

2013

全国土地估价师资格考试辅导用书

《土地估价案例与报告》

命题点全面解读

土地估价师资格考试培训研究中心 组织编写

搜索命题重点——科学准确把握考试命题重点与趋势
解析历年考题——准确捕捉考点
精选热点试题——精心编写热点试题
全程复习指导——全方位复习指导
免费专家答疑——专家通过答疑QQ向读者免费答疑
考前重点点拨——资深培训老师倾全力点拨考前重点

购买本套图书或任一本，即赠送好学教育100元培训费

中国铁道出版社
CHINA RAILWAY PUBLISHING HOUSE

2013 全国土地估价师
资格考试辅导用书

**《土地估价案例与报告》
命题点全面解读**

土地估价师资格考试培训中心 组织编写

中国铁道出版社

2013年·北京

图书在版编目(CIP)数据

《土地估价案例与报告》命题点全面解读 / 土地估价师资格考试培训研究中心组织编写. —北京: 中国铁道出版社, 2013. 4
2013 全国土地估价师资格考试辅导用书
ISBN 978-7-113-16256-6

I. ①土… II. ①土… III. ①土地估价—资格考试—自学参考资料 IV. ①F301.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2013)第 053694 号

书 名: 2013 全国土地估价师资格考试辅导用书
《土地估价案例与报告》命题点全面解读
作 者: 土地估价师资格考试培训研究中心

策划编辑: 江新锡 陈小刚
责任编辑: 冯海燕 张荣君 电话: 010-51873193
封面设计: 冯龙彬
责任校对: 焦桂荣
责任印制: 郭向伟

出版发行: 中国铁道出版社(100054, 北京市西城区右安门西街 8 号)
网 址: <http://www.tdpress.com>
印 刷: 三河市华业印装厂
版 次: 2013 年 4 月第 1 版 2013 年 4 月第 1 次印刷
开 本: 787mm×1 092mm 1/16 印张: 17.25 字数: 428 千
书 号: ISBN 978-7-113-16256-6
定 价: 41.00 元

版权所有 侵权必究

凡购买铁道版的图书, 如有缺页、倒页、脱页者, 请与本社读者服务部联系调换。

电 话: 市电(010)51873170, 路电(021)73170(发行部)

打击盗版举报电话: 市电(010)63549504, 路电(021)73187

编写委员会

组织编写：土地估价师资格考试培训研究中心

参加编写：(排名不分先后)

好学教育(www.5haoxue.net)

中华培训教育网(www.wwbedu.com)

编写人员：郭爱云 郭丽峰 郭玉忠 郝鹏飞
黄贤英 靳晓勇 李同庆 王文慧
梁 燕 梁晓静 刘 龙 乔改霞
施殿宝 孙 静 王凤宝 魏文彪
谢文婷 薛孝东 杨自旭 赵 洁
张春霞 张福芳 郑赛莲 周 胜

前 言

土地估价师资格考试培训研究中心应广大应试者的迫切要求，组织了一批执业资格考试辅导名师组成土地估价师资格考试辅导用书编写委员会，利用这些考试辅导名师在具体辅导和命题工作中积累的经验，在全面锁定考纲教材变化、准确把握考试新动向的基础上，科学安排知识体系架构，以独特方法全方位剖析试题的真实含义，采用多维的解题方法拓展解题多思路的编写理念进行编写。

《2013 全国土地估价师资格考试辅导用书》系列丛书的编写体例是：

命题规律解读 通过辅导用书编写委员会对土地估价师资格考试的命题规律的准确定位，深度透视命题规律，帮助应试者理顺备考思路。

命题点解读 一种话题就是一种考点，一段材料就是一段积累。辅导用书编写委员会将土地估价师资格考试的命题要点做了深层次的剖析和总结，帮助应试者有效形成基础知识的提高和升华。

