

2010

全国土地估价师 执业资格考试 考点采分 土地估价案例与报告

李颖 主编

■ 填空式考点：习题变形为填空题贯穿于考点内容之中，点中有题，加深记忆，以题推点，提示重点，准确把握考试精髓。■ 重点等级：每个考点均附有重点等级，重点等级的星数表示考试大纲要求掌握的程度。■ 精选习题：包括部分历年考试真题，全部习题与所考的相应考点均一一挂接，帮助考生尽快熟悉考试形式、特点及方法，提高应试能力和考试技巧。

增值服务

edu401.com
在线

华中科技大学出版社

www.hustpas.com 中国·武汉

全国土地估价师执业资格考试考点采分
土地估价案例与报告

李 颖 主编

《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/李颖 主编. —武汉:华中科技大学出版社,2010年2月
(全国土地估价师执业资格考试考点采分)
ISBN 978-7-5609-5314-4

I. 土… II. 李… III. 地价-评估-经济师-资格考核-自学参考资料 IV. F301.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 057983 号

土地估价案例与报告

全国土地估价师执业资格考试考点采分

李 颖 主编

责任编辑:夏 莹

封面设计:张 璐

责任校对:刘 敏

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:北京(010)64155566 天津(022)60266199

网 址:www.hustpas.com

录 排:河北香泉技术开发有限公司

印 刷:河北迁安万隆印刷有限责任公司

开本:787 mm×1092 mm 1/16

印张:14.25

字数:360千字

版次:2010年2月第1版

印次:2010年2月第2次印刷

定价:32.00元

ISBN 978-7-5609-5314-4/F·462

(本书若有印装质量问题,请向出版社发行部调换)

编委会

主 编 李 颖

副 主 编 孙立平

编写委员会

李 颖 孙立平 赵雪如 张 晶

潘 鑫 张 颖 张 刚 丁海波

林园园 白雅君 刘 平 林 明

陈守生 孙丽娜 侯双艳 于俊颖

内 容 提 要

本书严格按照《全国土地估价师资格考试大纲》的要求编写,将大纲要求划分出复习要点——考点。并对考点一一讲解。全书内容包括宗地估价、常见目的下土地估价、常见用途土地估价、土地分等定级、基准地价评估、路线价评估、城市地价动态监测和征地区片综合地价评估等,本书供参加 2010 年度全国土地估价师执业资格考试的考生复习所用。

前 言

全国土地估价师资格考试从 2006 年起每年举行一次。考试内容以《全国土地估价师资格考试大纲》为依据,不指定考试教材。这就要求考生必须进行全面的复习,切实理解和掌握考试大纲的基本要求。尤其是《土地估价案例与报告》这门考试,涵盖知识量比较大,针对这一情况,本书由具有丰富教学、考试辅导经验的专家根据最新考试大纲的内容要求编排而成。

本书主要具有以下几个特点。

(1) 知识考点化:考点作为大纲要求知识的基本元素,逐个讲解,全面突破。

(2) 考点习题化:选择题贯穿于考点之中,让考生了解出题的要点,准确把握考试精髓。点中有题,加深记忆,以题推点,提示重点。

(3) 围绕大纲:考点依据考试大纲,对应相应习题,以点推题。对提高广大考生应试水平,提高应试合格率有较强的适用性。

(4) 重点等级:每个考点附有重点等级,重点等级的星数表示考试大纲要求掌握的程度,星数越多,考点重要程度越高,考生应给予更多重视。

(5) 历年考试真题:提供历年考试真题,目的是帮助考生尽快熟悉考试形式、特点及方法,提高应试能力和考试技巧。

本书涉及内容广泛,虽经全体编者精心编写、反复修改,疏漏和不当之处在所难免,欢迎广大读者不吝赐教,予以指正,在此谨表谢意。

编者

2010 年 1 月

全国土地估价师执业资格考试基本情况

全国土地估价师考试是由国土资源部组织的专业资格考试,从 2006 年起每年举行一次。考试内容以《全国土地估价师资格考试大纲》为依据,不指定考试教材。

一、考试科目

考试科目包括:土地管理基础与法规、土地估价理论与方法、土地估价实务基础、土地估价案例与报告、土地估价相关知识五个科目,全部实行闭卷考试。各科考试范围见《全国土地估价师资格考试大纲》。考试委员会不指定考试参考教材。

