

土地估价师考试辅导：土地使用权（2）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_ti2020/552/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_552446.htm 在遵循《规程》的前提下，开展土地使用权拍卖底价的评估工作，应事先对影响拟拍卖出让地块的各种价格因素作出全面深入调查分析的基础上，需侧重把握以下几点：一是应采取公开市场价值标准。国有土地使用权拍卖行为，真正体现了公开、公正、公平的原则，是一种真正的市场行为。因此，按照《规程》的规定，在评估拟拍卖土地底价过程中，估价人员必须明确其评估的价格应是指在估价基准日的正常公开市场、规划利用条件下，设定的开发程度与用途、法定最高年限内的一定年期出让土地使用权的价格。二是估价基准日一般为估价日期以后的某一个具体日期。根据《规程》的解释，估价日期是指该项估价工作的起止日期，其实是按照委托方的要求和作业的难易程度确定的。在实际估价工作中，通常估价人员将实地查勘估价对象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。而拍卖出让土地一般都提前一定的时间（一个月左右）事先在新闻媒介上刊登公告。同时，鉴于标的价款大，通常要求确定一个保留价。因此，土地出让方要先行委托专门的估价机构进行估价，其估价日期肯定在公告确定拍卖时间的前一个时间段内。为了真正体现评估的拍卖底价是在拍卖之日正常、公开市场条件下的土地出让价格水平，其估价时点应与公告确定拍卖时间相一致，即将估价基准日确定为公告中的拍卖之日。由此可

见，拍卖底价的估价基准日一般为估价日期以后的某个具体日期。把土地估价师站点加入收藏夹 三是合理选用估价原则和估价方法。针对评估土地使用权拍卖底价的特点，宜遵循替代原则、最有效利用原则、预期收益原则和需求与供给原则等。按照评估原则与估价方法衔接一致的要求，评估土地使用权拍卖底价，首先应重点选用市场比较法和假设开发法两种评估方法。因为市场比较法较充分考虑了在估价基准日的近期市场上类似房地产的交易行情、市场承受能力，其测算的价格具有现势性，容易为买卖双方认同和接受。假设开发法则充分地考虑了规划条件下宗地自身最有效利用方式以及当前房地产市场现状和未来可能带来的收益等。运用这种方法测算的地价，实际上相当于竞买人最终获得拍卖地块所需支付的最高价格。这对于竞买人最终确定购买价或拍卖人最终确定保留价都具有一定的指导作用。当然，运用上述两种评估方法，相对而言也需要一定前提条件。在市场不发达、缺乏交易案例，或无城市规划主管部门审定的详细规划设计方案的情况下，就只能选取基准地价系数修正法和成本逼近法等方法来进行评估。以评估地价为基准，综合考虑各种影响因素确定拍卖底价。土地使用权拍卖底价的确定一般应以评估地价为基准，由土地出让方在一定范围内组织有关方面人员讨论后最终确定。 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