

2009

全国土地估价师 执业资格考试

辅导与练习

土地估价实务基础（第二版）

张守锋 主编

■ 本套书共

五个分册，每一分册

均包含大纲要求、典型答疑、例

题分析、判断题、单项选择题、多项选择

题及参考答案。■ 本书涵盖了最新考试知识点，特

别突出历年考题的考查内容，把握考试动态，既体

现大纲要求，又有所创新，便于读者检查学习效

果，有的放矢地进行针对性复习。

特提供网站增值服务

Edu24ol
com
环球职业教育在线

《华中科技大学出版社

www.hustpas.com 中国·武汉

全国土地估价师执业资格考试辅导与练习

土地估价实务基础

(第二版)

张守锋 主编

《华中科技大学出版社

中国·武汉

图书在版编目(CIP)数据

土地估价实务基础(第二版)/张守锋 主编.

—武汉:华中科技大学出版社,2009年7月

(全国土地估价师执业资格考试辅导与练习)

ISBN 978-7-5609-4474-6

I. 土… II. 张… III. 地价-评估-经济师-资格考核-学习参考资料 IV. F301.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 035057 号

全国土地估价师执业资格考试辅导与练习
——土地估价实务基础(第二版)

张守锋 主编

责任编辑:段林彤

封面设计:张 璐

责任校对:赵 萌

责任监印:张正林

出版发行:华中科技大学出版社(中国·武汉)武昌喻家山 邮编:430074

销售电话:(022)60266190 (022)60266199(兼传真)

网 址:www.hustpas.com

录 排:河北香泉技术开发有限公司

印 刷:河北迁安万隆印刷有限公司

开本:787 mm×1092 mm 1/16

印张:11

字数:281千字

版次:2009年7月第2版

印次:2009年7月第2次印刷

定价:26.00元

ISBN 978-7-5609-4474-6/TU·126

(本书若有印装质量问题,请向出版社发行部调换)

编 委 会

主 编	张守锋						
副 主 编	孟 楠	侯 建					
编写委员会	任浩明	崔 辰	许存格	黑亚军	张守锋		
	孟 楠	侯 建	尚爱萍	陈爱芳	任 辉		
	崔勤明	王炳文	徐风秋	仙 艳	杨金于		
	孙伟红						

内 容 提 要

本丛书根据全国土地估价师资格考试教材和考试大纲编写而成,分为五册。每一分册均包含大纲要求、典型答疑、例题分析、判断题、单项选择题、多项选择题以及参考答案。本书涵盖了最新考试知识点,特别是突出历年考题的考察内容,把握考试动向。既体现大纲精神,又有所创新,使试题具有很强的实践性和针对性,便于读者检查学习效果,有的放矢地进行针对性复习。

前 言

全国土地估价师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。

本书严格依据全国土地估价师资格考试大纲并参考全国土地估价师资格考试相关教材编写而成。丛书依照考试科目设置方法共分为五个分册,分别为《全国土地估价师执业资格考试辅导与练习——土地管理基础与法规(第二版)》《全国土地估价师执业资格考试辅导与练习——土地估价相关知识(第二版)》《全国土地估价师执业资格考试辅导与练习——土地估价理论与方法(第二版)》《全国土地估价师执业资格考试辅导与练习——土地估价实务基础(第二版)》《全国土地估价师执业资格考试辅导与练习——土地估价案例与报告(第二版)》。丛书每分册均包含两大部分:土地估价基础知识及相关考点介绍、模拟试题。考点介绍部分主要由典型答疑、例题分析、判断题、单项选择题、多项选择题、参考答案等几部分组成,其中重点对具有一定难度的复习题逐题进行了难点解析,使考生深刻理解和掌握知识点。模拟试题和参考答案部分,主要是为读者在掌握知识点后有针对性地自测并检查自己的复习效果提供参考。

本书旨在发挥正确的导向作用,帮助广大学员迅速提高考试能力、顺利通过注册土地估价师资格考试。由于编写水平有限,书中难免有不足之处,恳请广大读者批评指正。

另外,在编写本书过程中,编者参考和引用了一些相关专业书籍的观点或内容,在此谨致谢忱!

