

全国土地估价师资格考试辅导教材

奉献权威实用教材
搭建考试成功阶梯

2013



立足大纲

专家编写

模块剖析

简约理论

链接考点

题型全面

土地估价 案例与报告

资格考试命题研究中心 编

第2版



根据2013年 考 试 大 纲 编写

权威专家倾力打造的当前市场最全面的考试辅导教材

涵盖大纲考点，帮助考生解决四处查找资料的难题

赠

作者团队全程跟踪答疑服务 50元环球网校学习卡

帮助考生正确理解大纲精神，准确把握考试内容

全国土地估价师资格考试辅导教材

土地估价案例与报告

(第2版)

资格考试命题研究中心 编



YZLI0890169767

 江苏科学技术出版社

图书在版编目(CIP)数据

土地估价案例与报告/资格考试命题研究中心编.

—南京:江苏科学技术出版社,2013.3

全国土地估价师资格考试辅导教材

ISBN 978-7-5345-9213-3

I. ①土… II. ①资… III. ①土地估价—资格考试

—自学参考资料 IV. ①F301.3-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2012)第 035040 号

全国土地估价师资格考试辅导教材

土地估价案例与报告(第2版)

编 者 资格考试命题研究中心

责任编辑 刘屹立

特约编辑 蔡伟华

责任校对 郝慧华

责任监制 刘 钧

出版发行 凤凰出版传媒股份有限公司

江苏科学技术出版社

出版社地址 南京市湖南路1号A楼,邮编:210009

出版社网址 <http://www.pspress.cn>

经 销 凤凰出版传媒股份有限公司

印 刷 昌黎县思锐印刷有限责任公司

开 本 787 mm×1 092 mm 1/16

印 张 18

字 数 461 000

版 次 2013年3月第2版

印 次 2013年3月第2次印刷

标准书号 ISBN 978-7-5345-9213-3

定 价 45.00 元

图书如有印装质量问题,可随时向我社销售部调换。

全国土地估价师资格考试辅导教材

编写委员会

魏文彪	周 胜	赵晓伟
潘雪峰	郭俊峰	李奎江
施殿宝	李 伟	张永方
张建边	苗艳丽	李 鑫
高海静	吕 君	王秋艳
闫 盈	姚建国	姜 海

内 容 提 要

本书共分为三个部分：第一部分为大纲详解，主要包括土地估价报告与土地估价技术报告格式详解，宗地估价实务，土地估价技术相关知识，土地估价报告与土地估价技术报告选编；第二部分为模拟试卷；第三部分为历年真题。本书可供参加全国土地估价师资格考试的考生复习之用。

前 言

为规范土地估价师资格考试秩序，加强土地估价专业队伍建设，提高土地估价人员素质和执业水平，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国土地管理法实施条例》，制定了《土地估价师资格考试管理办法》，于2006年11月22日由中华人民共和国国土资源部令第35号公布，根据2010年9月26日《国土资源部关于修改〈土地估价师资格考试管理办法〉的决定》（以下简称《办法》）进行修正。该《办法》规定，国家实行土地估价师资格认证制度。通过全国土地估价师资格考试，方可取得土地估价师资格。土地估价师资格考试每年举行一次。考试于每年第三季度在各考区同时举行。考试的具体时间，由全国土地估价师资格考试委员会确定。国土资源部组织全国土地估价师资格考试委员会，对土地估价师资格考试涉及的重大事项进行协调、决策。中国土地估价师协会根据全国土地估价师资格考试委员会的决策，具体组织实施土地估价师资格考试工作。

辅导教材是根据全国土地估价师资格考试委员会编写的《全国土地估价师资格考试大纲》（2013版）而编写的，编写委员会组织全国具有较高理论水平和丰富实践经验的专家、学者编写并审定了《全国土地估价师资格考试辅导教材》。编写人员遵循重在检验应试者解决问题能力的总体精神，使该辅导教材具有较强的针对性、实用性和可操作性。该辅导教材主要供参加全国土地估价师资格考试的考生复习之用，也可作为土地估价类大中专院校师生的教学参考，指导土地估价的日常工作。

