

2014 全国土地估价师资格考试辅导用书

《土地估价实务基础》

命题点全面解读

● 建筑考试培训研究中心 组织编写



搜索命题重点

精选热点试题



免费专家答疑

考前重点点拨



www.tdexam.com 培训考试 敬请加入

中国铁道出版社
CHINA RAILWAY PUBLISHING HOUSE

2014 全国土地估价师
资格考试辅导用书

《土地估价实务基础》 命题点全面解读

建筑考试培训研究中心 组织编写

中国铁道出版社

2013年·北京

图书在版编目(CIP)数据

《土地估价实务基础》命题点全面解读/建筑考试培训
研究中心组织编写. —北京:中国铁道出版社,2013.12
2014 全国土地估价师资格考试辅导用书
ISBN 978-7-113-17772-0

I. ①土… II. ①建… 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 288215 号

书 名: 2014 全国土地估价师资格考试辅导用书
《土地估价实务基础》命题点全面解读
作 者: 建筑考试培训研究中心

策划编辑: 江新锡 陈小刚
责任编辑: 王 健 张卫晓 电话: 010-51873193
封面设计: 郑春鹏
责任校对: 龚长江
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: 三河市华丰印刷厂
版 次: 2013 年 12 月第 1 版 2013 年 12 月第 1 次印刷
开 本: 787mm×1 092mm 1/16 印张: 19.5 字数: 482 千
书 号: ISBN 978-7-113-17772-0
定 价: 47.00 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

前言

建筑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。

《2014 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。

历年考题诠解 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。

《2014 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。

建筑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。

建筑考试培训研究中心

2013 年 12 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	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、第二学士学位或研究生班毕业； (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
禁止参加考试的有关规定	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

二、考试时间及科目

考试时间	考试科目
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
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

2014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试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——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%的题目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、D 4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

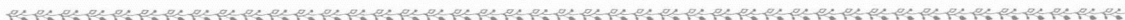
计算题主要检验考生从事土地估价活动所应具备的基本计算能力及对各种数据处理和运算水平的高低。相对来说,计算题所考查的知识面比较简单,但具体的解答过程是很烦琐的,需要考生正确运用计算公式,并进行准确计算才可以得出正确答案。考生在作答计算题时首先要写出所运用的计算公式,然后再代入数据进行计算,这样即使在计算过程中出现错误,如果阅卷人认为你对题目理解正确,只是计算过程有误,也可以给你几分。

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 土地估价概念与原则	1
命题规律解读	1
命题点解读	1
历年考题诠解	15
热点试题全解	16
热点试题答案	20
 第二章 宗地估价实务	21
命题规律解读	21
命题点解读	21
历年考题诠解	81
热点试题全解	83
热点试题答案	90
 第三章 收益还原法	91
命题规律解读	91
命题点解读	91
历年考题诠解	99
热点试题全解	100
热点试题答案	105
 第四章 市场比较法	108
命题规律解读	108
命题点解读	108
历年考题诠解	116

热点试题全解	118
热点试题答案	125
第五章 成本逼近法	128
命题规律解读	128
命题点解读	128
历年考题诠解	134
热点试题全解	138
热点试题答案	144
第六章 剩余法	148
命题规律解读	148
命题点解读	148
历年考题诠解	153
热点试题全解	157
热点试题答案	164
第七章 基准地价系数修正法	169
命题规律解读	169
命题点解读	169
历年考题诠解	172
热点试题全解	176
热点试题答案	181
第八章 路线价法	183
命题规律解读	183
命题点解读	183
历年考题诠解	188
热点试题全解	189
热点试题答案	193
第九章 城镇土地分等定级	194
命题规律解读	194
命题点解读	194
历年考题诠解	222
热点试题全解	223

热点试题答案	228
第十章 农用地分等定级	229
命题规律解读	229
命题点解读	229
历年考题诠解	250
热点试题全解	251
热点试题答案	253
第十一章 基准地价评估	254
命题规律解读	254
命题点解读	254
历年考题诠解	273
热点试题全解	275
热点试题答案	279
第十二章 征地区片综合地价评估与城市地价动态监测	280
命题规律解读	280
命题点解读	280
历年考题诠解	289
热点试题全解	291
热点试题答案	294

