

如何运用市场比较法评估工业用地地价土地估价师考试 PDF
转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/566/2021_2022__E5_A6_82_E4_BD_95_E8_BF_90_E7_c51_566278.htm 土地价格取决于市场供需关系，评估地价尤其是工业地价要充分考虑土地的效用、价值及市场需求等多方因素。工业用地全部实行招拍挂出让后，在经济发达的地区有充足的土地交易实例，应尽量采用市场比较法评估工业地价。本文主要介绍运用市场比较法评估工业地价的步骤与方法。市场比较法将待估土地与具有替代性、且在估价期日近期市场上交易的类似工业用地进行比较，并对类似工业用地的成交价格进行适当修正，以此估算待估工业用地价格。运用市场比较法评估工业地价的基本公式为：待估工业用地价格(比准价格) = 比较实例价格 × (待估工业用地情况指数 / 比较实例宗地情况指数) × (待估工业用地估价期日地价指数 / 比较实例宗地交易时点地价指数) × (待估工业用地区域因素条件指数 / 比较实例宗地区域因素条件指数) × (待估工业用地个别因素条件指数 / 比较实例宗地个别因素条件指数) × 年期修正系数 收集和选择比较交易实例 评估的第一步就是通过资料收集，选择比较交易实例。资料收集的内容包括地块位置、面积、成交时间；地块条件、使用年期、交易条件、影响地价的区域和个别因素、土地价格等有关信息；比较交易实例的收集和选择应遵循以下原则：首选与评估对象处于同一地区的案例，如果近期没有发生交易案例，可选择处于临近地区或类似地区的实例；所选比较实例用途与评估对象相同；价格类型相同或可比；成交日期与估价日期接近，一般应在2年以内；最长不得超过3年；

尽量选择正常的交易案例；应至少选择3个比较实例。建立价格可比基础 选取比较实例后，应对比较实例的成交价格进行换算处理，建立价格可比基础，统一表达方式，主要包括：统一付款方式，在成交日期时一次付清；统一采用单位面积地价，并统一面积内涵和面积单位；统一货币种类和货币单位。不同货币种类之间的换算，应按中国人民银行公布的成交日期时的市场汇率中间价计算。评估师信息网交易情况修正 交易情况修正，是排除交易行为中一些特殊因素所造成的比较实例价格偏差，将其成交价格修正为正常交易情况下的价格。引起特殊交易行为的因素一般有：有利害关系人之间的交易；急于出售或者购买情况下的交易；受债权债务关系影响的交易；交易双方或者一方获取的市场信息不全；交易双方或者一方有特别动机或者特别偏好的交易；相临地块的合并交易；特殊方式的交易；交易税费非正常负担的交易；其他非正常的交易。 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