



土地估价师学习辅导丛书

土地估价

TUDI GUJIA
ANLI YU BAOGAO FENXI

案例与报告分析

北京房地产估价师和土地估价师协会 编



中国大地出版社

责任编辑：张国秀 李 颖

封面设计：思创博
艺术设计



土地估价师学习辅导丛书

土地估价方法与实务

► **土地估价案例与报告分析**

土地估价相关知识

ISBN 978-7-80246-219-9



定价：118.00元（全三册）

土地估价师学习辅导丛书

土地估价案例与报告分析

北京房地产估价师和土地估价师协会 编

邹晓云 主编

中国大地出版社
· 北 京 ·



图书在版编目 (CIP) 数据

土地估价案例与报告分析 / 邹晓云主编. —北京: 中国大地出版社, 2009. 5

(土地估价师学习辅导丛书)

ISBN 978 - 7 - 80246 - 219 - 9

I. 土… II. 邹… 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 078873 号

责任编辑: 张国秀 李 颖

出版发行: 中国大地出版社

社址邮编: 北京市海淀区学院路 31 号 100083

电 话: 010 - 82329127 (发行部) 010 - 82329008 (编辑部)

传 真: 010 - 82329024

网 址: www. china-landpress. com 或 www. 中国大地出版社. 中国

印 刷: 北京纪元彩艺印刷有限公司

开 本: 787mm × 1092mm 1/16

印 张: 67

字 数: 1500 千字

版 次: 2009 年 5 月第 1 版

印 次: 2009 年 5 月第 1 次印刷

印 数: 1—3000 套

书 号: ISBN 978 - 7 - 80246 - 219 - 9/F · 334

定 价: 118.00 元 (全三册)

版权所有 · 侵权必究

《土地估价师学习辅导丛书》

编 审 委 员 会

主 任：高千里
委 员：郭晋林 陈 平
 邹晓云 史源英



《土地估价案例与报告分析》

编写人员

主 编：邹晓云

副主编：高 忻 邓 峰

编写人员：（按姓氏笔画排序）

王庆泽 王军艳 邓 峰 邢 洁

李建蓉 邹晓云 武疆敏 周 霞

高 忻 蓝继松 雒爱萍 潘世炳

鄧 峰 主 編

PDG

序

2006年，国土资源部颁布的《土地估价师资格考试管理办法》取消了考试指定教材，明确了以《全国土地估价师资格考试大纲》为命题范围，以已有的知识体系和现行的法规、标准为产生标准答案的客观依据。这一改革，对于引导应考人员从应试型学习向能力型学习转变、从单纯死记硬背考试教材向提高综合运用所学知识去分析解决实际问题的能力转变，促进行业人员队伍整体素质的普遍提高，都具有重要的作用。

为积极配合这一改革，更好地为会员单位服务，北京房地产估价师和土地估价师协会发挥自身优势，成立了以高千里会长为主任的土地估价师学习辅导丛书编审委员会，组织行业内专业基础扎实、实践经验丰富的资深土地估价师及相关专家，根据考试大纲要求，针对考题特点，结合估价实践，编写了本套丛书，首批推出三册，即：《土地估价方法与实务》、《土地估价案例与报告分析》和《土地估价相关知识》。

《土地估价方法与实务》突出“系统”、“方法”和“应用”，把估价理论应用于实务，重在系统梳理实务中的知识点，是估价实务的基础；《土地估价案例与报告分析》包括案例点评和报告点评，既有总体评价，也有重点内容评价，同时还有错误点分析，以案例说事实，与《土地估价方法与实务》相辅相成，把分析实务问题的思路、方法引到学习中；《土地估价相关知识》强调“相关”、“全面”和“明确”，内容宽泛但突出相关，知识点全面但突出重点。丛书吸纳了最新出台的政策法规，应用了北京地区土地估价的最新实践成果，精选了具有典型意义的估价案例与估价报告，凸显出源于实践、服务实践、指导实践、紧贴实践这

一与众不同的特点；丛书内容鲜活、形式新颖，具有较强的针对性、实用性和时政性，不仅是应考人员优选的学习辅导丛书，也是土地估价师后续教育的系列参考用书，更是大专院校相关专业学生难得的学习辅助书。

