

2013

全国土地估价师资格考试 考前冲刺与精练题库

土地估价案例与报告

赵房彬 武涵伟 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

土地估价案例与报告

赵房彬 武涵伟 主编

 江苏科学技术出版社

图书在版编目(CIP)数据

土地估价案例与报告/赵房彬主编. —南京:江苏科学技术出版社, 2013. 4
(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 978-7-5537-0911-6

I. ①土… II. ①赵… 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 041842 号

全国土地估价师资格考试考前冲刺与精练题库 土地估价案例与报告

主 编 赵房彬 武涵伟
责任编辑 刘屹立
特约编辑 林 溪
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 19
字 数 474 000
版 次 2013 年 4 月第 1 版
印 次 2013 年 4 月第 1 次印刷

标准书号 ISBN 978-7-5537-0911-6
定 价 38.00 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:赵房彬 武涵伟
副主编:黑敬祥 宋志伟
编 委:王瑞鼎 武春青 武养尧 武依莎
安敬蕊 武培宾 郭如霜 谭雪玲
施永平 张璐华 秦伟科 孟庆贵
马瑞珍 孟繁东 刘俊格 侯晓叶
赵英姿 吕晓慧

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；第三部分为真题与参考答案，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,敬请读者批评、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 3 月

目 录

考试情况分析	1
--------	---

第一篇 考点精析

第 1 章 土地估价程序	9
第 1 节 土地估价程序概述	9
第 2 节 土地估价业务受理	9
第 3 节 土地估价基本事项的确定	11
第 4 节 草拟土地估价作业计划	14
第 5 节 土地估价对象资料收集	15
第 6 节 土地估价现场勘察	17
第 7 节 土地市场调查与分析	19
第 8 节 土地估价案例调查	21
第 9 节 选定方法试算土地价格	23
第 10 节 土地估价结果分析与确定	25
第 11 节 土地估价报告撰写	26
第 12 节 土地估价报告审核	30
第 13 节 土地估价资料归档	31
第 2 章 土地估价报告重要部分的写作与分析	32
第 1 节 土地估价目的、土地估价依据和地价定义	32
第 2 节 土地估价结果和需要特别说明的事项	34
第 3 节 土地估价对象	35
第 4 节 地价影响因素分析	36
第 5 节 土地估价原则和土地估价方法	40
第 6 节 收益还原法	41
第 7 节 市场比较法	45
第 8 节 剩余法	52
第 9 节 成本逼近法	55
第 10 节 基准地价系数修正法	59
第 11 节 地价的确定和土地估价结果	65
第 3 章 不同用途土地的估价	67
第 1 节 商业用地估价	67
第 2 节 居住用地估价	78

第3节 工业用地估价	95
第4节 其他用途土地的估价	111
第4章 不同目的的土地估价	115
第1节 常见的土地估价目的和土地价格类别	115
第2节 各种常见土地估价目的下土地价格类别的判断和主要估价原则的确定	117
第3节 其他土地权利估价	153

第二篇 实践模拟

模拟试卷(一)	159
模拟试卷(二)	179
模拟试卷(三)	197
模拟试卷(四)	208
模拟试卷(五)	222

第三篇 真题与参考答案

2008年土地估价案例与报告真题	241
2008年土地估价案例与报告参考答案	257
2009年土地估价案例与报告真题	262
2009年土地估价案例与报告参考答案	279

附录 考试大纲

2013年土地估价案例与报告考试大纲	287
第一部分 土地估价程序	287
第二部分 不同用途土地的估价	291
第三部分 不同目的的土地估价	292

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,本辅导书做如下提示,以便考生全面、高效地准备考试。

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进行了一次较大的改革。改革后的考试内容、制度和方式与原来相比,均发生了较大的变化。同时,为强化考试改革的效果,2006年11月22日,出台了《全国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,《全国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23条“香港永久性居民、澳门永久性居民报名参加全国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2年的;②取得本科学历且从事相关工作满1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1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以4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5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,全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。每年只在其网站上公布一些推荐的参考教材,但均与大纲的要求相差甚远,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,本套丛书紧扣 2013 年考试大纲,具有针对性、系统性和全面性等特点,为考生复习、应考提供捷径。

(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	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。

从以上相关数字中可以看出,自 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。这与 2006 年以前每年通过人数都为 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、土地管理基础与法规考试基本情况

