

土地估价基本理论(一) 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_84956.htm

第一章 五、土地估价的原则和方法（这部分内容对土地估价实务的出题很重要）

1、土地估价概念 概念要点：（1）土地估价必须依据土地估价的原理和方法；（2）土地估价必须依据充足的市场土地资料；（3）土地估价必须考虑政府土地政策的影响；（4）土地估价要充分了解评估对象地块的各种权利状况；（5）土地估价所评估出的地价是该地块某一时点的价格。

2、土地估价原则（前四个原则最重要）（1）替代原则。市场比较法以其为基础，收益还原法也与其有较深渊源。（2）预期收益原则。剩余法估价及收益还原法估价中土地收益确定。（3）最有效使用原则。最有效使用应当以预测原则和变动原则为基础。（4）报酬递增、递减原则。这一原则与最有效使用原则密切相关。（5）需求与供给原则。土地有其特有的供求规律，竞争主要在需求方面进行，因此，地价不能仅根据均衡法则来决定。此外，还应考虑时间因素，作动态分析。供需原则以预期收益原则、变动原则和竞争原则为基础。（6）竞争和超额利润原则。该原则与供需原则、替代原则、最有效使用原则密切相关，是收益还原法估价的基础之一。（7）贡献原则。可据以通过土地及建筑物等构成因素的贡献来估价，它是收益递增递减原则的应用，也是收益还原法和剩余法估价的基础。（8）变动原则。土地价格形成因素经常处于变动之中。（9）协调原则。在土地估价时，应认真分析土地与周围环境的协调关系。

3、土地估价

方法（1）基本估价法：由分为收益还原法、市场比较法、剩余法和成本逼近法（2）应用估价法：又称大量估价法，是在应用基本估价方法基础上的大范围分析评估，该类方法的关键在于建立评估标准，多适用于政府管理需要而进行的政策性大量估价。此类方法包括路线价估价法、标准宗地估价法、基准地价系数修正法等。

第二章 土地估价的基本理论

复习要点 1、内容比较繁杂，主要是要掌握有关基本观点 2、重点：地租的本质、类型，传统地租理论的基本观点及指导应用，区位理论中的概念、分类及农业区位论的基本观点

内容讲解 一、地租的概念及表现形式

地租是直接生产者在农业（或其他产业）中所创造的生产物被土地所有者占有的部分，是土地所有权借以实现的经济形式。后一句是一切形式地租的共同点。根据地租产生的原因和条件，马克思把资本主义地租分为级差地租和绝对地租两种基本形式。此外，还有垄断地租、矿山地租、建筑地段地租等形式。资产阶级经济学对地租有两个方面的定义，按照定义把地租分为契约地租（商业地租）和经济地租（理论地租）两类。近代西方经济学扩充了地租概念，将其分为广义地租和狭义地租。

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