

土地估价实务课件和作业10 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\\_85221.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/85/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_85221.htm) 辅导内容：综合计算题辅导（1）一、各种估价方法比较（详见土地估价理论与方法教材P512-516页）各种估价方法的基本公式（略）二、建筑物估价方法 1、重置价格折旧法 这是一种成本估价法，适合对独立旧建筑物估价，及评估城市房屋拆迁补偿标准，基本公式：建筑物价格=建筑物重置价格-已使用年限的折旧额 或：建筑物价格=建筑物重置价格×成新度 重置价格的确定：包括两种情况：一种以重建成本替代重置价格；另一种以重置成本替代重置价格。两者适用范围不同，得出的重置价格也不完全相同。折旧额的计算方法：A.新旧程度折旧法 B.平均年限折旧，又称定额法、直线法 C.定率折旧法，又称残存渐减法、递减折旧法、余额折旧法 D.年数合计法 E.偿还基金法，又称偿债基金法 2、对照法 对照法也称标准法，是指与标准房价要求的条件相对照。试算公式为：房屋评估价格=[（标准房价×共用部位修正系数±朝向差价±楼层差价）×折旧率]×评估总建筑面积 3、建筑物残余法 通过求出建筑物的纯收益，再根据建筑物的还原利率与折旧率，采用收益还原法计算建筑物的收益价格的方法。估价步骤：（1）计算土地与建筑物总收益（2）计算土地的收益（3）计算建筑物的收益（4）确定还原利率（5）估算建筑物价格 建筑物收益价格计算公式： $p_2 = a_2 / (r_2 d) = (a - p_1 r_1) / (r_2 d)$  4、比较法 比较法是将待估建筑物与在较近时期内发生交易的类似建筑物加以比较，修正得出待估建筑物价格的一种估价方法

。同市场比较法评估土地的原理基本一致，只是比较的因素、项目不同。计算公式为： $\text{建筑物价格} = \text{买卖实例单价} \times \text{评估时建材价格指数} / \text{交易时建材价格指数} \times \text{评估对象交易情况} / \text{交易实例交易情况} \times \text{评估对象的比较因素条件系数} / \text{交易实例的比较因素条件系数} \times \text{建筑面积}$

三、各种估价对象适宜的估价方法

- 1、评估对象土地上无建筑物时评估土地价格
- 2、评估对象土地上有建筑物时评估土地价格
- 3、评估对象土地上有建筑物时评估建筑物价格
- 4、评估对象土地上有建筑物时评估整个不动产价格

四、综合计算题解题要点

- 1、综合计算题考察目的 主要考察应试者对几种主要估价方法的综合运用能力，每道题的解答一般贯穿一种主要方法，但该种方法所需某些条件要借助其他方法才能求得。比如：以剩余法为主线，需借助市场比较法或收益还原法来求取与其开发价值；以收益还原法为主线，需要使用重置成本法求得房屋现值；以市场比较法为主线，需借助成本逼近法、收益还原法求得各比较案例地价。
- 2、解题思路 首先，审清题目要求和已知条件；第二，考虑以那种方法为主；第三，分析应用该方法还有那些条件不能满足，需借助什么方法求得。
- 3、特别注意事项 题目中通常会隐藏一些条件，但同时又会给出一些干扰条件，这就需要进行仔细判断和识别。

一、简答题：

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%。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)