

土地估价师土地估价实务考试宝典之二 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/85/2021\\_2022\\_\\_E5\\_9C\\_9F\\_E5\\_9C\\_B0\\_E4\\_BC\\_B0\\_E4\\_c51\\_85130.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/85/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_85130.htm)

因素选择正常情况下选如下因素，特殊情况相应增删因素： 交易日期（必选） 交易情况（必选） 交易类型（必选） 土地使用年限（必选） 区域因素 A基础设施善（用几通一平反映） B商业繁华度（商业用地选用与城市中心、商业中心距离远近反映） C对外交通便捷度（用距火车站、长途汽车站、码头等距离来反映） D道路通达度（用道路类型、宽度反映） E公交便捷度（商业用地选用公交线路、站点分布及距离来反映） F环境质量优劣度 G产业集聚（工业用地选） 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自然灾害状况（视情况可设可不设） E容积率（必选） F宗地面积（必选） G宗地形状（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 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意几点： 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，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。 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：

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。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特殊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 利用年期修正公式： $k=1-1/(1+r)^n$

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问

