

土地估价报告容易出错的地方（续一） 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__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_84965.htm

第三部分 土地估价 一、估价原则（明确说明此次估价所遵循的原则，应体现客观、公正、科学、合法的原则）常用的原则：1、替代原则（所有方法适宜）2、变动原则（所有方法适宜）3、需求与供求原则（所有方法适宜）4、预期收益原则（适合收益还原法、假设开发法）5、协调原则(所有方法适宜)即土地效用的最有效发挥，必须以周围各类环境适度为前提，在评价时，要充分注意周围的环境适度性。6、收益分配原则（剩余法、成本法、收益法）7、多种方法结合原则8、最有效利用原则 如设定为现状利用，最好不要使用最有效使用原则，很难说就是最有效使用。待开发的土地评估，且最大限度的满足规划要求，使用最有效使用原则。可能出现的错误：原则叙述不全、原则与所选方法无联系（如利用的是待估宗地现状条件评估而出现了有效利用原则；未采用收益还原法、假设开发法而出现了预期收益原则等）。二、估价方法与估价过程（要求说明估价方法选择依据和每种方法的估价过程）【应根据待估地特点及项目的实际情况，依据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》）的规定，选取适宜的方法。要求在一项估价中所选方法不少于两种，并说明估价方法选择的依据。同时，各种估价方法的应用过程还应分别满足相应要求】1、估价方法选择：说明估价方法的选择依据2、估价过程：详细表述估价方法（估价测算过程）可能出现的错误：选择依据没有或不充分、方法选择不当、可能只选取了一种

方法(表面看是两种方法实际是一种) (一)市场比较法 应用此种方法估价，要按照《规程》规定，选择具有替代性的、估价时点近期的、市场上交易的类似比较实例，进行因素比较作适当修正后，确定待估宗地的土地价格。要求比较实例不得少于三个。估价中，除要求选择的实例与估价对象属于同一供应圈、用途一致、在地域上属近邻区域或类似区域外，对比较实例选择、比较因素选择、因素条件的比较及因素修正有以下具体要求：A、比较实例选择。所选实例应是实际交易实例，并说明案例的具体坐落（门牌号和宗地号）比较案例选择（大于或等于三个）要求：①与待估宗地属同一供应圈（即尽量在同区域、同级别，且基础设施完善程度相近。如同区域无案例，可选择邻近区域或同一级土地内的类似区域的交易案例，但选择案例的交易价格不能相差太大。根据经验不能超过25%）②与待估宗用途应相同或相似（按用地类型细类）。如无用途相同案例，可选择用途相近。例如待估宗地用为住宅可选择商住，如工业可选择仓储，前提是已有12个与估宗地用途交易案例。用途不一致时应设用途修正。③与待估宗地的交易类型（价格类型）相同，交易类型一般包括出让、转让、股份制改造、租债、抵押等。如选择交易案例的交易类型与待估宗地的类型不一致，应进行易类型的修正。（除抵押评估外，一般不选择抵押实例）④成交日与待估宗地的估价期日应接近。A 如果市场比较稳定且交易较少，比较的有效期限可延长，即选择几年的交易案例用于比较(最长不超过3年)；B如市场变化比较快且交易活跃，则比较的有效期要缩短(最长不超过12年)，一般交易案例的有效期最长不超过3年。⑤交易案例必须为正常交易(即成交

价格为正常价格或可修正为正常价格)。所谓正常交易应是公开、平等、自愿的交易。按上述要求选择好比较案例后，分别进行描述，描述内容（如有可能，最好到现场勘查）如下：

①交易实例状况 a.座落位置、形状、地质 b.水、电、路、讯、暖等基础设施 c.商业繁华、交通等环境条件 d.土地利用现状与规范用途 e.有关地上建筑物的基本情况 f.权利状况和土地使用年限等

②成交价格：包括房地总价、土地总价、房屋总价及相应的单价和房屋租赁等内容，同时说明价格类型、价格水平及种类。

③付款方式：包括：一次付清、分期付款及比例、抵押贷款比例、租金支付方式等内容。

④成交日期：一般描述包括使用单位、位置、四至、用途、面积、规划条件(如建筑面积、容积率、建筑密度等)、土地等级、土地开发程度、期日交易、土地使用年限、交易类型、交易情况、交易价格等。区域因素及个别因素等条件按用途不同选择见因素选择内容。

选择因素的原则：

①结合待估宗地所处区位及用途选择因素，用途不同影响地价的因素有差异，且影响程度不同。

②选择地价影响因素时要全面分析，不要漏掉重要影响因素，且选择因素要与报告第二部分分析的地价影响因素对应，必要时应说明进行因素选择的依据。

影响土地价格的区域及个别因素：

①区域因素主要包括：

a.繁华程度

b.交通便捷程度（包括道路功能、道路宽度、道路网密度、公交便捷程度和对外交通便利程度）

c.环境状况（自然环境和人文环境质量）

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