历年考题诠释 辅导用书编写委员会依托历年众多真题，赋予专业讲解，全面引领应试者答题方向，悉心点拨应试者破题技巧，有效突破应试者的思维固态。

热点试题全解 辅导用书编写委员会在编写过程中，遵循考试大纲，结合考试教材，经过潜心研究、精心策划、重点筛选后编写出难易符合考试要求的典型试题，帮助应试者巩固已掌握的知识。

《2013 全国土地估价师资格考试辅导用书》系列丛书的特点是：

“地毯式”搜索命题点——使考点插翅难飞；

“闪电式”速记命题点——把考试当作一场游戏；

“题库式”活用命题点——让命题者无计可施。

土地估价师资格考试培训研究中心专门为应试者组成了强大的专家答疑团队，所有应试者都可以通过专家答疑 QQ (1162528052) 和答疑网站 (www.wwbedu.com) 提出问题，专家答疑团队接到提问后会在 24 小时内回答应试者的提问。我们更希望应试者通过邮箱给我们提出宝贵意见，以便我们在以后修订时更进一步提高辅导书的价值。

进入考场的那一瞬间，你可能会感到有点紧张，这很正常。放松你的心情，增加信心，我们相信你有能力也有把握将本次考试做到完美。

由于编写时间仓促，书中难免存在疏漏之处，望广大读者和同行不吝赐教。我们衷心希望将建议和意见及时反馈给我们，我们将在以后的工作中予以改正。

最后衷心预祝广大应试者顺利通过考试。

土地估价师资格考试培训研究中心

2013 年 3 月

考试相关情况说明

一、报考条件

项 目	报 考 条 件
可报名参加考试的条件	<p>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资格考试：</p> <p>(1) 取得大专学历且从事相关工作满两年；</p> <p>(2) 取得本科学历且从事相关工作满一年；</p> <p>(3) 取得博士学位、硕士学位、第二学士学位或研究生班毕业；</p> <p>(4) 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</p>
禁止参加考试的有关规定	<p>有下列情形之一的，不能报名参加土地估价师资格考试；已经办理报名手续的，报名无效：</p> <p>(1) 因故意犯罪受刑事处罚，在服刑期间及自刑罚执行完毕之日起至报名之日止未满五年的；</p> <p>(2) 被取消土地估价师资格未满五年的；</p> <p>(3) 被取消考试资格未满两年的；</p> <p>(4) 在评估或相关业务中受到行政处罚或者撤职以上行政处分，自处罚、处分之日起至报名之日止未满两年的</p>

二、考试时间及科目

考试日期	考试时间	考试科目
2013年9月14日	8:30~9:30	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
2013年9月15日	9:00~11:30	土地估价案例与报告
	14:30~17:00	土地估价相关知识

三、考试科目题型、题量、答案要求与评分说明

考 试 科 目	考 试 题 型	试 卷 分 值	合 格 标 准
土地管理基础与法规	判断题、单项选择题、多项选择题、情景分析题	100分	60分
土地估价理论与方法	判断题、单项选择题、多项选择题、情景分析题	100分	60分

续上表

考试科目	考试题型	试卷分值	合格标准
土地估价实务基础	单项选择题、多项选择题、 情景分析题、计算题	100分	60分
土地估价案例与报告	案例分析题、报告判读题	100分	60分
土地估价相关知识	判断题、单项选择题、 多项选择题、情景分析题	100分	60分

四、合格证书

土地估价师资格考试工作由国家土地管理部门统一组织。经考试、审核，合格者发给土地估价师资格证书。

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。

五、注 册

(1) 为了适应社会主义市场经济发展的需要，加强土地估价行业的自律与监督，提高服务质量，维护市场秩序和土地估价师的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等有关法律法规制定本办法。

(2) 土地估价师实行注册制度。在土地评估中介机构执业的土地估价师应按本办法进行注册，取得土地估价师注册编号。中国土地估价师协会统一制定注册编号规则。注册土地估价师可签署具有法律效力的土地估价报告。未经注册的土地估价师，不得以注册土地估价师的名义从事土地估价中介业务。

