

土地估价实务课件和作业11 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\\_85220.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/85/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_85220.htm)

一、简答题: 1、(请同学们思考并自己动手做该题，答案和解析将在第十三讲公布)

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%。

辅导内容：综合计算题辅导（2）一、1998年综合计算题第1小题解析 题目与解题过程详见试题汇编 常见问题：1、计提折旧年限和房地产收益年限确定错误；2、没能识别干扰因素，计算过程中直接

采用了实际值；3、未考虑空置率，误解租金含义；4、采用无限年期公式计算房地产总价值

二、1998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 常见问题：1、利息和利润的计算基数与计息期错误；2、理解利润率错误；3、市场比较法计算中各比较因素修正错误。

三、1998年综合计算题第3小题解析 题目与解题过程详见试题汇编 常见问题：1、剩余法中利息、利润计算基数与计息期错误；2、销售税费计算错误；3、收益还原法计算中收益年期和还原率确定错误。

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)