

www.hustpas.com

2008

主编/ 张守锋

全国土地估价师 执业资格考试

辅导与练习
土地估价
案例与报告

特提供网站增值服务

 **edu24ol**
com
环球职业教育在线

华中科技大学出版社

中国·武汉

全国土地估价师执业资格考试辅导与练习

——土地估价案例与报告

主 编 张守峰

副主编 孟楠 路辛 崔蕾

华中科技大学出版社

中国·武汉

图书在版编目(CIP)数据

土地估价案例与报告 / 张守峰 主编. — 武汉: 华中科技大学出版社, 2008.4
(全国土地估价师执业资格考试辅导与练习)

ISBN 978 - 7 - 5609 - 4475 - 3

I. 土… II. 张… III. 地价 - 评估 - 经济师 - 资格考核 - 学习参考资料
IV. F301.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字[2008]第 035056 号

全国土地估价师执业资格考试辅导与练习 ——土地估价案例与报告

张守峰 主编

责任编辑: 黄万松

封面设计: 张 璐

责任校对: 梁锦虹

责任监印: 张正林

出版发行: 华中科技大学出版社(中国·武汉) 武昌喻家山 邮编: 430074

销售电话: (010)64155566(兼传真), 64155588 - 8022

网 址: www.hustpas.com

录 排: 天津市南智科技文化发展有限公司

印 刷: 迁安万隆印刷有限责任公司

开本: 787 mm × 1092 mm 1/16

印张: 15.5

字数: 384 千字

版次: 2008 年 4 月第 1 版

印次: 2008 年 4 月第 1 次印刷

定价: 29.00 元

ISBN 978 - 7 - 5609 - 4475 - 3 / F·384

(本书若有印装质量问题, 请向出版社发行部调换)

内 容 提 要

本书严格依据《全国土地估价师资格考试大纲》编写,主要包括了土地估价业务受理、确定估价事项、资料收集、现场调查、土地估价分析和估价方法选择、土地估价报告撰写及审核、常见目的下土地估价、常见用途土地估价、土地分等、土地定级、基准地价评估、路线价评估、征地区片综合地价评估等规定内容,在详细全面的理论知识讲解的前提下,编者精心编配了与每章知识相关的典型答疑、例题及习题,最后部分为模拟试题和真题,通过题目可以让读者在掌握基本知识的基础上提高实践水平及应试能力。

本书可供参加 2008 年度全国土地估价师资格考试的考生复习之用。

前言

本书根据全国土地估价师资格考试教材和考试大纲编写而成。全书共分两大部分:案例与报告相关知识、模拟试题及真题。案例与报告相关知识部分详细讲解了大纲及教材相关的理论知识,同时每章安排有典型答疑、例题分析和练习题,对具有一定代表性的题目进行了难点解析。模拟试题及真题部分包含了两套模拟试题和2004年、2006年的真题,并附有参考答案及解析,便于读者检查学习效果,有的放矢地进行针对性复习。

本书编写人员长期从事注册土地估价师资格考试辅导教学工作,了解考试的难点和重点,能够全面地把握考试的要求和最新的动向。考虑到广大学员日常工作繁忙,为使学员在学习中学事半功倍,编者在编写时有针对性地选取了典型例题,确保每道题实用、合理。

本书设置了考试大纲要求、知识汇总、典型答疑、例题分析和练习题等专栏,旨在通过复习和练习,检查考生对知识的掌握状况,把握考试规律。

本书结合考试大纲,涵盖了最新考试知识点,特别是突出了历年考题的考察内容,重点把握考试动向。既体现考试大纲精神,又有所创新,使试题具有很强的实践性和针对性。

本书的主旨是能够发挥正确的导向作用,帮助广大考生迅速提高应试能力,从而顺利通过土地估价师资格考试。书中难免有不足之处,恳请广大读者批评指正,以便再版时加以改进。

另外,本书参考和选编了相关的书籍、资料,编者在此谨致谢忱!