(3) 土地估价师注册由土地估价行业协会负责办理，全国的注册土地估价师名单及相应执业情况向社会公布，提供社会查询。

(4) 注册土地估价师只能在一个土地评估中介机构执业。

(5) 土地估价师注册按以下程序办理：

1) 土地估价师注册由土地评估机构将注册申请人申请材料报工商注册地的省、自治区、直辖市土地估价行业协会；

2) 省、自治区、直辖市土地估价行业协会对申请注册材料进行审查并按编号规则进行编号，将符合注册条件的报送中国土地估价师协会备案汇总；

3) 中国土地估价师协会将注册土地估价师名单报国土资源部后向社会公布。

(6) 土地估价师申请注册需提交以下材料：

1) 土地估价师注册（变更）申请表；

2) 土地估价师资格证书；

3) 身份证；

4) 所在机构聘用申请人的劳动合同；

5) 人事档案管理证明；

6) 社会保险缴纳凭证；

7) 土地估价师继续教育证明材料；

8) 其他需要提供的材料。

(7) 土地估价师有下列情形之一的，不予办理注册手续：

1) 不具有完全民事行为能力的；

2) 不在土地评估中介机构执业的；

3) 因受劳动教养、刑事处罚，自处罚执行完毕之日起不满三年的；

4) 因在土地估价或相关业务中犯有错误受到撤职以上行政处分，自处罚、处分之日起不满两年的；

5) 不予注册的其他情形。

(8) 注册土地估价师发生下列情形之一的，应在 30 日内到省、自治区、直辖市土地估价行业协会办理变更注册手续：

1) 变换从业单位的；

2) 所在评估机构合并、分立的；

3) 所在评估机构名称、地址等登记内容发生变更的；

4) 其他应该变更注册的情形。

注册土地估价师因特殊情况确实无法在规定时间内亲自办理变更注册手续的，可由他人代办，但需出具注册土地估价师的委托代办书。

省、自治区、直辖市土地估价行业协会应将土地估价师注册变更情况报送中国土地估价师协会。变更情况向社会公布。

(9) 注册土地估价师年检情况与土地评估中介机构年检材料同时报送，由省、自治区、直辖市土地估价行业协会负责办理，年检结果向社会公布。

(10) 注册土地估价师在执业期间有下列情形之一的，注销其注册：

1) 丧失民事行为能力的；

2) 土地估价师主动提出不再从事涉及土地评估中介业务的；

3) 连续两年未通过年检的；

4) 违反本规定弄虚作假进行注册的；

5) 受刑事处罚的；

6) 违反其他自律规定的。

被注销注册的土地估价师，由省、自治区、直辖市土地估价行业协会报送中国土地估价师协会。注销情况向社会公布。



备考复习指南

2012年全国土地估价师资格考试临近,你准备好了吗?下面是为你研究制定的一套备考方略:

1. 准备好考试大纲和教材——将考试大纲要求掌握的内容,用不同的符号或不同颜色的笔迹在考试指定教材中做好标记,以备在学习中随时掌控。

2. 收集近几年的考试真题——在教材中将每一题的出处找到,并标记是哪一年的考题,当把近几年的考题全部标记好后,你就会恍然大悟,原来考试的命题规律也就这么几招。

3. 总结命题考点——根据你在教材中标记的历年考题,统计各章各节在历年考题所占的分值,一定要统计出来,圈定考试命题点,为以后有重点地学习,做到心中有数。

4. 全面通读教材——通读教材需要一定的时间和精力投入,应试者宜早做安排。强调对教材的通读,是要突出全面理解和融会贯通,并不是要求应试者把指定教材的全部内容逐字逐句地背下来。通读教材要注意准确把握文字背后的复杂含义,通读教材还要注意不同章节的内在联系,能够从整体上对应考科目进行全面系统的掌握。