编者

2009年5月

目 录

第一章 土地估价概念.....	(1)
【大纲要求】.....	(1)
【重要考点】.....	(1)
【典型答疑】.....	(2)
【例题分析】.....	(5)
【强化训练】.....	(5)
第二章 土地估价的原则.....	(8)
【大纲要求】.....	(8)
【重要考点】.....	(8)
【典型答疑】.....	(10)
【例题分析】.....	(12)
【强化训练】.....	(12)
第三章 土地估价的基本步骤.....	(14)
【大纲要求】.....	(14)
【重要考点】.....	(14)
【典型答疑】.....	(17)
【例题分析】.....	(22)
【强化训练】.....	(22)
第四章 确定土地价格方法.....	(24)
【大纲要求】.....	(24)
【重要考点】.....	(24)
【典型答疑】.....	(26)
【例题分析】.....	(26)
【强化训练】.....	(26)
第五章 收益还原法基本概念和公式.....	(27)
【大纲要求】.....	(27)
【重要考点】.....	(27)
【典型答疑】.....	(29)
【例题分析】.....	(31)
第六章 收益还原法基本步骤.....	(32)
【重要考点】.....	(32)
【典型答疑】.....	(35)
【强化训练】.....	(37)
第七章 市场比较法.....	(41)

【大纲要求】	(41)
【重要考点】	(42)
【典型答疑】	(47)
【例题分析】	(51)
【强化训练】	(53)
第八章 成本逼近法	(55)
【大纲要求】	(55)
【重要考点】	(55)
【典型答疑】	(57)
【例题分析】	(60)
【强化训练】	(61)
第九章 剩余法	(64)
【大纲要求】	(64)
【重要考点】	(64)
【典型答疑】	(68)
【例题分析】	(69)
【强化训练】	(70)
第十章 路线价法	(74)
【大纲要求】	(74)
【重要考点】	(74)
【典型答疑】	(78)
【例题分析】	(80)
【强化训练】	(81)
第十一章 基准地价系数修正法	(83)
【大纲要求】	(83)
【重要考点】	(83)
【典型答疑】	(85)
【例题分析】	(86)
【强化训练】	(87)
第十二章 模拟试题(一)	(89)
第十三章 模拟试题(二)	(95)
第十四章 模拟试题(三)	(113)
第十五章 模拟试题(四)	(126)
第十六章 模拟试题(五)	(138)
第十七章 2006 年实务基础真题讲解	(154)

第一章 土地估价概念

【大纲要求】

(一) 考试目的

测试应考人员对土地估价的定义、作用及现实意义的理解与掌握程度。

(二) 考试范围

1. 土地估价的定义。
2. 土地估价的作用及现实意义。
3. 土地估价的使用方向。
4. 我国土地估价的产生背景和发展过程。

(三) 考试基本要求

掌握:土地估价的定义、作用。

熟悉:土地估价的现实意义,土地估价的使用方向。

了解:我国土地估价的产生背景和发展过程。

【重要考点】

一、土地估价的概念

土地估价就是估价人员依据土地估价的原则、理论和方法,在充分掌握土地市场交易资料的基础上,根据土地的经济和自然属性,按地产的质量、等级及其在现实经济活动中的一般收益状况,充分考虑社会经济发展、土地利用方式,土地预期收益和土地利用政策等因素对土地收益的影响,综合评定出某块土地或多块土地在某一权利状态下某一时点的价格的过程。

二、土地估价的作用及现实意义

地价作为土地经济价值的反映,是为购买获取土地预期收益的权利而支付的代价,即地租的资本化。土地估价为促进土地使用制度改革,保证国家土地所有权在经济上的实现,完善社会主义市场经济体系,培育地产市场,建立完善的土地产权制度,保护产权人的合法收益,促进地产正常交易和利用经济手段强化土地资产管理,全面科学合理地使用土地提供依据。其现实意义如下:

- (1) 交易双方正常交易的基础;
- (2) 合理征收土地税收的基础;
- (3) 推进我国土地使用制度改革的重要前提;
- (4) 调控土地市场供需的有力杠杆;
- (5) 地价管理的基础性工作;
- (6) 国家进行国有土地资产核算的重要手段。