辅导教材共5册，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》。

编写委员会专门为读者开通了答疑QQ（1162528052），聘请了全国土地估价师资格考试资深辅导教师为读者解答疑难问题。

在辅导教材编写过程中，由于时间关系，疏漏之处在所难免，恳请广大读者提出宝贵意见。

资格考试命题研究中心

2013年3月

目 录

第一部分 大纲详解

第一章 土地估价报告与土地估价技术报告格式详解	3
第一节 土地估价报告格式	3
第二节 土地估价技术报告格式	6
第二章 宗地估价实务	15
第一节 确认估价土地	15
第二节 土地估价事项界定的内容	19
第三节 土地估价现场勘察	23
第四节 土地市场调查与分析	39
第五节 土地估价方法的选择	56
第六节 土地价值试算与结果分析、调整	59
第七节 撰写评估报告	60
第三章 土地估价技术相关知识	66
第一节 土地估价原则	66
第二节 土地价格影响因素	67
第三节 收益还原法估价程序	81
第四节 剩余法估价程序	86
第五节 成本逼近法估价程序	88
第六节 市场比较法估价程序	92
第七节 基准地价系数修正法估价程序	97
第四章 土地估价报告与土地估价技术报告选编	100
第一节 企业改制所及土地使用权价值评估估价报告	100
第二节 房地产开发所及土地使用权出让价格评估	122

第二部分 模拟试卷

模拟试卷（一）	151
模拟试卷（一） 参考答案	162
模拟试卷（二）	167
模拟试卷（二） 参考答案	180
模拟试卷（三）	185
模拟试卷（三） 参考答案	197

模拟试卷（四）	202
模拟试卷（四） 参考答案	213
模拟试卷（五）	217
模拟试卷（五） 参考答案	232

第三部分 历年真题

2009 年度全国土地估价师资格考试试卷 土地估价案例与报告	239
2009 年度全国土地估价师资格考试试卷参考答案 土地估价案例与报告	254
2008 年度全国土地估价师资格考试试卷 土地估价案例与报告	259
2008 年度全国土地估价师资格考试试卷参考答案 土地估价案例与报告	274

第一部分 大纲详解

第一章 土地估价报告与土地估价 技术报告格式详解

第一节 土地估价报告格式

封面

土地估价报告(封面标题)

项目名称

估价项目的全称,可包括评估目的及估价对象价格类型(土地使用权)等字样。

受托估价单位

接受该项估价行为并具有估价资质的机构名称,可同时列出合作估价机构。

土地估价报告编号

估价机构对该项目的编号,含有“(地名)估价机构简称(年度)(估)字第××号”等字样,其中年度为提交土地估价报告日期所在年度。

提交估价报告日期

土地估价报告提交的具体日期。

正文

土地估价报告(正文标题)

第一部分 摘要(分标题)

一、估价项目名称

估价项目的全称,内容可包括评估目的及估价对象价格类型(土地使用权或其他)等字样。

二、委托估价方

该项估价的委托单位或个人。

三、估价目的

该项估价是为了满足委托方的何种需要及其估价依据、估价结果的应用方向等,对估价依据则应注明文号、批准单位及批准日期等。

四、估价基准日

估价结果对应的日期,具体样式为××年××月××日。

五、估价依据

列出估价相关依据。

六、估价日期

该项估价工作的起止日期。

七、地价定义

估价对象实际用途和宗地内外实际开发程度、本次估价所设定的开发程度和用途及其理由、现状利用或规划利用条件、实际用途需以国有土地使用证登记用途为依据。土地开发程度的设定应与估价对象土地利用特点和估价目的相一致,分别界定为宗地外围或宗地内外“几通”和宗地内平整。地价定义应注明所估地价是在估价基准日、现状利用或规划利用条件下、设定的开发程度与用途、法定最高年限内一定年期的土地使用权价格。

八、估价结果

最终确定的总地价、单位面积地价,必要时注明楼面地价,须以人民币表示,总地价附大写金额,并附土地估价结果一览表。如需用外币表示的,应标明估价基准日外币与人民币的比价。

九、土地估价师签字

由参加评估及符合估价资质的估价机构中的至少两名土地估价师签字,并注明土地估价师资格证书号。

十、土地估价机构

由签字土地估价师所在的估价机构法人代表签字,标上签字日期,并加盖公章,其中至少一个为符合土地估价资质的估价机构。

第二部分 估价对象界定(分标题)

一、委托估价方

该项估价的委托单位及其隶属关系、委托单位与估价对象土地使用者之间的关系、主营业务范围等及单位地址、法人代表、联系人等,或委托的个人、联系地址、联系人等。

二、估价对象

估价对象的具体范围,指出估价的是土地还是包括其他内容,并具体说明估价对象的面积、土地使用者、用途等。

三、估价对象概况

1. 土地登记状况

估价对象的来源及历史沿革、地理位置、土地用途、四至、面积、土地级别、土地权属性质及权属变更、土地登记证书号、国有土地使用证编号、登记时间、地籍图号、宗地号等。

2. 土地权利状况

估价对象的土地所有权、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取得时间、出让金数额、批准使用年限、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。

