

奉献权威实用教材，搭建考试成功阶梯

全国土地估价师资格考试 辅导教材

2012

土地估价 实务基础

资格考试命题研究中心 编

赠

作者团队全程答疑服务

根据2012年考试大纲，
组织专家编写的当前市场最权威的考试辅导教材

立足大纲

专家编写

模块剖析

简约理论

链接考点

题型全面

涵盖大纲考点，帮助考生解决到处查找资料的难题
帮助考生正确理解考试大纲的精神，准确掌握考试内容



全国土地估价师资格考试辅导教材

全国土地估价师资格考试辅导教材

土地估价实务基础

资格考试命题研究中心 编



图书在版编目(CIP)数据

土地估价实务基础/资格考试命题研究中心编.

—南京:江苏科学技术出版社,2012.3

全国土地估价师资格考试辅导教材

ISBN 978-7-5345-9211-9

I. ①土… II. ①资… 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(2012)第 034774 号

全国土地估价师资格考试辅导教材

土地估价实务基础

编 者 资格考试命题研究中心
责任编辑 刘屹立 封秀敏
责任校对 郝慧华
责任监制 曹叶平 周雅婷

出版发行 凤凰出版传媒集团
凤凰出版传媒股份有限公司
江苏科学技术出版社
集团地址 南京市湖南路1号A楼,邮编:210009
集团网址 <http://www.ppm.cn>
出版社地址 南京市湖南路1号A楼,邮编:210009
出版社网址 <http://www.pspress.cn>
经 销 凤凰出版传媒股份有限公司
印 刷 河北省昌黎县第一印刷厂

开 本 787 mm×1 092 mm 1/16
印 张 18.75
字 数 480 000
版 次 2012年4月第1版
印 次 2012年4月第1次印刷

标准书号 ISBN 978-7-5345-9211-9
定 价 45.00 元

图书如有印装质量问题,可随时向我社出版科调换。

全国土地估价师资格考试辅导教材

编写委员会

魏文彪	周 胜	赵晓伟
潘雪峰	郭俊峰	李奎江
施殿宝	李 伟	张永方
张建边	苗艳丽	李 鑫
高海静	吕 君	王秋艳
间 盈	姚建国	姜 海

内 容 提 要

辅导教材共5册,包括《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》。每册分三部分,第一部分为大纲详解,第二部分为模拟试卷,第三部分为历年真题。供参加全国土地估价师资格考试的考生复习之用。

前 言

为规范土地估价师资格考试秩序，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》，制定了《土地估价师资格考试管理办法》，于2006年11月22日由中华人民共和国国土资源部令第35号公布，根据2010年9月26日《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》（以下简称《办法》）进行修正。该《办法》规定，国家实行土地估价师资格认证制度。通过全国土地估价师资格考试，方可取得土地估价师资格。土地估价师资格考试每年举行一次。考试于每年第三季度在各考区同时举行。考试的具体时间，由全国土地估价师资格考试委员会确定。国土资源部组织全国土地估价师资格考试委员会，对土地估价师资格考试涉及的重大事项进行协调、决策。中国土地估价师协会根据全国土地估价师资格考试委员会的决策，具体组织实施土地估价师资格考试工作。

辅导教材是根据全国土地估价师资格考试委员会编写的《全国土地估价师资格考试大纲》而编写的，编写委员会组织全国具有较高理论水平和丰富实践经验的专家、学者编写并审定了《全国土地估价师资格考试辅导教材》。编写人员遵循重在检验应试者解决问题能力的总体精神，使该辅导教材具有较强的针对性、实用性和可操作性。该辅导教材主要供参加全国土地估价师资格考试的考生复习之用，也可作为土地估价类大中专院校师生的教学参考，指导土地估价的日常工作。

