



2015

全国土地估价师执业资格考试
复习指导+典型题解+模拟试题

土地估价案例与报告

2015

本书编委会 编

中国建筑工业出版社

全国土地估价师执业资格考试
复习指导+典型题解+模拟试题

土地估价案例与报告

本书编委会 编

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

土地估价案例与报告/本书编委会编. —北京: 中国建筑工业出版社, 2013. 12

(全国土地估价师执业资格考试复习指导+典型题解+模拟试题)

ISBN 978-7-112-16150-8

I. ①土… II. ①本… 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 283844 号

本书严格按照最新《全国土地估价师资格考试大纲》的要求编写, 内容包括“大纲复习要点”、“考点详解”、“典型题解”及“模拟试卷”。“考点详解”依据考试大纲, 分析考点内容, 提炼大纲所需关键点; “典型题解”中在每个考点下面提供重点编排的在考试中常见的各种经典题型, 供考生自测; “模拟试卷”用于实战演练, 供考生冲刺所用。

您若对本书有什么意见、建议, 欢迎致函 289052980@qq.com 交流沟通!

责任编辑: 岳建光 武晓涛 张 磊

责任设计: 董建平

责任校对: 姜小莲 王雪竹

全国土地估价师执业资格考试 复习指导+典型题解+模拟试题 土地估价案例与报告

本书编委会 编

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

北京科地亚盟排版公司制版

北京市书林印刷有限公司印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 22½ 字数: 540 千字

2014 年 1 月第一版 2015 年 2 月第二次印刷

定价: 51.00 元

ISBN 978-7-112-16150-8
(26361)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

编委名单

主 编 张红金

参 编 (按笔画顺序排列)

王伟智 王晓东 宁继伟 曲金宁 朱忠海

刘 波 闫丽舫 李 丕 闵远洋 张 彤

张 杰 武晓华 赵玉国 姜 鸣 袁 博

高建军 路占东

前 言

全国土地估价师资格考试是中华人民共和国国土资源部为了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》等法规设置的专门针对土地估价从业人员的专业考试。通过全国土地估价师资格考试,方可取得土地估价师资格。

自2006年考试开始,中国土地估价师协会只组织编写考试大纲,而不组织编写教材,也就是说,土地估价师资格考试只有考试大纲,没有指定教材。再加上土地估价师资格考试具有“点多、面广、题量大、分值小”的特点,单靠押题、扣题式的复习方法难以达到通过考试的目的。为让考生顺利通过考试,我们精心编写了此书。

本书严格按照最新《全国土地估价师资格考试大纲》的要求编写,内容包括“考点详解”、“典型题解”及“模拟试卷”。每部分编写特点如下:

1. “考点详解”:依据考试大纲,分析考点内容,提炼大纲所需关键点,逐个讲解,全面突破;
2. “典型题解”:在每个考点下面提供重点编排的在考试中常见的各种经典题型,突出考试重点、考点,针对性强,让考生了解出题要点,准确把握考试精髓,供考生自测;
3. “模拟试卷”:每套试卷的分值、题型等都是按照最新的要求编排的,并逐一给出这些题目详细的解析,将所考重点语句采用画波浪线及改变字体的方式进行重点提示,以加深考生记忆,强化、巩固复习重点,让考生对考试的重点内容有较为扎实的理解和把握。用于实战演练,供考生冲刺所用。

本书涉及内容广泛,由于编者水平有限,难免有疏漏和不足之处,敬请广大读者不吝赐教,您可将意见发送至289052980@qq.com予以指正,以便再版时进行修正,在此谨表谢意。欢迎您登陆“中国建筑出版在线”www.cabplink.com,享受各类考试培训视频服务!

