

2013

全国土地估价师
执业资格考试用书——



机工建筑考试

土地估价 案例与报告

◎ 任浩明 主编

- 权威知名培训教师精讲
- 四套全真模拟试题预测直击考点
- 真题解析把握考试脉络



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

2013 全国土地估价师执业资格考试用书

土地估价案例与报告

任浩明 主编

崔辰 朱奎 刘维 张晶 副主编



机械工业出版社

本书是土地估价师执业资格考试“土地估价案例与报告”科目的应试复习参考书。本书依据最新《土地估价师资格考试大纲》，并结合土地估价师考试的特点、规律和当前国家最新出台的有关土地的法律、法规及政策编写而成。

本书的框架主要包括考点精析、模拟题库、历年真题三大板块。其中，考点精析主体板块又包括大纲要求、章节重点、考点精编和案例片段、综合点评等部分内容。在模拟题库板块中，4套模拟试题是编者根据近几年资格考试的题型、题量和试题的难度，并结合近几年的辅导经验而编写的，供考生实践模考。历年真题板块辑录了2007~2009年的考试真题，供大家参考和实战自测。

本书是编者根据网校培训经验总结而成，具有指导性强、信息量大、习题丰富、实用价值高等特点，有助于考生系统学习，全面提高复习效率，巩固学习成果，提升考试通过率。

本书适合参加土地估价师资格考试的考生阅读，也可作为广大土地估价师日常工作的参考书，以及高职高专院校的教学辅导用书。

图书在版编目（CIP）数据

土地估价案例与报告/任浩明主编. —北京：机械工业出版社，2013.5
2013 全国土地估价师执业资格考试用书
ISBN 978-7-111-42452-9

I. ①土… II. ①任… 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 097026 号

机械工业出版社（北京市百万庄大街 22 号 邮政编码 100037）

策划编辑：范秋涛 责任编辑：范秋涛

责任印制：乔 宇 封面设计：张 静

三河市国英印务有限公司印刷

2013 年 5 月第 1 版第 1 次印刷

184mm×260mm·15.25 印张·412 千字

标准书号：ISBN 978-7-111-42452-9

定价：49.00 元

凡购本书，如有缺页、倒页、脱页，由本社发行部调换

电话服务

网络服务

社服务中心：(010)88361066 教材网：<http://www.cmpedu.com>

销售一部：(010)68326294 机工官网：<http://www.cmpbook.com>

销售二部：(010)88379649 机工官博：<http://weibo.com/cmp1952>

读者购书热线：(010)88379203 封面无防伪标均为盗版

编委会名单

主 编 任浩明

副主编 崔 辰 朱 奎 刘 维 张 晶

参 编 张守峰 孟 楠 尚爱萍 陈爱芳

任 辉 崔勤明 许存格 任新生

黑亚军 刘爱红 侯 建 孙建伟

崔 旭 冷艳蕊 陈竞勇 王昱娟

前言

从1992年开始,土地估价师已经整整走过了21年的发展和考试历程,共进行了16次考试。20多年来,其考试大纲、考试命题都有了较大的变化和发展,特别是考试题型逐步规范。自2006年全国土地估价师资格考试进行了较大的改革,改革后每年只公布考试大纲而没有统一教材,考试难度逐步加大,综合性增强,考试通过率低,这已成为近几年土地估价师资格考试的特点。如何总结以往考试经验,做好备考准备,探寻2013年的应试对策,是广大应试人员迫切需要认识和解决的首要问题。为使土地估价师应试人员对该资格考试有一个全面、深刻的认识,提高应试能力,提高考试通过率,特从以下几方面进行指导、分析和建议。

一、关于土地估价师资格考试

(一) 土地估价师资格考试历程

(1) 全国土地估价师资格考试开始于1992年,1992~1994年连续三年举行了土地估价师资格考试,为刚刚兴起的土地评估市场输送了大批专业人才。

(2) 1994~2004年间,每两年举行一次土地估价师资格考试,共组织了五次考试。

(3) 2006年至今,每年考一次,共组织了七次考试,并且全面改革了土地估价师资格考试制度,从考试科目、考试时间、考试题型、考试分值等方面都进行了多次调整。

(4) 历年考试通过人数(2000~2012年)。

考试年度/年	2000	2002	2004	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
通过人数/人	4350	4220	5329	812	1341	1460	1309	1486	1944	2259