辅导教材共5册，包括《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》。

编写委员会专门为读者开通了答疑QQ（1162528052），聘请了全国土地估价师资格考试资深辅导教师为读者解答疑难问题。

在辅导教材编写过程中，由于时间关系，疏漏之处在所难免，恳请广大读者提出宝贵意见。

资格考试命题研究中心

2012年2月

第三目 录

第一部分 大纲详解

第一章 土地估价概念与原则	3
第一节 土地估价的相关概念	3
第二节 土地估价原则	9
第二章 宗地估价实务	18
第一节 确认估价土地	18
第二节 土地估价事项界定的内容	22
第三节 土地估价现场勘察	26
第四节 土地市场调查与分析	42
第五节 土地估价方法的选择	59
第六节 土地价值试算与结果分析、调整	62
第七节 撰写评估报告	63
第三章 收益还原法	69
第一节 收益还原法基本概述	69
第二节 收益还原法估价的程序与计算方法	72
第三节 收益还原法的应用	77
第四章 市场比较法	83
第一节 市场比较法基本概述	83
第二节 市场比较法估价的程序与计算方法	88
第三节 市场比较法的应用	93
第五章 成本逼近法	99
第一节 成本逼近法基本概述	99
第二节 成本逼近法估价的程序与计算方法	101
第三节 成本逼近法的应用	104
第六章 剩余法	107
第一节 剩余法基本概述	107
第二节 剩余法估价的程序与计算方法	110
第三节 剩余法估价的具体应用	112
第七章 基准地价系数修正法	116
第一节 基准地价系数修正法基本概述	116
第二节 基准地价系数修正法估价程序与计算方法	118
第三节 基准地价系数修正法的应用	120

第八章 路线价法	122
第一节 路线价估价法基本概述	122
第二节 路线价及其修正体系确定	123
第三节 利用路线价计算宗地价格的典型案例	128
第九章 城镇土地分等定级	133
第一节 城镇土地分等定级的概念与原理	133
第二节 城镇土地分等定级因素分析	135
第三节 城镇土地分等	141
第四节 城镇土地定级	149
第十章 农用地分等定级	164
第一节 农用地分等定级概述	164
第二节 农用地分等定级中的单元划分	167
第三节 农用地分等相关知识	168
第四节 农用地定级	175
第十一章 基准地价评估	181
第一节 基准地价评估基本概述	181
第二节 基准地价评估的程序与计算方法	185
第三节 基准地价的确定原则与确定方法	188
第四节 基准地价修正系数表的编制	189
第五节 基准地价成果的更新与应用	195
第十二章 征地区片综合地价评估与城市地价动态监测	198
第一节 征地区片综合地价评估	198
第二节 城市地价动态监测	199

第二部分 模拟试卷

模拟试卷（一）	207
模拟试卷（一） 参考答案	215
模拟试卷（二）	218
模拟试卷（二） 参考答案	226
模拟试卷（三）	229
模拟试卷（三） 参考答案	237
模拟试卷（四）	240
模拟试卷（四） 参考答案	248
模拟试卷（五）	251
模拟试卷（五） 参考答案	258

第三部分 历年真题

2009 年度全国土地估价师资格考试试卷 土地估价实务基础	263
2009 年度全国土地估价师资格考试试卷参考答案 土地估价实务基础	273
2008 年度全国土地估价师资格考试试卷 土地估价实务基础	276
2008 年度全国土地估价师资格考试试卷参考答案 土地估价实务基础	288

第一部分 大纲详解

第一章 土地估价概念与原则

本章要点

本章主要介绍土地估价的概念、土地估价的原则、土地估价的过程、土地估价的分类、土地估价的作用。

第一部分 大纲详解

一、土地估价的概念与特点

1. 土地估价的相关概念

土地估价是指评估土地价值或价格的行为和过程,是我们对土地估价理论知识和经验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相对其他人所具有的用途或使用,因而,一方面,经济价值是客观存在的,并不是人们计算出来的,另一方面,价值又是变化的,这种变化主要取决于物本身存在的市场环境。对于土地来说也一样,其价值是一时客观存在的属性,一项土地的价值只是它的客观属性所具有的属性,客观和变化知识,是土地价值所做的一种判断。

从技术层面上讲,土地估价仅仅是对土地客观属性的一种度量,是估价师在充分掌握市场环境状况的基础上,通过分析,根据不同的估价目的或估价对象,并依据一定的原则、原则和方法,将土地价格描述和表达出来这样一个过程。估价师对土地客观属性进行测量的角度以收益为基础对土地价值进行测量,也可以从土地开发者的角度以开发成本为基础对土地价值进行测量,还可以从房屋开发者的角度以房屋开发的价值为基础对土地价值进行测量。但是,无论采用什么方式对土地价值进行判断和表达,都必须建立在对土地条件和市场环境进行了充分了解的基础上。所以,在估价活动之中,对土地条件和市场环境的充分了解和分析,是估价师进行土地估价过程的关键。土地估价过程如图1-1所示。



