

全国土地估价师 执业资格考试考点采分

土地估价实务基础 (第二版)

李颖 主编

- ※点中有题，以题推点，准确把握考试精髓
- ※星号标注重点等级，明确展示考试动向
- ※习题与考点挂接，充分提高考生应试技巧

2011

注册(估价)师资格考试教材

中国土地估价师执业资格考试教材

全国土地估价师执业资格考试考点采分

土地估价实务基础

(第二版)

李颖 主编

主编 李颖

副主编 李颖
李颖 李颖

《土地估价实务基础》
《土地估价实务基础》

李颖 李颖

中国土地估价师执业资格考试教材
中国土地估价师执业资格考试教材
www.bjw.com

中国土地估价师执业资格考试教材
中国土地估价师执业资格考试教材

李颖 李颖
李颖 李颖

中国土地估价师执业资格考试教材
中国土地估价师执业资格考试教材

中国土地估价师执业资格考试教材
中国土地估价师执业资格考试教材

华中科技大学出版社

中国·武汉

(中国土地估价师执业资格考试教材)

图书在版编目(CIP)数据

土地估价实务基础(第二版)/李颖 主编. —武汉:华中科技大学出版社,
2011年3月

(全国土地估价师执业资格考试考点采分)

ISBN 978-7-5609-5315-1

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

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2009)第 057985 号

土地估价实务基础(第二版)
全国土地估价师执业资格考试考点采分

李颖 主编

责任编辑:段林彤

封面设计:张璐

责任监印:张贵君

出版发行:华中科技大学出版社(中国·武汉)武昌喻家山 邮编:430074

销售电话:400-6679-118

网 址:www.hustpas.com

录 排:河北香泉技术开发有限公司

印 刷:天津泰宇印务有限公司

开本:787 mm×1092 mm 1/16

印张:19.25

字数:493 千字

版次:2011年3月第2版

印次:2011年3月第3次印刷

定价:43.00 元

ISBN 978-7-5609-5315-1/F·463

(本书若有印装质量问题,请向出版社发行部调换)

编 委 会

主 编 李 颖

副 主 编 夏 斌

编写委员会

李 颖	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2011年度全国土地估价师执业资格考试的考生复习使用。

全国土地估价师执业资格考试基本情况

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。

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

编者

2010 年 11 月

全国土地估价师执业资格考试基本情况

全国土地估价师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、土地估价相关知识共五个科目，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，均可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. 不具备前款第 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。

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，可取得国土资源部统一印制、用印的《中华人民共和国土地估价师资格证书》。

四、考试时间

2011 年度土地估价师执业资格考试预计将于 9 月份举行(仅供参考，具体时间见人事考试信息)。

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 m^2 ,随后投入资金 200 万元进行厂房建设,厂房总建筑面积 2500 m^2 。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/ m^2 。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/ m^2 、230 元/ m^2 、250 元/ m^2 。

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。

A. 180

B. 280

C. 360

D. 460

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 m²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≤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元/m²,住宅450元/m²。

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×(1+影响因素修正系数)×年期修正系数×期日修正系数×容积率修正系数+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:

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

计算结果:单位面积价格为581元/m²,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。

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	(3)
☆☆☆☆☆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	(8)
第二章 土地价格影响因素.....	(9)
【重点提示】.....	(9)
【考试范围】.....	(9)
【考点采分】.....	(9)
☆☆☆☆☆考点 1:一般情况下的地价影响因素	(9)
☆☆考点 2:主要地价影响因素的作用规律	(12)
☆☆☆☆☆考点 3:不同用途地价影响因素的特点	(12)
第三章 土地估价概念	(14)
【重点提示】	(14)
【考试范围】	(14)
【考点采分】	(14)
☆☆☆☆考点 1:土地估价的概念	(14)
☆☆☆考点 2:土地估价的作用及现实意义	(16)
☆考点 3:土地估价的服务方向	(17)
☆☆☆考点 4:我国土地估价的产生背景和发展过程	(17)
第四章 土地估价的原则	(20)
【重点提示】	(20)
【考试范围】	(20)
【考点采分】	(20)
☆☆☆☆☆考点 1:土地估价原则	(20)
☆☆☆☆考点 2:预期收益原则	(22)
☆☆☆☆☆考点 3:替代原则	(22)
☆☆☆☆考点 4:最有效利用原则	(24)
☆☆☆☆☆考点 5:供需原则	(25)
☆☆☆考点 6:报酬递增递减原则	(25)