(二) 土地估价师资格考试政策变化

(1) 1993年2月,国家土地管理局印发了《土地估价师资格考试暂行办法》(国土[籍]字[1993]第28号)。

(2) 1994~2004年,土地估价师资格考试采取“一考定终身”的方式,即所有考试科目一并进行,全部通过者,才能取得土地估价师资格。

(3) 2007年1月1日起,《土地估价师资格考试管理办法》国土资源部令第35号施行,该办法规定:土地估价师资格考试每年第三季度举行一次,统一考试大纲并统一命题。土地估价师资格考试采用闭卷方式进行。报考人员自由选择报考科目的种类和数目,各科考试成绩在三个连续考试年度内有效。

(4) 2010年9月,《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》国土资源部令第48号发布,其增加一条,作为第二十三条:“中国香港永久性居民、中国澳门永久性居民报名参加土地估价师资格考试的,参照本办法执行。”

(5) 2011年9月,中国土地估价师协会重新修订并印发《土地估价师实践考核与执业登记办法》,进一步规定:自《土地估价师资格考试管理办法》实施后取得土地估价师资格证书的,需经土地估价实践考核合格,并进行执业登记后,方可执业。

(三) 土地估价师资格考试大纲内容

从2006年开始,土地估价师资格考试只规定年度《全国土地估价师资格考试大纲》,不再编写统一的教材,相关推荐书目只是学习的参考而不是考试的依据。最新《全国土地估价师

格考试大纲》将土地估价师资格考试知识体系分为土地及土地管理基础知识、土地估价知识和土地估价相关知识三大板块,共由14部分考试内容及附录组成。大纲要求的14部分考试内容分别是土地基础知识,土地管理知识,地价理论,土地估价方法,宗地估价实务,土地分等、定级与基准地价评估等实务,地上附着物及相关财产评估知识,土地相关税收知识,金融知识,会计与统计知识,土地与房屋测量知识,城市经济与城乡规划知识,地产开发与工程造价知识,土地估价行业管理要求等;附录包括有关法律、法规和规范性文件,技术规程和标准以及试题题样等。

根据土地估价师资格考试科目设置及近几年考试情况,各科大纲要求大致划分如下:

(1)“土地管理基础与法规”科目主要涵盖大纲的土地基础知识、土地管理知识和附录部分中的法律、法规和规范性文件等。

(2)“土地估价理论与方法”科目主要涵盖大纲的地价理论、土地估价方法、地上附着物及相关财产评估知识(2006~2007年为考试范围),土地估价行业管理要求,以及附录部分中的技术规程和标准等部分。

(3)“土地估价实务基础”“土地估价案例与报告”两科主要涵盖大纲的土地估价方法,宗地估价实务,土地分等、定级与基准地价评估等实务,土地估价行业管理要求,以及附录部分中的技术规程和标准等。

(4)“土地估价相关知识”科目主要涵盖大纲的土地相关税收知识、金融知识、会计与统计知识、土地与房屋测量知识、城市经济与城乡规划知识、地产开发与工程造价知识、地上附着物及相关财产评估知识(2008年以后为考试范围)等。

(四)近年来土地估价师资格考试试题情况

(1)考试题型。从2006年开始,土地估价师资格考试题型包括:判断题、单项选择题、多项选择题、情景分析题、计算题、案例分析题、报告判读题等题型。“土地管理基础与法规”、“土地估价理论与方法”、“土地估价相关知识”三科题型相同,均包括判断题、单项选择题、多项选择题和情景分析题四种题型。“土地估价实务基础”科目包括单项选择题、多项选择题、情景分析题和计算题四种题型。“土地估价案例与报告”科目包括案例分析题、报告判读题两种题型。

(2)考试分值。2006年以后,各科目总分值均为100分,总分为500分;2006~2007年,“土地管理基础与法规”总分为100分,“土地估价理论与方法”总分为120分,“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”总分均为160分,五门科目总分为700分;2008~2012年,各门科目分值均为100分。

(3)考试题量和考试时间。2007年以后,“土地管理基础与法规”75道题,考试时间为1小时;“土地估价理论与方法”85道题,考试时间为1.5小时;“土地估价相关知识”110道题,考试时间为2.5小时;“土地估价实务基础”60道客观型试题,3道计算题,考试时间为2.5小时;“土地估价案例与报告”案例分析题、报告判读题两种题量不固定,考试时间为2.5小时。