图 1-1 估价过程流程图

第一章 土地估价概念与原则

◎本章要点

本章主要讲述的是土地估价的相关概念、土地估价原则。其中需要掌握的内容有：土地估价的概念和作用、土地估价原则内涵。

第一节 土地估价的相关概念

一、土地估价的概念与作用

1. 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巧。

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,对土地价值所做的一种判断。

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。比如估价师可以从土地经营者的角度以收益为基础对土地价值进行测算,也可以从土地开发者的角度以土地开发成本为基础对土地价值进行测算,还可以从房屋开发者的角度以房屋开发价值为基础对土地价值进行测算等。但是,无论通过什么方式对土地价值进行判断和表达,都必须建立在对土地条件 and 市场环境充分了解的基础之上。所以,在估价活动之中,对土地条件和市场环境的充分调查和分析,比价值计算本身更加重要。土地估价过程如图 1-1 所示。

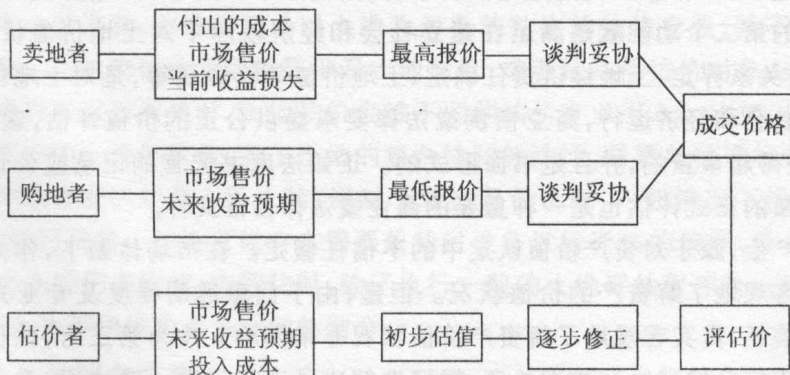


图 1-1 估价过程示意图

2. 土地估价的特殊性

(1) 土地估价必须依据其特定的原则

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。

(2) 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、社会和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。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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。

3. 土地估价的作用

土地估价具有价值信息披露和价值鉴证两大功能。

1) 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。

2) 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的、经得起审查的,并且是书面形式的。正如法庭书记官的记录或公证员的证词一样,由一位评估师所做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,具有更可信任的条件。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。

二、土地估价的对象

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。无论管理体制上还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有:

(1) 基于土地与土地定着物以及有关联的其他资产的实体关系

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。比如说土地在完成房屋建筑开发之后就成为房屋产品,成为一种全新的土地改良品,其价值就会由土地和房屋建筑共同决定。

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、构成上还是投入成本上都很难划分。比如建筑物占用的空间实际上是对地上空间的划分,反过来没有建筑物地上空间就不能发挥作用。地下建筑物更是如此,它还改变了土地的地下实体状况,也利用了土地的一些地下特殊性。事实上,单一的土地相对较少,大多数的土地都具有定着物。即使是单一的土地,也有规划条件对其使用进行设定。所以估价时必须将定着物一并考虑并整体估价,除非有特殊必要时才将定着物的价值从土地价值中分开。

(2) 基于土地与土地定着物以及有关联的其他资产的权利关系

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。

从技术和专业层面看,土地估价是以土地为对象的独立的估价专业,并不与其他估价专业存在冲突或者矛盾。当其他估价专业需要涉及土地估价,或者是其他估价对象与土地具有财产经营管理相关或者是存在权利相关时,土地估价会被不同的估价专业引入。比如,在资产审计时,为了确定某一企业资产中土地的价值,鉴于土地的复杂性和特殊性,需要单独进行评估,这就是土地估价专业与资产评估专业的结合。再比如,当对土地进行估价时,一般情况下设备是作为建筑物的一部分,不单独进行估价。但有可能存在需要单独对设备进行评估的情形,涉及专业的设备评估。一些土地带有特殊的历史价值,在评估时,除了执行一般的土地评估程序外,还需要进行专业的历史鉴定等,实际上为不同估价专业之间的结合。

三、土地估价的服务范围

土地估价作为一项社会行为,本质上是一种服务,主要是为社会经济活动提供土地价值确定、

咨询等方面的服务,这些服务表现在以下几个方面。

1. 土地权利转移

土地权利转移的方式很多,购买、出售、置换、捐赠或者征收单一的土地、房屋等,都会发生土地产权转移。土地产权转移案件中会有很多估价事宜可能发生,一是价格的咨询,比如什么价位最合适,如何谈判等;二是价格的鉴证,比如转移过程中价格鉴证时会需要估价师的介入;三是税收价格申报,比如土地转移变更登记时,要申报土地价值量,可能需要评估介入;四是税收,比如当现实价值不清楚或者申报价值不可信时,需要进行土地估价。较常见的具体服务内容有:

