

土地估价实务基础考试前讲义第十六讲 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/466/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c67_466887.htm

土地估价实务精讲班第16讲讲义市场比较法应用实例市场比较法应用实例实例：估价师要评估一宗商业用地的公开市场价值，估价对象及比较案例的区域因素、个别因素状况描述略，区域和个别因子条件指数采用权重累加方式，相关情况如下表：估价对象实例A实例B实例C用途商业商业商业商业交易面积(平方米)6000900057006300交易情况求正常市场价值卖方急于出售，售价比正常低5%拍卖成交，买方为限制竞争对手，成交价比正常高5%正常交易交易日期求评估基准日2005年6月30日正常市价，价格指数为1052004年10月成交，价格指数为1012005年4月成交，价格指数为1032005年1月成交，价格指数为102区域因素繁华度30283029交通25252323市政配套25252725规划前景20202026区域因素小计1009810097个别因素临街条件30282930宽深比25252525面积15131515形状15171515地质15151515个别因素小计1009899100容积率21.82.32.1剩余使用年限40年38年39年40年成交价格(元/平方米土地面积)450052004900在该宗土地的估价过程中应注意以下事项：1.注意特殊交易；2.因素修正按影响大小确定不同权重；3.各项修正不超过20%，总修正不超过30%；4.估价结果确定可按不同权重计算。解：运用市场比较法评估的过程如下：1.交易情况修正 估价对象实例A实例B实例C交易情况100951051002.交易期日修正 估价对象实例A实例B实例C交易期日地价指数1051011031023.区域因素修正 估价

对象实例A实例B实例C区域因素1009810097 4.个别因素修正
 估价对象 实例A 实例B 实例C 个别因素 100 98 99 1005 . 容积率修正根据当地国土部门公布的商业用地容积率系数表修正
 估价对象(2)实例A(1 . 8) 实例B(2 . 3) 实例C(2 . 1)容积率系数
 10 . 98 1.03 1 . 016 . 剩余使用年限修正剩余使用年限系数
 $= 1 - 1 / (1 + r)^m / [1 - 1 / (1 + r)^n]$ 式中：m剩余使用年限，n法定最高出让年限，r土地还原利率，本例r取6%
 x待估宗地剩余使用年限，y比较实例剩余使用年限7 . 比准价格实例A比准价格
 $= 4500 \times 100/95 \times 105/101 \times 100/98 \times 100/98 \times 1/0 . 9867 = 5303$
 元 / 实例B比准价格 $= 5200 \times 100/105 \times 105/103 \times 100/100$
 $\times 100/99 \times 100/103 \times 1/0.9935 = 4983$ 元 / 实例C比准价格 $= 4900$
 $\times 100/100 \times 105/102 \times 100/97 \times 100/100 \times 100/101 \times 1/1 = 5149$ 元
 / 8 . 确定评估值根据估价对象与实例的位置、相似性确定权重，求取评估值。由于宗地C为正常交易，宗地条件与估价对象宗地更接近，故确定实例A的权重取0 . 3，实例B的权重取0 . 3，实例C的权重取0 . 4，地价计算如下：实例A实例B实例C比准单价(元 / 平方米)530349835149权重0 . 30 . 30 . 4
 估价对象评估单价(元 / 平方米)5145估价对象评估值(万元)3087
 实例2：某市市郊一宗工业用地需要进行评估，根据当地条件，通过搜集有关案例，筛选出处于同一供应圈的三个比较案例，并对区域因素及个别因素分别与待估宗地进行比较，比较实例情况及比较结果见下表：项目待估宗地实例A实例B实例C用途工业工业工业工业供应圈市郊市郊市郊市郊交易时间2005-10-312005102005120058交易情况正常正常正常正常土地使用年限50年50年50年50年成交价格 370元 / m²395元 / m²355元 / m²区域因素 交通条件0-1%-2%0 基础

设施0-1%-2%-1% 产业聚集00-1% 2% 环境情况0-2%00个别
因素 宗地面积0 3%0 5% 宗地形状0-2%00 地形00-1%-3% 规
划限制0000 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