3. 土地利用状况

估价对象的利用现状及土地利用的变迁。利用现状包括估价对象上的建构筑物及其用途、建筑容积率、绿化率等,重要建构筑物应说明建构筑物的耐用年限、已使用年限、建筑面积、建筑结构、建筑细部说明、设备和安装状况、建筑成新、建筑密度、建筑高度、层数、建筑容积率以及其他地上附着物状况等;土地利用变迁包括估价对象的不同利用历史、规划利用、最佳利用等情况,对以规划条件进行评估的,应说明规划条件的批准机关及批准日期、具体规划条件等。

四、影响地价的因素说明

1. 一般因素

包括以下内容:

1) 城市资源状况(包括地理位置、土地、城市人口等);

2) 房地产制度与房地产市场状况(含土地制度、住房制度、地价政策等);

3) 产业政策(含税收政策等);

4) 城市规划与发展目标;

5) 城市社会经济发展状况(包括城市经济布局、发展水平、综合实力、社会储蓄与投资、物价变动等)。

2. 区域因素

说明待估宗地所在城镇内部区域条件对地价的影响,一般包括:

1) 区域概况(含区域位置、人口、级别、经济发展、区域优势等);

2) 交通条件(含区域内公共交通状况、对外交通条件等);

3) 基础设施条件(指区域内供水、排水、供电、通信、通暖、煤气及学校、医院等配套设施的完善程度);

4) 环境条件(含区域人文环境和自然环境);

5) 产业集聚状况;

6) 规划限制等。这里区域大小可参照城镇内基准地价级别、行政分区、功能分区等确定。

以上一般因素和区域因素可根据估价对象特点和估价目的有所选择和侧重,着重进行影响因素的描述。

3. 个别因素

估价对象位置、面积、用途、宽度、临街状况、深度、形状、地质、地形、地势、容积率、宗地基础设施条件以及估价对象现状利用或规划利用等影响地价水平的因素说明。

第三部分 土地估价结果及其使用(分标题)

一、估价依据

说明该项估价所依据的国家有关法律、法规、行政规章以及估价对象所在省市的有关法律规定,采用的技术城镇土地估价规程,委托方提供的有关资料,受托估价方掌握的有关资料和估价人员实地勘察、调查所获取的资料等。

上述估价依据应与估价过程相一致,应列出估价过程中的方法选择、有关参数确定(如选用基准地价、征地费用、有关税费等)所依据的主要文件。

二、土地估价

1. 估价原则

简要说明该项估价所遵循的主要原则。各项原则的具体内容参见《城镇土地估价规程》。

2. 估价方法

简要说明估价中采用的主要方法、方法选择的依据。估价方法应根据估价目的和估价对象特点等选定,并与估价原则和估价依据衔接一致,所选估价方法不少于两种。

3. 估价结果

说明每种估价方法的估价结果、最终估价结果的确定方法及依据、以人民币表示的单位地价及总地价。

三、估价结果和估价报告的使用

1. 估价的前提条件和假设条件

说明进行本次估价及估价报告与估价结果成立的前提条件、假设条件。

2. 估价结果和估价报告的使用

估价结果和估价报告的使用包括以下内容:

1) 估价报告和估价结果发生效力的法律依据。说明进行本次估价所依据的主要法律、法规,注明估价报告和估价结果的作用依照法律、法规的有关规定发生法律效力。

2) 本报告和估价结果使用的方向与限制条件。说明估价报告和估价结果在一定评估目的下使用, 注明土地估价报告仅供委托方和送交土地管理部门审查用, 土地估价技术报告不提供给委托方。

3) 土地估价结果的有效期。说明估价报告与估价结果的有效期限。

4) 申明估价报告和估价结果的使用权归委托方所有, 估价机构对估价结果有解释权。

5) 违规使用土地估价报告和估价结果的法律后果。

3. 需要特殊说明的事项

1) 有关资料来源及未经实地确认或无法实地确认的资料和估价事项。

2) 对估价结果和估价工作可能产生影响的变化事项及采取的相应措施。

3) 估价对象的特殊性、估价中未考虑的因素及采取的特殊处理, 必要时说明原因或依据。

4) 其他需要特殊说明的问题。

第四部分 附件(分标题)