编者

2008年3月

第一篇 案例与报告相关知识

第1章 土地估价业务受理	(3)
第2章 确定土地估价事项	(10)
第3章 土地估价资料收集	(16)
第4章 土地估价现场调查	(20)
第5章 土地估价分析和估价方法选择	(24)
第6章 土地估价报告撰写	(30)
第7章 土地估价报告审核	(40)
第8章 常见目的下土地估价	(45)
第9章 常见用途土地估价	(51)
第10章 土地分等	(60)
第11章 土地定级	(84)
第12章 基准地价评估	(115)
第13章 路线价评估	(142)
第14章 征地区片综合地价的评估	(150)

第二篇 案例与报告模拟题及真题

模拟试题(一)	(159)
模拟试题(二)	(177)
2006年真题及解析	(195)
2004年真题及解析	(211)
附 土地估价报告实例	
——XX区XX大厦项目用地土地估价报告	(230)

第一篇
案例与报告
相关知识

第 1 章 土地估价业务受理

一、考试大纲要求

(一) 考试目的

测试应考人员掌握土地估价业务受理知识和土地估价委托协议的主要内容的程度。

(二) 考试基本要求

掌握:土地估价业务获取的途径和土地估价业务受理中应注意的问题。

熟悉:土地估价委托协议(合同)的主要内容。

了解:土地估价的业务范围和我国土地估价发展的历史沿革。

(三) 考试范围

1. 土地估价业务获取的途径
2. 土地估价业务受理及应注意的问题
3. 签订土地估价委托协议的重要性
4. 土地估价委托协议(合同)的主要内容
5. 土地估价的业务范围
6. 我国土地估价发展的历史沿革

二、本章知识汇总

(一) 我国土地估价发展的历史沿革

土地估价行业是伴随着土地使用制度改革而产生并发展起来的,到现在已有 20 年的历史。在这 20 年里,土地估价行业在服务于市场经济建设和国有企业改革、服务于土地使用制度改革与土地市场建设中不断发展壮大,已成为我国市场经济体系中一个重要的中介行业,并取得了辉煌的成就。

(1)建立了与我国市场经济体系相适应的土地估价制度和土地估价师资格制度

在我国土地使用制度改革与土地市场建设过程中地价问题一直是核心问题和前提条件。从城镇土地分等定级到城市基准地价测算,从出让地价到国企改革中土地资产管理,从土地有偿使用到经营城市,土地估价从无到有,建立了一系列的制度和体系,如建立了基准地价、标定地价、宗地地价;城市地价动态监测系统等地价体系;建立了从估价机构审批、地价确认到估价机构公示、估价报告备案、土地资产处置审批的管理制度;建立了土地估价师资格考试、继续教育、信息公示等土地估价人员和机构的监督管理机制。

2003 年 12 月 19 日国务院办公厅转发了《财政部关于加强和规范评估行业管理意见的通知》(国办发[2003]101 号文),明确规定土地估价师是根据目前我国社会主义市场经济发展的客观需要设置的六类资产评估专业资格之一,进一步明确了土地估价师在社会主义市场经济建设中的地位和作用,这是国务院对土地估价行业近 20 年来改革和发展的充分肯定。

对于国办发[2003]101 号文,是土地估价师发展过程中一个具有里程碑意义的文件,复习时应当引起注意。

(2)形成了一整套具有中国特色的土地估价理论方法体系与土地估价的技术标准体系

我国已先后颁布了《城镇土地估价规程》《城镇土地分等定级规程》两个国家标准,《农用地分等规程》《农用地定级规程》《农用地估价规程》三个行业标准,以及《土地估价报告规范格式》等技术标准,出版了《土地估价师资格考试系列教材》《城市土地价格调查与动态监测》《中国城市地价图集》《城市地产评估》等专著和众多研究报告,有超过 60 个高等院校开设了土地估价的专业课程,形成了从本科、硕士到博士的系列教育和理论研究体系。因此,国家标准、行业标准、技术标准都属于记忆内容,应当记清楚。

(3)形成了一支具有一定规模、专门提供土地估价中介服务的专业队伍

现在,全国共有 2 万多名具有资格的土地估价师,其中执业注册的土地估价师近 10 000 人,执业土地估价机构 2000 多家。经过脱钩改制、改革土地估价结果确认和土地资产处置审批制度、改革土地估价人员和机构监督管理方式的三次改革,土地估价行业的人员素质、机构规模、业务能力、竞争风险意识等都有很大的提高,已经形成了一批具有规模的、能够自我发展、自我约束、自主经营、自担风险的土地估价专业队伍。