5. 突击考试重要考点——在对教材全面通读的基础上,应试者更要注意抓住重点进行复习。每门课程都有其必考知识点,这些知识点在每年的试卷上都会出现,只不过是命题形式不同罢了,可谓万变不离其宗。对于重要的知识点,应试者一定要深刻把握,能够举一反三,做到以不变应万变。

6. 通过习题练习巩固已掌握的知识——找一本好的复习资料进行巩固练习,好的资料应该按照考试大纲和指定教材的内容,以“考题”的形式进行归纳整理,并附有一定的参考价值的练习习题,但复习资料不宜过多,选一两本就行了,多了容易眼花,反而不利于复习。

7. 实战模拟——我建议应试者找三套模拟试题,一套在通读教材后做,找到薄弱环节,在突击考试重要考点时作为参考。一套在考试前一个月做,判断一下自己的水平,针对个别未掌握的内容有针对性地去学习。一套在考试前一周做,按规定的考试时间来完成,掌握答题的速度,体验考场的感觉。

8. 胸有成竹,步入考场——进入考场后,排除一切思想杂念,尽量使自己很快地平静下来。试卷发下来以后,要听从监考老师的指令,填好姓名、准考证号和科目代码,涂好准考证号和科目代码等。紧接着就安心答题。

9. 通过考试,领取证书——应试者按上述方法备考,一定可以通过考试。

答题方法解读

1. 判断题

判断题主要是对题干所表述的内容判断正误，通常答题卡上有“√”和“×”两个选项，要求应试者做出判断，认为正确的涂“√”，认为错误的涂“×”。因判断题只有两种可能，非“对”即“错”，随机猜对的概率达50%，为避免应试者猜测性的判断，通常判断题有倒扣分的规定，应试者要看清此类题目要求。判断错误每题倒扣1分或0.5分，最多扣至判断题总分为0。因此，没有把握的题目宁可不选，也没必要冒险。

2. 单项选择题

单项选择题每题1分或0.5分，由题干和4个备选项组成，备选项中只有1个最符合题意，其余3个都是干扰项。如果选择正确，则得1分或0.5分，否则不得分。单项选择题大部分来自考试用书中的基本概念、原理和方法，一般比较简单。如果应试者对试题内容比较熟悉，可以直接从备选项中选出正确项，以节约时间。当无法直接选出正确选项时，可采用逻辑推理的方法进行判断，从而选出正确选项，也可通过逐个排除干扰选项，最后选出正确选项。通过排除法仍不能确定正确项时，可以凭感觉进行猜测。当然，排除的备选项越多，猜中的概率就越大。单项选择题一定要作答，不要空缺。单项选择题正确率必须保证在75%以上，这一要求并不算高。

3. 多项选择题

多项选择题每题可能是2分、1.5分或1分，由题干和5个备选项组成，备选项中至少有2个、最多有4个最符合题意，至少有1个是干扰项。因此，正确选项可能是2个、3个或4个。如果全部选择正确，则得2分；只要有1个备选项选择错误，该题不得分。如果答案中没有错误选项，但未全部选出正确选项时，选择的每1个选项得0.5分、0.35分或0.25分。多项选择题的作答有一定难度，应试者考试成绩的高低及能否通过考试科目，在很大程度上取决于多项选择题的得分。应试者在作答多项选择题时首先选择有把握的正确选项，对没有把握的备选项最好不选，宁缺毋滥，除非你有选择正确答案的绝对把握，否则最好不要选择4个选项。当对所有备选项均没有把握时，可以采用猜测法选择1个备选项，得0.5分、0.35分或0.25分总比不得分强。多项选择题中至少应该有30%的题你是可以完全正确选择的，这就是说你可以得到多项选择题的30%的分值，如果其他70%的多项选择题，每题选择2个正确答案，那么你又可以得到多项选择题的35%的分值。这样你就可以稳妥地过关。