考试参考资料为国家现行土地行业有关法律、法规、政策,以及行业准则、技术标准和技术规程等。

二、报考条件

凡中华人民共和国公民,具有完全民事行为能力,遵纪守法,并具备下列条件之一的,可以报名参加土地估价师执业资格考试:

- 1. 取得大专学历且从事相关工作满两年;
- 2. 取得本科学历且从事相关工作满一年;
- 3. 取得博士学位、硕士学位、第二学士学位或者研究生班毕业。

不具备前款第 1、2、3 项规定国家承认的学历或学位要求,但具有国家认可的中级以上相关专业技术职称。

三、考试成绩管理

单科合格成绩实行三年有效、滚动管理。连续三个考试年度通过全部应考科目的合格者取得国土资源部统一印制、用印的《中华人民共和国土地估价师资格证书》。

四、考试时间

2010 年度土地估价师执业资格考试定于 9 月份举行(仅供参考,具体时间见人事考试信息)。

考试日期	时间	科目
9 月份	08:30—09:30	土地管理基础与法规
	10:30—12:00	土地估价理论与方法
	14:30—17:00	土地估价实务基础
9 月份	09:00—11:30	土地估价案例与报告
	14:30—17:00	土地估价相关知识

五、《土地估价案例与报告》考试题型说明

《土地估价案例与报告》共考两种题型,分别是案例分析题和报告判读题。总分 160 分,其中:

案例分析题 60 分(共 2 题,每题 30 分,共 60 分);

报告判读题 100 分(共 3 题,分别为 30 分、20 分、50 分,共 100 分)。

六、考试方式

应试人员除可携带 2 支 2B 铅笔、橡皮、尺子和蓝色或黑色钢笔、圆珠笔以及不具备文字储存或音响功能的计算器用于答题使用外,不得携带任何书籍、资料、笔记、纸张及各类无线通讯工具进入考场。

应试人员应使用 2B 铅笔填涂答题卡,使用蓝色或黑色钢笔、圆珠笔按要求填写姓名、准考证号和身份证号并进行答题。填写(填涂)不清或填写在密封线外或作标记的答题卷、答题卡不予记分。

七、资格证书

土地估价师实行注册登记制度,有效期一般为五年。有效期满,持证者要按规定主动到省级以上土地管理机构申请办理注册登记,换发证书。

凡脱离土地估价工作三年以上或其他原因不具备土地估价师资格的,不能给予重新注册登记,其所取得的土地估价师资格证书自动失效。

目 录

第一章 宗地估价	(1)
【重点提示】	(1)
【考试范围】	(1)
【考点采分】	(2)
☆☆☆☆考点 1:土地估价业务受理	(2)
☆☆☆考点 2:土地估价事项确定	(6)
☆☆☆☆考点 3:土地估价资料收集内容、方法及要求	(10)
☆☆☆☆考点 4:土地估价现场调查	(15)
☆☆☆☆考点 5:土地估价方法选择	(17)
☆☆☆☆考点 6:土地估价报告撰写	(26)
☆☆☆☆☆考点 7:土地估价报告审核	(37)
第二章 常见目的下土地估价	(54)
【重点提示】	(54)
【考试范围】	(54)
【考点采分】	(54)
☆☆☆☆☆考点 1:各种常见土地估价的目的和类别	(54)
☆☆☆☆考点 2:各种常见土地估价目的下评估方法和主要参数的选择	(57)
第三章 常见用途土地估价	(62)
【重点提示】	(62)
【考试范围】	(62)
【考点采分】	(62)
☆☆☆☆☆考点 1:居住用地特点,主要价格影响因素,估价的技术思路、 估价方法选择与应用	(62)
☆☆☆☆☆考点 2:工业用地特点,主要价格影响因素,估价的技术思路、 估价方法选择与应用	(65)
☆☆☆☆☆考点 3:商业用地特点,主要价格影响因素,估价的技术思路、 估价方法选择与应用	(67)
☆☆☆☆☆考点 4:办公用地特点,主要价格影响因素,估价的技术思路、 估价方法选择与应用	(81)
☆☆☆☆考点 5:教育、科技、文化、卫生用地特点,主要价格影响因素, 估价的技术思路、估价方法选择与应用	(89)
☆☆☆考点 6:农用地特点,主要价格影响因素,估价的技术思路、 估价方法选择与应用	(91)
☆☆☆考点 7:基础设施用地特点,主要价格影响因素,估价的技术思路、	

