

2013

全国土地估价师资格考试 考前冲刺与精练题库

土地估价理论与方法

任浩明 主编

一线名师鼎力打造!

免费赠送 作者团队全程跟踪答疑



教你捷径 轻松备考

复习应考事半功倍 名师与你共解难题

紧扣大纲，直击考点，与您携手闯关的最佳拍档



例题精析
直击考点


模拟实战
实用性强

历年真题
考前热身

全国土地估价师资格考试考前冲刺与精练题库

土地估价理论与方法

任浩明 主编

 江苏科学技术出版社

图书在版编目(CIP)数据

土地估价理论与方法 /任浩明主编. —南京:江苏科学技术出版社, 2013.5

(全国土地估价师资格考试考前冲刺与精练题库 /赵林主编)

ISBN 978-7-5537-0912-3

I. ①土… II. ①任… III. ①土地估价—资格考试—习题集 IV. ①F301.3-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2013)第 041843 号

全国土地估价师资格考试考前冲刺与精练题库
土地估价理论与方法

主 编 任浩明
责任编辑 刘屹立
特约编辑 蔡伟华
责任校对 郝慧华
责任监制 刘 钧

出版发行 凤凰出版传媒股份有限公司
江苏科学技术出版社
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 北京同文印刷有限责任公司

开 本 787 mm×1 092 mm 1/16
印 张 18.5
字 数 462 000
版 次 2013 年 5 月第 1 版
印 次 2013 年 5 月第 1 次印刷

标准书号 ISBN 978-7-5537-0912-3
定 价 37.00 元

图书如有印装质量问题,可随时向我社出版科调换。

编写委员会

主 编:任浩明

副主编:崔 辰 刘 维 刘爱红 简保军

编 委:任浩明 崔 辰 张守峰 孟 楠
尚爱萍 陈爱芳 任 辉 崔勤明
张 晶 许存格 刘 维 任新生
黑亚军 刘爱红 候 建 孙建伟
崔 旭 冷艳蕊 陈竞勇 王昱娟
简保军

内 容 提 要

本书共分为四个部分：第一部分为考点精析，考点分析全面、准确，讲解通俗易懂；第二部分为实战模拟，共有五套模拟试卷，针对性强，贴近考试真题，可帮助考生熟悉考试题型、掌握命题规律、提高解题能力；第三部分为真题与难点解析，可帮助考生检验备考效果；附录部分为考试大纲，可帮助考生完善知识体系。本书适合参加 2013 年全国土地估价师资格考试的考生使用。

前 言

自 2006 年 11 月 20 日国土资源部《土地估价师资格考试管理办法》出台以来,规范考试秩序、加强专业队伍建设、提高从业人员素质和执业水平成为全国土地估价师资格考试的重要宗旨。

本套辅导书是编者针对全国土地估价师考试内容最近几年的频繁变化,以及考试逐年由基础知识考核向能力考核转变的大方向,广泛收集了相关学科资料,仔细研究了考试题型、难度,并精心筛选了具有代表性的经典习题汇编而成的。本套丛书包括:《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》。

在此,编者向在本套辅导书编写过程中提供各种资料和帮助的教师、学者表示诚挚的谢意!并希望本套辅导书能够成为广大考生复习、备考的好帮手!

由于编者水平有限,书中难免有不足之处,恳请读者批评、指正。

为了配合考生的复习备考,我们配备了专家答疑团队,开通了答疑 QQ(1492181680),以便随时解答考生所提出的问题。

最后,预祝各位考生顺利通过考试!

编 者

2013 年 4 月

目 录

考试情况分析	1
--------	---

第一篇 考点精析

第 1 章 土地估价概念	7
第 2 章 土地影响因素	18
第 3 章 地租理论	27
第 4 章 区位理论	39
第 5 章 土地报酬递减规律	52
第 6 章 土地估价概念与原则	64
第 7 章 收益还原法	73
第 8 章 市场比较法	90
第 9 章 成本逼近法	103
第 10 章 剩余法	114
第 11 章 基准地价系数修正法	123
第 12 章 路线价法	132
第 13 章 房屋建筑工程基础	146
第 14 章 建筑物估价	162
第 15 章 其他定着物估价	188
第 16 章 机器设备评估	194

第二篇 实战模拟

模拟试卷(一)	209
模拟试卷(一)参考答案	217
模拟试卷(二)	222
模拟试卷(二)参考答案	231
模拟试卷(三)	235
模拟试卷(三)参考答案	242

