

1998年土地估价师-土地估价实务题9 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_84957.htm

第三部分土地及附着物估价 一、估价原则(略) 二、估价技术路线 由于市场上不存在与估价对象相似的成交实例，但可由委托方提供土地开发成本及其收益资料，故采用成本法和收益还原法评估地价，为了使成本法评估地价更加准确，以比较法求出生地地价再加上实际开发费用求出熟地价。库房采用重置价折旧法评估。 三、估价过程 基本公式：评估对象价格 = 土地价格 + 建筑物价格 (一)

土地估价 1. 成本法评估土地价格 本案所称成本法评估土地价格，是以估价对象附近或同一供需圈内近些年的土地出让实例，先采用比较法求出生地地价，再加上土地开发费得到评估土地“七通一平”的熟地地价。(1) 比较实例选择

：本次评估收集了以下3个比较实例 比较实例A：东平路32号，国有出让仓储用地 比较实例B：临江路158路，国有出让运输业用地 比较实例C：临江路194路，国有出让工业仓储用地

(2) 比较因素选择：比较因素选择了影响仓储业用地地价的区域因素和个别因素(详细说明略) (3) 编制因素条件说明见表1。

表1 因素条件说明表 待估宗地及实例 内容比较 因素 评估对象 比较实例A 比较实例B 比较实例C 交易情况 正常 作价入股 正常出让 正常出让 正常出让 期日 1997.9 1997.5 1997.8 1997.4

区域因素 位置 四方路 东平路 临江路 临江路 距市中心距离 19km 20km 22km 23km 基础设施 五通一平 生地 生地 生地 生地 工业集聚度 好好 较好 较好 交通状况 好好 较好 较好

个别因素 土地用途 仓储 仓储 运输业 工业仓储 面积(m²)

48506500 2300 186500 使用年限 (年) 5050 5050 土地形状 规则
规则规则 不规则 容积率 0.41 0.46 0.42 0.40 (4) 编制比较因
素条件指数表 (表2略) (5) 因素修正 由于实例成交日期与
估价期日比较接近 , 而且该段时间内工业仓储用地地价稳定
, 无大的变化 , 不作修正。交易情况正常 , 也不作修正。因
素修正见表3 表3 因素修正表 比较实例 A B C 地价 (美元/ m²
) 24 23 21 区域因素 100/100 100/99 100/97 个别因素 100/100
100/99 100/90 比准价格 (美元/ m²) 24 23.7 24.05 上述比准价
格接近 , 取其算术平均值 : 地价 (24 + 23.7 + 24.05) ÷ 3
= 23.9 取整为 : 24美元/平方米 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