(4)有力地配合土地使用制度改革和土地市场建设

据有关部门的不完全统计,1992 年以来,全国土地出让金收入累计超过 1 万亿元。土地出让金收入主要用于地方城市建设,对改善城市环境、加快城市基础设施建设,推进土地市场建设起到了积极作用。其中出让地价评估和城市基准地价评估是土地使用权出让和土地市场建设的基础工作。

(5)有力地配合了国有企业改革

据不完全统计,1992 年以来,全国共完成了数万家改制企业的土地评估工作,显化资产几千亿元,仅由原国家土地局和现国土资源部确认和处置的企业数就超过 200 家,涉及宗地超过 10 万宗,土地资产价值 1000 多亿元,其中包括了中石油、中石化、中国联通、中国电信、中国移动通信等特大型集团公司的改制等,在显化国有土地资产,促进国有经济的战略性调整,防止土地资产流失等方面发挥了重要作用。

(6)土地估价行业已初步走上政府监管、行业自律、独立公正、自主发展的道路

2002 年,国土资源部按照国务院改革行政审批制度的要求,改革了土地估价行业监督管理方式,强化了行业自律,有力地促进了行业自律组织建设。目前,全国大多数省、自治区、直辖市成立了土地估价师协会。通过几年的改革,土地估价行业已初步走上政府监管、行业自律、独立公正、自主发展的道路。

(二)土地估价业务受理

1. 土地估价的业务范围

- ①土地使用权出让评估;
- ②土地使用权转让评估;
- ③土地征用、征收、征购或拆迁补偿评估;
- ④土地使用权或其他土地权利的抵押评估;
- ⑤土地收益权质押评估;
- ⑥确定相关税费涉及的土地评估;
- ⑦以土地使用权作为出资或合作条件入股企业评估;
- ⑧为企业改制进行的土地评估;
- ⑨为企业会计处理或出具财务报告需要进行的土地评估(如土地评估入账计提减值准备等);

⑩为金融不良资产转让而进行的土地评估;

⑪法律诉讼涉及的土地评估;

⑫城镇基准地价评估;

⑬城市地价动态监测;

⑭农用地分等定级与估价;

⑮征地区片综合地价及统一年产值测算;

⑯其他经济或整个行为涉及的土地评估。

2. 土地估价业务获取的途径

(1) 政府委托

政府为了课税的需要,可能委托对课税对象土地进行估价;为了公示等管理需要,可能委托评估基准地价、监测点地价、征地区片价;为了出让土地,可能委托评估出让底价等。

(2) 企业或个人委托

委托估价者可以是土地的占有者或者使用者,也可以不是。他们可能出于一切经济活动的需要,例如合资、购买、转让、抵押、清算、企业改制等,对土地进行估价,也可能出于法律诉讼的需要,需要委托评估。

(3) 自有自估

自有自估即对自己拥有或拟取得的土地使用权,自己提出估价要求,并自己进行估价。这是对有估价能力者而言的,并且这种估价结果对外一般不具有法律效力,仅供自己掌握以备使用,因此估价任务的主要来源是前两个,即委托估价。

根据土地估价业务获取的途径,还可以分成被动接受、主动争取、自有自估。

3. 土地估价业务受理及应注意的问题

(1) 明确双方权利与义务

要签订正式的估价合同,证明双方权利、义务,以保证合作顺利、减少争议,同时也约定了估价师的任务和工作时限。

(2) 合理安排时间及人员

估价任务明确后,要根据估价任务的性质、标的的位置、特性、工作时间的紧迫程度,合理地安排时间和参与的估价师及其他工作人员,要保证估价人员有足够的时间勘察现场及作出相应的市场调查,派出的工作人员一定要保证其独立性,与项目本身没有任何需要回避的紧密联系。

(3) 保证估价质量

保证业务的质量是估价机构和估价师的生命线。在工作中,一定要把估价质量放在首位,避免技术质量风险。要保证估价业务的质量,除了估价师自身的素质要保证外,机构本身的自检、互检、审阅、签发报告制度十分重要,从具体经办人、技术部门到机构负责人各个环节都要严把质量关。

