

www.hustp.com

李颖 李延军 主编



2013

全国土地估价师资格考试考点采分

土地估价实务基础

(第四版)



- ★ 星号标注重点等级、明确展示考试动向
- ★ 知识考点化、考点习题化、准确把握考试精髓
- ★ 历年真题精析、全真模拟精解、强化巩固应试技巧

最省时高效的畅销书
带你轻松过关 一次性通过考试!



(获取方式请见封底)

全“心”赠送

作者团队倾心答疑解惑
编辑团队贴心跟踪服务



华中科技大学出版社

<http://www.hustp.com>

巧学
历年真题

土地估价师资格考试教材编写组编著
中国土地估价师协会、国土资源部教材审定委员会审定

全国土地估价师资格考试考点采分

全国土地估价师资格考试教材编写组编著
中国土地估价师协会、国土资源部教材审定委员会审定

土地估价实务基础

(第四版)

李 颖 李延军 主编

全国土地估价师资格考试教材编写组编著
中国土地估价师协会、国土资源部教材审定委员会审定

定价：35.00 元

ISBN 978-7-5629-4562-5

开本：B5 787×1092mm²

印张：16.5 字数：350千字

版次：2013年1月第1版

印次：2013年1月第1次印刷

责任编辑：王海英

封面设计：王海英

责任校对：王海英

责任印制：王海英

出版地：武汉

出版者：华中科技大学出版社

地址：武汉市洪山区珞珈山

邮编：430072

网址：<http://www.hustp.com>

电子邮箱：dgxsl@hust.edu.cn

电话：027-87542150 87542151 87542152

传 真：027-87542153

客户服务：027-87542154

售后服务：027-87542155

邮购服务：027-87542156

零售服务：027-87542157

批发服务：027-87542158

零售服务：027-87542159

批发服务：027-87542160

零售服务：027-87542161

批发服务：027-87542162

零售服务：027-87542163

批发服务：027-87542164

零售服务：027-87542165

批发服务：027-87542166

零售服务：027-87542167

批发服务：027-87542168

零售服务：027-87542169

批发服务：027-87542170

零售服务：027-87542171

批发服务：027-87542172

零售服务：027-87542173

批发服务：027-87542174

零售服务：027-87542175

批发服务：027-87542176

零售服务：027-87542177

批发服务：027-87542178

零售服务：027-87542179

批发服务：027-87542180

零售服务：027-87542181

批发服务：027-87542182

零售服务：027-87542183

批发服务：027-87542184

零售服务：027-87542185

批发服务：027-87542186

零售服务：027-87542187

批发服务：027-87542188

零售服务：027-87542189

批发服务：027-87542190

零售服务：027-87542191

批发服务：027-87542192

零售服务：027-87542193

批发服务：027-87542194

零售服务：027-87542195

批发服务：027-87542196

零售服务：027-87542197

批发服务：027-87542198

零售服务：027-87542199

批发服务：027-87542200

零售服务：027-87542201

批发服务：027-87542202

零售服务：027-87542203

批发服务：027-87542204

零售服务：027-87542205

批发服务：027-87542206

零售服务：027-87542207

批发服务：027-87542208

零售服务：027-87542209

批发服务：027-87542210

零售服务：027-87542211

批发服务：027-87542212

零售服务：027-87542213

批发服务：027-87542214

零售服务：027-87542215

批发服务：027-87542216

零售服务：027-87542217

批发服务：027-87542218

零售服务：027-87542219

批发服务：027-87542220

零售服务：027-87542221

批发服务：027-87542222

零售服务：027-87542223

批发服务：027-87542224

零售服务：027-87542225

批发服务：027-87542226

零售服务：027-87542227

批发服务：027-87542228

零售服务：027-87542229

批发服务：027-87542230

零售服务：027-87542231

批发服务：027-87542232

零售服务：027-87542233

批发服务：027-87542234

零售服务：027-87542235

批发服务：027-87542236

零售服务：027-87542237

批发服务：027-87542238

零售服务：027-87542239

批发服务：027-87542240

零售服务：027-87542241

批发服务：027-87542242

零售服务：027-87542243

批发服务：027-87542244

零售服务：027-87542245

批发服务：027-87542246

零售服务：027-87542247

批发服务：027-87542248

零售服务：027-87542249

批发服务：027-87542250

零售服务：027-87542251

批发服务：027-87542252

零售服务：027-87542253

批发服务：027-87542254

零售服务：027-87542255

批发服务：027-87542256

