

考试大整理土地估价改错报告（二、三、四部分）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\\_\\_E8\\_80\\_83\\_E8\\_AF\\_95\\_E5\\_A4\\_A7\\_E6\\_c51\\_85190.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/85/2021_2022__E8_80_83_E8_AF_95_E5_A4_A7_E6_c51_85190.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. 土地登记状况：估价对象位于××市××路××号，距影剧院500m，距火车站1000m，土地用途为商住综合用地三级地。《国有土地使用证》证号为××市国用(1999)字第××××××××号。土地面积10000m<sup>2</sup>。宗地四至状况略。

2. 土地权利状况：估价对象土地所有权属于国家，原为×××房地产开发公司于1999年11月以出让方式取得。该公司由于经营管理不善，两年内未进行任何开发活动，由政府收回该宗用地土地使用权，并组织拍卖，拟拍卖用途为商住综合用地。至评估基准日，该宗地未设定担保权、地役权等他项权利。

3. 建筑物和地上附着物状况：待估宗地上规划建筑物总面积15000m<sup>2</sup>，为框架结构，规划容积率1.5，建筑密度20%，1~3层为商场，4~11层为住宅，商场住宅各层建筑面积均相等。商场、住宅建筑面积分别为6000m<sup>2</sup>、9000m<sup>2</sup>。

二、地价影响因素分析

(一)一般因素(略)

(二)区域因素 影响估价对象的区域因素主要有：区域位置、交通条件、基础设施状况、产业集聚度、环境质量、未来规划等。

1. 区域位置(略)

2. 交通条件 估价对象所处区域内有市区主干道××路、××路纵横分布、道路通畅，路网密度适中，交通较为便利。

3. 基础设施状况

供水：水资源丰富，水质优良。与城市管网相连，可向用户提供标准自来水；

排水：排水体制为雨水、污水分流制；

供电：市区内变电站供给，保证率较高；

通讯：电信电网覆盖该

区域；供热：一般由区域内自备锅炉供热。4. 环境质量估价对象所处区域地质状况较好，无不良地质现象；有一定大气、噪声污染，无明显水污染。5. 未来规划按照××市城市总体规划，该区域内对用地情况无具体限制。6. 产业集聚度(略)(三)个别因素(略)第三部分土地估价一、估价原则1. 替代原则2. 需求与供给原则3. 变动原则4. 协调原则5. 综合分析原则6. 多种方法相结合的原则二、估价方法与估价过程1. 估价方法选择根据《城镇土地估价规程》以及待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的，结合估价师收集的有关资料，考虑到当地地产市场发育程度，故确定采用基准地价系数修正法和假设开发法测算地价。然后将两种方法测算结果进行综合调整，从而得到估价对象地价。2. 估价过程(1)用基准地价系数修正法测算地价1)基准地价及基准地价系数修正法简介(略)。2)《××市城区土地定级估价报告》成果介绍：基准地价评估基准日：2000年10月31日土地使用年期：商住综合用地法定最高出让年期50年。土地开发程度：××市的基准地价设定的开发程度是指现状基础设施状况。调查分析基准地价基础设施状况为红线外“六通”(通路、通电、通讯、供水、排水、供暖)，红线内场地平整。容积率：××市商业、住宅用地基准地价是指容积率分别为3、1.5的级别平均地价。3)估价对象处于三级地内，商业用地三级地基准地价4500元/m<sup>2</sup>，住宅用地三级地基准地价3600元/m<sup>2</sup>，根据估价对象的具体情况，确定采用商业用地三级地基准地价4500元/m<sup>2</sup>、住宅用的三级地基准地价3600元/m<sup>2</sup>，作为测算用基准地价。

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)