三、土地估价的使用方向

不动产是人类生产生活的基础和载体。不动产估价应用领域很广,从国家和税收到百姓

置业都与估价有关。其使用方向如下:

(1) 为土地增值税等有关不动产税费征收提供地价参考、为税收提供依据,保证税收的公平性,是土地估价的最初目的;

(2) 为国有土地使用权出让、转让、租赁、收回、收购储备、作价入股和清产核资等提供地价参考;

(3) 为集体土地所有权征收补偿、集体土地使用权作价入股和转让等提供地价参考;

(4) 为土地使用权抵押提供地价参考;

(5) 为企业设立、重组、改制、上市、增资扩股、产权交易、资产置换、合并、分立、破产、关闭和清算等经济活动提供地价参考;

(6) 确定和更新城镇基准地价、标定地价;

(7) 实现城市地价动态监测;

(8) 对农用地进行分等定级;

(9) 确定农用地综合区片价;

(10) 为司法鉴定提供地价参考;

(11) 其他评估,如遗产、家产分割和赠与等的评估。

四、我国土地估价的发展过程

土地估价行业是伴随着土地使用制度改革而产生并发展起来的,到现在已有 20 多年的历史。土地估价行业在服务于市场经济建设、国有企业改革、土地使用制度改革与土地市场建设中不断发展壮大,已成为我国市场经济体系中一个重要的中介行业,并取得了辉煌的成就。其发展过程如下:

(1) 建立了与我国市场经济体系相适应的土地估价制度和土地估价师资格制度;

(2) 形成了一整套具有中国特色的土地估价理论方法体系与土地估价的技术标准体系;

(3) 形成了一支具有一定规模并专门提供土地估价中介服务的专业队伍;

(4) 有利地配合土地使用制度改革和土地市场建设;

(5) 有力地配合国有企业改革;

(6) 土地估价行业已初步走上政府监管、行业自律、独立公正和自主发展的道路。

【典型答疑】

1. 如何理解土地估价的概念,土地的价格是在哪些限制条件下的价格?

答:土地估价就是估价人员依据土地估价的原则、理论和方法,在充分掌握土地市场交易资料的基础上,根据土地的经济和自然属性,按地产的质量、等级及其在现实经济活动中的一般收益状况,充分考虑社会经济发展、土地利用方式、土地预期收益和土地利用政策等因素对土地收益的影响,综合评定出某块土地或多块土地在某一权利状态下某一时点的价格的过程。要特别注意的是土地的价格是在某一权利状态下、某一时点、某一土地利用方式下的价格。

2. 我国土地估价的发展过程是怎样的?

答:改革开放以来,随着我国城镇土地使用制度的改革和土地进入市场进行转让交易,客观上对土地估价中介服务业务提出了需要,特别是 1986 年《土地管理法》颁布后,土地估价中介服务有了更快的发展。随着市场化改革的进展,对原为划拨土地的存量建设用地,需要通过市场机制进行重新配置;国有企业改革和战略性结构调整中土地资产需要重新盘活;农用地市

场开始形成,农村集体建设用地市场已经发育;各级政府逐步提高了土地出让过程中的招标和拍卖比例等。这些市场化取向的改革都对土地估价中介服务提出了更多的市场需求,客观上要求土地评估中介服务业务的拓展。为适应市场要求,1993年,原国家土地管理局制定了《土地估价师资格考试暂行办法》,规定对土地估价资格实行全国统一考试。

3. 土地和其他商品的价格形成是一致的吗?

答:土地估价必须依据土地估价的原理和方法。土地虽然像商品一样可以交易,但由于它不是人类劳动的产品,因此不具有价值,其价格受到经济、社会和自然等许多因素的影响,有别于一般商品的价格。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,依据土地估价理论,正确选择土地估价的方法,充分考虑各种因素对土地价格的影响,才能正确评估出地产价格。

4. 土地价格形成最终取决于哪些因素?