二、关于“土地估价案例与报告”的学习和考试

1. 以大纲为依据进行有针对性的备考

考试大纲是关于考试科目、题型设置及知识点要求的指导性文件,是考生复习备考的最权威依据。鉴于土地估价师资格考试没有指定教材,特别是自2006年以来,土地估价师资格考试大纲按照土地估价知识体系的逻辑关系来编制考试内容,打破了原有的以科目结构定内容的惯例,同时在各科目历年试题中,考试内容也有很多交叉的地方,因此考生在复习时,应当依照考试大纲的具体要求安排复习计划,围绕大纲进行有针对性的备考。

2. 掌握“土地估价案例与报告”试题题型和要求

“土地估价案例与报告”考试题型有两种。各题型特点和要求如下：

(1) 案例分析题一般共两题，题干是与土地估价相关的文字叙述，根据提问回答问题。过去是主观题，从2012年开始，出现了向客观化发展的趋势。在本书模拟试题一中，编者尝试编了两道试题，但是所考知识点没有变化。

(2) 报告判读题一般三道题，前两道是土地估价技术报告片段，根据提问回答问题。从2012年开始该题也出现了向客观化发展的趋势。最后一道题是完整的技术报告挑错题，要求将错误所对应的行号、错误内容及原因写出来，一般有30个左右的错误。

3. 合理安排考试科目

土地估价师资格考试的报考人员可以自由选择报考科目的种类和数目，各科考试成绩在三个连续考试年度内有效。有效期内全部科目通过者，才能取得土地估价师资格。针对“土地估价案例与报告”科目的特点，相对而言“土地估价理论与方法”、“土地估价实务基础”与其关系比较密切，建议这三个科目安排在同一年度报考。

4. 重视“强化练习”作用

在系统学习完土地估价案例与报告相关知识后，要通过联想、归类、分解和对比，理清本科目知识体系，了解知识点之间的内在联系，全面掌握土地估价知识。在此基础上，不能将这些已学到的知识束之高阁，应趁热打铁，多做练习题、模拟试题和历年真题，强化知识的应用能力，增强实战经验，做到知己知彼，百战不殆。尤其是历年真题，建议多做并做懂、做通。因为历年真题均是命题组专家根据多年的出题经验，并结合每年变动的大纲要求精心编制而成的，水准绝非一般练习题和模拟试题可比。做历年真题，一方面可以了解考试的特点，指导复习；另一方面可以检查自己的不足，有针对性地完善和弥补。做历年真题时，应注意两点：①模拟真实考场，严格按照考试时间来作答，做完后根据答案自己评分，对错误的问题进行归纳、整理和记忆，防止再犯类似错误。②要坚持批判的态度，因目前很多政策变化很快、很大，一些历年真题可能已严重过时，不能因做这些过时真题而把自己引入误区。注重对政策、法规、规程新变化内容的掌握和学习，与考试大纲紧密结合。

由于编者水平有限，书中难免存在不妥之处，恳请广大读者批评指正。交流邮箱：fdcgjs@163.com。

编 者

目 录

前言

第一篇 考点精析	1
第一章 宗地估价程序	1
第一节 宗地估价程序概述	1
【大纲要求】	1
【章节重点】	1
【考点精编】	1
第二节 宗地业务受理	2
【大纲要求】	2
【章节重点】	2
【考点精编】	2
【案例片段】	6
【综合点评】	7
第三节 土地估价事项确定的内容	7
【大纲要求】	7
【章节重点】	7
【考点精编】	8
【案例片段】	11
【综合点评】	13
第四节 土地估价对象资料收集	14
【大纲要求】	14
【章节重点】	14
【考点精编】	14
【案例片段】	16
【综合点评】	17
第五节 土地估价现场勘察	17
【大纲要求】	17
【章节重点】	17
【考点精编】	18
【案例片段】	19
【综合点评】	21
第六节 土地市场调查与分析	21
【大纲要求】	21
【章节重点】	21
【考点精编】	22
【案例片段】	24
【综合点评】	26

