

土地价格类别的判断和估价主要原则的确定土地估价师考试
PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/544/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BB_B7_E6_c51_544339.htm 土地价格类别的判断和估价主要原则的确定 上述九种情况涵盖了现代经济活动和政府及司法机关管理工作等各方面涉及到的土地估价业务，根据其评估目的的不同，其最终出具的估价结果对应的价格类别分为以下几种： 买卖价格 是土地权利和预期收益的公平市值，包含出让、转让、作价入股、改制上市、资产置换等目的下采用的价格，估价中主要原则是要体现完全的公开、公平、公正市场下的价格，即评估的是公允市值。 租赁价格 我国土地的租赁价格包含两种形式，amp.一是承租土地使用权价格；二是土地使用权出租价格。往往承租土地使用权的租赁价格与完全的市场价格之间存在一定的差值，而土地使用权的出租价格则是市场价格的另一种表现形式。 清算价格 企业破产、关闭、清算等经济活动中需要对企业的土地价值进行清算，应存在各种限制因素，清算价格往往会低于市场价格。 抵押价格 是以抵押方式提供债务履行担保的土地在评估基准日的市场价格，应遵循保守原则。 征收价格 指征用、征收土地时给予的补偿，主要考虑其补偿性，即原使用者获得同等生活保障下的成本。 课税价格 指政府为征收有关土地税收而评定的土地价格，一般低于市场价格。 公示价格 政府为了明示土地价格、为其他价格类型提供参考而设立的价格，例如城镇基准地价、标定地价、监测点地价、农用地基准地价和农地综合区片价等。 关于土地估价中主要原则的确定可根据土地价格的类别选择，买卖价格、租赁价格主要是根

据市场价格，更多地考虑替代原则，最有效使用原则；清算价格、抵押价格、课税价格要适循保守原则；征收价格要考虑其补偿性；公平价格要根据公平价格的作用，评估过程中要有一定的稳健性。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