全国土地估价师资格考试 基本情况及题型说明

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。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

土地估价师资格考试分 5 个科目，分别是：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，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、技术标准和规程等。

二、报考条件

(一) 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：

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。

(二) 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：

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；
2. 被取消土地估价师资格未满五年的；
3. 被取消考试资格未满两年的；
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。

提示：各地对考试报考资格会有些许差异，请欲报考的考生详细咨询当地人事考试中心！

三、考试成绩管理

应试人员在连续三个考试年度内通过全部科目考试，获得《中华人民共和国土地估价师资格证书》，取得土地估价师资格，证书经各考区统一发放。

四、《土地估价案例与报告》考试题型说明

《土地估价案例分析与报告》共考两种题型，分别是案例分析题和报告判读题。总分 100 分，其中：

案例分析题 40 分（共 2 题，每题 20 分，共 40 分）；

报告判读题 60 分（共 3 题，分别为 15 分、15 分、30 分，共 60 分）。

以下就各种题型分别说明并举例。

（一）案例分析题

A 房地产开发公司于 2007 年 12 月 31 日以挂牌方式取得了位于某市二环路附近的一宗住宅用途的国有建设用地使用权，全额支付了出让金及相关税费，并于 2008 年 1 月 31 日办理了土地登记手续，领取了国有土地使用证。因后续资金问题，A 公司拟与 B 公司合资成立 C 公司，其中 B 公司以现金出资，拟占 C 公司 25% 的股份，A 公司以该宗地的建设用地使用权作价出资，拟占 C 公司 75% 的股份，土地价值量以 2009 年 9 月 30 日作为审计时间点。双方同意将该宗地的建设用地使用权过户至 C 公司后，以 C 公司的名义共同开发该项目。为确定该建设用地使用权的入股价值，2009 年 9 月 10 日，A 公司和 B 公司共同委托某土地估价机构对该宗地进行估价。

土地估价师拿到了当时的土地出让合同（部分内容附后）及设计方案，并到现场进行勘察，得到以下信息，请阅读后回答有关问题。

（1）该项目设计总建筑面积为 20 万平方米，容积率为 4.00，共建 5 栋 16 层相同住宅。其他根据规划要求配置。

（2）该宗地目前为在建土地，场地内已全部拆迁完毕。于 2008 年 4 月 5 日开始动工，先期建设的为西侧的 1 号住宅楼，设计建筑面积为 40000 平方米，已投资 2.5 亿元，但 2008 年 6 月，由于 A 公司资金原因，该项目停工至今。

（3）该宗地南临市政主干道，宗地外市政基础设施配套已达到“通上水、通下水、通电、通信、通天然气”，目前集中供热管道尚未接通，但其管道已开始铺设，预计一年后可开通。

（4）委托方提供了该宗地的国有土地使用证，其主要内容摘抄如下：

证书号：略	土地使用权人：A 房地产开发公司
坐落：×省×市×区二环路 25 号	
地号：YT5-6-7-1	图号：100-125-75
地类（用途）：住宅用地	取得价格：20000 万元
使用权类型：国有出让	终止日期：2078 年 1 月 31 日
使用权面积：50000 平方米	发证日期：2008 年 2 月 8 日

附：委托方提供的国有建设用地使用权出让合同部分内容（该合同为制式合同，有下划线的内容为填写内容，其余均为制式）。

“**第四条** 出让人出让给受让人的宗地坐落于×省×市×区二环路 25 号；宗地平面及空间范围以 1985 年国家高程系统 385 米高程面为起算面，向上至离起算面 48 米的高程面为止，向下至离起算面 10 米的高程面为止，高差为 58 米；宗地编号为 YT5-6-7-1，宗地总面积大写伍万平方米（小写 50000.00 平方米），其中出让宗地面积为大写伍万平方米（小写 50000.00 平方米）。

第五条 本合同项下出让宗地的用途为住宅用地。

第七条 出让人同意在2008年1月31日将出让宗地交付给受让人，出让人同意在交付土地时该宗地应达到本条第(一)款规定的土地条件：

(一) 达到场地平整和周围基础设施七通，即通上水、通下水、通电、通天然气、通电信、通暖、通路。

第九条 本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价款为每平方米人民币大写肆仟元(小写4000.00元)；总价款为人民币大写贰亿元(小写200000000.00元)。

第十三条 受让人同意本合同项下受让宗地的开发投资总额不低于人民币大写壹拾亿元(小写1000000000.00元)。项目固定资产投资包括建筑物、构筑物、设备投资和出让价款等。