第七节 土地估价案例的调查	26
【大纲要求】	26
【章节重点】	26
【考点精编】	26
第八节 土地估价方法选择	28
【大纲要求】	28
【章节重点】	28
【考点精编】	29
【案例片段】	33
【综合点评】	34
第九节 土地估价结果分析与确定	35
【大纲要求】	35
【章节重点】	35
【考点精编】	35
【案例片段】	36
第二章 常见目的、用途下的土地估价	38
第一节 常见目的下土地估价	38
【大纲要求】	38
【章节重点】	38
【考点精编】	38
【案例片段】	40
第二节 常见用途土地估价——居住、工业用途	52
【大纲要求】	52
【章节重点】	52
【考点精编】	52
【案例片段】	54
第三节 常见用途土地估价——商业用途	67
【大纲要求】	67
【章节重点】	67
【考点精编】	67
【案例片段】	68
第四节 常见用途土地估价——其他用途	82
【大纲要求】	82
【章节重点】	82
【考点精编】	82
【案例片段】	85
第五节 其他土地权利估价	91
【大纲要求】	91
【章节重点】	92
【考点精编】	92
第三章 土地估价报告撰写与审核	94
第一节 土地估价报告	94

【大纲要求】	94
【章节重点】	94
【考点精编】	94
【案例片段】	97
第二节 土地技术估价报告	101
【大纲要求】	101
【章节重点】	101
【考点精编】	101
【案例片段】	104
第三节 土地估价报告审核	111
【大纲要求】	111
【章节重点】	111
【考点精编】	112
第四节 估价资料归档	113
【大纲要求】	113
【章节重点】	113
【考点精编】	113
第二篇 模拟题库	115
模拟试题一	115
模拟试题二	131
模拟试题三	145
模拟试题四	159
第三篇 历年真题	175
2009 年全国土地估价师资格考试《土地估价案例与报告》真题	175
2008 年全国土地估价师资格考试《土地估价案例与报告》真题	195
2007 年全国土地估价师资格考试《土地估价案例与报告》真题	215

第一篇 考点精析

第一章 宗地估价程序

第一节 宗地估价程序概述

【大纲要求】

本节主要测试应试人员对宗地估价的程序、内容的掌握程度。

本节考试的基本要求包括：掌握宗地估价的基本程序及各步骤的具体内容及要求；熟悉宗地估价程序之间的逻辑关系。

【章节重点】

1. 宗地估价基本程序及内容
2. 宗地估价程序之间的逻辑关系

【考点精编】

考点 1：土地估价程序的含义

土地估价是一项业务性、经验性很强的工作，按照《城镇土地估价规程》(GB/T 18508—2001)第七部分中规定，土地估价基本程序包括：①确定估价基本事项；②拟定估价作业计划；③收集资料、实地踏勘；④分析整理相关资料；⑤选定方法试算价格；⑥确定宗地估价结果；⑦撰写估价报告书。《农用地估价规程》中对农用地估价的基本程序，增加了接受估价委托和估价报告提交、备案及估价资料分类归档内容。在实际估价中，上述估价程序中的各个工作步骤之间不是割裂的，可以有某些交叉，但不得随意简化和省略。

考点 2：土地估价程序的作用

- (1)规范估价行为。
- (2)保障估价质量。
- (3)提高估价效率。
- (4)防范估价风险。

考点 3：确定估价基本事项

估价基本事项主要包括确认评估对象，确定委估者估价的目的，确定估价条件，考虑使用年期。

考点 4：制定估价作业计划

土地估价作业内容复杂，而且同一个估价师在同一期间内可能同时处理多个估价项目。因此每一估价项目都必须制定切实可行的估价作业计划，确定地产估价的作业步骤、人员安排和时间进度，以免除疏忽、错漏，便于协调人员安排和保证估价时限。

考点 5：收集资料实地踏勘

资料收集的主要内容包括产权登记资料，地籍图，建筑平面位置图，地价、地租资料，市

政管网图件及资料，城镇规划图；现场踏勘的主要内容包括查证地产位置状况、地上建筑物现状、装修及使用情况、勘查地产周围环境景观、地价调查等。

考点 6：分析整理相关资料

主要对经济趋势资料、国际国内经济趋势、地方上经济趋势、法规的影响、物价水平、利率的影响等资料进行分析整理。

考点 7：选定方法试算价格

根据估价目的、估价对象特点，以及所收集到的资料状况，选择市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、路线价估价法、基准地价系数修正法等几种方法中的一种或几种进行估价，一般不少于两种方法。

考点 8：确定宗地估价结果

估价师根据估价资料、对象、目的、方法、估价原则以及各试算价格的客观分析，结合估价者的知识经验和智慧加以判断，对各试算价格进行调整，进而确定最后估价额。一般有五种方法，一是算术平均值；二是加权平均值；三是中位数；四是众数；五是以一种价格为主，其他价格进行参考。

