

土地估价实务基础考试前讲义第九讲 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/265/2021\\_2022\\_\\_E5\\_9C\\_9F\\_E5\\_9C\\_B0\\_E4\\_BC\\_B0\\_E4\\_c51\\_265895.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/265/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_265895.htm)

土地估价实务精讲班第9讲讲义土地估价的基本步骤土地估价的基本步骤[考纲要求)了解：土地估价各步骤在实际工作中不同情况的处理。

熟悉：土地估价各步骤的技术要点。掌握：土地估价步骤及逻辑关系。[复习难点)1．土地估价基本步骤；2．土地估价中适宜方法的选择。[内容详解)

一、确定估价基本项目估价师接受估价业务后，首先必须决定估价的基本项目，包括

：(1)确认评估对象确认待估宗地类型、范围、权利宗地条件及估价期日、所估价格种类等。(2)确定委估者委托估价的目的

的估价目的包括：转偿、交换、搬迁征收、诉讼、课税、保险、清产核资、投资、入股以及租金确定等具体内容。(3)确定估价条件

估价条件不同则所评估的价格类型也不相同。估价条件包括估价期日、价格类型、估价日期等基本项目。(4)考虑使用年期

根据《土地管理法》的规定，不同用途的土地允许使用年期各不相同，不同利用现状的土地剩余使用年限也存在差异。在进行土地估价时，必须重点考虑使用年期。

考虑使用年期，尤其是租金评估时，更要确定限制条件、实质租金、租金支付类别、支付日期、支付条件、合同期限、水电费及其他附加费支付情况等。

拟订估价作业计划二、拟订估价作业计划估价作业计划应由经验丰富的估价师多人共同拟定，拟定估价计划时必须先行调查，在已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(十)统一安排，包括确定估价项目、内容、收

入、费用等。

集及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、提交估价报告等具体内容和相应的处理计划。

三、收集资料、实地踏勘收集资料主要是收集社会、经济、政治、环境等一般资料及宗地所处地区的区域因素和个别因素资料，宗地自身条件、权利状况和利用状况及与待估宗地相关的土地和房地产交易实例资料等，一般包括：(1)产权登记资料产权登记资料包括土地使用证、房屋所有证和土地管理部门的土地登记卡、表、册等。(2)地籍图或地形图、宗地图等(3)建筑平面位置图(4)地价、地租资料查阅地价资料卡片，即事先查寻已有的相关地产交易或租赁资料及评估实例资料，以便对宗地所在的地产市场资料有初步认识。这一类资料可通过两个途径获得：一是查寻各估价机构和估价师原收集的地价资料和已有的估价实例资料，二是向土地管理机关申请查阅其登记的地产交易资料和各估价机构向其备案的估价实例资料。(5)市政管网图件及资料市政管网和道路等基础设施决定了土地的位置和条件，也直接影响地价高低，因此必须收集此类资料。通过市政管网图件和相关资料，估价师可以详尽地了解影响宗地地价的各类设施规模、分布及设施状况等内容。(6)城镇规划图通过城镇规划图，估价师可从中了解宗地所在地区的规划限制，如容积率、建筑物高度、覆盖率限制及用途和利用限制等内容。(7)现场踏勘现场踏勘的主要内容包括：待估宗地的坐落位置、形状、土地利用状况、基础设施条件、道路交通状况、周围环境及地上建筑物现状、装修等内容。分析整理相关资料

四、分析整理相关资料一般估价资料包括社会、经济、政治和环境等方面影响地价

的资料。(一)一般估价资料的调查分析1. 一般资料的种类一般资料是来源于待估地产本身以外的社会、经济、政治和环境因素，而对地产价格产生影响。一般资料可区分为主要资料和次要资料，二者又可进一步划分为整体资料和个别资料。

2. 一般资料的用途一般资料主要有以下三种用途：提供委估宗地的背景材料；提供可能影响地价趋势的资料，以及各种估价方法中所需的一般数据；作为判断最佳用途、调整试算价格，以及决定最后估价额的基础。

3. 一般资料的分析(1)经济趋势资料。确认并了解各种影响地价的**经济趋势**是进行估价分析的先决条件。估价师仅了解经济情况已发生的变化是不够的，必须对其将来变动的可能方向、程度及影响等进行正确判断并科学预测其发展趋势。(2)国际国内经济趋势。在世界经济体系中，某一国家的经济稳定与否，可直接或间接地影响到其他许多国家。例如近年来港澳、台商和外商对我国地产投资猛增，部分原因是因我国地价低廉、政治稳定、经济迅速发展，对投资者具有某种程度的保证作用，另一方面原因也是因为其他国家的通货膨胀、经济衰退或政局不稳，对投资者缺乏吸引力。这些因素共同影响了我国土地市场的需求与价格。国内和国际经济指标的基本趋势，如外贸收支、汇率、物价水准、工资水平、利率、经济发展速度等，都是值得参考的资料。国内经济情况可从国民生产总值、国民收入、外贸收支、物价指数、就业状况、地产供应量、投资总额等资料中取得。经济指标的时间序列可显示出长期趋势及其波动，有助于深入分析目前的状况。(3)地方上的经济形势。对于地方性经济形势的分析，通常都集中于人口、就业和收入等趋势。人口的变化、家庭人数及结构、构

成社会经济基础的就业类别多少、就业水准及其稳定性、工资水平以及家庭的收入等，都是社区内基本经济力量的指标。对于大部分的估价工作而言，地方上的经济形势以及未来的预测，都是极其重要的项目。地产的价格，受该用途的需求强度的影响，而各类地产的需求，取决于地产市场的人口、收入、以及收入所代表的购买力。社区内的经济情况，可以决定市场上住宅用地、办公大楼、零售店面和其他形态的地产价格。

(4)法规的影响。一般资料中包括了社会导向以及政府将这些导向具体实施于土地使用管理的法规。估价师必须收集影响土地的各项资料，包括城市规划、环境条件、运输系统，以及其他政府政策和社会导向。估价师了解政府的法规与行为对地价有何影响，从而可以适宜评估价格。如果交易案例在城市规划、交通状况和其他特色方面，都和委估地产类似，则可以作为比较的基础。其他如土地细分后的价值等，显然会受到环境方面的影响，因为开发和出售所需的时间都受法规的限制。

(5)物价水平。物价水平的变动，影响了居民购买商品与服务的数量，名义价格经过物价水平变动的调整后，就成为实质价格。估价师估计市场价格所用的售价、租金、营运费用、施工成本、利率，以及最后价格的估计，通常都是以名义货币来表示，并没有随物价水平的变动而调整。金融机构同样极度不愿意接受物价水平变动的风险，而设法在通货膨胀中寻求自保之道，以消除抵押贷款的利率未能顾及通货膨胀的部分。

(6)利率的影响。地产的活动与资金的供给有密切的关系。大部分的地产在购买时都附有融资。因此，交易的多寡取决于抵押贷款取得的难易，以及各金融机构当时的贷款政策。估价师对于金融趋势的研究，包

括了政府相关部门的活动。此外，公共建设计划的融资，使许多原来可能无法进行的建筑活动得以完成，这类政府措施，可以刺激地产的需求。货币市场中可贷资金的利率，随着许多因素而上下波动，这些因素中包括了当时资金的需求和供给。所有的地产投资都取决于利率和所获得利润的多寡，或地产以外其他投资机会的相互竞争。因此，地产投资的利率，会随着各种竞争性投资的利率发生变化。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问

[www.100test.com](http://www.100test.com)