

考试大整理土地估价报告（二）PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/84/2021_2022__E8_80_83_E8_AF_95_E5_A4_A7_E6_c51_84709.htm 第二部分 估价对象描述及地价影响因素分析 一、估价对象描述：来源

：www.examda.com 1．土地登记状况 委估宗地为国有出让土地，估价对象土地使用权属于××××公司。委估宗地位于××××路，根据委托方提供的有关材料，2001年××××公司取得了证号为××××号《国有土地使用证》，土地面积为9542.95m²，其四至状况为：东：××××；南：××××；西：××××路；北：××××路。宗地号为××××，图号为××××。根据《××××市城区土地定级与基准地价更新》成果，估价对象处于三级地。 2．土地权利状况 估价对象为国有出让土地，其土地使用权属于××××公司。2003年2月，××××公司将土地抵押给银行。根据××××市中级人民法院于2003年6月23日(××××号)《××××省××××市中级人民法院民事裁定书》宣告××××公司破产。至评估基准日，委估宗地土地设定有抵押权，未有租赁权、地役权等他项权利存在。 3．建筑物和地上附着物状况 勘估基准日，待估宗地内建有商业楼一栋，共4层，建筑结构为框架，竣工时间为1985年7月，建筑面积为14320m²。容积率为1.5。 二、地价影响因素分析 (一)一般因素(略) (二)区域因素 影响估价对象作为商业用地的区域因素主要有：区域概况、交通条件、环境条件、规划限制等。描述如下(略)。 (三)个别因素 来源：www.examda.com 估价对象位于××××市××××路，用地面积为9542.95m²。土地用途为商业

用地，宗地地形平坦、形状不规则。宗地西侧紧临××路，该宗地距市商服中心为4240m，距农贸市场约为1680m，距×××火车站约5320m，距长途汽车站约5360m。勘估基准日，宗地红线内具备通上水、下水、通电、通讯、通热、通路和场地平整，即“六通一平”的基础设施条件，自来水公司统一供水；排水雨污合流，排入市政统一排水管网；供电由××××站供电；直拨电话19部，传真机一部，内外联系方便，自备锅炉供热。宗地内有商业楼一栋，总建筑面积14320m²，容积率1.5。该宗地未来规划用途为商业用地，周围为商业用地，对建筑物高度及容积率略有限制。

第三部分土地估价

一、估价原则 土地使用权价格是由其效用、相对稀缺性及有效需求三者相互作用、相互影响而形成的，而这些因素又经常处于变动中，本次估价我们在遵循公平、公正、客观、合理总原则的基础上，遵循了以下原则(内容略)：

1．替代原则 2．预期收益原则 3．需求与供给原则 4．变动原则 5．综合分析原则 6．多种方法相结合的原则

二、估价方法与估价过程

(一)估价方法选择 根据《城镇土地估价规程》(以下简称《规程》)，宗地地价的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法(假设开发法)、成本逼近法、基准地价系数修正法、路线价估价法等多种方法，估价方法的选择应按照《规程》，根据当地地产市场状况，并结合估价对象的特点，选取适宜的方法。待估宗地位于××××路以南，在《××××市城区土地定级与基准地价更新》范围内；属于商业三级地，采用基准地价系数修正法切实可行；且宗地作为商业用地，同类区域市场交易资料较丰富，可采用市场比较法作为第二种估价方法。故依据《规程》并结合评估对象的特

点及项目的实际情况，确定采用基准地价系数修正法和市场比较法测算地价，并将两种方法测算结果进行综合分析调整，从而得到待估商业用地的地价。建筑物现值采用重置价格折旧法计算。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