考点 9：撰写估价报告书

土地估价机构在估价完成后，分别提交土地估价结果报告和土地估价技术报告，前者提交委托估价者，后者由土地估价机构存档和提交土地管理部门确认或备案。从报告格式上看，分为书信式、文字式和表格式。

第二节 宗地业务受理

【大纲要求】

本节主要测试应试人员对土地估价业务获取的途径、受理的程序、委托协议内容的掌握程度。

本节考试的基本要求包括：掌握土地估价业务获取的途径、受理的程序；熟悉土地估价委托协议(合同)的主要内容；了解土地估价的业务范围。

【章节重点】

1. 土地估价业务受理途径
2. 土地估价业务受理程序
3. 土地估价委托协议(合同)的主要内容
4. 土地估价业务服务的主要方向

【考点精编】

考点 1：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、房地产市场的管理和出让土地等目的，可能委托对课税对象土地进行估价，评估基准地价、监测点地价、征地区片价，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

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，以做到心中有数。因此，这不属于估价任务的主要来源。

考点 2：土地估价业务受理及应注意的问题

- (1) 签订正式的估价合同，明确双方权利与义务。
- (2) 弄清土地权属状况、他项权利状况。
- (3) 明确土地估价的目的、对象、用途、面积。
- (4) 了解委托者的要求，对不合理要求做出解释，把估价质量放在首位，把避免技术质量风险放在首位。同时对委托方不合理的要求应认真解释，确保估价结果客观公正。
- (5) 注意适应国际规范。
- (6) 注意提供增值服务。

考点 3：土地估价委托合同

1. 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。
2. 委托合同主要条款内容
 - (1) 委托方(甲方)、受托方(乙方)的名称：必须是双方的全称。
 - (2) 评估对象。是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。
 - (3) 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。
 - (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) 甲方向乙方提供估价所需资料及对资料真实性、合法性的承诺。
 - (7) 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。
 - (8) 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。
 - (9) 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。
 - (10) 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。
 - (11) 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。
 - (12) 争议解决。争议解决的办法有协商、仲裁、诉讼。
 - (13) 签合同的时间、地点、人物及印章。

考点 4：土地估价的业务范围

- (1) 土地使用权出让评估，出让方式包括招标、拍卖、挂牌和协议等。
- (2) 土地使用权转让评估，转让包括买卖、互换、赠与等方式。
- (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。

考点5：估价对象的确定

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。

估价对象主要包括：

- (1)土地位置描述。
- (2)土地范围的界定与描述。
- (3)土地类型的界定。
- (4)土地权利状况的界定。

考点6：注册土地评估中介机构的执业范围

按照土地估价的有关管理规定，具有7名以上(含7名)注册土地估价师，其中4名以上土地估价师应具有2年以上执业经验，资信等级达到五星级，注册资金在50万元以上的机构，由省土地估价师协会审查合格后向中国土地估价师协会推荐，经中国土地估价师协会注册后可在全国范围内从事土地评估业务。

具有5名以上(含5名)注册土地估价师，其中3名以上土地估价师应具有2年以上执业经验，注册资金在20万元以上的机构，可在全省范围内从事土地评估业务。

具有4名以上(含4名)注册土地估价师，其中2名以上土地估价师应具有2年以上执业经验，注册资金在15万元以上的机构，可在其所在设区市级行政辖区内从事土地评估业务。

具有2名以上(含2名)注册土地估价师和10万元以上注册资金的机构，可在其所在县(市)、设区市市区范围内从事土地评估业务。

考点7：拟定估价作业计划

估价作业计划应当由经验丰富的估价师多人共同拟定，拟定估价计划必须先行调查，在已经确定估价项目的基础上，就执行各项目的性质、工作量、人员安排、时间、各项目衔接做出统一安排，包括收集、整理委估地产的有关资料、实地踏勘查证，分析价格影响因素及条件、估价方法的选用，试算价格或租金调整、确定估价额，提出估价报告等具体内容和相应的处理计划。

考点8：估价作业方案的含义和内容

在明确估价基本事项及确定估价报告交付期限的基础上，应再次对估价项目进行分析，制定估价作业方案，以保质、按时完成该估价项目。估价作业方案的核心是解决将要做什么、什么时候做、由谁来做以及如何去做等问题，是关于保质、按时完成估价项目未来一系列行动的计划。