估价方法选择与应用	(97)
第四章 土地分等定级	(106)
【重点提示】	(106)
【考试范围】	(106)
【考点采分】	(106)
☆☆☆☆☆考点 1:城镇土地分等定级	(106)
☆☆☆☆☆考点 2:农用地分等定级	(132)
第五章 基准地价评估	(143)
【重点提示】	(143)
【考试范围】	(143)
【考点采分】	(144)
☆☆☆☆☆考点 1:城镇基准地价	(144)
☆☆☆☆☆考点 2:农用地基准地价的评估	(160)
第六章 路线价评估	(174)
【重点提示】	(174)
【考试范围】	(174)
【考点采分】	(174)
☆☆☆☆☆考点 1:路线价的评估范围和基本程序	(174)
☆☆☆☆☆考点 2:路线价修正体系建立的内容和方法	(175)
第七章 城市地价动态监测	(180)
【重点提示】	(180)
【考试范围】	(180)
【考点采分】	(180)
☆☆☆☆☆考点 1:城市地价动态监测的程序及指标采集方法	(180)
☆☆☆☆☆考点 2:标准宗地的设立及估价方法	(193)
第八章 征地区片综合地价评估	(201)
【重点提示】	(201)
【考试范围】	(201)
【考点采分】	(201)
☆☆☆☆☆考点 1:征地区片综合地价的范围和特点	(201)
☆☆☆☆☆考点 2:征地区片综合地价的评估步骤和方法	(208)

第一章 宗地估价

【重点提示】

熟悉:宗地估价业务受理、估价报告归档管理的内容及基本要求

【考试范围】

1. 土地估价业务受理

- (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

2. 土地估价事项确定

- (1) 土地估价目的确定
- (2) 土地估价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
- (5) 土地估价报告使用方向的规定
- (6) 土地估价中特别事项的内容与界定

3. 土地估价资料收集内容、方法及要求

- (1) 权属资料及其内容
- (2) 地籍图的基本要素
- (3) 工程建设图纸的种类
- (4) 总平面图的基本要素
- (5) 市政管线图的种类及基本要素
- (6) 区域规划图及资料的基本内容
- (7) 土地交易资料基本要求

4. 土地估价现场调查

- (1) 现场调查的目的
- (2) 现场调查的内容
 - ① 土地权属查证;② 土地实体状况查勘;③ 周边环境状况调查
- (3) 现场调查的方法

5. 土地估价分析

- (1) 土地权利状况分析内容及方法
- (2) 土地利用状况分析内容及方法

(3) 土地市场状况分析及方法

(4) 土地估价的假设和限制条件分析

6. 土地估价方法选择

(1) 土地估价目的与适用原则的分析

(2) 估价对象状况与估价方法适用性分析

(3) 估价资料与估价方法可行性分析

(4) 估价技术思路的确定

(5) 估价方法的选择与确定

7. 土地估价报告撰写

(1) 土地估价报告的作用

① 描述估价对象;② 记述估价过程;③ 反映估价成果

(2) 土地估价报告的类别

① 土地估价报告;② 土地估价技术报告

(3) 土地估价报告书的主要内容

① 土地估价报告的主要内容;② 土地估价技术报告的主要内容

(4) 土地估价报告的形式

(5) 土地估价报告的规范格式

(6) 土地估价报告的使用规定

(7) 土地估价报告的归档和档案管理

8. 土地估价报告审核

(1) 土地估价报告审核的目的

(2) 土地估价报告审核的内容

① 估价人员资格;② 估价对象界定;③ 估价所依据的资料的质量;④ 估价假定前提和限制条件;⑤ 市场分析;⑥ 估价技术路线、方法选择及运用;⑦ 地价确定的理由;⑧ 估价结果;⑨ 估价报告的逻辑性

