

土地估价理论与方法各章详解(十七) 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_84898.htm 基准地价评估（2）三

、基准地价的确定

- 1、基准地价确定的原则（1）以实际数据测算的结果为准，以比较评估结果为辅。（2）土地市场发育的城镇，应以市场交易资料评估结果为准，利用级差收益测算结果进行修整。（3）土地市场不发育的城镇，可以收益测算结果为准，并用市场交易资料测算结果验证。（4）要以评估结果为基础，并充分体现政府的地价管理政策。
- 2、基准地价的确定（1）方法（2）结果要求对已评定土地级的城镇，一般情况下每一级土地应有综合、商业、住宅、工业用地等四种基准地价；没有评定土地级的城镇，一般按区域确定基准地价，性质单一的区域只评估一种用途的基准地价，多用途区域应评估出多种用途的基准地价。

四、基准地价修正系数表的编制

- 1、编制基准地价修正系数表的目的
- 2、基准地价修正系数表编制的基础 基准地价与宗地样点地价的差异，一般是由于影响地价的区域因素和个别因素差异造成的。
- 3、影响地价的因素分析与基准地价修正因素（1）影响地价的因素分类（需要掌握）主要有区域因素和个别因素。（2）商服业用地影响因素（3）住宅用地影响因素（4）工业用地影响因素
- 4、基准地价修正系数表的编制（1）土地级别基准地价修正系数表的编制 A.确定级别内商业、住宅、工业用地的基准地价。 B.选择编制基准地价修正系数表的因素。 C.样点地价、土地收益资料的整理。 D.各级土地中各行业用地修正幅度的确定。 E.基准地价修正系数表的编制及因素条件的说明。

(2) 均质区域基准地价修正系数表的编制 A.确定区域基准地价。 B.选择修正因素。 C.样点地价的整理。 D.计算各区中的地价修正幅度。 E. 编制基准地价修正系数表。(3) 土地级别和均质区域基准地价修正系数表的编制(4) 土地定级总分值的基准地价修正系数的确定5、基准地价修正系数表的验证(看一看) 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