零售服务：027-87542257

批发服务：027-87542258

零售服务：027-87542259

批发服务：027-87542260

零售服务：027-87542261

批发服务：027-87542262

零售服务：027-87542263

批发服务：027-87542264

零售服务：027-87542265

批发服务：027-87542266

零售服务：027-87542267

批发服务：027-87542268

零售服务：027-87542269

批发服务：027-87542270

零售服务：027-87542271

批发服务：027-87542272

零售服务：027-87542273

批发服务：027-87542274

零售服务：027-87542275

批发服务：027-87542276

零售服务：027-87542277

批发服务：027-87542278

零售服务：027-87542279

批发服务：027-87542280

零售服务：027-87542281

批发服务：027-87542282

零售服务：027-87542283

批发服务：027-87542284

零售服务：027-87542285

批发服务：027-87542286

零售服务：027-87542287

批发服务：027-87542288

零售服务：027-87542289

批发服务：027-87542290

零售服务：027-87542291

批发服务：027-87542292

零售服务：027-87542293

批发服务：027-87542294

零售服务：027-87542295

批发服务：027-87542296

零售服务：027-87542297

批发服务：027-87542298

零售服务：027-87542299

批发服务：027-87542300

零售服务：027-87542301

批发服务：027-87542302

零售服务：027-87542303

批发服务：027-87542304

零售服务：027-87542305

批发服务：027-87542306

零售服务：027-87542307

批发服务：027-87542308

零售服务：027-87542309

批发服务：027-87542310

零售服务：027-87542311

批发服务：027-87542312

零售服务：027-87542313

批发服务：027-87542314

零售服务：027-87542315

批发服务：027-87542316

零售服务：027-87542317

批发服务：027-87542318

零售服务：027-87542319

批发服务：027-87542320

零售服务：027-87542321

批发服务：027-87542322

零售服务：027-87542323

批发服务：027-87542324

零售服务：027-87542325

批发服务：027-87542326

零售服务：027-87542327

批发服务：027-87542328

零售服务：027-87542329

批发服务：027-87542330

零售服务：027-87542331

批发服务：027-87542332

零售服务：027-87542333

批发服务：027-87542334

零售服务：027-87542336

批发服务：027-87542337

零售服务：027-87542338

批发服务：027-87542339

零售服务：027-87542340

批发服务：027-87542341

零售服务：027-87542342

批发服务：027-87542343

零售服务：027-87542344

批发服务：027-87542345

零售服务：027-87542346

批发服务：027-87542347

零售服务：027-87542348

批发服务：027-87542349

零售服务：027-87542350

批发服务：027-87542351

零售服务：027-87542352

批发服务：027-87542353

零售服务：027-87542354

批发服务：027-87542355

零售服务：027-87542356

批发服务：027-87542357

零售服务：027-87542358

批发服务：027-87542359

零售服务：027-87542360

批发服务：027-87542361

零售服务：027-87542362

批发服务：027-87542363

零售服务：027-87542364

批发服务：027-87542365

零售服务：027-87542366

批发服务：027-87542367

零售服务：027-87542368

批发服务：027-87542369

零售服务：027-87542370

批发服务：027-87542371

零售服务：027-87542372

批发服务：027-87542373

零售服务：027-87542374

批发服务：027-87542375

零售服务：027-87542376

批发服务：027-87542377

零售服务：027-87542378

批发服务：027-87542379

零售服务：027-87542380

批发服务：027-87542381

零售服务：027-87542382

图书在版编目 (CIP) 数据

土地估价实务基础 (第四版) /李颖, 李延军主编. —武汉: 华中科技大学出版社, 2013.4
(全国土地估价师资格考试考点采分)

ISBN 978-7-5609-5315-1

I. ①土… II. ①李… ②李… III. ①地价-评估-经济师-资格考核-自学参考资料 IV. ①F301.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 057985 号

全国土地估价师资格考试考点采分

土地估价实务基础 (第四版)

李 颖 李延军 主编

出版发行: 华中科技大学出版社 (中国·武汉)

地 址: 武汉市武昌珞喻路 1037 号 (邮编: 430074)