在高千里会长的亲自领导下，由郭晋林、陈平、史源英，并邀请邹晓云组成本套丛书的编审团队，负责本套丛书的整体框架、内容安排以及相互之间的衔接。史源英、邹晓云、郭晋林分别担任《土地估价方法与实务》、《土地估价案例与报告分析》和《土地估价相关知识》的主编，负责每本书的具体编写工作。在丛书的编写过程中，我们得到了中国土地估价师协会杨于北副会长、中国人民大学俞明轩教授提出的宝贵的专业建议，得到了广大会员单位和其他地区的多家估价机构提供的大量案例和技术支持，同时，也得到了中国大地出版社为出版发行提供的支持与帮助。对此，我们向所有为本套丛书的出版付出辛劳和智慧的朋友表示衷心的感谢！我们也希望业内外专家多提宝贵意见，以便我们再次出版时日臻完善。

土地估价师学习辅导丛书编委会

2009年5月

前 言

《土地估价案例与报告分析》旨在通过案例和估价报告的方式来介绍土地估价知识。这主要是考虑到估价案例与估价报告是对土地估价过程和估价结果的反映，包含有丰富而生动的知识和信息，学习者能够在较短的时间内，掌握大量的间接经验。

本书共分为9部分，29个案例点评，11个报告片段点评，和4个整体报告点评。包括，第一部分，概述；第二部分，项目组织案例点评；第三部分，估价技术方案案例点评；第四部分，估价调查记录案例点评；第五部分，相关证件应用案例点评；第六部分，相关图件应用案例点评；第七部分，典型用地估价案例点评；第八部分，技术报告片段点评；第九部分，技术报告总体点评。

其中，案例点评的主要内容是案例介绍、点评和一般知识介绍；报告片段点评的主要内容有报告节选、点评和一般的写作要求；整体报告点评的主要内容有总体评价、重点内容评价和错误点分析等。

本书的点评内容相对宽泛一些，一般应考人员主要了解案例及报告所反映的基本格式、内容和信息。对于非应试读者，学习的重点可以放在点评的深度分析上。

除主要编写人员外，张增峰、梁津、董丽萍、何才丽等也为本书的编写作出了贡献，在此表示感谢。

读者在使用本书过程中如有建议或意见，请来信与编者联系：
bjgjpx@163.com

编 者
2009年5月

目 录

第一部分 概 述	(1)
一、土地估价案例的形式及特点	(1)
二、土地估价报告的类型及特点	(3)
第二部分 项目组织案例点评	(8)
案例一：关于项目受理过程	(8)
案例二：关于协议的谈判与签署	(11)
案例三：关于土地估价工作方案制定	(18)
案例四：关于与客户进行沟通	(24)
案例五：关于估价工作日志记录	(27)
案例六：关于估价项目结案	(31)
第三部分 估价技术方案案例点评	(35)
案例七：关于估价技术方案制定	(35)
案例八：关于现场勘察工作底稿	(40)
案例九：关于技术讨论记录	(45)
第四部分 估价调查记录案例点评	(49)
案例十：关于委托人提供资料清单	(49)
案例十一：关于现场勘察记录	(54)
案例十二：关于一般性市场调查记录	(58)
案例十三：关于剩余法估价参数调查记录	(63)
案例十四：关于市场比较法估价参数调查记录	(69)
第五部分 相关证件应用案例点评	(76)
案例十五：关于土地权属证书在估价中应用	(76)
案例十六：关于土地登记卡在估价中应用	(81)
案例十七：关于建设用地批准书在估价中应用	(85)
案例十八：关于土地出让合同在估价中应用	(93)
案例十九：关于房屋权属证书在估价中应用	(107)

案例二十：关于房屋买卖合同在土地估价中应用	(113)
第六部分 相关图件应用案例点评	(125)
案例二十一：关于地形图在土地估价中应用	(125)
案例二十二：关于土地利用现状图在估价中应用	(134)
案例二十三：关于规划红线图在估价中应用	(139)
案例二十四：关于详细规划图在估价中应用	(147)
案例二十五：关于地籍图在估价中应用	(155)
案例二十六：关于基准地价图在估价中应用	(168)
第七部分 典型用地估价案例点评	(175)
案例二十七：关于商业用地估价	(175)
案例二十八：关于居住用地估价	(180)
案例二十九：关于工业用地估价	(186)
第八部分 技术报告片段点评	(191)
报告片段一：关于“估价目的”、“估价依据”和“地价定义”	(191)
报告片段二：关于“估价结果”和“需要特殊说明的事项”	(196)
报告片段三：关于“估价对象描述”	(199)
报告片段四：关于“地价影响因素分析”	(203)
报告片段五：关于“估价原则”、“估价方法”	(212)
报告片段六：关于“收益还原法”	(216)
报告片段七：关于“市场比较法测算”	(226)
报告片段八：关于“剩余法测算”	(238)
报告片段九：关于“成本逼近法测算”	(244)
报告片段十：关于“基准地价系数修正法测算”	(257)
报告片段十一：关于“地价确定”和“估价结果”	(267)
第九部分 技术报告总体点评	(269)
土地估价技术报告点评之一	(269)
土地估价技术报告点评之二	(301)
土地估价技术报告点评之三	(322)
土地估价技术报告点评之四	(352)

