

土地估价实务基础考试前讲义第十五讲 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\\_466888.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/466/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c67_466888.htm)

土地估价实务精讲班第15讲讲义个别因素比较与修正市场比较法个别因素比较与修正(一)个别因素的概念个别因素是指构成宗地的个别特性(宗地条件)并对其价格产生影响的因素。(二)个别因素的种类个别因素，主要有宗地(地块)的位置、面积、形状、宗地基础及市政设施状况、地形、地质、临街类型、临街深度、临街位置、宗地内开发程度、水文状况，规划限制条件等。(三)个别因素修正方法个别因素的修正方法包括：1，确定比较因素；2，评价各因素的比较修正系数；3，利用比较修正系数表评估地价等步骤。(四)计算公式：个别因素计算方法程序及公式基本同于区域因素的修正方法。公式如下：个别因素修正后的比较实例价格=比较交易价格×(待估宗地个别因素条件指数/比较案例宗地个别因素条件指数)当因素内存在多个不同因子影响时，计算过程中，可根据因子条件指数确定的途径，采用两种方式确定个别因素条件指数。(1)若个别因素中各因子的条件修正系数是在确定因素修正总幅度的基础上进行因子分解后确定，则应采用因子修订系数加和方式确定因素修正幅度，进而确定因素条件指数和因素修订系数，即有：式中：E含义同前；m一个别因素中所包含的因子数。(2)若个别因素中各因子的条件指数是采用单因子与地价相关关系分析后确定的，则应采用积算的方式确定待估宗地和案例宗地的因素条件指数后，比较确定相应的修正系数，即有：式中：E含义同前；m一个别因素中所包含的因子数其

它相关修正的类型及修正方法其它相关修正的类型及修正方法

(一)土地使用权年期修正1. 实质土地使用权年期是指土地交易中契约约定的土地使用权年限。土地使用权年期的长短，直接影响可利用土地并获相应土地收益的年限。如果土地的年收益确定以后，土地的使用期限越长，土地的总收益越多，土地利用效益也越高，土地的价格也会因此提高。因此，通过土地使用权年期修正，可以消除由于使用期限不同所造成的价格上的差别。

2. 修正方法(1)计算使用年期修正系数，年期修正系数按下式计算： $K=1-1/(1+r)^m/[1-1/(1+r)^n]$ 式中： $K$ 将比较案例年期修正到待估宗地使用年期的年期修正系数； $r$ 土地还原率； $m$ 待估宗地的使用权年期； $n$ 比较案例的使用权年期。(2)利用年期修正系数对交易案例地价进行年期修正，即有：年期修正后地价 = 比较案例价格 ×  $K$

案例3：若选择的比较案例成交地价每平方米为500元，对应使用权年期为30年，而待估宗地出让年期为20年，该市土地还原率为8%，则年期修正如下：年期修正后的地价 =  $500 \times 1-1/(1+8\%)^{20}/[1-1/(1+8\%)^{30}] = 436.06 \text{元}/\text{m}^2$

(二)容积率修正 容积率是指建筑物的总建筑面积与整个宗地面积之比。容积率的大小直接影响土地利用程度的高低。一般来说，容积率越高，土地利用效益就越高，从而地价也就相应地提高。所以在评估地价时要进行容积率的修正，通过容积率修正，消除由于容积率的不同而造成的地价水平的差异。容积率修正可采用下式计算：容积率修正后的交易案例价格 = 比较宗地价格 × 待估宗地容积率修正/比较案例容积率修正

案例4：A市的容积率修正系数表(表53)如下。容积率 0.1 0.3 0.6 1.0 1.1 1.5 2.0 修正系数 0.5 0.6 0.8 1.0 1.1 1.4 1.8 如果比较

案例为1000元 / 平方米，容积率为1.0，待估宗地规划容积率为1.5，则待估宗地容积率修正计算如下：容积率修正后的交易案例价格 =  $1000 \times 1.4/1 = 1400$ (元 / 平方米)确定比准价格

确定比准价格(一)比准价格的概念通过对所选择的市场交易案例分别进行情况修正、期日修正、区域因素和个别因素修正、使用权年期修正、容积率修正等因素调整后，即可得出待评估土地的试算比准价格。(二)比准价格确定的方法综合确定地价的基本方法有三种：1. 简单平均法。直接对多个价格求平均值作为最终结果。2. 加权平均法。根据与待估宗地接近程度的大小对多个比准价格赋予不同权重，再加权平均求取最终结果。3. 取交易案例多个比准价格的中位数或众数，作为地价的综合结果。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)