出 版 人: 阮海洪

责任编辑: 孙淑娟

责任监印: 秦 英

责任校对: 杨婧菲

装帧设计: 王亚平

录 排: 北京泽尔文化

印 刷: 北京中印联印务有限公司

开 本: 787 mm×1092 mm 1/16

印 张: 23.5

字 数: 631 千字

版 次: 2013 年 4 月第 4 版第 5 次印刷

定 价: 59.90 元



投稿热线: (010) 64155588—8038 hzjzgh@163.com

本书若有印装质量问题, 请向出版社营销中心调换

全国免费服务热线: 400—6679—118 竭诚为您服务

版权所有 侵权必究

编委会议

主任 李颖 李延军

副主任 夏斌

编写委员

李 颖 李延军 夏 斌 李春瑞 丁海波

何 剑 孙丽娜 徐 辉 杨 杰 于俊颖

王宇鹏 姜丽莹 李 楠 李 岩 潘 鑫

徐海婷 白雅君

内 容 提 要

本书是严格按照《全国土地估价师资格考试大纲》的要求编写的，按照大纲的要求划分出了复习要点、考点，并对考点做了一一讲解。全书内容包括土地价格的概念、土地价格影响因素、土地估价概念、土地估价的原则、土地估价程序及土地价格定义的界定、收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法、路线价法、基准地价系数修正法、常见用途土地估价及其他土地权利估价、土地分等、土地定级、城市地价动态监测、征地区片综合地价评估等，本书可供参加2013年度全国土地估价师资格考试的考生复习使用。

前　　言

全国土地估价师资格考试从 2006 年起每年举行一次，考试内容以《全国土地估价师资格考试大纲》为依据，不指定考试教材。这就要求考生必须进行全面的复习，切实理解和掌握考试大纲的基本要求。土地估价实务基础所涵盖的知识量比较大，使考生的复习工作增加了不少难度，针对这一情况，由具有丰富教学经验和考试辅导经验的专家根据最新考试大纲的内容要求编写本书。

本书主要特点如下。

- (1) 知识考点化：考点作为大纲要求知识的基本元素，逐个讲解，全面突破。
- (2) 考点习题化：选择题贯穿于考点之中，让考生了解出题的要点，准确把握考试精髓。点中有题，加深记忆，以题推点，提示重点。
- (3) 围绕大纲：考点依据考试大纲，对应相应习题，以点推题，对提高广大考生的应试水平、提高应试合格率有较强的适用性。
- (4) 重点等级：每个考点均附有重点等级，重点等级的星数表示考试大纲要求掌握的程度，星数越多，考点的重要程度越高，考生应给予更多重视。
- (5) 历年真题：提供历年真题，目的是帮助考生尽快熟悉考试形式、特点及方法，提高应试能力和考试技巧。
- (6) 全真模拟试卷：全方位模拟考试真题，严格按照真实考试的试卷设置题型、题量及出题比例。根据考试的重点和难点内容，选取历年考试中常考的典型题目和容易命题的题目，对重点进行解析、强化，巩固复习效果，以便考生在复习的同时，更加牢固地掌握考试重点。

本书涉及内容广泛，虽经全体编者精心编写、反复修改，不足之处仍在所难免，欢迎广大读者予以指正，在此谨表谢意。

编者

2013 年 2 月

全国土地估价师资格考试基本情况

全国土地估价师资格考试是由国土资源部组织的专业资格考试，从 2006 年起每年举行一次。考试内容以《全国土地估价师资格考试大纲》为依据，不指定考试教材。

一、考试科目

考试科目包括：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、土地估价相关知识等五个科目，全部实行闭卷考试。各科考试范围见《全国土地估价师资格考试大纲》。考试委员会不指定考试参考教材。

考试参考资料为国家现行土地行业有关法律、法规、政策，以及行业准则、技术标准和技术规程等。

二、报考条件

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、第二学士学位或者研究生班毕业。
4. 不具备第 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。

三、考试成绩管理

单科合格成绩实行三年有效、滚动管理。连续三个考试年度通过全部应考科目的合格者，取得国土资源部统一印制的中华人民共和国土地估价师资格证书。

四、考试时间

2013 年度土地估价师资格考试预测将于 9 月份举行（仅供参考，具体时间见人事考试信息网）。

考试日期	时间	科目
9 月份	08: 30—09: 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 月份	09: 00—11: 30	土地估价案例与报告
	14: 30—17: 00	土地估价相关知识