第一部分 概 述

土地估价是一门实用性、经验性很强的工作，很多知识必须从实践中学习。但是，对于一个初涉者或是一个刚刚进入估价行业的人员来说，少有机会直接参与到估价的具体工作中去，那么，对案例和土地估价报告进行分析，就是我们学习土地估价知识的一种重要的途径。这主要是因为，估价案例与估价报告是对土地估价过程和估价结果的反映，包含有丰富而生动的知识和信息。同时，通过估价案例和估价报告学习土地估价，学习者能够在较短的时间内，掌握大量的间接经验，是经济而且有效的方式。

在掌握一些基本知识和理论之后，如果我们能够根据估价案例或者报告进行模拟实践，就会将理论与实践通过一种特别的方式联系起来。通过对估价案例或者报告的分析 and 阅读，一是了解理论知识在实践中是一种什么样的表现形式，不至于在遇到一些变化后的知识不知所措；二是大量的案例能够增加我们对知识的理解和灵活运用理论知识的能力。无论是考试还是实践工作，总是觉得有些问题不好解决。其实不是知识少了，而是不会具体情况具体分析，及时识别问题和灵活运用知识。

有一些知识是我们必须掌握的，但是在基础知识当中可能学习不到，或者没有引起我们的注意。比如，2008年的土地资格考试中有一道关于土地登记卡的试题，很多参考者由于平时没有注意这一点，感觉陌生，一下子没有反应过来，答题效果很差。其实这道题所涉及的知识很简单，而且反映的也是一般土地权属有关问题，只是借用了土地登记卡这样一种形式而已。大多数土地估价师恐怕也没有真正见过土地登记卡，因为估价师们确实很少有到登记机关查询登记情况的，即使有也不是直接查询，而是通过登记机关人员查询。这实在是一种不合情理的现象，但是这并不意味土地估价师可以不认识土地登记卡。

实际估价工作中会有很多这样的一些必备的、常识性的又很简单的知识，这就是我们要学习的重点。本章重点对土地估价案例合估价报告的基本形式、特点以及学习重点与方法进行简要介绍。

一、土地估价案例的形式及特点

所谓案例，就是可以用来研究和学习的典型例子，可以是正面的，也可以是反面的，关键是有代表性意义。所以，土地估价案例，可以简单理解为土地估价活动的典型

例子。估价活动涉及方方面面，内容较多，同时，估价的每一个环节又是相互联系的。我们所遇到的案例，大都是基于某一个问题，作为研究的对象提出来的，所以它可大可小，也没有一定的形式标准。

在我们过去的概念中，习惯性将估价报告理解为估价案例，这是不准确的。估价报告可以看作是估价过程中的一部分，并不能代表估价整个过程。所以，要将估价案例与估价报告区分开来。

估价案例可以是一项土地估价活动整体或局部。比如，对于一块特殊用地，如一个高尔夫球场评估实例的整个过程就可能成为一个很好的案例。高尔夫球场在用途上比较特殊，在一般估价原理和方法应用的基础上还需要一些特别的估价思路和技巧，如果具有代表意义，就可以作为估价师们在遇到类似高尔夫球场估价时的案例。如果整个估价活动是一般的，但是其中某一部分比较少见，该部分也有可能被当作案例。例如，在一个居住用地估价中，需要对地下管道的地役权进行估价，这就是一个案例。

估价案例可以是土地估价活动的某一阶段、某一方面、某一片段。比如，在估价最后的价值确认阶段，可以被单独拿出来作为一个案例；又如在进行地价影响因素分析时，如何进行区位因素的分析，这可以看成是因素分析的一个方面；在使用不同方法测算时，某一种方法运用，甚至是某种方法中的某一参数处理的过程和片段，都可以作为一个案例。

