

土地估价实务课件和作业5 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_85229.htm 一、1998年应用市场比较法计算题解析 题目（出自1998年土地估价理论与方法试卷第5大题计算题的第2小题）：某城市有宗地F需要评估，现有类似土地5宗，条件如下。

项目宗地成交价（元/m²） 交易时间/年 容积率 位置 比较形状 比较区域 因素 个别因素

A78019951.30 3% 0-5% B80019951.2 2% 0-1% C86019961.2

3%-1% 0 1% D83019971.10-2% 5% 0 E95019971.6 5% 0 3% 0 F

19981.4 该城市地价指数如以1995年为100，则1996年比1995年增长15个百分点，以后每年增长10个百分点；此类用地的最低容积率为1，容积率在1.5之间时，容积率每增长0.1，宗地单位地价比容积率为1时增长5%，超过1.5后容积率每增长0.1，单位地价比容积率为1时增长3%。表中位置、形状、区域

因素、个别因素的修正都是待估宗地与案例宗地的比较，表中数字为负时，表示待估宗地的条件比案例宗地条件差，表中数字为正时，表示待估宗地的条件比案例宗地条件好，数字表示对宗地地价的修正幅度。根据上述条件，按下列要求完成计算：（1）编制地价指数表（2）编制容积率修正系数表（3）计算宗地F在1998年时的单位地价（计算结果保留两位小数）（一）审题 1、审清题目，确定解题方法 2、明确地价指数及地价随容积率的变化是增长还是递增 3、明确各因素比较基准（二）解题方法与思路 方法选择：从题目中给出的条件看，应该采用市场比较法 基本思路：第一步，根据地价增长情况及容积率与地价的关系，编制地价指数表和容

积率修正系数表；第二步，对5个交易案例分别进行各项因素修正求得比准价格；第三步，用适当方法对这5个比准价格进行处理，得出待沽宗地价格。（三）公式与计算步骤 125 1.28

100 1、适用公式 待沽宗地价格=比较案例宗地价格×交易期日修正×容积率修正×位置修正×形状修正×区域因素修正×个别因素修正 2、计算步骤（1）选择计算方法：适用市场比较法（2）编制地价指数表 年度1995199619971998 地价指数100115125135（3）编制容积率修正系数表 容积

率11.11.21.31.41.51.6 修正系数1.001.051.101.151.201.251.28 思考：如果地价随容积率的增长是递增，那如何计算容积率修正系数（5）计算宗地F在1998年时的单位地价 采用算术平均法求取待沽宗地单位地价为：F单位地价=（1075.16 1189.73

1134.27 1054.17 1040.27）/5=1098.72（元/m²）（四）难点与常见错误分析 1、难点（1）地价指数和容积率修正系数表的编制 若地价指数每年增长R个百分点，计算公式为 $N \times R / 100$ 若地价指数每年递增R个百分点，计算公式为 $(1 + R) \times N / 100$

（2）各项比较因素修正 应把握两点：一是待沽宗地的条件指数始终位于分子，比较案例宗地条件指数都位于分母；二是以哪个为基准，哪个的条件指数即为100。二、2000年应用市场比较法计算题解析 题目略（出自2000年土地估价理论与方法试卷第5大题计算题的第3小题）（一）审题 1、明确题目要求。两个要求：编制地价指数表和计算宗地在评估时点的单位土地面积价格。 2、明确地价指数变化情况、容积率修正系数、土地还原率及其他资料。 3、明确比较基准，以待沽宗地为基准。（二）方法选择与解题思路 1、方法选择 根据题目提供的资料，适用市场比较法。 2、解题思路 第一

步：根据地价增长情况编制地价指数表 第二步：计算土地使用权年期修正指数 公式为：年期修正系数 $K=[1-1/(1+r)^m]/[1-1/(1+r)^n]$ 其中： r 土地还原率， M 待估宗地使用权年限 N 比较案例宗地使用权年限 第三步：根据所确定的各因素条件指数，分别对5个交易案例进行因素修正，得到5个比准价格 第四步：采用适当方法处理这5个比准价格，得出待估宗地单位面积价格

(三) 公式与计算步骤

- 1、适用公式（同上题，但多了年期修正，少了位置和形状修正）
- 2、计算步骤（1）选择计算方法（2）编制该城市住宅地价指数表（每月增长1个百分点，非递增）（3）计算土地使用权年期修正指数 土地还原率为7%，年期修正指数计算有两种处理方法：第一种，以住宅用地法定最高年期（70年）的指数为基值100。50年期修正指数为 $100 \times [1-1/(1+7\%)^{50}]/[1-1/(1+7\%)^{70}]=97.46$ 第二种，以无限年期住宅用地价格指数为100。N年期修正指数为 $100 \times [1-1/(1+7\%)^N]$ （4）确定容积率修正系数（5）确定区域因素和个别因素条件指数，注意比较基准（6）比较修正各交易案例价格（7）采用算术平均法计算待估宗地单位土地面积价格

(四) 解题过程中应注意问题

- 1、必须清楚写出各计算步骤及计算公式。
- 2、两种土地使用权年期修正指数计算方法得出的最后结果完全相同。
- 3、计算区域因素和个别因素条件指数时，一定要注意题目中关于待估宗地与比较案例之间比较关系的说明。
- 4、在所有修正指数确定后，计算各比较案例的比准价格时，要写清楚计算公式，明确哪个修正指数在分子，哪个在分母。
- 5、最终评估结果一般采用简单算术平均法求得，一般要说明理由。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问