应包括委托估价函、估价对象土地使用证复印件或土地产权证明材料(附宗地图)(出让土地需附出让合同或协议)、房屋产权证复印件或证明材料、地籍图或宗地区域位置图、建筑平面图等、估价对象照片(从不同角度体现宗地的主要建构筑物、用途及利用特点)、有关背景材料(如估价项目的有关批准文件等, 如为规划利用, 应提交规划利用的项目建议书、可行性研究报告、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证或审定设计方案通知书等规划文件)、估价对象如设定他项权利时的有关权利人证明材料、估价机构资质及签字土地估价师证书复印件、委托方营业执照等。在提交有关估价对象土地产权证明材料时, 估价人员必须对土地产权证明原件(如国有土地使用证、土地产权证明、房产证等)进行验对核实后, 在复印件上加盖估价机构公章。

第二节 土地估价技术报告格式

封面

土地估价技术报告(封面标题)

项目名称

估价项目的全称, 内容包括评估目的及估价对象价格类型(土地使用权或其他)等字样。估价项目全称后加括号注明估价对象所在市、县全名, 如“××县(市)”字样。

受托估价单位

接受该项估价行为并具有估价资质的机构名称, 可同时列出合作估价机构。

土地估价报告编号

估价机构对该项目的编号, 含有“(地名)估价机构简称(年度)(估)字第××号”等字样, 其中年度为提交土地估价报告日期所在年度。

土地估价技术报告编号

估价机构对该项目的技术编号, 含有“(地名)估价机构简称(年度)(技)字第××号”等字样, 其中年度为提交土地估价报告日期所在年度。

提交估价报告日期

土地估价报告提交的具体日期。

关键词

估价对象所在市、县全名,与项目名称中市、县全名一致。

估价目的

应简要说明“企业收购、转让、破产、清产核资、合资、其他”等目的。

估价机构

说明估价机构全称。

年度

说明提交土地估价报告日期所在年度。

正文**土地估价技术报告(正文标题)****第一部分 总述(分标题)****一、估价项目名称**

说明估价项目的全称,内容包括评估目的及估价对象价格类型(土地使用权或其他)等字样。估价项目全称后加括号注明估价对象所在市、县全名,如“××县(市)”字样如一个项目涉及两个以上市、县时,应分市、县分别出具土地估价技术报告。

二、委托估价方

说明该项估价的委托单位或个人。

三、受托估价方

说明该项估价的受托估价机构、机构地址、估价机构资质级别、资格证书获得时间、估价资格有效期、资格证书编号、法人代表等。

四、估价目的

说明该项估价是为了满足委托方的何种需要及其估价依据、估价结果的应用方向等,对估价依据则应注明文号、批准单位及批准日期等。

五、估价依据**六、估价基准日**

说明估价结果对应的具体日期,样式为××年××月××日。

七、估价日期

说明该项估价工作的起止日期。

八、地价定义

说明估价对象实际用途和宗地内外实际开发程度、本次估价所设定的开发程度和用途及其理由、现状利用或规划利用条件、实际用途需以国有土地使用证登记用途为依据。土地开发程度的设定应与估价对象土地利用特点和估价目的相一致,分别界定为宗地外围或宗地内外“几通”(指通路、通电、通水、排水、通气、通暖、通信等)和宗地内平整。地价定义应注明所估地价是在估价基准日、现状利用或规划利用条件下、设定的开发程度与用途、法定最高年限内一定年期的土地使用权(或包括其他内容)价格。

九、需要特殊说明的事项**十、土地估价师签字****十一、土地估价机构****十二、估价机构负责人签字,盖机构公章**

十三、估价时间

××年××月××日

第二部分 估价对象描述及地价影响因素分析(分标题)

一、估价对象描述

1. 土地登记状况

说明估价对象的来源及历史沿革、地理位置、土地用途、四至、面积、土地级别、土地权属性质及权属变更、土地登记证书号、国有土地使用证编号、登记时间、地籍图号、宗地号等。

2. 土地权利状况

说明估价对象的土地所有权、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取得时间、出让金数额、批准使用年限、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、地上地下权等其他权利、相邻关系权利等要详加说明。

3. 土地利用状况

说明估价对象的利用现状及土地利用的变迁。利用现状包括估价对象上的建构筑物及其用途、建筑容积率、绿化率等,重要建构筑物应说明建构筑物的耐用年限、已使用年限、建筑面积、建筑结构、建筑细部说明、设备和安装状况、建筑成新、建筑密度、建筑高度、层数、建筑容积率以及其他地上附着物状况等;土地利用变迁包括估价对象的不同利用历史、规划利用、最佳利用等情况,对以规划条件进行评估的,应说明规划条件的批准机关及批准日期、具体规划条件等。