估价案例也可以是土地估价过程中对某一事情处理的方式、方法，甚至思路；也可以是估价中所涉及的一些相关事件，如对土地招拍挂过程的了解、对有关文件的解读，等等。所以，案例几乎可以涉及估价活动的任何一个方面，甚至细节里。学习者不应该就案例论案例，把案例当成一门课程来学习，而是应该在掌握全面的基础知识体系基础上学习案例，增加知识的应用能力。

为了学习的方便，本书依据土地估价活动的逻辑关系，选择一些重点估价案例类型进行分析，将在后面的各章中逐步讨论。大致如下：

一是项目组织方面的案例，包括项目受理过程案例、项目协议及签署案例、工作方案、计划编制案例、与客户工作沟通案例、工作日志案例、工作总结案例等；

二是估价技术方案设计方面的案例，包括技术方案案例、技术底稿案例、技术讨论纪要案例等；

三是估价相关调查记录资料阅读方面的案例，包括资料收集清单案例、现场勘察记录案例、权属查证记录案例、市场调查记录案例、土地利用调查记录案例等；

四是估价相关证件阅读方面的案例，包括土地权属证书案例、土地登记卡案例、土地使用许可证书案例、土地出让合同案例、房屋权属证书案例、房屋买卖合同案例等；

五是相关图件阅读方面的案例，包括规划红线图案例、详细规划图案例、土地利用现状图案例、地籍图案例、基准地价图案例、地形图案例；

六是不同类型土地估价方面的案例，包括商业用地估价案例、居住用地估价案例、工业用地估价案例、农业用地估价案例、林业用地估价案例、牧草地估价案例、未利用地估价案例。

一些参加考试的考生总是希望能够通过现成的估价案例进行学习,认为背下来就可以了,这其实是不可能的,也是不可取的。除涉及面广特点外,案例还极富变化性,今天是这样的形式,明天可能就变换成另外一种形式。但是,也有一些规律可循。对于考试的特殊需求来说,估价案例在命题方面一般会有以下考虑,一是会以需要考察的问题为导向;二是会寻找一个案例作为载体。所以,问题是第一,案例本身是第二。或者说,案例本身只是案例试题的一个形式或一个工具。所以,我们学习时要以解决问题为主要目标,当基本的问题能够掌握之后,无论以什么形式,即在什么样的案例中出现都不会是问题。

一般来说,估价案例命题具有下述特征:

一是相对简单。由于受阅读量的限制,考试中的案例更多的是一些片段性、阶段性,或者是某一方面的估价案例。但是,在有限的案例中,可能会包含更多的信息量。

二是相对基础。对于资格考试来说,更注重对一些基础知识和一般性问题的考核,有的甚至是常识性的知识。

三是实务特征。作为考试,更多偏向实务中需要掌握和了解的知识,比如看图、阅读相关资料等。

四是事件特征。由于是估价行为案例,所以更多以事件的方式体现,具有叙事性。只要我们将基础知识掌握了,在通过一些案例进行应用的分析,便可以取得好的效果。

就其形式看,案例包括文字的、表格或者图件的,更多的是文字、图件和表格的结合。比如,技术方案一般以文字为主,而外业勘查记录则可能除了文字外还有图或者表格,没有统一的要求,一般根据需要确定。

无论是文字案例、图件案例,还是表格案例,所承载的信息都不仅仅只是表层的,特别是考题设计中,信息的设计可能会更加隐蔽一些。所以,阅读者要善于挖掘文字表层下面的,以及关联的信息。比如,在一个技术方案中,如果提及估价目的是改制,那么这里就会就估价目的提出很多问题。例如,估价目的在估价中的作用,估价目的与价值内涵确定的关系,改制的类型,不同改制目的之间的差别等。所以,分析一个案例,切不可孤立地进行,必须综合分析,举一反三。

二、土地估价报告的类型及特点

估价报告是估价师必须掌握的,也是最基本的知识。能够独立撰写估价报告,并通过估价报告简洁、清楚地陈述估价中所有的事实、推论过程及其结论,是一个估价师的基本能力。估价报告做的好坏,也反映了一个估价师的专业水平。所以,无论是在资格考试、继续教育,或者是执业水平考察等活动中,经常会通过估价报告进行考察或考核。土地估价师历年的资格考试都有关于估价报告的试题,而且所占的分量一直都较大。