第一章 土地估价概念与原则

命题规律解读

本章的命题规律主要体现在：

- 1. 掌握土地估价的概念。
- 2. 土地估价的作用是需要掌握的内容，命题者一般会在此出题。
- 3. 土地估价的现实意义在历年考题中均会有所涉及。
- 4. 熟悉土地估价的服务方向。
- 5. 我国土地估价的产生背景和发展过程是需要了解的内容。
- 6. 掌握土地估价的原则与内涵。
- 7. 了解土地估价各原则的理论依据和产生背景。

命题点解读

命题点 1 市场价格达成模拟及估价过程(图 1—1)

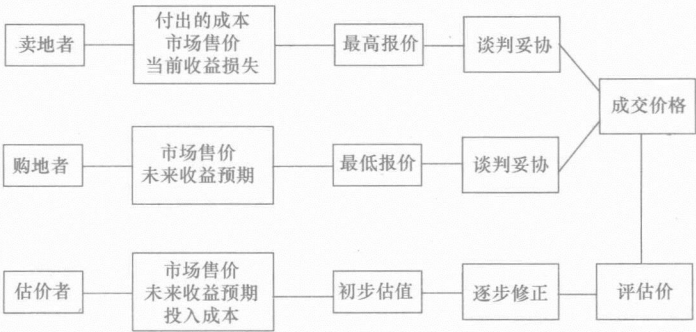


图 1—1 市场价格达成模拟及估价过程

命题点 2 土地估价的概念与作用(表 1—1)

表 1—1 土地估价的概念与作用

项 目	内 容
土地估价的相关概念	土地估价是指测估土地价值或价格的行为和过程,是我们对土地价值判断知识和经验的不断积累所产生的一门专业技术
	通常我们所说的价值是指某物体对某些人所具备的用途或效用,因此,一方面,所谓的价值是客观存在的,并不是人为地计算出来的;另一方面,价值又是变化的,这种变化主要取决于物体所存在的市场环境。对于土地来说也一样,其价值是一种客观存在的事实。一项土地估价值只是估价师根据其所拥有的经验、数据和专业知识,对土地价值所作的一种判断

续上表

项 目		内 容
土地估价的相关概念		从技术层面上看,土地估价仅仅是对土地价值或价格的一种推算,是估价师在充分掌握市场环境状况的基础上,通过分析,模拟不同的土地价格形成环境和机制,并依据一定的原则、理论和方法,将土地价格描述和表达出来的一个过程
土地估价的作用	价值信息披露功能	价值信息披露功能是满足社会对土地价值状况的了解,包括满足社会对土地个案价值的了解、对区域性土地市场价值水平的了解、对土地价值潜在变化趋势的了解等,属于对土地估价的自由需求。作为一个行业,土地估价的作用之一就是为公众提供有关财产价值方面的指导。很多人因为各种原因,需要了解土地的价值状况,但是自己没有能力、时间和相关知识对价值作出可靠的估算,因而寻求专业人员进行正式或非正式的评估。政府在为公众服务时,也有这方面的需求,要为公众提供土地价值市场指导,建设土地市场竞争机制 正式的土地估价服务一般通过委托得到,由在土地估价方面受过专门训练的土地估价师或者专业人员承担。正式的土地估价需要系统收集和分析相关的市场数据并在此基础上对土地价值进行估算,最后形成书面的土地估价报告。正式的土地估价中,委托方可以通过土地估价报告了解评估结论及其过程,但在非正式的土地估价中,其结论中不一定有详尽的信息和说明
	价值鉴证功能	土地估价的第二个功能就是满足在建立社会和经济秩序中对土地价值状况进行鉴证的需求,包括土地利益关系界定、土地经济责任确定、土地价值争议协调等,是对土地估价的法定需求。为了保持正常的社会和经济运行,商业惯例或法律要求提供公正的价值评估,这种情况下的评估必须是正式、经得起审查的,并且是书面形式。正如法庭书记官的记录或公证员的证词一样,由一位评估师所作的正式评估也是一种重要的商业或法律公证文件 估价制度的产生,源于对资产价值认定中的不信任假定。在市场体制下,作为基本的权利,利益主体各方要求客观地了解资产的价值状况。但是,由于信息透明程度及专业知识的限制,特别是对其他人的不信任,真实客观地了解资产价值状况非常困难。作为第三方,估价的介入,以专业的角色将资产价值信息披露给利益相关者,很好地解决了这个问题。在这里,专业知识固然重要,但是更重要的是作为第三方的估价,具有更可信的条件。从这一点可以看出,估价在此充当了公信者,所以其诚信很重要 从服务方向看,土地估价至少在以下三个方面是必要的:一方面是普通的市场交易,这类经济行为对土地估价的需求更多是一种自由需求,是否估价由交易者自行决定;另外两方面分别是涉及政府和涉及公民权利的土地经济行为,对土地估价的需求更多表现为一种法定需求

