

土地估价目的及其方法 PDF转换可能丢失图片或格式，建议
阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/451/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_451135.htm 估价目的是委托人为什么要进行房地产(土地)评估的原因，是为了满足何种涉及房地产的经济活动或何种政府行为、民事行为的需要。例如，银行需对抵押人提供的一宗房地产进行估价，而且该房地产的土地是划拨取得，此时银行要了解的是：当因为抵押人所担保的债权不能按时清偿时，银行能够通过变卖抵押房地产获得的最大价值是多少，因此在“抵押评估”的目的下对该房地产进行估价时，就要向估价委托人(银行)说明，在处分该抵押房地产时将要向国家交付多少土地使用权出让金。或者换句话说，该房地产在“抵押评估”的目的下所估算的房地产价格的内涵中应该扣除向国家交纳的土地使用权出让金。设定房地产估价目的的意义在于：一旦设定了房地产估价的目的，也就确定了房地产价格的内涵，即明确了通过本次估价作业或估价行为需要估算什么样的房地产价格，从而整个估价作业过程中的各种要素也就都可以确定下来了。从这个意义上来说，房地产估价目的起到了统领估价全局的作用。估价遵循的房地产(土地)估价原则，主要有合法原则、最高最佳使用原则、替代原则和估价时点原则。房地产估价的方法主要有以下几种：①市场比较法；②收益法；③成本法；④假设开发法；⑤基准地价修正法。估价结果应分别说明总价和单价，并附大写金额。若用外币表示，应说明估价时点中国人民银行公布的人民币汇率中间价，并注明所折合的人民币价格。估价时点不是随意定的，也不完全和估价

作业日期相同，它需要估价人员根据估价目的来确定。

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