

1998年土地估价师土地估价实务题8土地估价师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/523/2021_2022_1998_E5_B9_B4_E5_9C_9F_c51_523065.htm

第二部分 估价对象描述及地价影响因素分析

一、估价对象描述

1. 土地位置状况 位置：四方路仓库位于某市四方路150号，靠近码头。土地用途：仓储用地。土地面积：四方路仓库总用地面积为152000平方米，其中估价对象土地面积为4850平方米。土地利用状况：四方路仓库用地中直接用于生产经营土地占土地总面积的68.5%，为104120平方米，其余为道路、食堂、办公、浴室及厂办幼儿园及绿化等占地。土地等级：6等2级

2. 土地权利状况 评估土地为国有划拨土地使用权，土地使用权证号(略)。该土地于1989年经市土地管理部门批准依法征用当地农地，并严格按照规划建设使用。

3. 建筑物及其他附着物状况(略)

二、地价影响因素分析

1. 一般因素 某市为重要港口工业城市，有优良的港口、铁道、公路和航空运输条件。气候温暖，四季分明，地质、水文条件良好，工业基础雄厚，尤其是改革开放以后大量外资看好其良好的投资环境，该市发展前景越来越好。

2. 环境因素 四方路仓库所在地区为该市的主要工业仓储地区，交通条件极为方便，路网港叉纵横交错，铁路、公路、水路应有尽有，市政基础设施也很齐全(五通：通路、电、上水、下水、电信)，具备了工业仓储用地的优良环境和硬件条件，是理想的货物运输集散地。

3. 个别因素 四方路仓库土地的最佳用途即为仓储运输用途，无改变用途的可能性，评估对象所用市政设施全部取自四方路仓库已建成的未合资部分。食堂，办公等也均可无偿使用。该地地势较高，无

水侵和暴雨积水记录，地面承载力良好，均能达到设计要求。市政基础设施齐全，达到“五通一平”，地面建筑物面积5800 m²。1998年土地估价师-土地估价实务题9 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