命题点 3 土地估价的特殊性(表 1—2)

表 1—2 土地估价的特殊性

项 目	内 容
土地估价必须依据土地估价特定的原则	这些原则充分考虑了土地的市场特性、收益特性和使用特性。所以,在估价开始之前,要分析评估对象,然后建立适当的评估原则

续上表

项 目	内 容
土地估价要根据不同的对象选择特定的方法	土地虽然像一般商品一样可以交易,但其价值除了受一般市场条件的影响外,还受经济、社会 and 自然等诸多因素的影响,与一般商品有所不同,这就决定了土地估价具有自己独特的理论和方法。只有遵循土地估价的原则,正确选择估价的方法,充分考虑各种因素对土地价格的影响,才能准确评估出土地的价值
土地估价要特别注重针对估价对象的市场环境分析	土地价格形成于市场,要充分掌握市场的交易情况,了解土地的供求关系,掌握土地市场的过去、现在和未来的发展趋势,才能评估出公正客观合理的土地价值
土地估价必须考虑政府土地政策的影响	如政府的城镇规划对地价可产生巨大影响,同一块土地,规划可使其身价百倍,也可以使其无人问津。如果不考虑政府的政策,地价评估结果很难称得上公正合理
土地估价要充分了解评估对象地块的各种权利状况	同样一块土地,在不同的权利下价格可能会相差很大。因此在地价评估之前,必须通过查阅土地登记资料 and 进行现场勘察弄清评估对象地产的各种权利状况

命题点 4 土地估价的对象(表 1—3)

表 1—3 土地估价的对象

项 目	内 容
概 述	土地概念包括土地及土地上的定着物,大多数情况下,作为财产,土地及土地上的定着物是一并处置的。从另一方面看,土地上的定着物对土地的价值具有直接的影响,土地价值很大程度上由已经形成的定着物所决定。无论管理体制上或者是财产归属上是否将其分离,至少在估价这一技术层面上不应该简单地将土地与定着物分离 所以,土地估价并不是仅仅指对单一纯粹的土地进行估价。除了土地本身,根据估价目的和其他必要性,土地估价的范围还包括土地的定着物,以及有关联的其他资产
确定土地估价对象的主要原因	(1)土地一经改良,与其定着物等就构成了一个不可分割的整体 (2)由于土地经过改良后,其作用以及使用程度都受定着物(如建筑物、树木等)所限制,其价值也受定着物的限制 (3)土地与定着物的这种实体关系在现实中很难划分,特别是一些特殊的改良土地,无论是功能上、构成上以及投入成本上都很难划分
	土地经过改良完成后,定着物的产权一般情况下与土地保持一致,只有特殊情况才可能有分开的归属关系,如租用土地修建建筑物等。即使是在这种情况下,土地的使用权或租赁权也是和定着物权利人一致的。我国长期出让的土地使用权能够与使用人的房屋建筑所有权一并登记,尽管目前有些地方实行土地和房屋建筑分开登记,但是这不表示土地和房屋建筑的权利人是不同的。土地与定着物之间的这种权利关系对各自的价值具有相互的影响作用,估价时必须进行整体考虑并作为统一的估价对象。不同的估价专业对土地估价的范围,有不同的设定