【考点采分】

考点 1: 土地估价业务受理

重点等级:☆☆☆☆

1. 土地估价业务获取的途径

(1) 有时可能出于法律诉讼等的需要或出于一切经济活动的需要,如合资、购买、转让、抵押、清算、企业改制等,委托估价者对土地进行估价时需要委托评估。委托评估者,大多是土地的占有者或者使用者(企业或个人)。

(2) 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。

(3) 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。

2. 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

双方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,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,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。

(4) 注意符合相关行业的要求

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。

(5) 注意适应国际规范

国际上很多国家均设有估价师制度,如日本、韩国等,而我国土地估价起步较晚,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。

(6) 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。

3. 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。

4. 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。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。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。

5. 土地估价的业务范围

(1) 土地使用权出让、转让评估。

(2) 土地征用、征收、征购或拆迁补偿评估。

(3) 土地使用权或其他土地权利的抵押评估。

(4) 土地收益权质押评估。

(5) 确定相关税费涉及的土地评估。

(6) 以土地使用权作为出资或合作条件入股企业评估。

(7) 为企业改制进行的土地评估。

(8) 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)。

(9) 为金融不良资产转让而进行的土地评估。

(10) 法律诉讼涉及的土地评估。

(11) 城镇基准地价评估。

(12) 城市地价动态监测。

(13) 农用地分等定级与估价。

(14) 征地区片综合地价及统一年产值测算。

(15) 其他经济或整个行为涉及的土地评估。

【案例分析题 1】

背景材料

某地价评估事务所 2006 年 5 月 20 日接到 A 市政府的估价口头委托,估价对象是位于城区一环内侧某中学老校址所占的土地。该校于 1963 年建成,现已根据政府安排整体迁出,所占土地为划拨方式取得。搬迁后的土地由政府收回后重新开发利用,并将土地的规划用途依法调整为商品住宅楼。目前,政府拟以公开拍卖方式出让该地块,并将按照一定的价格补偿给该中学。根据委托要求,地价评估事务所要对该地块的出让底价与收回补偿价格进行评估。接到委托后,事务所立即制订了一项工作计划和技术方案,并组织力量开展工作,按期完成了估价任务。

下面是该事务所此次估价工作日志的内容。

(1) 5月21日,启动估价工作,派甲、乙(土地估价师)和两名估价助理(丙、丁)负责估价工作,其中,甲和丙负责土地出让底价评估,乙和丁负责土地收回补偿价格评估。

(2) 5月21日上午,甲和丙进入现场调查,乙和丁开始市场调查。

(3) 5月22日上午,因所长外出,甲负责与市国土资源局签订合同。

(4) 5月23日上午,确定土地估价事项,并制订评估技术路线和方法。

(5) 5月23日下午,开始调查资料。

(6) 5月25日上午,开始撰写报告。

(7) 5月27日上午,报告完成,两份报告分别由甲、乙共同签字,由丙送估价报告给市国土资源局。

(8) 5月30日上午,收到国土资源局付款。

关于评估技术路线和方法,日志有以下记录。

(1) 出让底价主要依据周边拍卖价格进行比照确定,同时采用剩余法进行评估。

(2) 收回补偿价格评估主要采用市场比较法和收益还原法对原用途市场价进行评估。

【问题】

1. 仅就工作日志内容,判断事务所此次估价工作流程是否合理? 存在哪些问题?

2. 确定土地估价事项的内容一般包括哪些?

3. 确定估价事项时,应该如何对土地出让底价和回收价格进行基本的定义?

4. 日志中的估价技术路线是否合理? 如果不合理原因何在?

5. 假如你是估价师,该如何设计估价技术路线?

(2006年考试真题)