4. 情景分析题

情景分析题每小题可能是2分或1分，每小题有A、B、C、D4个备选项，其中至少有1个符合题意，选错、多选不得分，不倒扣分；少选但选择正确的每选项得0.5分或0.25分。在情景分析题中，既有单项选择题，又有多项选择题，该题型的要求是，每小题的备选答案中有1个或1个以上符合题意，全部选对的，得2分或1分；错选或多选的，不得分；少选且选择正确的，每个选项得0.5分或0.25分。

5. 计算题

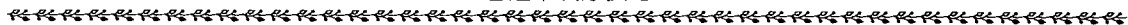
计算题主要检验考生从事土地估价活动所应具备的基本计算能力及对各种数据处理和运算水平的高低。相对来说,计算题所考查的知识面比较简单,但具体的解答过程是很烦琐的,需要考生正确运用计算公式,并进行准确计算才可以得出正确答案。考生在作答计算题时首先要写出所运用的计算公式,然后再代入数据进行计算,这样即使在计算过程中出现错误,如果阅卷人认为你对题目理解正确,只是计算过程有误,也可以给你几分。

6. 案例分析题

案例分析题的目的是综合考核考生对有关的基本内容、基本概念、基本原理、基本原则和基本方法的掌握程度以及检验考生灵活应用所学知识解决实际工作问题的能力。案例分析题是在具体业务活动的背景材料基础上,提出若干独立或有关联的小问题。每个小题可以是计算题、简答题、论述题或改错题。考生首先要详细阅读案例分析题的背景材料,建议阅读两遍,理清背景材料中的各种关系和相关条件。看清楚问题,充分利用背景材料中的条件,确定解答该问题所需运用的知识内容,问什么回答什么,不要画蛇添足。案例分析题的评分标准一般分解为若干采分点,最小采分点一般为0.5分,所以解答问题要尽可能全面、针对性强、重点突出、逐层分析、依据充分合理、叙述简明、结论明确,有计算要求的要写出计算过程。

7. 报告判读题

报告判读题共3题,第一题和第二题为土地估价技术报告片段,根据提问回答。第三题为一个完整的土地估价技术报告,其中存在多处错误,阅读后指出错误并说明原因,每指出一处错误并简述原因得2分,只指出错误不简述原因不得分,总分最高为50分;将正确内容列为错误的每处扣0.5分。最多扣至本题为0分。答题时,请先在试题卷上找出错误点,然后将错误所对应的行号、错误内容和错误原因分别标在答题卷的“错误点位置”、“错误内容”和“错误原因”栏目中。切记每个错误对应一个序号,未将错误内容写在序号后空格处的不计分。



答题卡填涂技巧

应试者在标准化考试中最容易出现的问题是填涂不规范，以致在机器阅读答题卡时产生误差。解决这类问题的最简单方法是将铅笔削好。铅笔不要削得太细太尖，应将铅笔削磨成马蹄状或直接削成方形，这样，一个答案信息点最多涂两笔就可以涂好，既快又标准。

在进入考场接到答题卡后，不要忙于答题，而应在监考老师的统一组织下将答题卡的表头中的个人信息、考场考号、科目信息按要求进行填涂，即用蓝色或黑色钢笔、签字笔填写姓名和准考证号；用 2B 铅笔涂黑考试科目和准考证号。不要漏涂、错涂考试科目和准考证号。

在填涂选择题时，应试者可根据自己的习惯选择下列方法进行：

先答后涂法——应试者接到试题后，先审题，并将自己认为正确的答案轻轻标记在试卷相应的题号旁，或直接在自己认为正确的备选项上做标记。待全部题目做完后，经反复检查确认不再改动后，将各题答案移植到答题卡上。采用这种方法时，需要在最后留有充足的时间进行答案移植，以免移植时间不够。

边答边涂法——应试者接到试题后，一边审题，一边在答题卡相应位置上填涂，边审边涂，齐头并进。采用这种方法时，一旦要改变答案，需要特别注意将原来的选择记号用橡皮擦干净。

边答边记加重法——应试者接到试题后，一边审题，一边将所选择的答案用铅笔在答题卡相应位置上轻轻记录，待审定确认不再改动后，再加重涂黑。需要在最后留有充足的时间进行加重涂黑。

