

土地估价师考试：土地估价分析（一）土地估价师考试 PDF
转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/542/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_542443.htm 土地估价分析(一)分

析确定土地估价技术思路的原则 土地估价技术思路的确定，不仅要考虑本次评估的目的、估价对象的状况，还要结合评估标的所处市场的状况、所能了解到的资料的状况，最终能采用多种方法进行校验，这样才能保证土地估价结果的相对准确性。

- 1．考虑估价目的 不同的估价目的，对应的评估结果内涵不一致，结果也会有差别，在评估中的技术思路也不尽一致。
- 2．考虑估价对象状况 估价对象的不同状况，所适用的方法应有不同。比如收益还原法等，要求以持续使用为前提，对评估基准日时估价对象不可能持续生产或使用的标的是不适用的。
- 3．考虑市场发达状况 市场的发达状况决定是否适用市场比较法、剩余法、收益还原法等。只有市场上有足够相似或相近的案例，才能从市场反应角度认知土地的价值。
- 4．多种方法相结合 土地的价值高，常常评估面积大，总价值也大，所以在评估中一般要求用两种以上的方法，从不同的角度考证土地的价值。
- 5．考虑现有资料情况 巧妇难为无米之炊，因此在评估中还要充分考虑能够了解、掌握的所有资料的程度，比如如果没有掌握基准地价评估的成果及修正体系，就不要采用基准地价系数修正法。

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