

2009年土地估价实务基础：工业用地估价方法选择与应用土地估价师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文 [https://www.100test.com/kao\\_ti2020/645/2021\\_2022\\_2009\\_E5\\_B9\\_B4\\_E5\\_9C\\_9F\\_c51\\_645103.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/645/2021_2022_2009_E5_B9_B4_E5_9C_9F_c51_645103.htm) 工业用地估价方法选择与应用

- 1.投资利息率、利润率、土地增值收益率及土地还原利率的确定，应把握不同工业行业的投资风险、资金利润率及土地增值的客观差异。
- 2.矿井、矿区用地价格评估，宗地外开发程度依政府投资的实际配套状况设定，最低应设定为达到可开工条件。当矿产资源可开采年限低于出让时，年期修正应依资源可开采时间确定。
- 3.高新技术企业用地价格评估，应根据其高技术、高附加值、污染小、环境较好、土地利用程度较高等特点，进行合理的估价。这类土地的增值收益较普通工业用地高。
- 4.对于仓储业用地价格评估，其土地利用的机会成本及对相关企业收益的影响程度是应重点考虑的因素。
- 5.机场、码头用地由于其具有垄断性质，在收益还原法以外的评估方法运用中，应考虑垄断地租修正。
- 6.在工业类用地价格评估中，当同一区域宗地数量较多时，可选择某一至两宗标准宗地进行评估，其它宗地价格依个别修正确定。

更多土地估价师信息请关注：百考试题 土地估价师站点 土地估价师论坛 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)