五、土地估价实务基础考试题型说明

土地估价实务基础共有四种题型，分别是单项选择题、多项选择题、情景分析题、计算题。总分 100 分，其中：

单项选择题 15 分（30 道题，每题 0.5 分）；



多项选择题 30 分（20 道题，每题 1.5 分）；

情景分析题 10 分（2 道大题，10 道小题，每小题 1 分）；

计算题 45 分（2 道大题，第一题 25 分，第二题 20 分）。

以下就各种题型分别说明并举例。

（一）单项选择题

【例题】在土地估价实务中，选择估价方法主要根据（ ）确定。

- A. 估价作业计划
- B. 估价基本原则
- C. 估价对象的特点
- D. 所需收集估价资料的完备程度

【答案】C

（二）多项选择题

【例题】试算价格调整是估价程序的重要一环，对估价师的专业知识、经验与判断要求很高。估价师必须衡量各试算价格的（ ），进而确定最后的估价额。

- A. 相对重要性
- B. 可用程度
- C. 可靠性
- D. 合理性
- E. 一般性

【答案】ABC

（三）情景分析题

甲企业于 2000 年以划拨方式取得某城市四级地范围内的一宗工业用地，土地面积 4000 m²，随后投入资金 200 万元进行厂房建设，厂房总建筑面积 2500 m²。2003 年，由于生产发展的需要，甲企业先后向乙、丙两家银行申请房地产抵押贷款，并分别获得贷款 80 万元和 100 万元，抵押期限均为三年，抵押贷款率均为 50%。

已知该城市基准地价成果于 2001 年公布执行，土地出让金以基准地价为基础核算，按四级工业用地基准地价核算的工业用地出让金标准为 200 元/m²。另据调查，附近区域与该宗地类似的工业用地在 2000 年、2004 年、2006 年成交的土地出让金水平分别为 200 元/m²、230 元/m²、250 元/m²。

根据上述情况，回答以下问题。

1. 甲企业在向银行申请抵押贷款时，房地产价格评估值 V_1 可以表达为（ ）。
 - A. $V_1 = \text{土地使用权出让价格} + \text{建筑物重置价格} - \text{建筑物折旧额} - \text{应交纳的土地出让金}$
 - B. $V_1 = \text{土地使用权出让价格} + 200 \text{ 万元}$
 - C. $V_1 = \text{土地使用权出让价格} + \text{建筑物现值} - \text{应交纳的土地出让金}$
 - D. $V_1 = \text{土地使用权出让价格} + \text{建筑物重置价格} \times \text{成新度} - \text{应交纳的土地出让金}$
2. 在向银行申请抵押贷款的同时，甲企业向保险公司投保，并委托某评估机构进行投保财产价格评估，则评估值 V_2 为（ ）。
 - A. $V_2 = \text{土地使用权出让价格} - \text{应交纳的土地出让金} + \text{建筑物重置价格} \times \text{成新度}$
 - B. $V_2 = \text{建筑物重置价格} - \text{折旧额}$
 - C. $V_2 = \text{土地使用权出让价格} + \text{建筑物重置价格} - \text{建筑物已使用年限的折旧额}$
 - D. $V_2 = \text{建筑物重置价格} \times \text{成新度}$
3. 2006 年，由于经营不善，甲企业未能按期偿还贷款而被乙、丙两家银行共同起诉至法院。法院拟对抵押物房地产进行处置。如果以拍卖方式处置，则该房地产可能的拍卖底价为（ ）万元。

1. A. 180 B. 280 C. 360 D. 460
2. 4. 如果拍卖成功, 所需支付的费用有: ① 偿还乙、丙银行的贷款; ② 缴纳土地使用权出让金; ③ 甲企业拖欠的职工工资及养老保险等费用; ④ 处分房地产时发生的相关税费。按时间先后顺序支付拍卖所得价款最可能的情况是()。
- A. ①④③② B. ③②①④ C. ②①④③ D. ④②①③
5. 如果拍卖成功, 需向政府补交的土地出让金总额为()万元。
- A. 80 B. 88 C. 92 D. 100

【答案】 1. ACD 2. BD 3. D 4. C 5. D

(四) 计算题

S市有一面积为 4000 m^2 的国有出让土地, 用途为城镇混合住宅用地, 拟在 2007 年 1 月 1 日进行土地使用权转让。

1. 证载土地使用期至 2070 年 1 月 1 日, 但限定商业用途最高土地使用年限为 40 年。
2. 宗地形状为规则平行四边形, 规划容积率 $\leqslant 3.3$ 。宗地实际用途为城镇混合住宅用地, 根据具体规划指标, 确定商、住比例为 1 : 9。开发程度实际与设定均为宗地红线外“五通”(即通路、通上水、通下水、通电、通信) 和宗地红线内场地平整。
3. 该市基准地价于 2005 年公布, 基准日设定为 2005 年 1 月 1 日, 土地开发程度设定为红线外“五通”(即通路、通电、通上水、通下水、通信), 红线内场地平整, 商业、住宅、工业用地年限分别设定为 40 年、70 年、50 年。该宗地属商业四级、住宅四级用地, 其对应的基准地价为商业 $800\text{ 元}/\text{m}^2$, 住宅 $450\text{ 元}/\text{m}^2$ 。

