

1998年土地估价师-土地估价实务题4 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/84/2021\\_2022\\_1998\\_E5\\_B9\\_B4\\_E5\\_9C\\_9F\\_c51\\_84938.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/84/2021_2022_1998_E5_B9_B4_E5_9C_9F_c51_84938.htm) 第三部分 土地估价 一、估价原则(略) 二、评估思路与方法选择 根据此次评估目的和评估价格类型，结合区域土地市场的特点，选择相应的评估方法。近年来，××新区工业用地出让、转让、作价入股等较为活跃，市场价格信息相对丰富，故选用市场比较法。同时根据工业用地的性质，采用成本逼近法评估待估宗地价格。 三、估价过程 (一)市场比较法 市场比较法是指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同的若干土地交易实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与待估土地进行对照比较，并对交易实例土地价格加以修正，从而确定待估土地价格的方法。该方法基本公式如下：待估土地价格 = 交易实例土地价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数

1. 比较实例的选择 通过对市场交易实例的调查与分析，选择3个可比性较强的交易实例作为比较实例。

2. 比较因素的选择 根据影响工业用地地价的主要因素，结合评估对象和比较实例的差异情况，选择若干比较因素（见表1所列）。

3. 因素条件说明 待估宗地和比较实例的各因素条件说明如下表1。

待估宗地	实例1	实例2	实例3
交易时间	97.694.194	.991	.3
交易情况	正常	正常	偏高
区域因素	离市中心距离12km	13km	18km
区域性质	工业	居民区	工业
宗地面积、形状	72034 m <sup>2</sup> ，不规则	47640 m <sup>2</sup> ，不规则	50000 m <sup>2</sup> ，不规则
个别因素	容积	25799 m <sup>2</sup> ，不规则	

率0 . 750 . 80 . 50 . 7 环境条件污染小污染较大无污染污染小  
基础设施状况六通一平七通一平七通一平七通一平 年期50  
年30年50年50年 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)