

2009年土地估价案例与报告练习题（十四）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\\_ti2020/547/2021\\_2022\\_2009\\_E5\\_B9\\_B4\\_E5\\_9C\\_9F\\_c51\\_547130.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/547/2021_2022_2009_E5_B9_B4_E5_9C_9F_c51_547130.htm)

某开发商欲参加一经济技术开发区招标出让地块的投标报价，该地块规划用途为高级酒店。

(1)作为代理开发商投标的估价人员，应做哪些具体工作？

答：对土地的基本情况如土地的规划条件、用途、面积做全面了解；对市场情况调查，对当地高级酒店的供求趋势进行预测；利用适当的估价方法确定投标报价。

(2)可采取哪几种估价方法？答：假设开发法，市场比较法。若通过招标方式获得了该国有土地使用权后，于2000年8月开始施工，2002年3月该公司寻找合作伙伴，委托评估机构对已完工部分进行评估，核定现状价值为合作提供依据。

1) 简述评估技术路线；假设开发法：求取估价对象未来开发完成后的价值，减去未来的正常开发成本、税费和利润等，以次估算估价对象的客观合理价格或价值。

市场比较法：按比较实例选择原则，选取3个或3个以上房地产交易实例作为比较实例，进行交易情况、交易期日、区域因素、个别因素修正，从而得到比较实例的比准价格。

2) 应搜集审核的资料；国有土地使用权证书；amp.建设用地规划许可证；建设工程规划许可证；土地使用权出让合同；施工许可证；房地产开发建设情况、投资情况及正常开发尚需投资情况等；若采用市场比较法

1) 在选取可比案例时应考虑哪些因素？应考虑是估价对象的类似房地产，包括在区位、权益和实物三个方面应相同或相近；交易类型与估价目的吻合；成交日期与估价时点接近或可以进行比较修正；成交价格正常或可修正为正常价格。

2) 确认

比准价格有哪几种方法? 平均数法，包括算术平均数法和加权平均数法；中位数法；众数法。 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](http://www.100test.com)