第十四条 受让人在本合同项下宗地范围内新建建筑物的，应符合附件2《城市规划管理部门确定的出让宗地规划条件》，其中：

主体建筑物性质商品住宅楼；

附属建筑物性质/；

建筑容积率不高于4.0 不低于3.0；

建筑限高48米；

建筑覆盖率不高于30% 不低于20%；

绿地率不高于40%；

其他土地利用要求居民活动场所、地面停车场、小区道路等不低于土地面积的40%。

第十八条 受让人同意在2008年4月30日之前动工建设，同意在2010年10月31日前完成项目施工建设，并申请竣工验收。

受让人不能按期开工建设，应提前30日向出让人提出延建申请，经出让人同意延建的，其项目竣工和申请竣工验收日期可按同意延建的时间相应顺延。

第二十七条 受让人按照本合同约定已经支付全部国有建设用地使用权出让价款，领取国有土地使用证，取得出让国有建设用地使用权后，有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押，但首次转让(包括出售、互换、出资和赠予)剩余年期国有建设用地使用权时，应当经出让人认定符合下列第(一)款规定之条件：

(一) 按照本合同约定进行投资开发，完成开发投资总额的百分之二十五以上；

合同签订日期：2007年12月31日。”

【问题】

1. 上述信息中，哪些是作为“估价事项”明确的内容？用简短语句列出。
2. 根据上面的有关资料，按照最佳利用原则，以已有的规划条件为基础，列出估价中可以采用的土地利用条件的内容。
3. 根据合同内容，使用简短语句，列出原土地使用者应履行的责任。
4. 使用简短语句，列出该土地原使用者对土地权利可以采用的处置方式。

【参考答案】

1. 估价对象明确的内容

(1) 估价对象：坐落于×省×市×区二环路25号住宅用地，共50000平方米；

(2) 权利人：A房地产开发公司；

(3) 估价目的：确定土地使用权的入股价值；

- (4) 估价基准日：2009 年 9 月 30 日；
- (5) 委托估价时间：2009 年 9 月 10 日；
- (6) 委托方：A 公司和 B 公司；
- (7) 价格定义：“七通一平”，住宅用途，容积率为 4，国有土地使用权（正常市场）价值。

2. 估价中可以采用的土地利用条件的内容

- (1) 绿地率： $\leq 40\%$ ；
- (2) 建筑覆盖率： $20\% \sim 30\%$ ；
- (3) 建筑层数：16 层；
- (4) 容积率：4.00；
- (5) 建筑面积：20 万平方米；
- (6) 土地面积：50000 平方米；
- (7) 土地用途：住宅；
- (8) 居民活动场、地面停车场、小区道路等占土地面积的 40%。

3. 原土地使用者应履行的责任

- (1) 支付 2 亿人民币地价款；
- (2) 按照规划条件用地；
- (3) 投资额不低于 10 亿人民币；
- (4) 在 2008 年，4 月 30 日之前动工建设；
- (5) 在 2010 年 10 月 31 日前完成项目施工建设；
- (6) 完成开发投资总额的 25% 以上才可以转让。

4. 该土地原使用者对土地权利可以采用的处置方式

- (1) 转让；
- (2) 出租；
- (3) 抵押；
- (4) 置换；
- (5) 作价出资；
- (6) 作价入股；
- (7) 赠予。

(二) 报告判读题

以下是一份估价技术报告关于估价方法选择的片断（标注“略”的为正常内容），阅读后回答所提问题。

“二、估价方法与估价过程

(一) 方法选择

根据《城镇土地估价规程》的要求，此次估价中每宗土地至少选用两种估价方法进行估价，然后在两种方法的估价结果上，结合土地市场价格水平，采用适当的方法确定最后的评估价格。此次估价的四宗土地中，前三宗土地在同一个区域之内，均为生产经营配套的附属设施用地用途，具有很强的相似性，可以采用相同的方法估价；第四宗地为工业用地，单独选择方法估价。

根据估价目的和估价原则，前三宗土地可以选择用市场比较法、基准地价系数修正法进行估价，第四宗地采用基准地价系数修正法和成本逼近法进行估价，理由如下：

(1) 本次估价目的为企业重组改制，需要确定土地资产的独立市场价值，前三宗地也能够目前在市场条件下自由流动，且完全具有交易条件，估价应该优先选择市场比较法。分析估价师调查的资料，前三宗地所在区域具有类似的市场交易，并且发生在近期 1 至 2 年之内，可以作为比较案例使用，所以具备采用市场比较法估价的条件。

