

土地估价师土地估价实务考试宝典之三 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_85136.htm

7、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。

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 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。f D环境质量优劣度指数（或环境条件）将城镇内的环境质量分为无污染、轻度污染、严重污染三个等级，将待估宗地环境质量指数定为100，每上升或下降一个等级，因素指数上升或下降百分之几。E基础设施状况 a 生活设施完善度：指宗地所在区域的生活设施配套程度（如中小学、幼儿园、医院、公园、邮局、银行等），将生活设施完善度分为完善（设施齐备）、较完善（缺少部分设施）、不完善（无主要公用设施）三个等级，以待估宗地所在区域生活设施完善度指数定为100，每增加或减少一个等级，因素指数上升或下降百分之几。b公用设施完善度：将城镇公用基础设施定为七通一平、六通一平、五通一平、四通一平、三通一平、二通一平、一通一平。达到开工条件等（注：结合当地基础设施情况及所选案例的开发程度确定），说明每增加或减少一通，因素指数的修正幅度，或者给由一个绝对的修正数值。F个别集聚规模指数：将工业产业集聚规模分为大、较大、一般、较小、小等五个等级，以待估宗地产业集聚规模指数为100，每上升或下降一个等级，因素修正指数上升或下降一定数值。

8、个别因素条件指数 A容积率条件指数确定方法：如果宗地所在地有容积率系数（如广州等地），“可直接采用容积率修正系数”。可调查不同容积率下的与待估宗地相同用途的土地价格，找出修正比率；B临街状况指数：将宗地临街状况分为四面临街（或路）、三面临街、二面临街、一面临街、不临街五个等级，以待估宗地临街状况指数定为100，每增加或减少一面，因素指数增加或减少百分之几。C宗地面积指数：将依据宗地面积大小划分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级；D宗地形状指数：分为规

则、较规则、不规则三个等级，每上升或下降一个等级，因素修正指数上升或下降某个%。E地形坡度指数：坡度假%以下属优、5-10%属较优、10-20%属一般、20-25%属较劣，25%以上属劣。（对别墅或其它特殊用地除外）；F地质条件指数：也分为优、较优、一般、较劣、劣等五个等级。G规划条件限制指数：分为有规划限、无规划限制，将无规划限制指数定为100，有规划限制地价指数上升或下降某个%。在确定因素条件指数时，注意以下几点：因素指数幅度要与当地公布或采用的基准地价报告中的宗地因素条件修正系数表中的内容相同或相近，且修正幅度应参考由基准地价计算宗地地价的修正系数表中的幅度（即各影响因素的权重）。在确定修正幅度时，不同用途其地价影响因素、影响程度不同如住宅用地，对交通便捷度的要求较高（即权重较大），修正幅度可定高些；道路通达度对住宅用地影响有，但影响程度不如交通便捷度。工业用地道路通达度的对地价影响程度大，而交通便捷度对其地价的影响程度相对较小，应充分考虑。

5、实例修正后的地价计算 经过比较分析，求算各比较实例经因素修正后达到估价对象条件的地价，再依据《规程》的地价确定方法，最后确定待估土地的估价。市场比较法可能会出现错误：1、实例选择不符合要求。案例与待估宗地一在同一供求圈、用途不同、交易日期相差太长、价格相差太大，案例数量不多、交易资料的可靠性等。案例条件描述不够完善，缺土地使用者、宗地位置及门牌号交易价格类型（出让价格、转让价格、抵押价格）、价格内涵、交易时间描述等。2、因素选择不合理。区域因素，个别因素选择不合理或主次不分呀混乱，因素选择与报告中选用基准

地价因素不一致且相差较大；3、比较因素说明未量化，过于笼统；因素条件说明时与评估报告一般、区域及个别因素或其他评估方法中的描述不一致。4、确定因素条件指数中可能会出现因素内容与前表（因素条件说明表）不一致，可能漏项或多项；指数确定不合理（因素间权重的不合理，某个因素修正幅度不合理或修正错误）。5、因素条件修正系数表中可能会出现因素内容与前表（因素条件说明表或因素条件指数表）不一致；6、地价指数、容积率修正、年期修正等因素修正不合常理，且有明显错误。7、计算比准地价时错误。8、确定地价时只以其中一个比准地价为结果或计算错误。9、计算公式错误。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