(4) 适当提供相关附加(增值)业务

估价业务的服务内容不应该局限于提供估价报告,围绕业务的相关经济活动,估价师应发挥专业技术优势,提供相关咨询服务,或是发挥与国土、房产等管理部门较为熟悉、了解办事程序的优势,帮助代为办理抵押登记,完善土地产权等手续。由于提供了这些相关的增值服务,一方面可以增加客户对估价机构和估价师的认同,另一方面,也可以增加相应的收入。

(5) 注意适应相关行业的要求

估价报告的应用通常与其他经济活动结合得十分紧密,因此,在出具估价报告时,要考虑相关行业的要求,做好衔接。例如,审计报告的基准日通常是月末,所以为企业会计处理而进行的土地评估的基准日也一般为月末。

(6) 注意适应国际规范

国际上很多国家均设有估价师制度,如亚洲的日本、韩国和欧洲的英国等,我国地产市场刚刚发育,土地估价起步更晚,而随着经济体制改革和扩大对外开放,设立三资企业以及股份公司在海外上市等,都要求相应的估价报告送往国外并被认可,因此估价报告已不仅限于国内使用,估价机构必须尽快提高其工作能力和估价质量,以适应估价工作日益国际化的要求。

4. 签订土地估价委托协议的重要性

- ① 估价委托的法律依据;
- ② 明确土地估价双方权利与义务;
- ③ 降低估价收益风险。

5. 土地估价委托协议(合同)的主要内容

- ① 委托方、受托方的名称:必须是双方的全称。
- ② 评估目的:应注明此项评估是为了满足委托方的何种需要,如抵押贷款、上市、转让、课税、诉讼等。
- ③ 评估对象:指评估标的的具体范围,具体说明估价对象的面积、土地使用者、用途等。如果评估对象为多项,可列表说明。
- ④ 评估基准日:说明估价结果对应的日期,具体到某年某月某日。
- ⑤ 评估时间:出具评估报告书的时间。
- ⑥ 报告使用范围:该使用范围应与评估目的相对应,要注明评估报告仅供委托方为评估目的使用,申明评估报告书的使用权为委托方所有,解释权归评估机构,未经估价机构同意,不得向他人提供和公开或肢解评估报告。
- ⑦ 评估费的收取:要写明评估费收取的金额、收取的时间和收取的方式。
- ⑧ 合同有效期:在合同中应写明除双方同意解除合同外,合同的有效期限应为完成评估报告书且委托方支付完评估费后,为其合同终止时间。
- ⑨ 违约责任:在合同中应写明双方违约应承担的责任,应赔偿的损失及产生争议的解决办法。
- ⑩ 双方的权利、义务:明确委托方的义务是配合评估机构的工作和提供有关的资料,并保证资料的真实性和合法性,及时支付评估费。评估机构的义务是在约定的时间出具报告书,并为委托方保守商业秘密。
- ⑪ 争议解决:争议解决的办法有协商、仲裁、诉讼。
- ⑫ 签合同的时间、地点、人物及印章。

三、典型答疑

提问:土地估价业务获取的途径有哪些?怎样分类?

回答:根据土地估价业务获取的途径分为政府委托、企业或个人委托、自有自估,根据土地估价业务获取的方式分为被动接受、主动争取、自有自估。这是两种分类方法,应注意区别。

四、例题分析

1. 以下土地估价理论方法体系与土地估价的技术标准体系中()属行业标准。

- A.《城镇土地分等定级规程》
B.《农用地分等规程》
C.《土地估价报告规范格式》
D.《城市地价动态监测技术规范》

答案:B

解析:行业标准有三个,即《农用地分等规程》《农用地定级规程》《农用地估价规程》。

2. 我国的地价体系是以()为基础的。

- A.基准地价
B.标定地价
C.宗地地价
D.路线价

答案:A B C

解析:我国建立了基准地价、标定地价、宗地地价、城市地价动态监测系统等地价体系。

练习题

一、判断题

1. 委托估价者可能是政府、企业或个人等。()
2. 估价人员不得对自己拥有的土地使用权进行估价,自己提出估价要求,并自己进行估价()。
3. 时效是向委估者承诺的工作期限,一般应由估价机构和委估者双方商定。()
4. 估价人员主动争取为他人提供估价服务,所争取的委托估价者也一定是土地占有者或使用者。()
5. 估价机构应和委估者签订估价合同书,明确双方的权利、义务,以保证双方合作顺利,减少争议,同时也以协议形式规定了估价师的任务和估价时限。()
6. 有估价能力者对自己拥有或拟取得的土地使用权,自己提出估价要求,并自己进行估价,这种估价结果对外具有法律效力。()
7. 评估基准日即评估作业日期,通常精确到某年某月某日。()