估价报告在整个土地估价过程中具有重要作用,能够通过资料分析和相关的描述性数据,使读者了解土地估价有关问题的定义和说明,并获得明确的结论。首先,它是反

映估价行为及结果的载体,能够将土地估价目的、估价对象情况、估价过程及估价结果等有关情况,通过文字反映出来。土地估价是一个具有特定约定、特定范围、特定规范的行为,每一个估价结果都对应不同的界定和安排,情况很复杂,要准确清楚地表达估价结果,就必须有估价报告。估价报告成为一种制度,并有严格的写作规范,主要目的就是让估价师将整个估价过程中所做的工作、了解的情况以及他对估价对象价值状况的真实想法准确地表达出来。

其次,它是估价意见的专业凭证。对于委托方来说,基本目的是要从估价师这里获得一种有关估价对象的专业意见。当估价完成后,这个专业意见怎样传递给委托方,传递给委托方后又有什么依据,这就要依靠估价报告。当估价师将一份正式的估价报告交给委托方时,就表明估价师向委托方表达了他对估价对象价值的专业意见。所以,从某种意义上说,估价报告承载了估价师的一种专业信任和责任。反过来,如果估价报告写不好,或者是价值评估不客观,也就反映了估价师缺乏专业信任与责任。委托方如果对估价结果及估价师有任何怀疑或者意见,也会依据估价报告去判断并作为依据。

估价报告也代表了估价师对估价过程的专业承诺,当出具之后,报告上的每一个文字都会与估价师建立一种关系,因为它表明了估价师对估价过程及价值判断的肯定。估价报告中需要有估价师的亲笔签名,这就意味着估价师承诺对估价全过程及结果负责。所以,如果你还没有完全了解估价对象,或者不能保证你所做的十分有把握,或者还需要进行进一步的考察验证,或者你认为这份报告不能充分反映你的专业水平,你就不不要在报告上轻易签字,也不要把报告交给委托方,因为它并不能代表你的意见。

第三,估价报告是经济活动过程中土地价值的法律证明。在本书的前面已经讲到过,估价在很多时候都是一种鉴证性行为,所以,在特定的时间段之内,估价报告的内容具有法律效力,估价报告会成为社会经济活动中关于土地财产价值的法律性文件。比如在国有土地出让的过程中,其制度规定必须进行出让底价评估,最终交易价格不低于所评估的底价。在这一过程中,底价评估报告会作为一种确定交易底价的法律依据,并且会作为一种具有法律效力的文件予以留档,如果某一天有人对土地的交易价格产生质疑,评估报告将会成为最有用的证明材料。

土地估价报告一般分为土地估价结果报告和技术报告两大类。两者的阅读对象不一样,其中,结果报告一般提供给估价委托方,而技术报告一般作为估价机构审查和存档,或者提供给有关审查部门。由于两者的阅读对象的关注点不一样,所以,结果报告和技术报告在内容上也有很大的区别。

估价结果报告是我们所说的一般意义的估价报告,包括以下基本内容:

一是对估价行为的说明。首先是对委托人情况的说明,包括一项估价活动的委托方,要明确它的法律地位,实际上也是确定委托方对报告的法定使用权。前面我们说过,估价报告是估价师交给委托方的估价意见专业凭证,所以,估价报告中说明委托方的另一个目的也就是明确估价师与委托方这种关系。其次是对估价人情况的说明。估价人是估价机构也可以是估价师,不过在我国只有注册的估价机构才有资格进行估价,所以估价人一般就是估价机构了。估价人是估价报告的专业责任人,在估价报告中明确也

是为了突出其法律责任。接下来就是要说明委托估价的目的。估价目的要说明估价为什么而作,估价报告的使用方向,以及特别要求等。估价目的对土地估价结果影响很大,因为在不同的目的下,土地的交易行为会受到不同的影响。比如抵押目的下,委托方(一般应该为银行)会担心抵押物不能够抵偿所借出去的钱,所以,愿意对抵押物进行保守估价,而不愿意完全以当时过好的市场行情进行估价。

二是对委托估价对象的基本情况说明。估价对象的基本情况之所以重要,是因为土地价值完全来自于土地的状况,包括土地实体和权利、利用等方面的状况,并与之相对应。特别是土地的权利和利用方面的情况,个体差异性很大,如果没有明确的界定,就没有可能知道它的范围在哪里,也就没有办法了解所估价值是否与之相匹配。估价对象基本情况一般要描述估价对象的登记情况、权利情况、利用情况、来源等等。

