

1998年土地估价师-土地估价实务题3 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\\_84939.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/84/2021_2022_1998_E5_B9_B4_E5_9C_9F_c51_84939.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 委估地块为××厂用地范围内的一部分，位于××区××大道××号，西临××江、北靠××路、东临××大道、南至××厂，距××大桥约3.5公里。

2. 土地登记状况 ××厂用地为国有划拨用地，用途为工业，土地使用者为××厂 评估对象为××厂厂区用地的一部分，包括南区、西区、北区三个地块，其对应土地登记状况为：南区：国有建设用地使用证号为第××号，图号为××，地号为××，土地总面积7601平方米，其中估价对象勘测定界面积为7477平方米。西区和北区：国有建设用地使用证号为第××号，图号为××，地号为××，土地总面积628319平方米，其中待估地块北区勘测定界面积为40108平方米，西区勘测定界面积为24449平方米。

3. 土地权利状况 估价对象土地使用权为××厂以行政划拨方式取得。

4. 建筑物及地上附着物状况(略)

二、地价影响因素分析

1. 一般因素(略)

2. 区域因素

(1)位置 评估对象位于××新区××江东岸，距市中心约12公里，××口岸约1公里，距××大桥约3.5公里。

(2)交通条件(略)

(3)区域性质 由于城市发展的结果，已形成工业和居住混杂的区域。

(4)集聚条件 评估对象周边规划为开发区，有××保税区、××出口加工区、××高科技园区等，工业集聚规模较高。

(5)地块面积及形状 待估地块总面积为72034平方米，其中南区7477平方米，北区40108平方米，西区24449平方米。该地块整体形状不规则，

西、北区近似长方形，南区近似三角形。3. 个别因素 (1)环境条件 评估对象所在区域附近工厂相对集中，如××化工厂、××煤气厂等，有一定的空气污染。(2)地质条件 评估地块所在区域，为第四纪地层。该待估地块地质条件对地表工程利用无影响。(3)临江条件 评估地块临××江，有较理想的水运条件。(4)土地使用权年限 取国家规定的工业用地出让最高年限50年。1998年土地估价师-土地估价实务题4 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)