4. 其他相关资料。

- (1) 该地市同类用地价格在 2005 年 1 月至 5 月没有变化, 2005 年 6 月至 2006 年 12 月每月递增 0.5%。
- (2) 商业用地、居住用地的还原利率均为 6%。
- (3) 根据容积率修正系数表, 该市同类型土地在平均容积率为 2.5 时, 对应的地价水平指数为 100, 容积率每增高或降低 0.1, 则地价向上或向下修正 1%。
- (4) 根据基准地价因素条件分析, 该地块影响因素修正幅度商业为 -2%, 住宅为 3%。
- (5) 基准地价系数修正公式为: 宗地地价 = 基准地价 \times (1 + 影响因素修正系数) \times 年期修正系数 \times 期日修正系数 \times 容积率修正系数 \pm 土地开发程度修正额。

【问题】 试根据以上资料估算该宗地于转让日期的单位面积价格和总价格。

【参考答案】

根据材料, 待估宗地位于城镇基准地价四级覆盖范围内, 且已给定基准地价内涵、相关因素修正标准等资料, 宜选用基准地价系数修正法评估。适用公式为:

$$\text{待估宗地单位地价} = \text{宗地所在级别的基准地价} \times (1 + \text{影响因素修正系数}) \times \text{年期修正系数} \times \text{期日修正系数} \times \text{容积率修正系数} + \text{土地开发程度修正额}$$

计算结果: 单位面积价格为 $581\text{ 元}/\text{m}^2$, 总价格为 232 万元。

六、考试方式

应试人员除可携带 2 支 2B 铅笔、橡皮、尺子、蓝色或黑色钢笔、圆珠笔以及不具备文字储存或音响功能的计算器用于答题使用外, 不得携带任何书籍、资料、笔记、纸张及各类无线通信工具进入考场。

应试人员应使用2B铅笔填涂答题卡，使用蓝色或黑色钢笔、圆珠笔按要求填写姓名、准考证号和身份证号并进行答题。填写（填涂）不清或填写在密封线外或作标记的答题卷、答题卡不予记分。

七、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因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。

第八章 土地估价师注册登记与继续教育

第九节 资格证书

国土资源部于2003年1月1日颁布了《土地估价师注册登记办法》，对土地估价师的注册登记、执业行为、继续教育、变更登记、注销登记、吊销证书等作出了具体规定。该办法自颁布之日起施行。根据该办法，土地估价师是指经国土资源部注册登记，取得《土地估价师注册证书》，从事土地估价工作的专业技术人员。土地估价师分为高级土地估价师、中级土地估价师和初级土地估价师三个级别。土地估价师应当具备以下条件：（一）具有大学本科以上学历；（二）从事土地估价工作满四年；（三）通过全国统一组织的《土地估价理论与方法》、《土地估价案例与报告》、《土地估价实务》三门科目考试，成绩合格；（四）遵纪守法，职业道德良好。

国土资源部于2003年1月1日颁布了《土地估价师注册登记办法》，对土地估价师的注册登记、执业行为、继续教育、变更登记、注销登记、吊销证书等作出了具体规定。该办法自颁布之日起施行。根据该办法，土地估价师是指经国土资源部注册登记，取得《土地估价师注册证书》，从事土地估价工作的专业技术人员。土地估价师分为高级土地估价师、中级土地估价师和初级土地估价师三个级别。土地估价师应当具备以下条件：（一）具有大学本科以上学历；（二）从事土地估价工作满四年；（三）通过全国统一组织的《土地估价理论与方法》、《土地估价案例与报告》、《土地估价实务》三门科目考试，成绩合格；（四）遵纪守法，职业道德良好。

根据《土地估价师注册登记办法》，土地估价师必须具备以下条件：（一）拥护中国共产党的领导，热爱社会主义祖国，坚持四项基本原则，遵守国家法律、法规和职业道德规范；（二）具有大学本科以上学历；（三）从事土地估价工作满四年；（四）通过全国统一组织的《土地估价理论与方法》、《土地估价案例与报告》、《土地估价实务》三门科目考试，成绩合格；（五）遵纪守法，职业道德良好。