1)为购买土地者提供可接受的最高买入价格。

2)为出售土地者提供可接受的最低卖出价格。

3)为土地交易双方提供谈判的价格基准,这种价格基准更接近于市场平均价格,不同于最高买入价或者交易底价。

4)为土地置换双方提供谈判的价格基准。土地置换不像交易那样追求市场价值,可能更多地考虑土地的使用价值,或是交换后的土地与周边其他土地结合后整体利用价值及市场价值的增长,以及其他一些价值。一般的非专业人员很难进行判断,所以这种评估需求较特别。

5)为土地的捐赠或遗赠提供价值判断。土地的捐赠和遗赠需要账面价值或者申报价值,特别是土地资产属于公有或者共有的情况下,这种估价需求起到一种鉴证的作用。

6)为土地征收提供价值基础。土地征收是一种特殊的土地权利转移,补偿也有一些特别的原则,必须要有专业人员的介入。特别是出现争议的时候,评估尤为重要。

2. 土地资产流动

土地资产流动并不一定涉及权利转移。现代企业中很少有真正独资而不涉及其他人权利的,从上市的股份公司、一般股份公司,到合伙、合作公司等,企业的社会性越来越强,企业的开放程度也越来越高,企业资产的流动或多或少地影响其他人的权益。因此,评估很有必要。常见服务内容如下(表 1-1)。

表 1-1 土地资产流动常见服务内容

项 目	内 容
为人股投资提供土地价值量证明	在投资入股的时候往往要安排土地资产,在和合作方谈判时要有土地资产量的证明,不能自己说多少就是多少。在向工商管理机构登记时,也会要求提供资产量的证明材料,如果有土地就必须进行评估,只提供账面上的数据不足以说明问题
为企业兼并提供土地价值核算依据	企业兼并可能涉及土地权利转移,由于涉及兼并双方利益,争议自然不可避免,因此必须确定价值量
为企业上市提供土地价值依据	企业一经上市就成为若干个股东的公共资产,对其资产的评估非常重要,尤其是土地。各个国家都有相关的法律要求,在我国,由于国有企业较多,土地资产属于国有,所以评估还有另一个作用,就是对国有土地资产的流失和增值保值进行监控
为企业股本变动提供土地价值依据	企业的股本结构是经常变动的,需要不断地对企业资产进行评估,如果涉及土地资产,需要进行评估,而不能仅仅在账面上进行调整

3. 以土地获取贷款和信用

社会财富的积累最后绝大部分都沉淀并积累在不动产上,所以土地自然也就成为财产实体和

信用的代表物,以土地获取贷款和信用已经成为社会经济活动的基本方式。土地的价值量是获取贷款和信用的重要依据,估价是必不可少的。具体需求如下:

(1)以土地进行抵押获得资金,需要对土地价值进行评估

这一评估需求主要由金融机构提出,当然也有一些企业或者个人在贷款之前对土地进行初步估价以便于作全面、合理的融资计划。这一需求也可能是法律的规定,因为政府为了防止不良资产的产生及土地价格泡沫的发生,可以要求抵押贷款必须经过专业机构的评估。

(2)以土地进行信用担保获得资金,需要等级评估

信用担保并不是严格按照资产价值确定资金量的,但信用等级的确定必须依据资产量来衡量,所以担保中涉及土地,需要进行评估。

(3)将土地证券化进行融资,需要评估

土地证券化是对土地资产价值量的确定精度需求最高的,因此对评估的要求也最高。

4. 法律诉讼

当评估机构的公信力与法庭的公信力相结合时,土地价值相关的诉讼才能真正解决。较常见的具体需求如下:

1)为解决土地权利转移、土地资产流动、土地信用等方面纠纷提供土地价值依据。当土地流动在价值确定、财产处理上发生纠纷难以达成协议时,需要土地估价的专业协助。

2)为土地分割、土地合并诉讼提供土地价值依据。土地分割或者合并会带来土地价值的变化,所以经常会产生纠纷。比如说,一般的人士不会理解土地分割后其价值减少,不愿意以低于原有价值或者是现有市场价值转让土地,因而产生矛盾直至上诉到法院。