【参考答案】

1. 估价工作流程不合理,存在以下问题。

(1) 每项估价必须有至少两名土地估价师,而不是一名土地估价师和一名估价助理。

(2) 两项估价应该独立进行,而不能分工合作调查,估价师应该贯穿估价的全部过程。

(3) 应该先签订合同再进行实质性估价活动。

(4) 不能由估价师在没有委托书的情况下代替法人签订合同。

(5) 估价事项和技术路线应该在实质性估价活动之前完成。

(6) 缺乏权属资料核实调查过程。

(7) 由于两份估价分别由甲乙完成,所以报告签字不能由甲乙共同签名。

(8) 缺乏审核。

2. 确定土地估价事项一般包括以下内容。

(1) 确定估价对象。

(2) 确定土地估价目的。

(3) 土地估价期日。

(4) 界定土地价格定义。

(5) 土地估价中特别事项的说明。

(6) 审核。

3. 确定估价事项时,应从以下两方面对土地出让底价和回收价格进行基本定义。

(1) 住宅的价格定义:商品住宅用地、设定的开发程度、设定容积率、70年、出让土地使用

权价格。

(2) 对教育用地价格定义:公共建筑用地、现状开发程度、现状容积率、无年期、划拨土地使用权价格。

4. 估价技术路线不合理,不合理的原因如下。

(1) 出让底价主要依据周边拍卖价格进行比照确定不合理。因为拍卖价格是一种特定条件下的成交价格,如果直接比照确定,会使评估价格偏高。出让底价应该依照平均市场价确定。

(2) 收回补偿价格评估主要采用市场比较法和收益还原法对原用途市场价进行评估不合理。因为收回补偿价格应该是原用途的划拨价格而不是完全市场价格,需要扣除国家所有权收益和有关税费部分。另外,由于教育用地的土地市场不发育,又无收益,利用市场比较法与收益还原法等方法进行估价不合理。

5. (1) 收回补偿价格的评估技术路线:先采用成本逼近法和基准地价系数修正法评估原用途的市场价格,再扣除国家所有权收益和有关税费部分确定划拨用途价格。

(2) 出让底价的评估技术路线:先采用剩余法和市场比较法评估新用途的市场价值,然后根据宗地的具体条件和其他相关要求制订出让底价方案。

【案例分析题 2】

背景材料

××省××市政府某股份制企业拟实施改制,委托省会某估价机构对该公司土地进行评估,该公司持评估报告及其他相关手续到××市国土资源局办理相关用地手续,国土部门以评估结果无效为由,拒绝为该公司办理用地手续,并指定××市一家评估公司重新进行评估。

【问题】

试分析国土局认定该评估结果无效的理由可能有哪些?

【参考答案】

国土局认定该评估结果无效的理由如下。

- (1) 土地评估机构的从业范围不够。
- (2) 估价报告有效期超出时限。
- (3) 土地评估机构的注册证书超出有效时限。
- (4) 土地估价报告没有按照规范格式书写。
- (5) 该评估机构不具备土地评估资质。
- (6) 估价结果严重失实,不符合当地地价水平。

考点 2:土地估价事项确定

重点等级:☆☆☆

1. 土地估价范围的界定

土地估价范围的界定与描述内容包括土地位置、土地来源及变革、土地权属性质及其权属变更状况、土地面积、四至、地籍图号、宗地号、土地用途、土地等级等。

2. 土地类型的界定内容

- (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。

3. 土地权利状况的界定内容

(1) 估价对象的土地所有权、使用权、其他权利状况。

(2) 以出让方式取得的土地使用权要说明取得时间、出让金额、批准使用年限和剩余使用年限。

(3) 宗地使用的特殊规定。

(4) 对估价对象存在的抵押权、担保权、地役权、地上地下权等他项权利以及相邻关系权利。

(5) 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。

4. 土地估价报告使用方向的规定

(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 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 为土地征用、征收、拆迁等补偿提供依据。

④ 对涉及土地的遗产、家产分割、赠与等提供依据。

⑤ 解决司法纠纷服务。

5. 土地估价中特别事项的内容与界定

(1) 在计算土地价值时是否有扣除相关费用,如拆迁补偿费、安置费用等。

(2) 土地证登记面积与出让合同不一致,登记面积与附图面积不一致,登记面积中含市政待征地等情况的处理,评估时最终面积的确定在报告需要特殊说明的事项中说明依据。

(3) 在现有的产权资料中依据最有效的产权资料。

(4) 对产权不完善(未取得产权证,但有用地批准文件或出让合同,土地证未及时变更名称)、土地利用条件(无规划条件)等估价对象基本状况不明确时的技术处理。

(5) 在现有的产权资料中依据最有效的,增加相应的证明文件说明产权关系;假设相应的条件,并尽可能符合土地所在区域的有关规定。

(6) 特殊用途、特殊位置、特殊土地市场等因素对宗地地价评估影响按规范操作时的特殊处理,在报告需要特殊说明的事项中说明依据。