根据《土地估价师注册登记办法》，土地估价师必须具备以下条件：（一）拥护中国共产党的领导，热爱社会主义祖国，坚持四项基本原则，遵守国家法律、法规和职业道德规范；（二）具有大学本科以上学历；（三）从事土地估价工作满四年；（四）通过全国统一组织的《土地估价理论与方法》、《土地估价案例与报告》、《土地估价实务》三门科目考试，成绩合格；（五）遵纪守法，职业道德良好。

目 录

第一章 土地价格的概念	.....	(1)
【重点提示】	.....	(1)
【考试范围】	.....	(1)
【考点采分】	.....	(1)
☆☆☆☆☆考点 1: 土地价格的内涵与外延	.....	(1)
☆☆☆☆☆考点 2: 我国土地价格的形式	.....	(2)
☆☆☆☆☆考点 3: 土地价格的主要特征	.....	(4)
☆☆☆☆☆考点 4: 土地价格的类型及特征	.....	(5)
☆☆☆考点 5: 我国土地价格评估的发展历史	.....	(9)
第二章 土地价格影响因素	.....	(10)
【重点提示】	.....	(10)
【考试范围】	.....	(10)
【考点采分】	.....	(10)
☆☆☆☆☆考点 1: 一般情况下的地价影响因素	.....	(10)
☆☆☆考点 2: 主要地价影响因素的作用规律	.....	(14)
☆☆☆☆☆考点 3: 不同用途地价影响因素的特点	.....	(15)
第三章 土地估价概念	.....	(17)
【重点提示】	.....	(17)
【考试范围】	.....	(17)
【考点采分】	.....	(17)
☆☆☆☆☆考点 1: 土地估价的概念	.....	(17)
☆☆☆考点 2: 土地估价的作用及现实意义	.....	(20)
☆考点 3: 土地估价的服务方向	.....	(21)
☆☆☆☆☆考点 4: 我国土地估价的产生背景和发展过程	.....	(22)
第四章 土地估价的原则	.....	(25)
【重点提示】	.....	(25)
【考试范围】	.....	(25)
【考点采分】	.....	(25)
☆☆☆☆☆考点 1: 土地估价原则	.....	(25)
☆☆☆考点 2: 预期收益原则	.....	(27)
☆☆☆☆☆考点 3: 替代原则	.....	(28)
☆☆☆☆☆考点 4: 最有效利用原则	.....	(29)
☆☆☆☆☆考点 5: 供需原则	.....	(30)
☆☆☆考点 6: 报酬递增递减原则	.....	(32)



☆☆☆☆考点 7: 贡献原则	(32)
☆☆☆考点 8: 变动原则	(33)
☆☆☆☆考点 9: 合法原则	(34)
第五章 土地估价程序及土地价格定义的界定	(35)
【重点提示】	(35)
【考试范围】	(35)
【考点采分】	(35)
☆☆☆☆☆考点 1: 土地估价程序	(35)
☆☆☆☆☆考点 2: 确定估价基本事项	(37)
☆☆☆☆☆考点 3: 拟订估价作业计划	(40)
☆☆☆☆☆考点 4: 收集资料实地踏勘	(41)
☆☆☆☆☆考点 5: 分析整理相关资料	(44)
☆☆☆☆☆考点 6: 选定方法试算价格	(48)
☆☆☆考点 7: 确定宗地估价结果	(53)
☆☆☆考点 8: 撰写估价报告书	(54)
☆☆☆考点 9: 土地估价报告审核	(55)
☆☆☆☆☆考点 10: 土地价格定义的界定	(57)
第六章 收益还原法	(60)
【重点提示】	(60)
【考试范围】	(60)
【考点采分】	(61)
☆☆☆☆☆考点 1: 收益还原法的概念	(61)
☆☆☆考点 2: 收益还原法的基本公式	(62)
☆☆☆☆☆考点 3: 收益还原法不同情况下的公式	(66)
☆☆☆☆☆考点 4: 收益还原法估价的基本步骤	(72)
☆☆☆☆☆考点 5: 土地年总收益的概念、测算方法	(83)
☆☆☆☆☆考点 6: 总费用的测算方法	(86)
☆☆☆☆☆考点 7: 土地纯收益的概念及测算方法	(92)
☆☆☆☆☆考点 8: 土地还原率的概念及确定方法	(96)
☆☆☆☆☆考点 9: 收益还原法的适用范围及基本条件	(98)
☆☆考点 10: 收益还原法的发展历史及其在国外的应用	(100)
第七章 市场比较法	(101)
【重点提示】	(101)
【考试范围】	(101)
【考点采分】	(103)
☆☆☆☆☆考点 1: 市场比较法的概念	(103)
☆☆☆☆考点 2: 市场比较法的特征	(104)
☆☆☆☆☆考点 3: 市场比较法的原理	(105)
☆☆☆☆☆考点 4: 市场比较法的基本公式	(107)