答:土地估价必须依据充足的土地市场资料,土地价格的形成最终取决于土地交易双方。也就是说,土地价格形成于市场,不充分掌握土地市场交易情况,不了解土地的供求情况,不把握土地市场的过去、现在和未来的发展趋势,也就不能评估出公正客观合理的地产价格。

5. 政府土地政策对土地价格有影响吗?

答:是的,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能产生巨大影响,同一块土地,规划可使之一夜之间身价百倍,也可以使之无人问津。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。

6. 在土地估价时为什么要考虑土地的权利?

答: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,不同的权利,其价格可能相差很大。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。

7. 土地价格的时间概念包括哪些内容?

答:土地估价所评估出的地价是该地块某一时点的价格。这是因为地价随着社会经济的发展变化也在不断发生变化。如果不明确所评估的价格是哪个时点的价格,那么所评估的价格就毫无意义。

8. 土地估价为什么需要专业的估价人员进行?

答:由于土地市场的不完整性、土地位置的固定性以及市场交易数量少和人们参与交易的概率低等原因,容易造成交易者对市场行情不了解。由专业机构和人员进行土地估价,可以为交易双方提供一个交易的参考标准从而减少因为对市场情况不了解而造成的损失。

9. 我国的土地税费有哪些?

答:我国前后开征了城镇土地使用税、耕地占用税和城镇国有土地增值税,只有正确合理的征收这些税费,才能真正达到通过税收调节土地利用的目的,这就必须有一个合理的土地估价体系和标准。

10. 土地估价在推进我国土地使用制度改革方面有哪些作用?

答:我国在走向社会主义市场经济过程中,土地使用制度改革的核心就是土地的有偿使用,而马克思地租理论为其提供了重要的前提,地价为土地的有偿使用提供了重要的基础。科学的土地估价工作和地价标准,为土地使用制度改革提供了价格依据和标准。

11. 为什么说土地估价是调控土地市场供需的有力杠杆?

答:通过地价信号反映出土地供应量、供应结构和需要调整的方面,政府根据社会经济和土地市场状况调节供应,引导投资和需求,促进土地资源的合理有效利用,对土地市场中的地价进行调控,确保土地市场和房地产市场的健康平稳运行,因为地价是土地市场参与各方进行经济活动的基础,人们以此作出自己的决策和预期,因此,地价就成为影响供求关系、调控土地市场的杠杆。

12. 土地估价作为地价管理的基础性工作表现在哪些方面?

答:一方面是对自发交易行为进行管理。土地估价可以使土地价格明确化,在此基础上可以逐步将属于国家的土地收益逐步收回国家所有。另一方面是对土地有偿的管理。建立一套地价评估的方法体系,将归国家的利益收回国家。

13. 为什么说土地估价是国家进行国有土地资产核算的重要手段?

答:在我国国有企业改制过程中,国家掌握国有企业土地资产数量,同其他国有资产一并进行核算、明确资产产权。通过地价和地价管理,极大地显化了国有土地资产、支持了国有企业的改制。

14. 与我国市场经济体系相适应的土地估价制度和土地估价师资格制度主要包括哪些内容?

答:在我国土地使用制度改革与土地市场建设过程中,地价问题一直是核心问题和前提条件。从城镇土地分等定级到城市基准地价测算,从出让地价到国企改革中土地资产管理,从土地有偿使用到经营城市,土地估价从无到有,建立了一系列的制度和体系。如:

建立了基准地价、标定地价、宗地地价、城市地价动态监测系统、征地区片价等地价体系;

建立了从估价机构注册到公示、估价报告备案、土地资产处置审批改革的管理制度;

建立了土地估价师资格考试、继续教育、信息公示等土地估价人员和机构的监督管理机制。

2003年12月19日国务院办公厅转发了《财政部关于加强和规范评估行业管理意见的通知》(国办发[2003]101号文),明确规定土地估价师是根据目前我国社会主义市场经济发展的客观需要设置的六类资产评估专业资格之一,进一步明确了土地估价师在社会主义市场经济建设中的地位 and 作用,这是国务院对土地估价行业二十多年来改革和发展的充分肯定。

15. 具有中国特色的土地估价理论方法体系与土地估价的技术标准体系主要内容是什么?