估价作业方案的内容主要包括：①拟采用的估价方法和估价技术路线；②拟收集的估价所需资料及其来源渠道；③预计需要的时间、人力和经费；④估价作业步骤和时间进度安排。

考点 9：制定估价作业方案的思路

1. 拟采用的估价方法和估价技术路线

在明确了估价基本事项后，便可以初步选用估价方法和估价技术路线。初步选用估价方法的目的是为了使后面的收集估价所需资料和实地查勘估价对象等工作有的放矢，因为不同的估价方法所需要的资料是不完全相同的。在制定估价作业方案时应清楚哪种类型的土地在理论上适用哪些估价方法估价。估价技术路线是评估估价对象价值所应遵循的基本途径，是指导整个估价过程的技术思路。估价技术路线中包含估价方法的具体运用。在选用估价方法上，应根据估价对象和估价目的，对市场法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法进行适用性分析。对于理论上适用的估价方法，都应初步选用，不得随意取舍。

2. 拟收集的估价所需资料及其来源渠道

(1) 收集资料

- 1) 反映估价对象状况的资料。
- 2) 相关实例资料，即类似宗地的交易、收益、开发建设成本等资料。
- 3) 对估价对象所在地区的土地价格有影响的资料。
- 4) 对土地价格有普遍影响的资料。
- 5) 市场法应收集交易实例资料。
- 6) 收益法主要收集收益实例资料。
- 7) 成本逼近法和剩余法，主要收集开发建设成本实例。

(2) 收集资料的渠道

- 1) 要求委托人提供。
- 2) 估价师在实地查看估价对象时获取。
- 3) 查阅估价机构自己的资料库。
- 4) 询问有关知情人士。
- 5) 到政府有关部门查阅。
- 6) 查阅有关报刊或网站资料。

3. 预计需要的时间、人力和经费

对于属于专业服务活动的土地估价，主要是动用人力。根据估价目的、估价对象、估价时点、估价报告交付期限，便可知估价项目的大小、难易和缓急，从而可以确定需要多少人员、需要什么样的人以及何时需要等。由于某些土地估价师擅长某种类型土地的估价，或者擅长某种估价方法的估价，或者擅长运用某种估价方法进行估价，在估价对象、估价目的等已经明确，初步选择了拟采用的估价方法的条件下，还可以确定由哪些土地估价师参加估价更合适。随着估价对象越来越复杂，估价目的越来越多，以及对估价精度的要求越来越高，土地估价师应当按照估价对象或估价目的进行适当的专业分工。有时根据估价项目的具体需要，还应当聘请其他领域的专家，如建筑师、城市规划师、设备工程师、造价工程师、注册会计师、律师等提供专业帮助，将他们的专业工作成果作为估价报告附件，并在注册土地估价师声明的“重要专业帮助”中予以说明。

4. 估价作业步骤和时间进度安排

估价作业步骤和时间进度安排，主要是对以后需要开展的各项工作以及所需要的时间、人员、经费等作出具体安排，以便于控制进度及协调合作，通常最好附以流程图、进度表等，特别是对于大型、复杂的估价项目。

【案例片段】

2012年4月11日10时许,某土地估价有限责任公司接受了一项估价业务。该公司办公室职员曹某接听了一个电话,对方自称是国有大型企业甲的刘经理,询问是否可以提供土地估价服务,公司评估资质、评估所需时日以及评估资费等情况。办公室职员曹某在介绍了公司基本情况和土地评估程序后,向刘经理了解大致情况后,承诺2小时内给予正规答复。

随后曹某立即向公司负责市场和客户联系的副总经理王某进行了报告,并做以下公司业务受理记录:

来电时间:2012年4月11日上午10时13分

来电人员:刘经理

来电单位:国有大型企业甲

联络方式:139 **** 5783

询问事项:关于委托土地估价方面的问题,欲使用企业所属宗地以作价入股方式与公司乙联合成立新公司。

处理情况:1. 承诺2小时内由专业人士答复客户。

2. 立即向公司副总经理王某报告。

来电人员意见:对咨询情况的初步答复满意,愿继续保持联系。

接待人:曹某

王副总经理根据业务初步受理的情况,安排市场部张经理具体负责。

上午11时,市场部张经理与国有企业甲的刘经理进行了电话联系,并传真发去了本估价公司基本情况和业绩介绍,估价资质认证以及要求客户填写的土地估价需求表,并约定下午3时,在刘经理办公室进行面谈。

