

土地估价实务课件和作业12 PDF转换可能丢失图片或格式，  
建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/85/2021\\_2022\\_\\_E5\\_9C\\_9F\\_E5\\_9C\\_B0\\_E4\\_BC\\_B0\\_E4\\_c51\\_85218.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/85/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_85218.htm)

辅导内容：综合计算题辅导（3）一、2000年综合计算题第2小题解析 题目与解题过程详见试题汇编 试题难点：本题旨在综合考察如何采用市场比较法评估土地价格，难点在于如何选择案例、如何统一交易价格基础、如何进行修正、如何估算最终价格等。常见问题：1、案例选择错误；2、没有进行楼面地价修正；3、没有将租赁案例的土地租金还原为土地价格；4、没有进行开发程度调整；5、年期修正、期日修正、容积率修正、区域因素和个别因素修正错误；6、最终价格计算错误。二、2002年综合计算题解析 题目与解题过程详见试题汇编 试题难点：1、确定评估思路；2、利用成本逼近法时利息的计算；3、承租土地使用权价格的测算。常见问题：1、缺少评估思路或思路叙述不清；2、利用成本逼近法测算地价出错；3、使用市场比较法时条件指数取值错误；4、土地开发程度修正出错；5、承租土地使用权价格测算错误。一、简答题：1、题目：某公司于2001年8月通过出让方式取得一宗10000平方米土地使用权，出让年限为50年，该地块规划为综合，容积率为3。该公司于2002年8月动工兴建一座综合楼。2003年8月该公司拟将土地使用权向银行抵押贷款。如以该宗土地使用权评估价的70%贷款，请问可贷多少款？（保留小数点后一位数）项目其他资料如下：1、该大楼1-3层为商铺，建筑面积为5000平方米，上面为写字楼。2、大楼开发周期预期为3年，第一年投入30%，第二年投入50%，第三年投入20%。

3、大楼建成后该公司计划自留5000平方米写字楼，另安排1000平方米商铺优惠出租给内部职工，月租金为150元/平方米。其余用于对外出租，预计出租率为90%。4、据调查，目前同类建筑物建安综合造价为每建筑平方米3000元，同类商铺市场租金水平每月为200元/平方米，写字楼租金每月100元/平方米。房屋出租年经营费用中，管理费为年租金的10%，维修费为租金的8%，税金为租金的12%，保险费为建安造价的千分之二。项目投资回报率取建安造价的30%。建筑物经济耐用年限为70年，残值率为3%。当地土地还原率为6%，综合还原率为8%，银行贷款利率为8%。

解题：（一）解题思路

- 1、运用收益还原法估算房地合一的房地产价格；
- 2、运用剩余法估算土地价格；
- 3、根据贷款要求推算可以贷款的额度。

（二）本题应用的主要公式

- 1、收益还原法涉及的主要公式：
$$\text{年房地纯收益} = \text{年出租总收入} - \text{年房地费用}$$
$$\text{年出租总收入} = \text{商铺年出租总收入} + \text{写字楼年出租总收入}$$
$$\text{年房地费用} = \text{管理费} + \text{维修费} + \text{保险费} + \text{税金} + \text{折旧}$$
$$\text{年折旧} = \text{建安造价} / \text{按土地剩余使用权年限计算的折旧期}$$
采用收益还原法计算房地产价格公式（略）
- 2、剩余法涉及的主要公式：
$$\text{地价} = \text{房地产价格} - \text{总建筑成本} - \text{利息} - \text{利润}$$
- 3、可抵押贷款额计算涉及的主要公式：
$$\text{可抵押贷款额} = \text{地价} \times \text{可贷款比例}$$

（三）计算步骤

- 1、应用收益还原法测算房地产总价
  - （1）计算年出租总收入
$$\text{房地产总建筑面积} = \text{土地面积} \times \text{容积率} = 10000 \times 3 = 30000 \text{（平方米）}$$

$$\text{商铺建筑面积} = 5000 \text{（平方米）}$$

$$\text{写字楼建筑面积} = 30000 - 5000 = 25000 \text{（平方米）}$$

$$\text{商铺年出租收入} = 200 \times 12 \times (1000 + 4000 \times 90\%) = 1104 \text{（万元）}$$

$$\text{写字楼年出租收入} = 100 \times 12 \times (5000 + 20000 \times 90\%) = 2760 \text{（万元）}$$

$$\text{年出租总收入} = \text{商}$$

铺年出租收入 写字楼年出租收入=3864 (万元) (2) 计算年  
房地费用 年管理费=年租金  $\times$  10%=3864  $\times$  10%=386.4 (万元)  
年维修费=年租金  $\times$  8%=3864  $\times$  8%=309.1 (万元) 年保险费=  
建安造价  $\times$  千分之二=3000  $\times$  30000  $\times$  0.002=18 (万元) 年税  
金=年租金  $\times$  12%=3864  $\times$  12%=463.7 (万元) 年折旧=建安造  
价/46=195.7 (万元) 年房地费用合计=386.4 309.1 18 463.7  
195.7=1372.9 (万元) (3) 计算年房地纯收益 年房地纯收  
益=年出租总收入-年房地费用=2491.1 (万元) 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](http://www.100test.com)