答:我国目前已先后颁布了《城镇土地估价规程》《城镇土地分等定级规程》《农用地分等规程》《农用地定级规程》《农用地估价规程》两个国家标准和三个行业标准,以及《土地估价报告规范格式》《城市地价动态监测技术规范》等技术标准,出版了《土地估价师资格考试系列教材》《城市土地价格调查与动态监测》《中国城市地价图集》《城市地产评估》等专著和众多研究报告,有超过60个高等院校开设了土地估价的专业课程,形成了从本科、硕士到博士的系列教育和理论研究体系。

16. 目前我国土地估价师队伍处于什么状况?

答:全国共有2万多名具有资格的土地估价师,其中执业注册的土地估价师上万人,执业土地估价机构2000家。经过脱钩改制、改革土地估价结果确认和土地资产处置审批制度、改革土地估价人员和机构监督管理方式的三次改革,土地估价行业的人员素质、机构规模、业务能力、竞争风险意识等都有很大的提高,已经形成了一批具有规模的、能够自我发展,自我约束,自主经营,自担风险的土地估价专业队伍。

17. 土地估价是如何配合土地使用制度改革和土地市场建设的?

答:土地出让金收入主要用于地方城市建设,对改善城市环境、加快城市基础设施建设,推进土地市场建设起了积极作用。这其中出让地价评估和城市基准地价评估是土地使用权出让和土地市场建设的基础工作。

18. 土地估价是如何有力地配合国有企业改革的?

答:据不完全统计,近年来,全国共完成了近6万家改制企业的土地评估工作,显化资产几千亿元,仅由原国家土地局和现国土资源部确认和处置的企业数就达200多家,涉及宗地超过10万宗,其中包括了中石油、中石化、中国联通、中国电信、中国移动通信等特大型集团公司的改制等,在显化国有土地资产、促进国有经济的战略性调整、防止土地资产流失等方面曾发挥了重要作用。

19. 我国土地估价行业目前处于什么状况?

答:2002年,国土资源部按照国务院改革行政审批制度的要求,改革了土地估价行业监督管理方式,强化了行业自律,有力促进了行业自律组织建设。目前,已有28个省、自治区、直辖市成立了土地估价师协会,仅2004年,就有十多个省市成立了土地估价的行业自律组织。通过几年的改革,土地估价行业已初步走上政府监管、行业自律、独立公正和自主发展的道路。

【例题分析】

1. 下面对土地估价描述不正确的是()。(2002年真题)

- A. 土地估价依据的理论和方法,与机器、设备、建筑物等估价所依据的理论与方法并不完全一致
- B. 同一块土地,规划可使之一夜之间身价百倍,也可以使之无人问津,这是土地估价必须考虑的经济因素对地价产生的深刻影响
- C. 同样一块土地,其价格的高低与土地权利状况密切相关,不同的权利可能导致价格相差很大
- D. 土地估价必须充分掌握土地市场资料,把握土地市场的过去、现在和未来

