

(土地估价师) 1996年土地估价实务 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__EF_BC_88_E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_c51_84987.htm

一、综合计算实务 (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、某单位于1991年11月以有偿出让方式取得A地块50年土地使用权，并于1993年11月在此地块上建成建筑物B。A地块面积2000平方米，建筑面积2500平方米，当时出让地价为100万元，建筑造价为300万元，其经济耐用年限为48年，残值率为4%。1996年11月该单位为与外商合资，需将该房地产评估作价，据调查，1991~1996年该地区物价指数平均每年上涨8%，目前该地块周围地区征地等各项费用为20万元/亩，土地开发费为2亿元/平方千米，当地银行贷款年利率为12%，土地开发周期平均为一年，土地开发投资回报率为15%，当地土地增值收益率为15%，土地还原率为10%，目前该类建筑的重置价为1500元/平方米，试根据上述资料评估该单位房地产现值。

2、某开发公司拟对政府招标出让的某宗地进行投标，该宗地出让年期为40年，规划限定建造2万平方米的宾馆，据该公司进行的市场调查和可行性分析，预计开发周期为2年，估计建成后客房平均出租率为80%，可经营面积比例为75%，年租金为600元/平方米，保险费不计，税金按年租金的12%计，年折旧费按年维修费的80%计。该类建筑耐用年限50年，残值为零，建筑费和专业费预计为1500元/平方米，第一年投入60%，第二年投入40%，贷款年利率为15%，当地房地产综合还原利率为8%，开发商

要求总利润不低于开发完成后不动产总价值的15%，取得土地使用权须支付的法律、估价等专业费用为地价的2%。试估算开发商所能支付的最高投标地价款。

3、一工业企业计划将其使用的一宗国有土地A，经政府批准后投入至新设立的股份公司，现委托某估价机构进行地价评估。该机构收集到下列可用资料：

(1) A宗地周围地区1996年新征地资料，征用补偿、安置及相关税费等土地取得费用为35万元/公顷。

(2) 与A宗地同一区域中于1995年5月出租的工业用地案例一宗，宗地开发程度为七通一平，年出租净收益为23元/平方米。

(3) 与A宗地相邻区域中的一宗工业用地，1993年4月出让，出让年期为40年，开发程度为五通一平，出让地价为224元/平方米。

(4) 当地土地三通一平开发费用平均为50元/平方米，从征地到完成三通一平的开发周期一年，土地开发资金利息率12%，投资回报率10%，土地增值收益率20%，土地还原利率8%。

(5) 当地同一宗地开发程度不同的地价差异情况为：五通一平时地价比三通一平时地价高100元/平方米，七通一平时地价比三通一平时地价高150元/平方米。

(6) 征地、出租和出让宗地与待估宗地比较情况，除开发程度差异外，其他因素比较表为：

交易情况指数	地价指数	区域因素指数	个别因素指数	评估宗地	100	118	95	100	征地案例	80	118	95	100	出租案例	108	106	95	102	出让案例	112	100	105	105
请根据上述资料，评估该宗地在1996年6月，达到三通一平条件，50年土地使用权价格。																							

二、问答题（20分）某工业集团拟将其下属的A企业进行股份制改造，A企业占用的国有划拨土地使用权共1000000平方米，所在区域的工业用地基准地价为350元/平方米。根据股改要求，土地将采用国家作价入股方式进行

处置，由于受总股本额限制，该集团要求投入的土地资产不超过2亿元。现委托你进行评估，请问可否满足该集团的要求？如可以，可通过哪几种方法使总估价额不超过2亿元？

三、估价实务分析（本部分由两个报告构成，每个报告50分。请认真阅读案例报告并加以分析，指出存在的问题，并说明原因）

报告一 土地估价技术报告第一部分 总述

- 一、估价项目名称：××××地价评估
- 二、委托估价方：××××市新区塑料建材厂（其他略）
- 三、受托估价方：××××市地产评估咨询中心（其他略）
- 四、估价对象：本项评估是对××××市新区塑料建材厂所占宗地的地价评估。
- 五、估价目的：本报告为××××市新区塑料建材厂抵押贷款提供地价依据。
- 六、估价依据：（略）
- 七、地价定义：50年土地使用权的现实市场价格
- 八、估价期日：1996年5月20～6月1日
- 九、估价日期：1996年5月31日
- 十、估价结果：总地价：1551.88万元；单位地价：519元/平方米楼面地价：1174元/平方米评估价格货币种类：人民币
- 十一、需要特殊说明的事项（1）此项评估是评估期日的价格现值，假设在此期间物业价格值保持稳定。（2）本报告只为××××塑料建材厂抵押贷款提供地价依据，用于其他方面的可行性未做探讨。（3）楼房没有进行结构测试和检验设施，因此不能确定其设施的完备性。（4）报告之中有关证明材料由当事人提供。（5）本报告有效期为半年。（6）本报告全文或部分内容公布之前，需征得本中心同意，国家法律规定者除外。

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