

2009年土地估价师考试：宗地地价评估土地估价师考试 PDF  
转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/644/2021\\_2022\\_2009\\_E5\\_B9\\_B4\\_E5\\_9C\\_9F\\_c51\\_644828.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/644/2021_2022_2009_E5_B9_B4_E5_9C_9F_c51_644828.htm)

宗地地价评估是根据评估目的、待估宗地的特点和当地土地市场的状况，选择适宜的估价方法对待估宗地权益进行分析，评估出待估宗地在某一基准日土地使用权价格。宗地地价具有特殊性、目的多样性、公正性和时效性等特点，在估价时，要把握这些特点，使评估出的结果能够体现出地价的特点。我国宗地地价评估的基本方法，主要有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法、基准地价系数修正法等多种方法，前4种方法的特点、使用范围、限制条件和程序在相应章节已做了介绍，在本章则仅着重介绍基准地价系数修正法的特点、使用范围、限制条件和程序等。基准地价系数修正法，是我国的土地估价普遍采用的方法之一。它是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价基准日价格的方法。基准地价系数修正法的基本原理是替代原理。基准地价系数修正法，适用于已完成基准地价评估并建立了基准地价修正系数体系的城镇中的土地估价。它是一般比较法的变形，利用它可以在短时间内对大批量宗地进行评估，其评估精度与基准地价及其修正体系的精度密切相关。对于该方法，我们应重点掌握其估价程序和方法，主要是一些系数如何进行修正和评估结果如何确定等。对于具体的宗地地价评估而言，我们应熟悉评估的基本程

序，学习的重点应放在选择估价方法、试算宗地价格、试算价格调整以及最后估价额的确定、估价报告书的撰写上，特别是在选择估价方法、试算地价的步骤中，我们需要熟悉各种估价方法之间的联系和区别，根据待估宗地的特点和具体条件恰当选择估价方法。可针对“各种估价方法比较一览表”。通过比较加深理解。以做到在实际地价评估得心应手。估价报告(包括土地估价报告和土地估价技术报告)的撰写也是本章特别推荐：为帮助参加考试的学员有效备考，环球职业教育在线组织权威师资特推出2009年土地估价师考试考前辅导班。【详情】相关推荐：2009年土地估价理论与方法内部试题汇总 2009年土地估价理论与方法精选试题汇总 更多土地估价师信息请关注：土地估价师站点 土地估价师论坛的一项主要内容。应熟悉《土地估价规程》中给出的规范格式及其相应内容，并结合所学的土地估价方法，分析和掌握报告常见错误类型，为“土地估价实务”考试奠定基础。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)