【答案】 B

【解析】 同一块土地,规划可使之一夜之间身价百倍,也可以使之无人问津,这是土地估价必须考虑的政府土地政策对地价产生的深刻影响。

【强化训练】

一、单项选择题

1. 土地估价就是估价人员()评定出某块土地或多块土地在某一权利状态下某一时点的价格的过程。

- A. 客观
- B. 实际
- C. 正确
- D. 综合

【答案】 D

2. 土地估价是()的一种。

- A. 房地产中介
- B. 房地产咨询
- C. 房地产经纪
- D. 房地产证券

【答案】 A

【解析】 根据2003年国务院办公厅转发的《财政部关于加强和规范评估行业管理意见的通

知》(国办发[2003]101号文),土地估价属于房地产中介的一种。

3. 全国共有()万多名具有资格的土地估价师,其中执业注册的土地估价师上万人。

- A. 2 B. 3 C. 4 D. 5

【答案】 A

4. 我国在走向社会主义市场经济过程中,土地使用制度改革的核心就是土地的()。

- A. 流转 B. 招标 C. 有偿使用 D. 挂牌

【答案】 A

5. ()年,原国家土地管理局(现为国土资源部)制定了《土地估价师资格考试暂行办法》,规定对土地估价资格实行全国统一考试。

- A. 1992 B. 1993 C. 2002 D. 2000

【答案】 B

【解析】 为适应市场上的客观要求,1993年,原国家土地管理局制定了《土地估价师资格考试暂行办法》,规定对土地估价资格实行全国统一考试。

6. ()年《土地管理法》颁布。

- A. 1982 B. 1987 C. 1986 D. 1988

【答案】 C

【解析】 1986年《土地管理法》颁布后,土地估价中介服务有了更快的发展。

7. 土地估价必须依据充足的土地市场资料,土地价格的形成最终取决于()。

- A. 土地交易双方 B. 土地区位 C. 市场 D. 经济形势

【答案】 A

二、多项选择题

1. 土地价格是土地在()的价格。(2002年真题)

- A. 某一权利状态下 B. 某一时点
C. 某一土地利用方式 D. 某一经营管理水平下

【答案】 ABC

【解析】 土地估价就是估价人员依据土地估价的原则、理论和方法,在充分掌握土地市场交易资料的基础上,根据土地的经济和自然属性,按地产的质量、等级及其在现实经济活动中的一般收益状况,充分考虑社会经济发展、土地利用方式,土地预期收益和土地利用政策等因素对土地收益的影响。综合评定出某块土地或多块土地在某一权利状态下某一时点的价格的过程。

2. 我国建立了()等地价体系。

- A. 基准地价 B. 标定地价
C. 宗地地价 D. 城市地价动态监测系统
E. 征地区片价

【答案】 ABCDE

【解析】 本题考核的是与我国市场经济体系相适应的土地估价制度和土地估价师资格制度的主要内容。

在我国土地使用制度改革与土地市场建设过程中,地价问题一直是核心问题和前提条件。从城镇土地分等定级到城市基准地价测算,从出让地价到国企改革中土地资产管理,从土地

有偿使用到经营城市,土地估价从无到有,建立了一系列的制度和体系。如:建立了基准地价、标定地价、宗地地价、城市地价动态监测系统、征地区片价等地价体系;建立了从估价机构注册到公示、估价报告备案、土地资产处置审批改革的管理制度;建立了土地估价师资格考试、继续教育、信息公示等土地估价人员和机构的监督管理机制。

3. 我国土地税费有()。

- A. 城镇土地使用税
- B. 耕地占用税
- C. 城镇国有土地增值税
- D. 土地购置税
- E. 土地增殖税

【答案】 ABC

4. 由于土地市场的不完整性、土地位置的固定性以及()原因,容易造成交易者对市场行情不了解。

- A. 市场交易数量少
- B. 土地的价值较大
- C. 人们参与交易的概率低
- D. 人们普遍关注
- E. 国家严格控制

【答案】 AC

5. 土地的价格是在某一权利状态下()下的价格。

- A. 某一地区
- B. 某一时点
- C. 某一土地利用方式
- D. 某一利益状态
- E. 某一经济形势下

【答案】 BC

第二章 土地估价的原则

【大纲要求】

(一) 考试目的

测试应考人员对土地估价原则内涵的理解与掌握程度。

(二) 考试范围

1. 土地估价原则:(1) 预期收益原则;(2) 替代原则;(3) 最有效利用原则;(4) 供需原则;(5) 报酬递增递减原则;(6) 贡献原则;(7) 变动原则;(8) 合法原则。
2. 不同估价原则适用范围及注意点。
3. 土地估价各原则的理论依据和产生背景。

(三) 考试基本要求

掌握:土地估价原则内涵。

熟悉:土地估价各原则的适用范围及注意点。

了解:土地估价各原则的理论依据和产生背景。

【重要考点】

土地价格是由土地的效用、相对稀缺性和有效需求三者互相作用、互相影响形成的。土地估价的原则是人们在土地估价的实践和理论探索中,总结出的应当遵循的标准。

一、预期收益原则

对于价格的评估,重要的并非过去,而是未来。过去收益的重要意义,在于为推测未来的收益变化动向提供依据。因此,商品的价格是由反映该商品的总收益所决定的。土地的价格受预期收益形成因素的变动所左右。所以,土地投资者是在预测该土地将来所能带来的收益或效用后进行投资的。这就要求估价者必须了解过去的收益状况,并对土地市场现状、发展趋势、政治经济形势及政策规定对土地市场的影响进行细致的分析和预测,准确预测该土地现在以至未来能给权利人带来的利润总和,即收益价格。