3)周边开发对土地价值影响的补偿(环境)估算。一些土地开发会对周边其他土地的价值产生影响,但很少主动提出赔偿,由此产生的纠纷,需要进行土地价值降低状况的鉴定并确定补偿额。

4)为公司解体、合并、清算、破产相关的土地财产分割提供价值依据。公司的解体、合并、清算及破产等情形中,大多数都伴有纠纷的发生,而且一般涉及面较广,有多方利益相关者涉及其中,较难达成协议,需要中立的机构进行估价。

5)土地租赁中出租人、承租人之间的土地权利诉讼。土地租赁过程中会有一些突如其来的变化,比如出租人中途要求提高租金水平,或者租赁人因为一些原因不能按照合同交付租金等,都会产生对土地进行估价的需求。

6)为土地合作经营收益分摊、土地税收等成本分摊提供土地价值依据。土地合作经营中收益分摊及相关成本分摊一般与土地价值挂钩,但是,很多时候在签订合同时没有考虑到这一点,直至产生利益冲突时才发现应该重新考虑土地价值的问题,由此引出土地估价的需求。

5. 保险

土地资产保险是一种商业行为,保险公司和投保方需要一个明确的赔偿额,以确定准确客观的保险价值,因此必须进行评估。较常见的具体需求如下:

(1)保险价值计算

保险价值涉及保费的多少,必须有一个公允的计算基础,不能简单由一方确定,因此需要评估机构进行评估。

(2)争议处理

发生保险争议的情况往往是在保险价值确定时估价过高或过低,随着市场的变化,其中一方的负担出现明显的不合理增加会产生争议,需要对土地价值重新进行判断。

(3) 保险咨询(代理)

保险是有成本的,是否值得保险,值得保多大的险,对于一个土地权利人来说,需在事前做好精确的考量,这就需要进行土地估价。

6. 土地税收

土地税收要做到公正客观,必须依靠专业的土地估价机构。一般情况下由政府组建一个专门的评估机构,但也有委托私营评估机构的。目前我国的土地税收还很少按价征税,但从长远看,在评估的基础上征税将逐渐成为趋势。

(1) 税基计算

主要是确定税收计算基准,并对每一种土地的税收价值进行测算。

(2) 争议处理

无论是政府自己组建的专业估价机构还是委托的专业估价机构,都是为政府服务的,所以现实中估价机构的定价可能不被纳税人接受,纳税人往往要找第三方对计税价值进行测算,这也是一种土地估价需求。

(3) 税务咨询(代理)

政府在决定调整税率或者纳税人要根据纳税情况决定土地资产经营方式的时候,都会涉及税务咨询。在税务咨询中,土地价值的评估是其主要的內容之一。

7. 地役权设定

地役权是不同的产权人之间发生的状况。一般设定地役权的时候除了包括权利界定外,最重要的是要进行价值补偿。由于没有足够的市场案例支撑和情况的复杂难测,地役权的价值确定相对于一般的土地权利价值的确定来说要更为困难一些,往往在补偿数额上存在较大的分歧。土地估价师的介入会有利于这种矛盾的解决。

8. 土地开发与整理

土地开发与整理往往对土地利用状况和权属状况有很大的改变,如果涉及多个产权人的话,会产生补偿、利益分配等问题。较常见的具体需求如下:

(1) 补偿的确定

土地开发与整理中会涉及土地征用、置换,或者土地权利的损失,需要进行补偿,其基本依据就是土地价值。要做到客观合理地补偿,就必须对土地进行客观的估价。

(2) 开发整理中的土地增值及分配的确定

开发整理一般情况下都会带来土地的增值,这在事前就应该有充分的判断,因为涉及开发后利益分配的问题。增值的判断需要对开发整理前和开发整理后的土地价值进行评估。

(3) 土地分割与合并前后价值的确定

土地开发整理会打乱原有的权属界线,有大量的土地分割和合并行为,这一切都涉及利益公平问题。土地分割和合并后的土地价值增减,影响到整理开发后重新确定的土地面积的大小,也会涉及利益的分配问题,所以应该认真对待,不应在价值情况不清楚的前提下开展工作,一般要事先做好估价。

9. 投资顾问与决策

(1) 租金的确定

不动产投资顾问与决策中很多时候需要确定土地的租金水平,这也是不动产经营中最关键的问题所在,需要专业的土地估价,所以,一个称职的不动产顾问必须同时也是一个优秀的土地估价师。