目 录

考试相关情况说明	1
备考复习指南	4
答题方法解读	5
答题卡填涂技巧	7
第一章 宗地估价实务	1
命题规律解读	1
命题点解读	1
第二章 土地估价相关知识	48
命题规律解读	48
命题点解读	48
第三章 土地估价报告格式	84
命题规律解读	84
命题点解读	84
第四章 历年真题与模拟试题	96
命题规律解读	96
历年真题诠解	96
模拟试题全解	136
第五章 土地估价报告选编	220
命题规律解读	220
命题点解读	220

第一章 宗地估价实务

命题规律解读

本章的命题规律主要体现在：

1. 掌握土地估价现场勘察的内容，这是考试中经常考核的内容。
2. 掌握土地估价方法的选择，在土地估价案例与报告考试中经常会出现土地估价方法的选择和计算，一定要着重识记。
3. 掌握评估报告的结构和撰写方式，这些内容经常会在估价报告判断对错中出现。

命题点解读

命题点 1 土地实体确认(表 1—1)

表 1—1 土地实体确认

项 目		内 容
判断土地实体是否真实存在	土地利用现状图	一般的情况下，估价师应该准备一张所在城市的土地利用现状图，用来判断和标注评估对象的位置。图的比例尺可以大一些。如果没有公开的土地利用现状图，可以自己制作，把自己经历过和知道的地块都标注上去，不断地积累
	城市规划图	城市规划图也可以使用，它的好处是能够反映一些没有完全开发的区域，但缺点在于不能很好地反映现状。规划图所展示的部分道路及设施与现状实际情况可能会不一致，易使判断产生偏差。所以利用规划图要谨慎
	城市地籍图	如果有城市地籍图是非常不错的选择，但是，在我国真正能够及时提供地籍图的城市很少。另外，地籍图一般比例尺都很小，如果是纸质的又很难保管，更新起来也很不方便
土地的具体位置		土地的具体位置，指的是估价对象法定的位置。法定位置必须经过登记机关查询才能确认。一些地块由于推销或者形象的需要，往往以一些特色名词另行命名，或者在委托书中习惯性地以功能或者是机构的名称命名。但一些城市土地登记工作并没有一个完善的系统，很多土地虽然具有合法的取得手续却没有登记，增加了确认的难度。估价师可能要更多的调查，首先应是确认资料的真实性，然后才是确认情况的真实性
土地宗数及面积的多少		很多时候，估价对象并不是一宗地，有的分布还很广，面积大小不一，并且相互交叉模糊不清。特别是如油田、通讯等全国性的大企业，其土地宗数往往达到数千，分布在全国各地，而且种类多样。在这种情况下，估价师需要做一个明细表，将所有的评估对象分门别类进行统计，然后要求委托方认可。无论是委托方提供的土地宗数和面积，还是估价师自己统计的土地宗数和面积，都必须由委托方认可，这样才是有效的确认

续上表

项 目	内 容
土地的边界及四至	<p>边界除了涉及范围,还涉及权利的问题。如果在事前没有清楚的界定,那么到了现场再来解决这个问题就会感到很棘手,甚至严重影响后面的工作</p> <p>边界及四至的确认要依赖宗地图。宗地图与地籍图内容基本一致,但是比地籍图要大得多。宗地图中将边界和四邻关系标示得很清楚,现场调查时,我们可以复制一张,然后在上边用带有颜色的笔进行勾画,一目了然。如果没有宗地图或者地籍图,那就需要更加小心谨慎地工作,估价师一定要找到一份最相关的图纸,然后在委托方的指导下将大致的范围确定和标示下来,到现场之后再继续进行修正和完善。如果还做不到,那就必须花一定时间到现场进行调查,但最好有委托人的指示和确认</p>
土地定着物的种类及数量	<p>土地定着物的种类及数量也必须预先确定。定着物包括建筑物、林木和其他一些相关固定物,并不一定比土地本身简单,有时可能更为复杂。随着时间的延长,登记的情况可能和实际情况相差很远。大多数情况下是先给定一个状况,然后根据现场情况修订,但是结果需要委托方的认可。特别是对于建筑物,价值量巨大,如果发现与委托方提供的资料不一致,应该及时反馈信息,情况清楚后再进行下面的工作。如果出现不同意见,应该要求委托方到现场一并讨论解决问题</p>

