

土地估价理论与方法各章详解(二) PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/84/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_84785.htm 第二节 土地估价的原则与方法

一、土地估价概念 土地估价就是估价人员依据土地估价的原则、理论和方法，在充分掌握土地市场交易资料的基础上，根据土地的经济和自然属性，按地产的质量、等级及其在现实经济活动中的一般收益状况，充分考虑社会经济发展、土地利用方式、土地预期收益和土地利用政策等因素对土地收益的影响，综合评定出某块土地或多块土地在某一权利状态下及某一时点的价格的过程。

二、土地估价原则 土地价格是由其效用、相对稀缺性及有效需求三者相互作用、相互影响所形成的。首先要掌握土地估价的基本原则，以此为指南，认真分析影响土地价格的因素，灵活使用各种土地估价方法，对土地价格做出最准确的判断。

(一)替代原则 土地估价中的替代原则可概括如下：

- 土地价格水平由具有相同性质的替代性土地的价格所决定；
- 土地价格水平是由最了解市场行情的买卖者按市场的交易案例相互比较后所决定的价格；
- 土地价格可通过比较地块的条件及使用价值来确定。

根据上述原则，在土地估价时，就可以通过对土地条件即土地使用价值的比较来评估土地价格。一般都要进行时间和土地条件修订后，才能按替代原则，采用市场比较法确定待估地块价格。

例题：判断题：在土地估价时，就可以通过对土地条件即土地使用价值的比较来评估土地价格。一般都要进行时间和土地条件修订后，才能按替代原则[r] 替代原则实际上与收益还原法也有较深的渊源关系。因为某地块的

价格，如有替代可能，则可迅速确定与该地块产生同等纯收益的其他地块的投资额和价格。可见，替代原则是表示合理经济行为的基本原则之一。它适用范围广，是估价原则的中心内容之一。在我国目前的土地估价工作中，基准地价评估是先评定土地使用价值，进行分等定级，把土地条件基本一致的土地归为同一等级，在此基础上再测算其平均价格；而基准地价系数修订法评估宗地价格时，则是在基准地价基础上，通过待估宗地条件与区域内一般条件的比较，对基准地价进行系数修订，评估出宗地价格。由此可以看出，这实际上都是替代原则在估价实践中的具体运用。

(二)预期收益原则 土地投资者是在预测该土地将来所能带来的收益或效用后进行投资的。这就要求估价者必须了解过去的收益状况，并对土地市场现状、发展趋势、政治经济形势及政策规定对土地市场的影响进行细致分析和预测，准确预测该土地现在以至未来能给权利人带来的利润总和，即收益价格。预期收益的估算必须是客观合理的。它要求估价人员必须对价格的形成因素认真分析，并对将来的变动趋势作客观合理的预测，应排除脱离现实的使用或因投机及违法使用土地所获收益的预测。预期收益原则，对土地估价中的地区分析、交易实例价格的检查、纯收益及还原利率的确定非常重要。在土地估价实践中，剩余法估价及收益还原法估价中土地收益确定，都是预期收益原则的具体应用。

例题：判断题：在土地估价实践中，剩余法估价及收益还原法估价中土地收益确定，都是预期收益原则的具体应用。

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