二、单项选择题

8. 土地估价业务获取的途径有()。
A. 被动接受
B. 主动争取
C. 自有自估
D. 以上三项
9. 下列说法正确的是()。
A. 只有经土地所有权人要求,才能对该土地估价
B. 只有经土地使用权人要求,才能对该土地估价
C. 只有经土地抵押权人要求,才能对该土地估价
D. 只要经土地抵押权人要求,就可以对该土地估价
10. 以下()不属于签订土地估价委托协议的重要性。
A. 估价委托的法律依据
B. 明确土地估价双方权利与义务
C. 降低估价收益风险
D. 争取更多业务
11. 以下土地估价理论方法体系与土地估价的技术标准体系中()属技术标准。
A.《城镇土地分等定级规程》
B.《农用地分等规程》
C.《土地估价报告规范格式》
D.《农用地估价规程》

三、多项选择题

12. 受理估价委托时,估价人员应明确的估价基本事项有()。
 - A. 估价原则
 - B. 估价目的
 - C. 估价对象
 - D. 估价期日
 - E. 估价方法
13. 下列说法错误的是()。
 - A. 只有经土地所有权人要求,才能对该土地估价
 - B. 只有经土地使用权人要求,才能对该土地估价
 - C. 只有经土地抵押权人要求,才能对该土地估价
 - D. 只要经土地抵押权人要求,就可以对该土地估价
 - E. 只有经房地产主管部门要求,才能对该土地估价
14. 为保证估价结果的科学、客观、公正,以下()原则是接受委托估价必须遵循的原则。
 - A. 签订估价合同
 - B. 坐等委托
 - C. 争取时效
 - D. 提高估价质量
 - E. 适应国际化的要求
15. 签订土地估价委托协议的重要性有()。
 - A. 估价委托的法律依据
 - B. 明确土地估价双方权利与义务
 - C. 降低估价收益风险
 - D. 争取更多业务
 - E. 明确估价方法
16. 估价委托合同的内容包括()。
 - A. 委托人的名称或者姓名和住所
 - B. 估价机构的名称和住所
 - C. 估价对象
 - D. 估价方法
 - E. 估价时点
17. 以下土地估价理论方法体系与土地估价的技术标准体系中()不属于国家标准。
 - A. 《城镇土地估价规程》
 - B. 《农用地分等规程》
 - C. 《农用地估价规程》
 - D. 《城市地价动态监测技术规范》
 - E. 《农用地定级规程》
18. 以下土地估价理论方法体系与土地估价的技术标准体系中()属行业标准。
 - A. 《城镇土地分等定级规程》
 - B. 《农用地分等规程》
 - C. 《农用地估价规程》
 - D. 《农用地定级规程》
 - E. 《城市地价动态监测技术规范》

参考答案

一、判断题

1. ✓
2. ×*
3. ✓
4. ×*
5. ✓
6. ×*
7. ×*

二、单项选择题

8.D

9.D

10.D

11.C

三、多项选择题

12.BCD

13.ABCE

14.ACDE

15.ABC

16.ABCE

17.BCDE

18.BCD

解析

一、判断题

2.根据土地估价业务获取的途径,有自有自估,即对自己拥有或拟取得的土地使用权。

4.委托估价者可以是土地的占有者或者使用者,也可以不是。他们可能出于一切经济活动的需要,例如合资、购买、转让、抵押、清算、企业改制等,对土地进行估价,也可能出于法律诉讼的需要,需要委托评估。

