本评估报告的全部或任何一部分均不得以任何方式公开发表或引用。 (6)本报告自估价期日起半年内有效。 十二、土地估价 姓名 签名 金胜利 (略) 范谋 (略) 程永发 (略) 十三、土地

估价机构 (略) 1998年土地估价师-土地估价实务题3 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](http://www.100test.com)