

2009年土地估价师：实务基础应试辅导（2）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\\_ti2020/645/2021\\_2022\\_2009\\_E5\\_B9\\_B4\\_E5\\_9C\\_9F\\_c51\\_645159.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/645/2021_2022_2009_E5_B9_B4_E5_9C_9F_c51_645159.htm)

3、个别因素 a绿地覆盖率(住宅用地选) b产业集聚(工业用地选) c规划限制(视情况可设可不设) d自然灾难状况(视情况可设可不设) e容积率(必选) f宗地面积(必选) g宗地外形(必选) h临街状况(商业必选) i地质条件(坡度、地基承载力、根据影响程度确定是否选择和指标表示方式) j地形、地势等来源：考试大因素条件说明 具体说明估价对象和比较实例的各因素条件，列表表示：因素条件说明时应注重几点： 描述比较因素的具体条件，不能使用相同、较好、接近、较差等无具体含义的用语，能量化的一定量化的，如距离市中心距离应注明具体的公里、米.无法量化的指标，也必须具体描述，如商服中心级别用市级、区级、小区级、街区级描述，道路通达度可用临主干道(交通型主干道、混合型主干道、生活型主干道)、次干道、支路描述，基础设施状况用达到开工条件、三通一平、五通一平、七通一平等来描述|百考试题。 因素条件说明时，要实事求是，客观，具体，且与评估报告第二部分个别因素描述一致，如把握不准，可先列表将待估宗地的因素条件说明。 因素条件说明不能同因素分析时矛盾，要一一对应。 4、编制比较因素条件指数表 为在因素指标量化的基础上进行比较因素修正，必须将因素指标转化为因素条件指数，编制比较因素指数表，除期日，交易情况，年期及容积率外，应以待估宗地的各因素条件为基础，相应指数确定如下：百考试题论坛 用途修正指数最好选相同用途(按细类用途)案例，可省去用途修正.

可参照当地基准地价，分析不同用途地价的差别，确定修正指数。土地等级修正指数(最好选用同一级别或相邻级别的交易案例。方法与用途修正指数类似)。交易类型

。一般的交易类型有买卖(协议、招标、拍卖)、租赁、抵押、作价入股等。调查不同交易类型、地价的差别，确定交易类型修正指数，最好选择同类型的交易案例，可不进行交易类型修正，抵押案例仅在抵押评估时选|百考试题。

交易情况修正指数。选择正常交易下的比较案例，最好不进行交易情况修正，如确定调查的案例是非正常交易，但能够很明确地说出各种非凡因素对正常土地价格的影响程度，及正常交易情况下地价的差异(估价人员对市场行情有充分的了解)，可通过修正确定交易情况因素指数。

交易期日价格指数。

确定方法：一是直接采用土地所在的地价指数或房地产价格指数。二是调查当地近几年(最好是选择比较案例和待估宗地中最早交易期日到最晚交易期日之间)的与待估宗地相同用途的房地产市场资料、分析、测算、确定地价指数。

土地使用年限修正指数来源：[www.examda.com](http://www.examda.com) 利用年期修正公式

： $k=1-1/(1+r)^n$  5、区域因素条件指数 a.商业繁华度条件指数 a.

商服中心级别指数 将城镇内商服中心从高级到低级依次分为市级、区级、小区级和街区级四个等级，以待估宗地商服中心级别指数定为100，每上升或下降一级，因素修正指数上升或下降一定数值。

b.商业网点数 将宗地所处区域的商业网点数定为优(大于100个网点)、较优(50-100个网点)、一般(10-30个网点)、较劣(小于10个网点)五个级别，将待估宗地所处区域的商业网点数指数定为100，每上升或下降一级，因素修正指数上升或下降一定数值|考试大。

b.距商服中心距离指数 将

待估宗地距离商服中心距离指数定为100，每增加或减少1000米，因素修正指数减少或增加百分之几。c交通条件来源：www.examda.com a.交通便捷度指数：以待估宗地临近的公交线路或公交站点数量指数为100，增加或减少一条公交线路修正指数增加或减少1. b.道路通达度指数：将道路划分为主干道、次干道、支路和胡同四个级别，因素指数增加或减少1. c.对外交通便利度指数：以待估对象与火车站或码头等直线距离为100，每增加或减少1公里或几公里，因素指数增加或减少1. d.距市中心距离指数：以待对象与市中心直线距离指数为100，每增加或减少1公里或几公里，指数增加或减少1. e.路网密度：将城镇内道路路网密度分为优(密度大于一定公里/平方公里)、较优(密度在一定公里之间的幅度)、一般、较劣、劣等五个等级，以待估宗地所处区域路网密度指数为100，每上升或减少一个等级，因素指数上升或下降百分之几。

相关推荐：2009年土地估价实务预测试题汇总 土地估价师实务基础应试辅导（1）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)