第三篇 真题与难点解析

2008 年土地估价理论与方法试题	249
2008 年土地估价理论与方法试题参考答案	258

2009 年土地估价理论与方法试题	260
2009 年土地估价理论与方法试题参考答案	269

附录 考试大纲

2013 年土地估价理论与方法考试大纲	275
第一部分 地价理论	275
第二部分 土地估价方法	277
第三部分 地上定着物及相关财产估价知识	285

考试情况分析

根据全国土地估价师资格考试的特点、现状和要求,为做好2013年的考试准备工作,本辅导书做如下提示。

一、全国土地估价师资格考试基本情况

(一) 全国土地估价师资格考试改革情况

2006年,全国土地估价师资格考试经历了一次较大改革。改革后的考试内容、制度和方式与原来相比,均发生了较大变化。同时,为强化考试改革成果,当年,即在2006年11月22日,出台了《土地估价师资格考试管理办法》(国土资源部令第35号),并自2007年1月1日起实施。另外,2010年9月26日,《土地估价师资格考试管理办法》(国土资源部令第48号)修正时,只增加了一条内容,即第二十三条“香港永久性居民、澳门永久性居民报名参加土地估价师资格考试的,参照本办法执行”。

从改革的综合效果来看,考试题型、题量正在逐步定型和规范。具体变化,主要体现在以下几个方面。

1. 报名条件全面放宽,考试门槛降低

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,可以报名参加全国土地估价师资格考试:①取得大专以上学历且从事相关工作满两年的;②取得本科学历且从事相关工作满一年的;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的;④不具备上述第①、②、③项规定的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的。即只要具有相关专业中级职称,就可报名参加考试。

2. 考试次数增加,成绩三年有效

从2006年开始,全国土地估价师资格考试由原来的每两年举行一次改为每年举行一次,增加了报考人员通过考试的机会。同时,报考人员可以自由选择报考科目的种类和数目,各科考试成绩在三个连续考试年度内有效,这极大地降低了考试通过难度,也方便了报考人员灵活安排时间复习应考,体现了“以人为本”的理念。

3. 考试科目增加,通过标准有所改变

2006年改革前,全国土地估价师资格考试科目包括土地管理基础、土地估价相关经济理论与方法、土地估价实务和土地估价理论与方法。改革后,增加了一门科目,且考试科目名称也进行了规范化,具体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和土地估价相关知识。同时,考试通过标准也由过去的四门考试科目总分合格为标准,改为以每门单科合格为标准,即上述五门考试科目全部通过,才能成为一名土地估价师。这在一定程度上增加了考试难度,要求报考人员全面掌握考试内容,不能“偏科”。

4. 考试只规定考试大纲,没有统一教材

从2006年开始,中国土地估价师协会每年只公布考试大纲,不再统一编写考试教材。每年只是在其网站上公布一些推荐参考教材,但均与大纲的要求相差较大,给报考人员全面、系

统的学习和复习带来了诸多困难,也增加了考试难度。为此,本辅导书依据 2013 年考试大纲而编写,更具有针对性、系统性和全面性等特点。

(二) 全国土地估价师资格考试各科目考试要求

考试科目	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
起始时间	2008 年	2008 年	2008 年	2008 年	2008 年
考试内容	土地基础知识、土地管理知识和附录部分中的法律、法规和规范性文件等	地价理论、土地估价方法、地上定着物及相关财产评估知识(2006—2007 年为考试范围),土地估价行业管理要求,附录部分中的技术规程和标准等	土地估价方法,宗地估价实务,土地分等、定级与基准地价评估等实务,土地估价行业管理要求,附录部分中的技术规程和标准等	土地估价方法,宗地估价实务,土地分等、定级与基准地价评估等实务,土地估价行业管理要求,附录部分中的技术规程和标准等	土地相关税收知识、金融知识、会计与统计知识、土地与房屋测量知识、城市经济与城乡规划知识、地产开发与工程造价知识、地上定着物及相关财产评估知识(2008 年以后为考试范围)等
考试形式	闭卷	闭卷	闭卷	闭卷	闭卷
考试时间	1 h	1.5 h	2.5 h	2.5 h	2.5 h
考试题型	判断题、单项选择题、多项选择题、情景分析题	判断题、单项选择题、多项选择题、情景分析题	单项选择题、多项选择题、情景分析题、计算题	案例分析题、报告判读题	判断题、单项选择题、多项选择题、情景分析题
考试题量	75 道题	85 道题	60 道客观型试题,3 道计算题	题量不固定	110 道题
考试总分	100	100	100	100	100