☆☆☆☆☆考点 5: 市场比较法的估价步骤	(117)
☆☆☆☆☆考点 6: 调查与选择比较案例	(126)
☆☆☆☆☆考点 7: 确定价格可比基准	(127)
☆☆☆☆☆考点 8: 交易情况修正	(128)
☆☆☆☆☆考点 9: 估价期日修正	(129)
☆☆☆☆☆考点 10: 区域因素比较与修正	(131)
☆☆☆☆☆考点 11: 个别因素比较与修正	(133)
☆☆☆☆☆考点 12: 其他相关修正的类型及修正方法	(135)
☆☆☆☆☆考点 13: 确定比准价格	(136)
☆☆☆☆☆考点 14: 市场比较法适用范围	(137)
第八章 成本逼近法	(138)
【重点提示】	(138)
【考试范围】	(138)
【考点采分】	(139)
☆☆☆考点 1: 成本逼近法的概念	(139)
☆☆☆☆☆考点 2: 成本逼近法的基本公式	(139)
☆☆☆☆☆考点 3: 成本逼近法的估价步骤	(147)
☆☆☆☆☆考点 4: 土地取得费的概念、构成及计算方法	(156)
☆☆☆☆☆考点 5: 土地开发费的概念、构成及计算方法	(158)
☆☆☆☆☆考点 6: 利息	(161)
☆☆☆☆☆考点 7: 土地开发利润	(163)
☆☆☆考点 8: 土地增值	(164)
☆☆☆考点 9: 土地价格的修正与确定	(166)
☆☆☆☆☆考点 10: 成本逼近法的适用范围及应用限制	(167)
☆考点 11: 成本逼近法在我国的发展	(168)
第九章 剩余法	(169)
【重点提示】	(169)
【考试范围】	(169)
【考点采分】	(170)
☆☆考点 1: 剩余法的概念	(170)
☆☆☆☆☆考点 2: 剩余法的基本公式	(170)
☆☆☆☆☆考点 3: 剩余法的估价步骤	(173)
☆☆☆考点 4: 最佳开发利用方式	(185)
☆☆☆☆☆考点 5: 不动产价值的测算	(186)
☆☆☆☆☆考点 6: 假设开发条件下建筑开发成本计算	(187)
☆☆☆☆☆考点 7: 假设开发条件下投资利息计算	(189)
☆☆☆考点 8: 建筑开发利润	(191)
☆☆考点 9: 建成条件下建筑物价值的计算要求及方法	(192)
☆☆☆☆☆考点 10: 土地价格的计算	(192)



☆☆☆☆考点 11:剩余法的适用范围与限制条件	(194)
☆考点 12:剩余法的发展历史	(197)
第十章 路线价法.....	(198)
【重点提示】.....	(198)
【考试范围】.....	(198)
【考点采分】.....	(198)
☆☆☆☆☆考点 1:路线价法概述	(198)
☆☆☆☆☆考点 2:与路线价法有关的概念	(200)
☆☆☆☆☆考点 3:路线价法的操作步骤	(201)
☆☆☆☆☆考点 4:国外路线价的深度修正方法	(203)
☆☆☆☆☆考点 5:其他宗地条件修正系数编制	(206)
☆☆☆☆考点 6:路线价法的适用范围	(211)
☆考点 7:路线价法的发展历史	(212)
第十一章 基准地价系数修正法.....	(213)
【重点提示】.....	(213)
【考试范围】.....	(213)
【考点采分】.....	(213)
☆☆☆☆☆考点 1:基准地价系数修正法的概念与基本原理	(213)
☆☆☆考点 2:基准地价系数修正法的公式	(215)
☆☆☆☆☆考点 3:采用城镇基准地价系数修正法估价的要求及方法	(218)
☆☆☆考点 4:基准地价系数修正法的适用范围与限制	(229)
☆☆☆☆考点 5:农用地基准地价系数修正法的类型与基本步骤	(230)
第十二章 常见用途土地估价及其他土地权利估价.....	(233)
【重点提示】.....	(233)
【考试范围】.....	(233)
【考点采分】.....	(233)
☆☆☆☆☆考点 1:常见用途土地估价	(233)
☆☆☆考点 2:其他土地权利估价	(239)
第十三章 土地分等.....	(241)
【重点提示】.....	(241)
【考试范围】.....	(241)
【考点采分】.....	(241)
☆☆☆☆☆考点 1:城镇土地分等的概念和原理	(241)
☆☆☆☆☆考点 2:城镇土地分等的因素因子体系	(243)
☆☆☆考点 3:城镇土地分等的技术路线和程序	(245)
☆☆☆☆考点 4:城镇土地分等的因子分值计算方法	(246)
☆考点 5:城镇土地分等的因素因子分值计算标准化方式	(247)
☆☆☆考点 6:因素因子分值计算位序标准化	(247)
☆☆☆☆考点 7:因素因子分值计算极值标准化	(248)