(2) 第四宗地用途为工业，是 2005 年新征的土地，周边也是大规模新开发的土地，但市场并不发育，专业人士对该地区土地价值的看法，更多体现在土地取得及开发成本和未来适当的增值，所以适合采用成本逼近法估价；由于第四宗地是 2005 年新征的土地，估价师调查也收集到周边很多新的征地案例，采用成本逼近法具有可行性。

(3) 通过对前三宗地及第四宗地的分析，前三宗地位于 A 市中心区域，第四宗地位于 A 市城乡接合部，均在城市基准地价覆盖范围之内。根据估价师的调查分析，在估价时点，四宗地所在的市场条件及自身的市场状态符合 A 市基准地价的基本设定，匹配性好，具有一定的替代性。估价师对 A 市基准地价的合法性和现时性进行了调查，情况表明，A 市基准地价由 A 市政府于 2007 年 1 月公布，文件名称为《A 市人民政府关于印发〈A 市国有土地有偿使用规定〉的通知》，文号为（A 政发〔2007〕19 号），在合法的有效使用期内；A 市基准地价制定后没有发生重大的城市建设调整，也没有大的市场变化，其现时性较好，完全可以据此进行宗地估价。另外，从本次估价目的看，交易量规模较大，并且竞争性一般，对市场未来要求一定的稳定性，这与基准地价的特点很接近，所以这四宗地使用基准地价系数修正法估价是非常适当的。

估价中未能采用假设开发法和收益还原法，理由如下：前三宗地由于是中国 YJKG 集团公司生产经营配套的附属设施用地，没有直接的收益，市场收益性特征不强，找不到具有替代性用地或者收益，并且该公司对这一类资产没有建立独立的收益核算体系，难以判断和确定其土地收益或整体收益，因此不宜采用收益还原法估价，也不具备采用收益还原法估价的条件。

第四宗地由于刚刚开发完成，尚未正式投入使用，设备等也刚刚开始安装，没有产生收益的条件。周边的工业用地没有同类生产企业，无法确定替代的收益，所以也不适合采用收益还原法估价，也不具备采用收益还原法估价的条件。

由于四宗地的估价目的均为企业重组改制，不改变未来土地使用条件，不属于投资开发的土地，对于预期的开发价值难以判断，不适宜采用剩余法评估。前三宗地由于位于建成区中的老城区，不属于新开发完成区，因此不适宜运用成本逼近法评估。

本次采用的市场比较法、基准地价系数修正法和成本逼近法的估价基本原理如下：

(1) 市场比较法的基本原理

市场比较法，是根据市场中的替代原理，将估价对象与具有替代性的，且在估价基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算估价对象客观合理价格的方法。

$$V = V_B \times A \times B \times C \times D$$

式中 V ——估价宗地价格；

V_B ——比较实例价格；

- A——估价对象交易情况指数/比较实例交易情况指数；
- B——估价对象估价基准日地价指数/比较实例交易日期地价指数；
- C——估价对象区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；
- D——估价对象个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数。

(2) 基准地价系数修正法的基本原理

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，对估价对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取估价对象在估价基准日价格的方法。

基准地价系数修正法计算公式为：

$$\text{宗地价格} = \text{宗地所处区域基准地价} \times (1 + \sum K_i) \times \text{相关修正系数}$$

式中 $\sum K_i$ ——影响地价的个别因素修正系数之和。

(3) 成本逼近法的基本原理

成本逼近法是以土地取得费、土地开发所耗各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地使用权出让金或土地增值收益来确定土地价格。其计算公式为：

土地价格 = 土地取得费 + 土地开发费 + 土地税费 + 投资利息 + 投资利润 + 土地增值收益
其中：

土地取得费，指征用农地或者购买土地的费用，包括土地补偿和人员安置补偿及相关税费；

土地开发费，指为使土地达到能够使用状况的改良投入，比如平整费用、道路修建费用、水电费用等；

土地税费，是指征地中发生的相关税费，比如耕地占用税、菜田基金等等，各地不同；

投资利息，指土地取得费及土地开发费实际投入资金按照当时利息率计算的利息，是一种机会利息，或者是利息损失，开发商或土地购买者并不需要另外支付；

投资利润，指以土地取得费及土地开发费的投入量为基础，按照土地开发市场平均收益率计算的利润；

土地增值收益，指集体土地转变为国有土地后在各种因素作用下带来的土地增值，以土地取得费及土地开发费为基础计算。

(二) 估价过程（略）”