(一) 知识体系和特点、考试题型和要求

1. 知识体系和特点

《土地管理基础与法规》涉及的内容包括土地基础知识、土地管理知识和土地相关法规政策等 3 部分内容。其中,土地基础知识又包括土地的概念、土地的分类、土地实体及特征、土地产权等 4 个方面;土地管理知识包括土地管理概念、地籍管理、土地规划管理、耕地保护与土地整治、农用地转用与征地管理、建设用地供应与监管、土地市场交易与监管、地价管理、土地执法监察等 9 个方面;土地相关法规政策则涉及 100 多个法律、法规、规章和规范性文件。

从以上分析可以看出,《土地管理基础与法规》考试内容具有点多、线长、面广的特点,而其考试时间只有 1 个小时,考试所占分数和其他科目分值都是 100 分。考试难度可想而知。因此,考生必须全面掌握考试大纲要求的内容,才有可能通过考试。

2. 考试题型和要求

《土地管理基础与法规》考试题型包括判断题、单项选择题、多项选择题、情景分析题。各题型的特点和要求主要体现在以下几个方面。

(1) 判断题:考试要求一般是“每题 1 分,判断错误不得分并倒扣 0.5 分,最多扣至判断题总分为 0 分”。因此做判断题时,一定要慎之又慎,不能抱有任何侥幸心理;确实没有把握的,要舍得放弃,确保得分。

(2) 单项选择题:考试要求一般是“每题 1 分,选错不得分,不倒扣分”。因此做单项选择题时,一定不要空着,即使没有把握,也应选择一个选项,只要选择了就有可能得分。

(3) 多项选择题:考试要求一般是“每题 2 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 0.5 分”。因此做单项选择题时,也应慎重,确实没有把握的,也应舍得放弃,确保得分。

(4) 情景分析题:每道小题可能是单项选择题,也可能是多项选择题。其要求和上述单项选择题、多项选择题的要求基本一致。所不同的是,多项选择题的选项为 4 项,不是 5 项。多项选择题的考试要求一般也是“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 0.5 分”。

(二) 以土地管理基础为主线,全面熟悉土地管理法规、政策

从土地管理基础与法规科目设置可以看出,该门课程主要包括两个方面,一个是土地管理基础,另一个是土地管理法规、政策。二者可以说具有相互促进、相互印证的关系。“土地管理基础”的很多内容,要靠“土地管理法规、政策”来印证,也就是在“土地管理基础”中,都有一些土地管理法规、政策穿插其中。同时,由于“土地管理法规、政策”非常容易出题,近几年土地管理基础与法规考试中,“土地管理法规、政策”的采分点,所占分值都在 60% 以上,因此,更应重视对“土地管理法规、政策”的学习。最基本的要求,就是要全面系统地学习每年考试大纲后的“土地管理法规、政策”附录条目;而对于《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《物权法》、《基本农田保护条例》、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》等重要的法律、法规,以及《闲置土地处置办法》、《划拨用地目录》、《耕地占补平衡考核办法》、《土地登记办法》、《国土资源部关于规范土地登记的意见》、《关于加强土地储备与融资管理的通知》(国土资发【2012】162 号)等国土资源部的部门规章、近两年的规范性文件,则应多看几遍,能够切实掌握新政策,以提高应

试能力和水平。

(三) 学习土地管理法规、政策,重点掌握近两年出台的法规、政策

经济形势的不断发展和变化,要求对一些过时的“土地管理法规、政策”及时进行修订,这也导致了“土地管理法规、政策”具有变动性的特点。而新出台的“土地管理法规、政策”往往是当年全国土地估价师资格考试的重点。因此考生应在新出台的“土地管理法规、政策”上多下工夫。

近两年,重新修正或新出台的“土地管理法规、政策”主要包括以下几个方面。

1. “征用”、“征收”的修订变化

(1) 2009年8月27日,第十届全国人大第十次会议通过《关于修改部分法律的决定》:

- ① 将《森林法》、《农村土地承包法》、《草原法》、《刑法》等法律中的“征用”修改为“征收、征用”;
- ② 将《城市房地产管理法》、《行政复议法》等法律中的“征用”修改为“征收”。

