

土地估价实务基础考试前讲义第十四讲 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_466889.htm

土地估价实务精讲班第14讲讲义估价期日修正(一)估价期日的概念估价期日是指估价结果对应的日期。(二)估价期日修正的目的交易案例的交易日期与待估土地估价期日是有差异的，一般前者发生在先，后者发生在后。在此期间，土地的价格很可能会发生变化，所以要进行期日修正，以使比较案例的价格符合估价期日的实际市场情况。(三)修正方法关于期日修正，可以采用地价指数或房屋价格指数的变动率来分析计算，将交易价格修订为估价期日的价格。计算公式如下：修正的估价期日的交易实例价格 = 交易实例价格估价期日的价格指数/交易时期价格指数具体举例如下：表5-2如城市地价指数表年度 2000 2001 2002 2003 2004 地价指数 2000年 100 100 105 . 2 125 . 21 154 . 18 176 . 48 若选择比较案例是在2002年成交，成交额为1000元/平方米，而待估土地的估价期是为2004年9月1日，要求根据表52进行期日修正，则计算如下：修正为估价期日的交易实例价格：1000(176.48/125.21) = 1409 . 47(元/平方米)注意：在利用地价指数进行期日修正时，通常指数的基期是固定的(如表52)，称为定基指数；而当遇到价格指数的基期是不固定时，应先调整到定基指数后再进行相关修正，如国家统计局发布的土地出让价格指数，就是以上一年同季度为基期的。区域因素比较与修正(一)区域因素的概念区域因素是指土地所在地区的自然条件与社会、经济、行政等因素相结合所产生的地区特性，并对土地价格水平产生影响的因素。(

二)区域因素的种类区域因素包含的内容主要有地区的繁华程度、交通状况、基础设施状况、区域环境条件、城市规划、土地使用限制、区域产业集聚程度等。(三)区域因素修正的步骤区域因素修正包括以下几个步骤：1. 确定比较因子。即根据具体的评估对象，选择确定区域因素中的比较因子内容。2. 评价各因子的比较修正系数。一般来说，定量确定各比较因子定量指数的方法有以下几种：(1)利用距离为比较尺度。(2)利用数学公式或经验公式计算的影响分值为比较尺度。(3)在地价和各影响因子相关关系分析的基础上，总结出各因子条件量化标准和规律，在具体估价时，根据各因子指标条件对照上述规律和标准，并借助估价者的经验，应先确定各因子的条件指数和修正系数，编制出城市或区域的区域因素修正系数表。3. 利用计算出的区域因素修正系数，进行区域因素修正。(四)计算公式为：区域因素修正后的比较实例价格 = 比较交易实例价格(待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数)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，采用两种方式确定区域因素条件指数。(1)若区域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：D 含义同前；n—区域因素中所包含的因子数。具体修正确定举例如下：A市经选择确定区域因素比较因子项目如下，并在区域因素修正幅度内利用距离为比较尺进行分解，确定相应的各因子指标条件指数，见表53。5-3 区域因素条件指数表若确定的比较案例价格为1000元/，将各因子的条件指数与表5-3

，对照确定相应因子的条件指数。采用因子修订系数加和方式得到区域因子指标指数和为11.25，而待估土地的各区域因子指标指数和为11.10，则经各区域因素修正后的价格为
； $1000 \times 11.10 / 11.25 = 987$ (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