

土地估价理论方法精讲班答疑集（4）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\\_ti2020/554/2021\\_2022\\_\\_E5\\_9C\\_9F\\_E5\\_9C\\_B0\\_E4\\_BC\\_B0\\_E4\\_c51\\_554450.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/554/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_554450.htm)

学员问题：老师，在习题中土地利用规划对土地供给的影响会导致土地投机现象(增加)，为什么会增加了?能详细解释一下理由吗?老师回复

：因为土地利用规划一般会限制土地的供给数量，造成更显著的供求矛盾，所以就会刺激土地投机。学员问题：哪种情况下用非线性公式计算?老师回复：这要分因素来看，比如，

对商服繁华影响度来说(P106)，商业用地呈指数衰减规律，住宅和工业用地采用直线衰减方式.对道路通达度来说(P111)

，综合定级和商业用地定级采用非线性(指数)公式，住宅用地和工业用地定级采用线性(直线)公式。你自己可以将各因素递减规律列个表，这样就一目了然。学员问题：利用还原法评估房产价格的评估案例中2.2容积率修正不知总样得来地?

总样计算容积率修正?土地总价格=600元/m<sup>2</sup>\*10000m<sup>2</sup>\*2.2(容积率修正)=1320万元老师回复：根据书中资料，容积率每增加1，地价增长60%，该宗地容积率为3。也就是以容积率1为基数，容积率增加2，地价增长120%，所以容积率修正系数为2.2。容积率计算要根据容积率增加与地价增长的关系来判断。百考试题土地估价师站点，值得您收藏！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)

[www.100test.com](http://www.100test.com)