

土地估价师考试：土地价格评估三特点土地估价师考试 PDF
转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/545/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_545466.htm 土地招拍挂出让价格评估，是估价人员根据拟出让地块条件和土地市场情况，依据《城镇土地估价规程》组织，对拟出让地块的正常土地市场价格进行评估。笔者通过对土地招拍挂出让评估方法的研究，认为土地出让价格评估具有以下特点：采取公开市场价值标准 由于国有建设用地使用权招拍挂出让是遵循公开、公平、公正的原则，属于一种真正的市场行为，因此土地招拍挂评估理应采用公开市场价值标准，也就是拟出让宗地在估价基准日时，并且在设定的容积率、建筑密度、绿地率、开发程度等条件下的正常公开市场价格。特别指出的是，土地招拍挂出让评估不同于强制拍卖评估，因为强制拍卖评估要考虑短期内强制处分标的物时造成的价格折减。估价基准日应为招拍挂 出让日在实际估价工作中，估价人员通常将实地查勘估价期间的某一个日期定为估价基准日，但估价基准日并非总是在估价日期的期间，也可能因特殊需要，将过去或未来的某个日期定为估价基准日。而国有建设用地使用权招拍挂出让，一般都会提前一段时间在新闻媒体上刊登公告，土地出让人要先行委托专门的估价机构对拟出让土地进行评估。为真正体现出所评估的土地使用权价格是在出让日正常、公开市场条件下的价格水平，其估价基准日应与出让时间相一致。不同出让方式可侧重采用不同的估价方法 国有建设用地使用权招标、拍卖、挂牌三种出让方式，分别选用针对性、适应性强的估价方法，这是保证估价结果合法、合理

的关键一步。以拍卖方式出让国有建设用地使用权时，宜重点选取市场法、假设开发法等评估方法。市场法能够充分考虑在估价基准日近期市场上，类似宗地的交易行情和市场承受能力，其测算价格简单明了，amp.容易被土地出让人和竞买者认同和接受；假设开发法则详细分析了拟出让土地在规划条件限制范围内，最有效的利用方式、建筑成本以及当前房地产市场现状和未来可能带来的收益等因素。此外，以挂牌方式出让国有建设用地使用权时，如果拟出让地块在缺乏交易案例，但存在潜在性收益的情况下，除可选取假设开发法等方法外，也可以侧重选取收益还原法。 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