三是对价格影响因素进行说明。估价报告还需要对价格影响因素进行说明,除了一般性影响因素外,要注重对估价对象有特别影响力的因素的说明,这是非常重要的。如果不在报告中说明,报告阅读者就会引起较大的疑问,不利于估价结果被正确引用。比如,某段时间土地市场处于泡沫时期,可能使得地价上涨过快,因此估价结果可能受此影响有一定的提高。这种影响因素就应该进行说明。由于不同的阅读者对土地泡沫及其风险的理解和判断是不一样的,因此对估价结果的理解可能也不一样,所以,说明这些因素,可以为报告阅读者提供一个对估价结果的自我判断参照。

四是对估价过程进行说明。土地估价结果是在一定的技术体系下产生的,要准确理解一个结果,应该对估价的技术过程有所了解。所以,土地估价报告必须告诉报告阅读者整个估价过程中,估价师遵循的是什么估价原则,主要依据是什么,采用估价技术思路和技术方法是什么,以及在估计过程中的一些相关技术问题的处理方式,等等。

五是对价值界定与估价结果说明。价值的界定在估价报告中很重要,是估价报告必须进行说明的。一份估价报告如果没有价值界定和相关假定说明,尽管当时的估价师很清楚,但是会让报告阅读者无法确认估价结果。价值的界定和估价对象的界定是对应的,包括价值所对应的时点、权利状况、开发程度、利用状况等情况。但是,价值的界定又不仅仅是这些,还有一些重要的假定和说明,那就是估价的基本前提、市场假定、资料假定,以及政策法规方面的假定等。

六是对估价报告的使用说明。估价报告可以设定使用范围,以对报告出具者的知识产权进行保护,以及对其责任风险进行控制。除此外,估价报告的使用在技术层面的要求也需要进行说明,比如当估价市场环境改变后,报告值必须进行调整后才能使用等。对于那些非房地产专业人士来说这是必要的。估价报告使用说明具体包括估价报告的法律效应、使用条件与限制、有效日期、所有权及使用权等。

估价技术报告是给相关技术人员,一般是技术审查、仲裁和备案部门的人员阅读的。对于这些人员来说,他们对技术的关心要多一些,所以,技术报告较之估价结果报告虽然更为细致,内容也更多一些,特别是对估价技术过程的进行说明更加详细。估价技术报告自成体系,虽然与结果报告有一些内容相同,但是描述方式或者是详细程度会有一定的差别,归纳起来有以下基本内容:

一是对估价对象描述。该部分与“土地估价报告”的内容基本相同，包括土地登记状况、土地权利状况、土地利用状况等。

二是对地价影响因素分析。主要是说明影响估价对象地价水平的因素，包括一般因素、区域因素、个别因素，所不同的是，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”中的影响地价因素的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。因为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。

三是估价原则的说明，与“土地估价报告”基本相同。

四是估价方法与估价过程。需要说明估价方法选择依据和全部的估价过程，一般根据估价对象特点及项目的实际操作情况进行描述，包括以下内容：

- (1) 估价方法选择的依据的说明；
- (2) 估价方法选择的分析及确定过程的说明；
- (3) 估价技术思路和方法的说明；
- (4) 实际估价中重要指标和参数的确定过程说明；
- (5) 估价中重要技术问题的处理过程说明；
- (6) 采用不同方法的估算过程的说明；
- (7) 估价结果的检验及分析说明；
- (8) 最终估价结果确定过程的说明等。

一份较好的土地估价结果报告，应充分考虑报告阅读者在短时间内有效阅读，这就需要方便阅读。阅读者可能是报告的使用者也可能是指定的报告呈交对象，一般而言，阅读报告的习惯多半是先浏览主要内容，如果有必要才去详细阅读估价报告的具体内容。因此，较好的报告组织顺序大致是，先有一个摘要，再有一个详细说明。其中，摘要部分主要对估价的对象及结果进行概括式的说明，详细说明部分主要是对土地的情况及估价结论进行说明，并对估价中有关问题进行基本分析。除此之外，估价报告应该有必要的附件，这些附件是估价报告正文提到过的资料，包括一些证明材料、补充资料及不宜放在正文中的图解资料。报告阅读者可能会通过附件核实有关情况或者寻找其他报告中没有反映的有关信息。

每一篇土地估价报告在内容上和结构上也许会有所不同，但它们都包含有某些特定的要素及写作原则。土地估价结果报告的结构如下：

- 第一部分，摘要；
- 第二部分，土地估价对象说明；
- 第三部分，土地估价结果及报告使用说明；
- 第四部分，附件。

土地估价技术报告的结构如下：

- 第一部分，摘要（或总述、概述）；
- 第二部分，土地估价对象描述；