

2009年土地估价师考试：土地出让价格评估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_ti2020/602/2021_2022_2009_E5_B9_B4_E5_9C_9F_c51_602211.htm 土地出让价格评估特点 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，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，除可选取假设开发等方法外，也可以侧重选取收益还原法。

网校辅导：为帮助参加考试的学员有效备考，环球职业教育在线组织权威师资特推出2009年土地估价师考试考前辅导班，本次辅导包括考试所有五个科目。为更好服务学员，网校特派黑敬祥等老师参加了中国土地估价师协会组织的师资培训班。环球网校2009年土地估价师考试网上辅导根据考试科目共开设五门科目辅导：每科目设置精讲班：权威专家进行24小时免费在线答疑，学员在学习遇到的问题可随时通过答疑室留言与专家探讨学习。【详情】更多土地估价师信息请关注：百考试题 土地估价师站点 土地估价师论坛 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