【问题】

1. 这段关于估价方法选择的叙述比较完整。参照这段叙述并结合你自己的理解，用最简洁的语言进行总结，估价报告中关于估价方法选择的叙述一般应该包括哪几方面？
2. 从上述内容看，一宗土地的具体估价方法的选择需要考虑哪些方面的因素？
3. 以上述内容为基础，用简短的语言说明，决定选择基准地价系数修正法估价之前，一般需要对其进行哪几个方面的分析和考察？
4. 上述内容选择了成本逼近法。你认为成本逼近法中，关于土地增值收益的来源，一般表现在哪几个方面？
5. 在基准地价系数修正法计算公式中，除正常的个别因素修正外，还有相关修正一项，根据你的经验，一般包括哪些方面的内容？

【参考答案】

1. 估价报告中关于估价方法选择的叙述一般应该包括的方面：

- (1) 说明方法选择总的思路；
- (2) 列出选择的方法；
- (3) 说明所选方法的理由；
- (4) 说明未选方法的理由；
- (5) 对所选方法基本原理进行介绍。

2. 从上述内容看，一宗土地的具体估价方法的选择需要考虑以下几方面的因素：

- (1) 估价目的；
- (2) 估价原则；
- (3) 估价方法使用的条件；
- (4) 估价对象的自身情况；
- (5) 估价对象所在市场状况。

3. 需要对其进行以下几个方面的分析和考察：

- (1) 基准地价是否覆盖估价对象；
- (2) 基准地价设定的市场条件是否与估价对象所在的市场条件近似；
- (3) 基准地价内涵设定是否与宗地自身条件近似（内涵）；
- (4) 基准地价是否在合法使用期内；
- (5) 基准地价现时性是否较好；
- (6) 估价目的所反映的竞争性一般，与基准地价的特点接近。

4. 成本逼近法中，关于土地增值收益的来源，一般表现在以下几个方面：

- (1) 所有权的变化；
- (2) 用途的变化；
- (3) 开发程度的变化；
- (4) 投资集约度的变化；
- (5) 相对区位条件的变化。

5. 一般包括以下几方面的内容：

- (1) 用途修正；
- (2) 年期修正；
- (3) 时间修正；
- (4) 开发程度修正；
- (5) 估价目的修正；
- (6) 土地容积率修正；
- (7) 权益状况修正。

五、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
【大纲复习要点】	1
【考点详解】	1
考点 1: 土地估价业务受理	1
考点 2: 土地估价事项确定	7
考点 3: 土地估价资料收集内容、方法及要求	12
考点 4: 土地估价现场调查	20
考点 5: 土地估价方法选择	30
考点 6: 土地估价报告撰写	46
考点 7: 土地估价报告审核	83
第二章 常见目的下土地估价	100
【大纲复习要点】	100
【考点详解】	100
考点 1: 各种常见土地估价的目的和类别	100
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	106
第三章 常见用途土地估价	112
【大纲复习要点】	112
【考点详解】	112
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	112
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	121
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	127
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	141
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	148

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	150
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	162
第四章 其他土地权利估价	172
【大纲复习要点】	172
【考点详解】	172
考点1:承租土地使用权估价方法的选择与应用	172
考点2:土地租赁权估价方法的选择与应用	173
考点3:地役权估价方法的选择与应用	176
考点4:设有租赁权或地役权的土地使用权估价方法的选择与应用	179
第五章 土地分等定级	182
【大纲复习要点】	182
【考点详解】	182
考点1:城镇土地分等定级	182
考点2:农用地分等定级	219
第六章 基准地价评估	232
【大纲复习要点】	232
【考点详解】	232
考点1:城镇基准地价	232
考点2:农用地基准地价的评估	245
第七章 路线价评估	260
【大纲复习要点】	260
【考点详解】	260
考点1:路线价的评估范围和基本程序	260
考点2:路线价修正体系建立的内容和方法	262
第八章 城市地价动态监测	267
【大纲复习要点】	267
【考点详解】	267
考点1:城市地价动态监测的程序及指标采集方法	267
考点2:标准宗地的设立及估价方法	280