(三) 2000—2012 年全国土地估价师资格考试通过人数

2000、2002、2004 年全国土地估价师资格考试通过人数分别为 4350 名、4220 名、5329 名。2006—2012 年全国土地估价师资格考试通过人数分别为 812 名、1341 名、1460 名、1309 名、1486 名、1944 名、2259 名。

从上面相关数字中可以看出,2006 年以来,全国土地估价师资格考试通过率比较低,每年通过人数为 1000 名左右。这和 2006 年以前考试年度每年通过人数都在 4000 名以上相比,有了较大的区别,也体现了当前全国土地估价师的水平和含金量。

二、土地估价理论与方法的考试基本题型及答题注意事项

土地估价理论与方法的考试有四种考试题型:判断题、单项选择题、多项选择题、情景分析

题。具体试题特点和答题方法如下：

1) 判断题

要求判断各题说法正确或错误,判断错误不得分并倒扣1分,最多扣至判断题总分为0。所以做判断题一定要谨慎,因为判断错误会倒扣分,如果没有把握不要盲目选择致使倒扣分、失分。

2) 单项选择题

由于单选题是提供四个选项,其中只有一个选项是正确的,也就是通常所说的“四选一”的情况,而且单选题不存在倒扣分的情况,因此大家在最后实在不会的情况下,千万注意在答题卡上猜一个选项,如果猜对的话我们还可以得1分。

3) 多项选择题

题目中规定五个选项中有两个或两个以上选项是正确的,也就是说多选题的答案中至少有两个选项是对的,也就是“五选二、选三或选四”。同时多项选择题也没有倒扣分的情况,但是规定多选或错选的情况不得分,少选但选择正确的每个选项得0.5分。所以,在做多选题的时候一定要“小心”,对于确实拿不准的题目千万不要去猜答,以至于全部丢分。同时也要考虑周全力求答对,提高得分率。

4) 情景分析题

也可以把情景分析题称作情景选择题或案例选择题,就是给你设置一个情景(一般以综合案例的形式),然后在后面设置几个选项让你回答。情景分析题的题目要求可以说是单、多选混合题,正确答案可能是一个或多个。每题有A、B、C、D四个备选项,其中至少有一个最符合题意,每小题1分,多选、有错误选项的不得分,不倒扣分;少选但均为正确选项的每项得0.25分。答题方法可以参考多选题的原则,但注意答案也可能是单项。同时情景分析题具有综合性,往往集合大纲几个章节的内容综合考查,并结合案例难度较大。

三、关于学习和复习的技巧和方法

从上述全国土地估价师资格考试的改革发展来看,我们不难发现,近几年虽然土地估价师考试报名门槛降低了,但考试难度却提高了,若想顺利通过考试,首先须要安排好学习计划和复习进度。

(一) 有效安排好复习时间,合理安排好复习内容

全国土地估价师考试报考人员大都不是单一参加考试,其大部分属于各单位的主力 and 业务尖子,通常只能一边工作,一边复习。如何安排好学习、复习和工作的关系成为关键。对于学习、复习时间要因人而异。每位考生学习条件可能不同,有的可能晚上学习效率高,有的可能在早晨学习效果佳。只有找准自身学习规律,才能达到事半功倍的效果。

根据全国土地估价师资格考试五个科目的内容设置,在学习中,最好把土地管理基础与法规和土地估价相关知识放在一起进行系统学习。而把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作为一个整体来学习和复习,这样能全面、系统地熟悉土地估价方法、案例,达到科目间的互联、互助,做到理论联系实际、理论指导实际,以提高学习效率。

(二) 认真钻研大纲,完善知识体系

全国土地估价师资格考试大纲是编写考试命题的主要依据,也是报考人员学习的重要指导。尤其是在全国土地估价师资格考试没有统一教材的情况下,我们首先必须了解和熟悉考

考试大纲的各项要求,以大纲要求为主线和依据,确定学习内容,查找辅导资料,全面学习和复习。

考试大纲将考试内容分别冠以“掌握”、“熟悉”和“了解”三种不同的要求,这实际上也表明了考试内容的重要程度。从学习的角度来看,考试大纲中要求“掌握”的内容,报考人员必须全面理解和掌握;要求“熟悉”的内容,报考人员要掌握其主要内容和重要考点;要求“了解”的内容,报考人员则能够理解即可。

