

土地估价理论与方法课件14 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\\_85187.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/85/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_85187.htm)

一、基准地价评估概述

1、基准地价评估的基本任务和原则

(1) 基准地价评估的基本任务 当前城市基准地价评估的任务应是评估商业、住宅、工业用地的基准地价。

(2) 基准地价的特点

(3) 基准地价评估思路

A.评估时的土地用途以现在实际用途为主。 B.采取土地使用价值评价和土地收益、地租、地价测算相结合的形式进行。 C.根据城市条件和市场状况，选择评估技术路线。

2、基准地价评估的原理

(1) 土地位置差异带来的不同土地收益是评估基准地价的依据。

(2) 各行业对土地质量要求不同是形成不同行业、用地基准地价的基础。

(3) 不同用地基准地价具有不同的空间分布规律。

(4) 城镇中土地利用的相对合理性和变化性是基准地价相对稳定和不断演化的前提。

(5) 土地收益是基准地价评估的基础，市场交易价格是土地收益在土地市场中的直接反映。

3、基准地价评估思路

(1) 以土地级别或土地条件均质区域为基础进行基准地价评估。

(2) 建立宗地地价修正体系。

4、基准地价评估的基本要求

六项基本要求

5、我国基准地价评估的资料条件

(1) 能直接反映地租、地价的资料。

(2) 房地交易、出租中包含的地价资料。

(3) 企业经营活动中利用土地的效益资料。

二、基准地价评估的程序与方法

1、基准地价评估区域的确定

(1) 两种划分方法

(2) 两种划分类型

(3) 划分评估区域的主要作用

(4) 划分评估区域的依据

2、基准地价评估资料的收集与调查

(1) 制定资料收集计划

(2) 编

制调查表格 (3) 人员培训 (4) 划分调查区 (5) 确定调查方法 (6) 资料收集的一般要求 (7) 资料收集的途径 (8) 地价调查资料审核

### 3、资料整理

(1) 市场交易资料整理 (重点)

- A. 样点地价测算 根据11种市场交易资料评估地价。
- B. 样点地价的出让年期修正 修正到各类土地法定的最高出让年限。
- C. 样点地价的交易时间修正
- D. 样点地价的容积率修正
- E. 样点地价资料的整理 包括样点地价的分类统计以及样点地价分布图的编制。

(2) 土地利用效益资料整理

- A. 土地利用类型的划分
- B. 单元土地质量指数的计算
- C. 企业标准资本额的计算
- D. 企业合理工资量的计算
- E. 企业效益资料的整理

### 4、样点数据检验 (看一看)

(1) 数据处理方法检验 (2) 样点资料归类 (3) 样本总体分布类型检验 (4) 剔除异常数据

### 5、基准地价评估 (看一看)

(1) 评估模型选择 (2) 参数估计 (3) 基准地价评估

### 6、利用路线价评估基准地价

(1) 应用范围 (2) 两个容易被忽视的问题

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)