(2) 2011年1月,国务院通过《关于废止和修改部分行政法规的决定》(国务院令 第588号):将《城镇土地使用税暂行条例》、《土地增值税暂行条例》、《城市房地产开发经营管理条例》、《基本农田保护条例》、《土地管理法实施条例》等行政法规中的“征用”修改为“征收”。

(3) 2010年11月30日,国土资源部通过《关于修改部分规章的决定》(国土资源部令 第49号):① 将《征用土地公告办法》(国土资源部令 第10号)的名称修改为“征收土地公告办法”;② 将《建设用地审查报批管理办法》、《征收土地公告办法》、《土地权属争议调查处理办法》等规定中的“征用”修改为“征收”。

(4) 2011年7月28日,国土资源部通过《关于修改部分规范性文件的决定》(国土资发【2010】190号):将《关于印发〈确定土地所有权和使用权的若干规定〉的通知》(【1995】国土【籍】字第26号)等规范性文件中的“征用”修改为“征收”。

2. 《土地管理法》的修订变化

2012年11月28日,国务院常务会议通过《土地管理法修正案(草案)》,并提请全国人大常委会审议。此次《修正案》草案的修订主要集中在原《土地管理法》第47条,即对农民集体所有土地征收补偿制度做出了修改。第47条修订的基本原则是使财产性补偿和安置补偿相分离。

3. 主要行政法规的修订变化

(1) 《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令 第590号)修订颁布,自2011年1月21日起实施。

(2) 《招标投标法实施条例》(国务院令 第613号)修订颁布,自2012年2月1日起实施。

4. 主要部门规章的修订变化

(1) 《国土资源行政复议规定》(国土资源部令 第46号)修订颁布,原《国土资源部行政复议规定》(国土资源部令 第8号)废止。

(2) 《土地估价师资格考试管理办法》(国土资源部令 第48号)修订颁布,原《土地估价师资格考试管理办法》(国土资源部令 第35号)废止。

(3) 《闲置土地处置办法》(国土资源部令 第53号)修订颁布,原《闲置土地处置办法》(国土资源部令 第5号)废止。

5. 主要规范性文件的修订变化

(1) 2012年4月,《新增建设用地土地有偿使用费资金使用管理办法》(财建【2012】151号)修订颁布,原《中央分成新增建设用地土地有偿使用费资金使用管理办法》(财

建【2008】157号)废止。

(2)《限制用地项目目录(2012年本)》和《禁止用地项目目录(2012年本)》(国土资发【2012】98号)修订颁布,原《限制用地项目目录(2006年本)》和《禁止用地项目目录(2006年本)》(国土资发【2006】296号)以及《限制用地项目目录(2006年本增补本)》和《禁止用地项目目录(2006年本增补本)》(国土资发【2009】154号)均废止。

(3)《关于加快编制和实施土地整治规划大力推进高标准基本农田建设的通知》(国土资发【2012】63号)修订颁布。

(4)《关于规范土地登记的意见》(国土资发【2012】134号)修订颁布。

(5)《关于提升耕地保护水平全面加强耕地质量建设与管理的通知》(国土资发【2012】108号)修订颁布。

(6)《关于进一步加强和改进建设项目用地预审工作的通知》(国土资发【2012】74号)修订颁布。

(7)《关于大力推进节约集约用地制度建设的意见》(国土资发【2012】47号)修订颁布。

(8)《关于加强土地储备与融资管理的通知》(国土资发【2012】162号)修订颁布。

6. 主要标准的修订变化

(1)《地籍调查规程》(TD/T 1001—2012)修订颁布,自2012年9月1日起实施。原《城镇地籍调查规程》(TD 1001—1993)废止。

(2)《农用地质量分等规程》(GB/T 28407—2012)、《农用地定级规程》(GB/T 28405—2012)、《农用地估价规程》(GB/T 28406—2012)修订颁布,自2012年10月1日起实施。

(3)《高标准基本农田建设标准》(TD/T 1033—2012)修订颁布。

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不难发现,近几年虽然全国土地估价师资格考试的报名门槛降低了,但考试难度却增加了,若想顺利通过考试,首先必须合理安排时间学习和复习。

(一) 合理安排时间,高效学习和复习

全国土地估价师资格考试的报考人员大多是一边工作,一边备考。如何合理安排时间,成为关键。考生应该找准自身优势,这样才能达到事半功倍的效果。

根据全国土地估价师资格考试5个科目的设置,考生最好把土地管理基础与法规和土地估价相关知识作为一个整体进行系统的学习和复习;同时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备考。只有这样才能全面、系统地掌握土地估价方法、案例,做到理论联系实际,理论指导实际,提高学习和复习效率。