命题点2 土地产权确认

与评估对象相关土地的整体产权也要考察,比如估价对象是一块土地中的某栋楼房,在确认该楼房的权利情况时,也要对所在土地的权利状况进行了解,因为土地的部分产权价值往往由整体产权价值决定,而且有些部分产权价值并不能单独被评估。土地的整体权利价值不一定等于各部分权利价值的总和。

土地权利人可以从协议、登记资料或者是产权证书中得到,如果没有这些资料,则应该设计相应的表格让委托方填写。土地权利人确认首先要明确权利人是自然人还是法人。其次,如果是自然人则要对其身份及状况进行说明,比如姓名、身份证号、性别、国籍、居住地址,以及相关背景资料等;如果是法人除了要明确法人的名称、单位代码、性质、业务或经营方向,以及相关的资料等,此外,还要明确法定代表人的相关资料。

土地权利人不一定只有一个,可能有多个,所以在确认时要注意并明确他们之间的关系。如果是多个权利人,他们之间可能是直接的关系,也可能是隐蔽的关系,比如一些权利人可能只在协议或者是登记文件中才有体现,而在产权证书中并没有载明。估价师应该询问清楚,并在有关文件中要求委托方回答是或者否,并得到确认。完成这一切后,估价师才能进入下一步工作中进行调查和核实。很多时候土地权利人并不是委托方。

土地权利需要确认的内容包括权利的类型、限制及其与实体和权利人的对应关系,这些信息需要从协议、登记资料或者是产权证书中得到。

土地权利确认应该以土地实体为单位开展工作,并将与权利相关的信息罗列出来,比如是否是所有权、是否有地役权、是否有年期限限制等。此外,一块土地上可能有多个权利设置,或者一块土地的所有权是甲方,而使用权可能是乙方,实际估价中情况一定更为复杂,都是需要在估价前明确下来的。

命题点 3 土地利用状况确认(表 1—2)

表 1—2 土地利用状况确认

项 目	内 容
概述	<p>土地利用是一个动态的过程,不同的时点会出现不同的情况,估价师要及时认定</p> <p>土地利用的确认要按照规划和现状两种情况进行。规划条件确认可以查阅有关规划文件,如规划条件许可书。一些历史比较长的土地,可能没有相关的规划文件,那么估价师需要查阅当地这一地区的规划文件</p> <p>土地实际利用现状并不一定和规划的情况一致,需要进行确认。如果现状与规划不一致,需要分析现状是否为最佳利用,土地价值很大程度受现状条件影响。土地利用现状信息可以通过现有的建设设计图、竣工验收文件等采集,如果没有,可以设计相应的表格让委托方填写后认定</p> <p>土地利用的确认主要包括:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1)土地用途:规定用途、实际用途、全部用途和部分用途、用途和面积的对应 (2)建筑容积率:规定的和实际的容积率 (3)建筑覆盖率 (4)高度限制 (5)地下空间限制
土地确认的基本原则是遵循约定、事实和依法进行	<p>土地确认要以委托约定为依据进行</p> <p>在评估尚未正式开始时,委托约定以外的内容不应该在确定的范围内。如果超出约定范围进行确认不仅会耽误工作时间,而且容易使评估对象的范围模糊。但在确认过程中,需要对相关内容进行连带确认,虽然委托书中并不会对这些相关关系进行委托</p> <p>土地确认需要有委托书。估价师在进行确认时,将整理好的资料和有关意见写成备忘录,可能的话,由委托方确认签字。在估价过程中很多不确定的情况都是有可能发生的,但凡产生变化,都应该有记录和说明,并由委托人认可</p>
土地估价师所确认的必须是事实	<p>估价师不可能对一个虚假或者虚无的委托对象负责,这是绝对不被允许的。事实和委托内容很多时候不能完全一致,有很多原因促成这样的情况发生</p> <p>估价师要本着实事求是的原则,确定委托人、委托评估对象、委托评估范围等之间的关系,并初步判定事实。当你不能确定时,要反复核对,并迅速向委托方进行询问。如果双方都不能确认,就应该建议委托方暂时放弃这一部分评估对象</p> <p>土地事实确认的关键是,是否存在以及是否符合委托内容,包括有几层含义:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1)是否有此土地 (2)土地是否为委托书所约定的权利人所有 (3)土地的数量、范围及附属物的多少要与委托约定相符,这是一个很繁琐的事情
合法性	<p>正规的评估必须具有合法性,其中首先是评估对象的合法性</p> <p>合法性还包括合法范围的扩大,超过了法律的允许</p> <p>土地确认需要有以下步骤:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1)根据委托协议及相关材料准备一份确认明晰清单 (2)发送给委托方征求意见 (3)约见委托方沟通

