

考试大整理报告中可能出现的错误(三) PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/85/2021_2022__E8_80_83_E8_AF_95_E5_A4_A7_E6_c51_85170.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:

- 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%)
- 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。
- 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)
- 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。

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：

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

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