(二) 认真研读考试大纲,完善知识体系

全国土地估价师资格考试大纲是考试命题的主要依据,也是报考人员备考的重要指导。尤其是全国土地估价师资格考试没有统一教材,考生首先必须了解和熟悉考试大纲的各项要求,以考试大纲的要求为主线 and 依据,确定考试内容,阅读辅导资料,全面、系统地学习和复习。


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。具体而言,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;而要求“了解”的内容,报考人员则能够理解即可。

考试成绩的好坏取决于知识点的掌握情况,而不在于辅导资料的阅读数量。辅导资料能够帮助考生理清章节之间的逻辑关系,还能帮助考生对考试大纲有一个全面和深层次的把握。因此,阅读辅导资料的关键是勾画或摘录知识点。在系统地研读考试大纲的基础上,常常翻阅这些“勾画或摘录的知识点”,便可以“温故而知新”。

(三) 研究历年真题,做配套练习题

历年真题是最经典的考试题。通过对历年真题的研究,可以对考试题型、命题风格、各学科分值分布、考查的重点和难易程度有一个感性的认识,从而掌握解题思路,学会从命题者的角度分析问题,寻找切入点,培养答题技巧。同时还可以从中发现每年题型、侧重点的变化,而这些变化往往“只能意会,不能言传”,只有通过做不同年份的真题,才能切实地感受其变化。另一方面,在研究历年真题时,考生应该树立批判的态度,特别要注意一些新政策的出台和知识的变化,不可盲目迷信历年真题。

俗话说:“熟能生巧”。做练习题是考生提高应试能力的重要途径。在研读考试大纲、阅读辅导资料、研究历年真题之后,考生应该做一套或几套针对该科目或课程的练习题,以全面检验和巩固所学知识。同时,在每次做题结束后,对于那些做错的或不能准确解答的题目,要及时回过头来,查阅相关资料,进行印证,加深理解。实践证明,阅读辅导资料与做练习题的紧密结合会使备考效果达到最佳。



第一篇

考点精析

第1章 土地估价程序

第1节 土地估价程序概述

1. 土地估价程序的含义

土地估价程序是指保质、按时地完成一个土地估价项目所需要开展的各项工作的先后顺序。

《城镇土地估价规程》第七部分中规定了土地估价的基本程序,包括:①确定土地估价基本事项;②草拟土地估价作业计划;③收集资料,现场勘察;④分析、整理相关资料并进行相关调查;⑤选定方法试算土地价格;⑥分析并确定土地估价结果;⑦撰写土地估价报告。《农用地土地估价规程》关于农用地土地估价的基本程序增加了土地估价委托和土地估价报告提交、备案以及土地估价资料分类、归档的相关规定。在实际操作中,上述程序中的各个步骤之间不是割裂的,可以有所交叉,但不得随意简化和省略。

2. 土地估价程序的作用

按照科学、严谨、完整的土地估价程序按部就班地开展土地估价工作,可以使土地估价工作具有计划性,并使其规范化、精细化,避免顾此失彼、疏忽遗漏或者造成资源浪费,从而可以确保土地估价质量,提高土地估价效率。

严格遵循土地估价程序是完成土地估价项目的基本要求,也是土地估价机构和土地估价师防范土地估价风险、有效保护自身合法权益的重要手段。

概括起来,土地估价程序的作用主要包括:①规范土地估价行为;②确保土地估价质量;③提高土地估价效率;④防范土地估价风险。

第2节 土地估价业务受理

1. 土地估价业务获取的途径

1) 政府委托

政府为了课税的需要,可以委托评估课税对象;为了公示等管理需要,可以委托评估基准地价、监测点地价、征地区片价;为了出让土地,可以委托评估出让底价等。

2) 企业或个人委托

委托估价者可以是土地的占有者或者使用者,也可以不是。他们可能出于经济活动的需要,例如合资、购买、转让、抵押、清算、企业改制等,也可能出于法律诉讼的需要。

2. 土地估价委托合同

1) 签订土地估价委托协议的重要性

(1) 明确土地估价委托的法律依据。