第九章 征地区片综合地价评估	286
【大纲复习要点】	286
【考点详解】	286
考点 1: 征地区片综合地价的范围和特点	286
考点 2: 征地区片综合地价的评估步骤和方法	293
模拟试卷 (一)	303
模拟试卷 (一) 参考答案	323
模拟试卷 (二)	327
模拟试卷 (二) 参考答案	337

第一章 宗地估价

【大纲复习要点】

1. 土地估价业务受理

掌握：土地估价业务受理途径、程序

熟悉：土地估价委托协议（合同）的主要内容

了解：土地估价业务服务的主要方向

2. 土地估价事项确定

掌握：土地估价目的确定，估价对象的初步界定，土地权利状况问题的界定与描述内容

熟悉：土地估价报告使用方向的规定，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

掌握：估价对象资料的基本类型、收集方法及要求

熟悉：不同类型资料的内容及收集要求

4. 土地估价现场调查

掌握：现场调查的内容、方法与要求

熟悉：不同内容的现场调查要求

5. 土地估价方法选择

掌握：土地估价方法选择需要考虑的因素、原则与要求

熟悉：土地估价方法选择中相关性、适宜性、可行性分析的内容

6. 土地估价报告撰写

掌握：土地估价报告撰写内容、规范格式

熟悉：土地估价报告的类别、形式与使用规定等

7. 土地估价报告审核

掌握：土地估价报告审核的内容

熟悉：土地估价报告审核的要求、土地估价报告审核的目的

【考点详解】

考点 1：土地估价业务受理

1. 土地估价业务受理途径

(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、征地区片地价；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. 土地估价业务受理程序

（1）与委托方进行沟通

1) 向委托方阐明土地估价机构及土地估价师的职业道德。

2) 向客户了解情况。主要包括了解客户委托评估的目的、明确估价对象及范围、估价对象所处区域、土地利用状况等，通常为以下的工作安排做准备。

3) 查看相关资料。在委托人没有提出不合理要求的情况下，应进一步查看委托人提供的相关资料，辨别真假，以便初步评价评估风险。

（2）初步评价评估风险

主要根据土地估价师长期工作积累的经验，从合法性和可操作性来初步评估项目风险，包括客户风险、市场风险、政策风险、技术风险和经济风险。

1) 客户风险是来源于客户方面的风险。主要是客户所提供资料的合法性、真实性；客户的诚信度；客户委托评估目的的准确性等。

2) 市场风险是由于整个房地产市场的不稳定性和评估机构之间的竞争所造成的风险。

3) 政策风险是由政策的变化所造成的风险。

4) 技术风险是由于估价师的专业技术能力不足所造成的风险。

5) 经济风险主要是客户交纳评估费的情况、客户的满意度和评估机构对项目经费估算的准确度等情况带来的风险。

（3）获取相关资料

通过初步评价评估风险，拟接受委托，应向委托方索取评估项目所需的全部相关资料，主要包括《国有土地使用证》、《房地产权证》、土地出让或转让合同等权属证明材料，以及规划红线图、有关政府部门批准的规划设计指标等文件。如果对资料的真实性把握不准确，应到相关部门查证落实，以免发生不必要的法律纠纷。如果无法查证其真实性，应考虑拒绝接受委托。

（4）签订委托合同

委托合同是评估机构同客户在平等、独立的基础上订立的业务约定书，是双方在充分协商的基础上达成统一意见而签订的。其中应明确估价基本事项，约定双方的权利、义务，和估价师的任务及工作时限，以确保证合作顺利，减少争议。委托评估合同是评估项目的重要文件，应存入评估项目档案中长期保存。

3. 土地估价委托协议（合同）的主要内容

（1）估价委托方和估价受托方。注明双方的全称。如果是法人委托，委托方的名称应与委托方营业执照的名称一致；如果是个人委托，应与委托方个人身份证的姓名一致。一般情况下，委托人即宗地的产权人，但也可以不一致，如投资价值咨询评估。