

土地估价师:基准地价评估(2) PDF转换可能丢失图片或格式, 建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/85/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_85035.htm 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 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