下午3时,评估公司市场部张经理、业务员焦某,在刘经理办公室见面,刘经理召集该企业基建部肖经理、财务部王主任等,就评估事宜进行交流。

讨论事项大致如下:

(1)估价目的。企业甲根据发展规划需求,欲以新华区内该企业一块宗地,以作价入股方式与公司乙联合成立新公司丙,需要对该宗地进行价值评估。

(2)宗地基本情况,包括该宗地具体方位、占地面积情况,土地开发用途、开发状况,交通情况,附近地域情况,土地使用期限等宗地情况。

(3)企业甲的期望估价值以及估价需求情况。

(4)估价公司能够提供的服务及工作方式,估价的原则情况,估价工作开展后的进度情况。

(5)估价收费标准。

(6)企业甲需要提供的估价资料情况。

(7)企业甲的其他要求。

双方讨论后,同意分别汇报,于12日下午4时前确定是否委托和接受委托。

市场部张经理回公司后,立即向王副总经理进行了汇报,随即召集业务部人员进行讨论。认为:委托方的土地合法,权益状况明确,提出的估价目的正当,对土地估价值没有强制性要求,同意在市场价值范围内进行估价,并且在估价费用方面没有不合理要求,估价行为可以合法进行,企业未利用该宗土地进行抵押贷款等活动,评估风险在合理范围内,决定接受委托。

根据讨论情况,市场部张经理于12日上午9时向企业甲发出接受委托评估的确认传真。

12日下午3时,企业甲也发来确认函,认为评估公司信誉良好、资质齐全、有专业技术人员、工作业绩出色、收费合理,初步决定委托估价公司为该项目提供评估专业服务,并约定就

合同以及估价中的具体问题做进一步商定。

【综合点评】

从土地估价业务获取途径上来说，这是一个企业委托方式的评估业务，委托估价者是一个大型国有企业，出于企业合资目的，对土地评估，以实现作价入股。

在项目承接过程中，接待人员一是了解委托主体是谁、企业性质、联系人员及方式等；二是了解评估目的情况，评估的相关依据如何；三是了解评估对象情况，包括评估宗地的位置、面积、建设情况、土地用途、性质等；四是了解评估项目的要求，包括时间、进度等方面要求。通过这些方面的要求，可以了解客户的基本情况，对项目评估的风险进行初步评估预判，确定评估工作的可行性。

同时，接待人员也需按照对方的要求，介绍公司的基本情况，包括公司规模、资质、业务受理范围、业绩、资费标准、工作进度安排等，可以传达给客户较高的专业评估水准，为客户决定是否委托评估打下初步基础。

整个业务受理承接，从项目来源、基本情况了解、联系沟通、信息传递、估价目标明确、估价业务和风险评估到项目确定等各个环节均处置合理、到位，使项目成功确立。

从以上分析可以看到：

(1)对于项目的接受，在介绍公司概况时，应重点说明公司规模、资质、业绩及行业地位，以突出公司的核心竞争力，以确立客户委托信心。这方面需要注意的是，介绍时忌讳夸大、编造公司情况；忌讳贬低同行、抬高自己；忌讳盲目受理，不问合法、风险，这些都有违执业规范和职业道德，必有损公司的信誉和长期发展。

(2)了解评估业务的基本情况，要按照所分析的承接情况进行认真、翔实的记录，对项目开展进行准确风险评估，并为下一阶段有针对性制定评估实施方案做好准备。

(3)针对客户提供的资料和评估的目的，向客户提出初步评估方案，阐明评估原则、方法的选择及依据，重点解决的问题等。一般情况下，可根据客户的需求，在适合的条件下，提出多种评估方案，方案要有针对性，不能一味迎合客户，既要合法合情，又要体现自身专业水准。

(4)确定委托事项时，应该向客户明确提供服务 and 评估的有关内容，并协商好价格，应遵守国家的相关评估收费标准。

第三节 土地估价事项确定的内容

【大纲要求】

本节主要测试应试人员对土地估价目的、估价范围以及土地价格定义相关内容的掌握程度。

本节考试的基本要求包括：掌握土地估价目的的确定，以及估价对象的初步界定方法；掌握一般情况下土地价格定义的各项内容及要求；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；熟悉不同情况下土地价格定义的区别。

【章节重点】

1. 土地估价目的的确定
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