续上表

项 目	内 容
合法性	<p>(4)双方确认并签字</p> <p>(5)作为法律文件备案存档</p> <p>代征土地是我国征地制度中的一项内容,在征地过程中,如果土地周边有需要建设的道路、绿化用地或者其他基础设施用地,一般的情况下与被征用的土地一并办理征地手续,征地费用由用地单位支付,但是所有权和使用权为国有。支付征地费用的土地使用者对土地没有任何的支配权和处置权</p>

命题点 4 土地估价的基本界定的关键点

(1)确定估价结果使用者以及其他可能的使用者,有时候,委托方并不一定是真正的估价结果使用者。

(2)确定估价目的,也就是估价结果将用于那一种经济活动。

(3)界定价值类型和定义。

(4)界定估价对象,实际估价的范围并不完全与委托确认相一致,需要特别界定。

(5)确定估价的基准日期(俗称期日)。

(6)确定估价过程中的任何特别假定条件与关系。

(7)确定估价结果使用的有关限制。

命题点 5 土地估价目的的界定

估价目的的界定要注意以下几个方面:

(1)使用者不一定是委托方。

(2)使用方向,说明具体的经济活动内容。

(3)估价结果的具体用法。评估结果在一项经济活动中的作用可能并不是只有一种情况;在税收中,评估价可以作为计税基础,也可以用来进行测算税收的咨询等,估价目的中应该具体明确,而且一般只有一种。

命题点 6 价值定义

价值的定义,有时我们也称作价值内涵。土地价值依据不同的评估要求,不同的评估对象和不同的设定条件而有所不同。这些状况很复杂,所以,如果不界定清楚,可能会对同一评估数值结果产生不同的理解和解释,或者不知道评估数值结果之间所表达的内涵究竟是什么范畴,是否具有可比性。特别是在一些资产会计处理中,如果不明确价值定义或内涵,土地资产与其他资产的价值就没有办法联系和统一。

土地估价最终要估算土地权益的价值,所以必须清楚地确定估价所涉及的土地价值类型和权益类别,以及有关设定。土地分摊价值有可能高于一般没有建筑物或是假定建筑物状态下的土地交易价值,但如果建筑物不合理,土地分摊价值也许就低于土地交易价值。

在对价值进行定义时,权益类别根据具体情况确定。在我国,主要有土地的所有权价值、使用权价值、租赁权价值,以及其他附设的权利价值等。价值的类别主要有市场价值、成本价值、收益价值、抵押价值、投资价值和保险价值等。在相关设定方面,主要要考虑土地形态对价值的影响,分摊价值还是独立交易价值等。

在价值定义中,市场价值的界定最为重要。市场价值普遍被理解为“在假设买主愿意和卖