上述内容中,土地登记和权利状况以土地登记、土地使用证和土地使用权出让合同中的有关内容为准;土地利用状况以建筑物、地上附着物等产权登记内容和实际勘察与调查的内容为准;土地权利状况中他项权利限制及土地利用限制等对地价造成影响的,应说明影响趋势及影响程度。

二、地价影响因素分析(说明影响估价对象地价水平的因素)

1. 一般因素

应说明影响土地价格的一般、普遍、共同的因素,可包括以下内容:

- 1)城市资源状况(包括地理位置、土地、城市人口等);
- 2)房地产制度与房地产市场状况(含土地制度、住房制度、地价政策等);
- 3)产业政策(含税收政策等);
- 4)城市规划与发展目标;
- 5)城市社会经济发展状况(包括城市经济布局、发展水平、综合实力、社会储蓄与投资、物价变动等)。

2. 区域因素

说明待估宗地所在城镇内部区域条件对地价的影响,可包括:

- 1)区域概况(含区域位置、人口、级别、经济发展、区域优势等);
- 2)交通条件(含区域内公共交通状况、对外交通条件等);
- 3)基础设施条件(指区域内供水、排水、供电、通信、供暖、煤气及学校、医院等配套设施的完善程度);
- 4)环境条件(含区域人文环境和自然环境);
- 5)产业集聚状况;
- 6)规划限制等。这里区域大小可参照城镇内基准地价级别、行政分区、功能分区等确定。

以上一般因素和区域因素可根据估价对象特点和估价目的有所选择和侧重,着重进行影响因素的描述。

3. 个别因素

说明估价对象位置、面积、用途、宽度、临街状况、深度、形状、地质、地形、地势、容积率、宗地基

基础设施条件以及估价对象现状利用或规划利用等影响地价水平的因素说明。

上述因素分析与“土地估价报告”中的因素说明有所区别。“土地估价报告”中的影响地价的要素说明侧重于对有关影响因素的陈述,这里则侧重于对地价影响因素进行分析,其中对地价影响大的重要因素必须分析,与本次估价相关性小或无关的因素仅为参照。因土地的特殊用途或其他原因而影响地价的特殊因素,要在这里说明并进一步分析。

在对地价影响因素进行分析时,通过定性和定量分析,着重分析这些因素对地价可能产生的影响程度及影响趋势,并与土地估价过程中有关方法选择、参数确定、因素分析和比较内容等相对应,对地价影响因素的分析要与估价结果的确定联系起来,做到分析合理、参数有据、估价得当,不能前后矛盾。

地价影响因素的分析,必须做到客观描述、用语规范、内涵准确,能够定量反映的必须用定量数据表述。

第三部分 土地估价(分标题)

一、估价原则

二、估价方法与估价过程

说明估价方法选择依据和每种方法的估价过程。

应根据估价对象特点及项目的实际情况,依据《城镇土地估价规程》选取适宜的估价方法。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《城镇土地估价规程》的相应要求。

在选择估价方法时,如估价对象位于城镇范围内、基准地价覆盖范围之外,可以选择采用基准地价系数修正法,参照基准地价的末级地进行评估。

(一)收益还原法

需明确说明的内容:

1)总费用中涉及的项目和各项标准,要具体说明其确定的依据、确定方法和各项参数的选取标准,依据涉及有关法律、法规的,要说明批准机关、批准时间、文号及内容等。

2)说明土地纯收益的测算依据和方法。涉及房地产和房屋纯收益的,应具体说明有关参数的选取及计算过程。

3)明确说明还原利率(土地还原率、建筑物还原率、综合还原率)的确定方法、依据和具体标准。

4)说明土地使用年限、收益还原法公式选取和收益价格确定。

(二)剩余法

需明确说明的内容:

1)通过分析估价对象条件、利用现状等,考虑到规划利用及管理限制条件,确定土地的最佳利用方式。应包括确定土地的用途、建筑容积率、绿化覆盖率、建筑布局、层数、建筑结构、建筑高度等内容。

2)明确估价对象开发完成后的利用方式(买卖、出租等)及依据目前市场状况估算的不动产总价,并说明估算方法及依据。

在估算不动产总价时,应选择至少三个市场案例。可采用市场比较法的有关程序和要求进行确定。

3)对计算中所采用的建筑费、专业费用要说明其确定的方法和依据;对开发周期、利息、税费、手续费和开发商利润等要说明其选择依据和标准。

4)说明计算公式、计算过程和结果。