二、替代原则

市场运行规律决定了在同一商品市场中,商品或提供服务的效用相同或大致相似时,价格最低者吸引最大需求,即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时,商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后才决定的。土地价格也同样遵循替代规律。某块土地的价格,受其他具有相同使用价值的地块,即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。换言之,具有相同使用价值、有替代可能的地块之间,会相互影响和竞争,使价格相互牵制而趋于一致。因此,土地估价中的替代原则可概括如下:

(1) 土地价格水平由具有相同性质的替代性土地的价格所决定;

(2) 土地价格水平是由最了解市场行情的买卖双方按市场的交易案例相互比较后所决定的价格;

(3)土地价格可通过比较地块的条件及使用价值来确定。

三、最有效利用原则

由于土地具有用途的多样性,不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量,且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益,并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。所以,土地价格是以该地块的效用最有效发挥为前提的。一般情况下,现在城市内的土地应处于最有效使用状态,但事实并非如此。许多城市土地的利用并不一定合理,尤其是我国的一些城镇,由于过去长期无偿无限期使用制度,这种现象就更为普遍。

根据土地价格以其最有效使用为前提的原则进行估价时,就不应该受现实的使用状况所限制,而应对何种情况下才能最有效使用作出正确的判断。例如,市区的农田,其最佳利用方式并非农业而可能是居住用地,对此地块就不能用农田的估价方法来估价。

四、供需原则

在完全的自由市场中,一般商品的价格,取决于需求与供给关系的均衡点。需求超过供给,价格随之提高;反之,供给超过需求,价格随之下降,即供求均衡法则。其成立条件一是供给者与需求者各为同质的商品进行竞争;二是同质的商品随价格变动而自由调节其供给量。

土地也是一样,其价格也是由需求与供给的互相关系而定;但因为土地不同于一般商品,独特的人文与自然特性使得它除了遵循上述供求均衡以外,也遵循其自己的供求规律。

五、报酬递增递减原则

经济学中的边际效益递减原则,是指增加各生产要素的单位投入量时,纯收益随之增加;但达到某一数值以后,如继续追加投资,其纯收益不再会与追加的投资成比例增加。

土地投资同样遵循这一原则。假设在某地段建设高层楼房,随着楼层增加,纯收益相应增加,当超过某一层数之后,收益就很难成比例增加。这个收益达到最高的层数,在经济上是最有利的。因此必须就不同结构不同高度建筑物的必要成本、预计收入、经营支出等加以组合进行计算,以寻找总收益上升和下降的转折点。利用这一原则,就可找出土地的边际使用点,即最大收益点,也可称为最有效使用点。因此,这一原则与最有效使用原则密切相关。实际上,在任何给定的条件下,土地、劳动力、资金、管理水平之间都存在着一定的最优组合,超过一定限度,每一要素的继续增加,都不能使其收益相应成比例增加。这一原则说明成本的增加并不一定会使土地价格增加。

六、贡献原则

按经济学中的边际收益原则,衡量各生产要素的价值大小,可依据其对总收益的贡献大小来决定。对于土地估价,这一原则是指不动产的总收益是由土地及建筑物等构成因素共同作用的结果。其中某一部分带来的收益,对总收益而言,是部分与整体之间的关系。就土地部分的贡献而言,由于地价是在生产经营活动之前优先支付的,故土地的贡献具有优先性和特殊性,评估时应特别考虑。估价时,可以利用收益还原法分别估算土地、建筑物价格,进而评估整个不动产价格;也可根据整个不动产价格及其他构成部分的价格,采用剩余法估算土地价格。因此,贡献原则是关于部分收益递增递减原则的应用,也是收益还原法和剩余法估价的基础。

七、变动原则

一般商品的价格,是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形。它是各种地价形成因素相互作用的结果。而这些价格形成因素经常处于变动之中,所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。