0013	☆☆☆☆考点 21:城镇土地级别划分方法	(298)
0062	☆☆☆考点 22:农用地定级的基本概念	(299)
0023	☆考点 23:农用地等价的关系	(300)
0010	☆☆☆☆☆考点 24:农用地定级的原则	(300)
0010	☆☆☆☆☆考点 25:农用地定级的程序和方法	(301)
0010	☆☆☆☆☆考点 26:农用地定级单元划分原则与方法	(303)
第十五章 城市地价动态监测		(305)
0012	【重点提示】	(305)
0007	【考试范围】	(305)
0085	【考点采分】	(305)
0010	☆☆☆☆☆考点 1:城市地价动态监测的程序及指标采集方法	(305)
0010	☆☆☆☆☆考点 2:标准宗地的设立及估价要求与方法	(312)
第十六章 征地区片综合地价评估		(315)
0010	【重点提示】	(315)
0007	【考试范围】	(315)
0085	【考点采分】	(315)
0010	☆☆☆☆☆考点 1:征地区片综合地价的范围和特点	(315)
0010	☆☆☆☆☆考点 2:征地区片综合地价的评估步骤和方法、表达形式,以及在征地补偿 估价中的应用	(317)
土地估价实务基础模拟试卷(一)		(323)
土地估价实务基础模拟试卷(一)参考答案及解析		(332)
土地估价实务基础模拟试卷(二)		(342)
土地估价实务基础模拟试卷(二)参考答案及解析		(351)

（第四步：确定基本参数并计算，含单宗土地评估价和地主佣金）

（第五步：将单宗土地评估价与地主佣金相加，得出该宗土地的评估总价。即该宗土地的评估总价格=单宗土地评估价+地主佣金）

第一章 土地价格的概念

本章主要讲述土地价格的基本概念、土地价格的内涵与外延、土地价格的特征、不同类型土地价格及特征、我国土地价格评估的发展历史。

【重点提示】

掌握：土地价格的内涵、土地价格的特征

熟悉：不同类型土地价格及特征

了解：我国土地价格评估的发展历史

【考试范围】

1. 土地价格概念

(1) 土地价格的内涵

(2) 我国土地价格的形式

2. 土地价格的特征

3. 不同类型土地价格及特征

(1) 土地所有权价格、使用权价格、租赁权价格、抵押权价格和其他项权利价格(按土地权利分类)的特征

(2) 交易价格、理论价格、评估价格等(按生产方式分类)的特征

(3) 基准地价、标定地价、监测地价等(按管理目的分类)的特征

(4) 土地总价格、土地单位面积价格、楼面地价等(按结果表示方法分类)的特征

(5) 生地价格、熟地价格、毛地价格、净地价格等(按土地形态划分)的特征

(6) 拍卖价格、招标价格、协议价格、挂牌价格等(按土地交易方式划分)的特征

(7) 买卖价格、租赁价格、抵押价格、课税价格、征地价格等(按使用目的划分)的特征

(8) 监测地价等其他一些划分方法形成的土地价格的特征

4. 我国土地价格评估的发展历史

【考点采分】

考点 1：土地价格的内涵与外延

重点等级：☆☆☆☆☆

土地价格是土地经济作用的反映，也称Ⅰ【○A. 土地使用价值○B. 土地收益○C. 基准地价○D. 地价】，是土地权利和预期收益的购买价格，即地租的资本化。土地价格存在的根源是Ⅱ【○A. 垄断地租○B. 绝对地租○C. 经济地租○D. 级差地租】。决定土地价格高低的主要因素是Ⅲ【○A. 绝对地租○B. 经济地租○C. 级差地租○D. 垄断地租】。完整的土地价格定义应包括Ⅳ【○A. 估价期日、实际与设定开发程度、实际与设定用途、现状或规划利用条件、实际与设定使用年期、价格类型○B. 估价日期、设定开发程度、设定用途、现状或规划利用条件、设定使用年期、价格类型○C. 估价期日、实际开发程度、现状用途、现状