

2009年土地估价案例与报告经典题（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_ti2020/558/2021_2022_2009_E5_B9_B4_E5_9C_9F_c51_558544.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.

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

是正常价格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。百考试题土地估价师站点值得您收藏的好站点！
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