关于看辅导书,要因人而异,没有遍数的问题。考试成绩的好坏取决于掌握知识点的多少,而不在于看书的次数多少,标准是能否学通了知识、记住了该记的考点。看辅导书能帮助报考人员掌握章节之间的逻辑关系,对大纲有一个全面和深层次的把握,因此,看辅导书关键要勾出或摘录知识点。在系统地看一遍书后,有时间时,再看这些勾出或摘录的知识点,进行滚动学习和复习,应是最好的方法。

(三) 研究历年试题,做一些练习题

历年试题是最经典、最接近考试的练习题。通过对历年试题的学习,可以感性认识考试的题型、命题风格、各学科分值分布、考察的重点和难易程度。同时,掌握解题思路,学会从命题者的角度分析问题,寻找切入点,培养答题技巧。另外,通过历年试题的练习,可以发现每年题型、侧重点的变化,而这些变化仅靠语言往往难以表述清楚,只有通过做不同年份的历年试题,才能直观地感受其变化。但是学习历年试题,还应树立批判的态度,特别是要注意一些新政策的出台和知识的变化,不可盲目迷信历年试题。

为了将学过的知识转化成为自己的知识,一定要致力于多做练习题。具体是:将辅导书看完一章,应立刻有针对性地做一些章节练习题;将辅导书看完一遍,应做一套或几套针对该科目或课程的模拟试题;在最后冲刺阶段,更应多做几套模拟试题和历年试题,以全面检验和巩固所学知识。同时,在每次做题结束后,还应针对做错的、不能准确作答的题目,及时回过头来查阅相关资料,进行印证,加深理解,有效巩固知识。实践证明,通过通读辅导书与做练习题的紧密结合,效果一定会很好。

以上建议,供参考。



第一篇

考点精析

第1章 土地估价概念

应试指导

(一) 本章考试范围

包括:① 掌握土地价格的内涵、土地价格的特征;② 熟悉不同类型土地价格及特征;③ 了解我国土地价格评估的发展历史。

(二) 本章内容重点

包括:① 土地价格的内涵;② 我国土地价格的形式;③ 土地价格的特征;④ 不同类型土地价格及特征。

(三) 本章主要知识汇总

1. 土地价格的主要特征

土地价格实际上是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。购买土地实际上是购买土地的权利,不同的土地权利价格因带给购买者的收益不同而不同,在实际中表现为所有权价格、使用权价格、抵押权价格等价格形式。

特征	内容
土地价格是权益价格	土地是一种资产,能给人们提供恒久的产品和服务,这种产品和服务的获得都以土地权利的限定为基础。另外,土地自身位置不能移动,可转移的是该土地的权利和收益。谁购买土地,就必须为获得这项权利付出代价,谁获得了土地权益,就可以从这块土地收获产品和服务。因此,土地买卖实质上是土地权益的买卖,土地价格是土地权利和收益的购买价格
土地价格不由生产成本决定	一般商品都是人类劳动的产品,具有劳动价值,其交换价格是其价值的货币表现,因此,人们可以根据其生产成本确定其价格。但土地价格不是土地成本的货币表现,不能依生产成本定价。这是因为,土地不是人类劳动的产物,作为地球自然物,自身没有人类劳动价值,无所谓生产成本,并且人类长期的土地利用过程中所固化在土地中的劳动,不足以表现其价格,现实中土地的开发成本,主要是土地的投资与回收及其应得投资收益,实质是地价的附加。因此土地价格不由生产成本决定
土地价格主要由土地需求决定	土地价格虽在一定范围和条件下,受土地市场供给与需求的影响,但是从宏观上看,土地的自然供给是一定的,土地经济供给的弹性很小,而社会经济发展和人口增加引致对土地的需求会不断变化,因此,从长远和总体上看,需求是影响地价的主要方面。这与一般的商品价格受其本身供给与需求的双向影响是不同的

续表

特征	内容
土地价格呈上升趋势	这是因为在一定时期内,土地的供给弹性很小,但随着社会的发展和人口的增长,人类对土地的需求趋势不断增长,致使地价不断上涨;社会经济的发展也就意味着高技术、高投资的产业日趋发达,工人的劳动支出在生产成本中的比重日趋缩小,使得社会平均利润率下降,导致利润有下降的趋势,从而使地价呈上升趋势
土地价格具有明显的地域性	在地区性市场之间,因为土地位置的固定性,土地无法像一般商品那样可以自由移动,致使地价具有明显的区域性特征,各地域土地市场受到当地政治、经济等诸多因素的影响,相互之间很难影响,不能形成统一的市场价格;即使在同一城市内,土地的位置差别、用途差别等也决定了土地价格个别性明显,难以标准化,因而土地价格千差万别