6.对于有估价能力者对自己拥有或拟取得的土地使用权,对外没有法律效力。

7.评估基准日是说明估价结果对应的日期,具体到某年某月某日。

第2章 确定土地估价事项

一、考试大纲要求

(一) 考试目的

测试应考人员掌握确定土地估价事项的能力。

(二) 考试基本要求

掌握:确定土地估价对象的主要内容和方法。

熟悉:土地估价目的的确定和地价定义描述。

了解:土地估价中需要特别说明的事项。

(三) 考试范围

1. 确定估价对象

(1) 土地位置描述方法

(2) 土地范围的界定与描述内容

(3) 土地类型的界定内容

(4) 土地权利状况的界定内容

2. 确定土地估价目的

(1) 常见的土地估价目的

(2) 土地估价报告的使用方向

3. 界定土地价格定义

(1) 土地价格对应权利的内涵

(2) 土地利用条件及设定

(3) 土地使用年限及设定

(4) 估价期日的设定

4. 土地估价中特别事项的内容与一般界定方式

二、本章知识汇总

(一) 确定估价对象

估价对象是指对待估宗地土地位置、范围、用途权属等状况的综合描述。

1. 土地位置描述方法

土地位置的描述应当真实、客观、准确。土地位置描述包括地产坐落位置、街道、街坊、地号、门牌号。一般采用文字描述、表格、示意图表示。

2. 土地范围的界定与描述内容

土地范围的界定与描述内容包括面积、四至、地籍图号、宗地号、土地等级等。

3. 土地类型的界定内容

土地类型主要有:

①居住用地;②工业用地;③教育、科技、文化、卫生、体育用地;④商业、旅游、娱乐用地;⑤综合或其他用地。

4. 土地权利状况的界定内容

土地权利状况,说明待估宗地的土地所有权、使用权、他项权利状况,以出让方式取得的土地使用权要说明已使用年限和剩余使用年限及宗地使用的特殊规定。对估价对象存在的抵押权、担保权、地役权、租赁权、地上地下权等他项权利、相邻关系权利等要详加说明。包含内容:

①估价基准日的土地使用权性质为国有或集体所有,土地取得方式有划拨土地(或出让土地、租赁土地,以地作价入股、出资、授权经营土地等);

②是否存在他项权利,若有需表述;

③出让土地说明土地证证载使用年限(起止日)和剩余年限(估价基准日至截止日);

④权属来源描述包括首次用地批文、初始登记、变更登记的简单过程,宗地多时需列国有土地使用权(划拨、出让)一览表;

⑤土地证或权属证明编号。

(二)确定土地估价目的

1. 常见的土地估价目的

①以国有土地使用权出让、转让、租赁、收回、收购储备、作价入股、清产核资等为目的的土地估价,包括国有土地使用权招标、拍卖、挂牌出让价格评估;

②以集体土地所有权征收补偿、集体土地使用权作价入股和转让等目的的土地估价;

③以土地使用权抵押为目的的估价;

④以企业设立、重组、改制、上市、增资扩股、产权交易、资产置换、合并、分立、破产、关闭、清算等经济活动为目的的土地估价;

⑤以确定和更新城镇基准地价、标定地价为目的的土地估价;

⑥以城市地价动态监测为目的的土地估价;

⑦以农用地分等定级和划分农用地综合区片价为目的的土地估价;

⑧以土地增值税等有关不动产税费征收为目的的估价;

⑨以司法鉴定为目的的土地估价。

2. 土地估价报告的使用方向

(1)委托方使用土地估价结果报告的限制条件

土地估价报告的使用前提有严格限制,土地估价报告的使用范围应在委托合同中列明。

①必须在有效期内使用,超过有效期必须进行调整或重新评估;

②必须在估价的假设条件成立的情况下使用,假设条件不成立,估价报告的评估结果也无效;

③必须完整地使用,不能断章取义,不能肢解报告;

④只供委托方本次的评估目的使用,不得用于其他目的,因为不同的评估目的有不同的评估结果;

⑤只供委托方本次的评估目的使用和报送有关部门,不得公开发表或刊登。

(2)土地估价报告的使用方向

①最基本的使用方向:保证税赋的公平性,为税收服务;

②为土地出让、转让、抵押、企业以土地作价入股等交易提供依据;

③土地征用、征收、拆迁等补偿等提供依据;

④解决司法纠纷服务;

⑤对涉及土地的遗产、家产分割、赠与等提供依据。