2. 土地价格和一般物品价格的区别

区别	内容
生产成本不同	一般物品是劳动的产物,而土地本质上不是劳动创造的,是大自然的恩赐,所以,一般物品的价格必然含有生产成本因素,而地价不一定含有生产成本因素。从更深的角度考察,一般物品的价格是人类劳动价值的货币表现,围绕着价值而上下波动;地价本质上不是“劳动价值”的货币表现,是地租的资本化,即地价=地租/利息率
折旧不同	一般物品的寿命有限,可以大量重复生产,其价值通常随着时间的流逝而降低,因此有折旧。而土地不能因再生产而增多,其价格通常随着时间的流逝而上升,不仅无折旧,而且会自然增值
价格差异不同	一般物品,如汽车、衣服,人们可以大量制造,同一品牌、同一型号的很多,故其价格较一致。土地由于具有独一无二的特性,所以基本上是一宗土地一个价格,而且不同的土地之间价格差异较大,有的寸土寸金,有的可能一文不值
市场性质不同	一般物品的市场为较完全市场,形成的价格较客观,而土地市场为不完全市场,形成的地价受主观因素的影响较大
价格形成时间不同	一般物品由于相同的很多,易于比较,为较完全市场,且价值不很大,因此,价格形成时间通常较短。由于土地具有独一无二的特征,不易于比较,为不完全市场,而且价值量大,其交易一般需要经过长期考虑后才能达成,因此,地价形成的时间通常较长
供求变化不同	地价与一般物品的价格虽然都受供求变化的影响,但因土地数量难以增减且不可移动,所以其供给弹性较小。从全社会的角度看,土地的自然供给是完全无弹性的,不会随着地价的而变化而增减。但对于某种特定用途的土地来说,土地的供给是有弹性的。因为土地往往可以在不同的用途之间进行选择,从而一种用途可以挤占其他用途。例如:住宅用地可以挤占工业用地,工业用地可以挤占农业用地

3. 土地价格分类

性质	内容
按土地权利分类	土地所有权价格、使用权价格、租赁权价格、抵押权价格和他项权利价格
按土地价格形成方式分类	交易价格、理论价格、评估价格
按政府管理手段分类	申报地价、公告(示)地价
按土地价格表示方法分类	土地总价格、单位面积价格、楼面地价
按土地的存在形态分类	生地价格、熟地价格、毛地价格、净地价格
按土地交易的方式分类	拍卖价格、招标价格、协议价格、挂牌价格
按土地价格使用目的分类	买卖价格、租赁价格、抵押价格、课税价格、征地价格

4. 我国土地价格体系中土地价格的种类

名称	内容
基准地价	某一时点的土地使用权价格,是在城镇规划区范围内,对不同级别的土地或者土地条件相当的匀质地域,按照商业、居住、工业等用途分别评估的,并由市、县以上人民政府公布的国有土地使用权的平均价格,这一时点就是基准地价评估的基准日
标定地价	是指在城镇不同土地级别或区段内,按照土地的条件、用途等选定的宗地所评估的单位面积土地使用权价格
交易地价	是在交易进行中,卖方要卖出标的物的最低价格
衍生的其他土地价格	包括土地出让、土地转让、土地税收、土地征用、资产核算等方面使用的地价

(四) 学习本章内容,应注意的几个问题

1. 基准地价、标定地价、交易底价、成交地价之间的关系

从地价的性质看,基准地价、标定地价、交易底价以及由此衍生出的其他宗地地价,是根据过去成交地价及土地收益情况评估得到的评估地价,而成交地价则是在地产交易中直接实现的现实价格。

从地价的特点看,基准地价属于区域平均地价的一种,是目前我国最常见的区域平均地价形式,标定地价、交易底价、成交地价及其他派生出的地价都是对于具体宗地而言的,故都属于宗地地价类型。

若按各地价在地价体系中的作用和地位分析,基准地价和标定地价是政府为管理地价和地产市场而组织或委托评估的,对地价体系中的其他地价具有一定的导向和控制作用,因而是我国地价体系的核心;标定地价、交易底价或交易评估价是地产市场中最常见、最大量发生的地价形式,因而是地价体系的主要成分;成交地价反映的是地产市场的现实,故是地价体系内最关键的参照指标。

2. 楼面地价、宗地总地价、土地单价之间的关系

它们之间的关系是楼面地价 = 宗地总地价 ÷ 宗地总建筑面积 = 土地单价 ÷ 规划净容