☆☆☆☆考点 7:贡献原则	(26)
☆☆☆考点 8:变动原则	(27)
☆☆☆考点 9:合法原则	(27)
第五章 土地估价程序及土地价格定义的界定	(28)
【重点提示】	(28)
【考试范围】	(28)
【考点采分】	(28)
☆☆☆☆考点 1:土地估价程序	(28)
☆☆☆☆☆考点 2:确定估价基本事项	(30)
☆☆☆考点 3:拟定估价作业计划	(31)
☆☆☆☆☆考点 4:收集资料实地踏勘	(32)
☆☆☆☆☆考点 5:分析整理相关资料	(34)
☆☆☆☆☆考点 6:选定方法试算价格	(37)
☆☆考点 7:确定宗地估价结果	(41)
☆☆☆考点 8:撰写估价报告书	(42)
☆☆☆考点 9:土地估价报告审核	(42)
☆☆☆☆☆考点 10:土地价格定义的界定	(44)
第六章 收益还原法	(47)
【重点提示】	(47)
【考试范围】	(47)
【考点采分】	(48)
☆☆☆☆考点 1:收益还原法概念	(48)
☆☆☆☆☆考点 2:收益还原法的基本公式	(48)
☆☆☆考点 3:收益还原法不同情况下的公式	(53)
☆☆☆☆☆考点 4:收益还原法估价的基本步骤	(59)
☆☆☆☆☆考点 5:土地年总收益的概念、测算方法	(74)
☆☆☆☆☆考点 6:总费用的测算方法	(76)
☆☆☆☆☆考点 7:土地纯收益的概念及测算方法	(82)
☆☆☆☆☆考点 8:土地还原率的概念及其确定方法	(87)
☆☆☆☆☆考点 9:收益还原法的适用范围及基本条件	(89)
☆☆考点 10:收益还原法的发展历史及其在国外的应用	(91)
第七章 市场比较法	(92)
【重点提示】	(92)
【考试范围】	(92)
【考点采分】	(94)
☆☆☆☆考点 1:市场比较法的概念	(94)
☆☆☆考点 2:市场比较法的特征	(95)
☆☆☆☆考点 3:市场比较法的原理	(96)
☆☆☆☆☆考点 4:市场比较法的基本公式	(97)

☆☆☆☆☆考点 5:市场比较法的估价步骤	(107)
☆☆☆☆☆考点 6:调查与选择比较案例	(115)
☆☆考点 7:确定价格可比基准	(117)
☆☆☆☆考点 8:交易情况修正	(117)
☆☆☆☆考点 9:估价期日修正	(118)
☆☆☆☆考点 10:区域因素比较与修正	(120)
☆☆☆☆考点 11:个别因素比较与修正	(122)
☆☆☆考点 12:其他相关修正的类型及修正方法	(123)
☆☆☆考点 13:确定比准价格	(124)
☆☆☆☆考点 14:市场比较法适用范围	(125)
第八章 成本逼近法	(127)
【重点提示】	(127)
【考试范围】	(127)
【考点采分】	(128)
☆☆☆考点 1:成本逼近法概念	(128)
☆☆☆☆☆考点 2:成本逼近法的基本公式	(128)
☆☆☆☆☆考点 3:成本逼近法估价步骤	(136)
☆☆☆☆☆考点 4:土地取得费的概念、构成及计算方法	(146)
☆☆☆☆☆考点 5:土地开发费的概念、构成及计算方法	(148)
☆☆☆☆☆考点 6:利息	(150)
☆☆☆☆☆考点 7:土地开发利润	(151)
☆☆☆考点 8:土地增值	(152)
☆☆☆考点 9:土地价格修正与确定	(154)
☆☆☆☆考点 10:成本逼近法的适用范围及应用限制	(155)
☆☆☆☆考点 11:成本逼近法在我国的发展	(156)
第九章 剩余法	(157)
【重点提示】	(157)
【考试范围】	(157)
【考点采分】	(158)
☆☆考点 1:剩余法的概念	(158)
☆☆☆☆考点 2:剩余法的基本公式	(158)
☆☆☆☆☆考点 3:剩余法估价步骤	(161)
☆☆考点 4:最佳开发利用方式	(174)
☆☆☆☆☆考点 5:不动产价值的测算	(174)
☆☆☆☆☆考点 6:假设开发条件下建筑开发成本计算	(175)
☆☆☆☆考点 7:假设开发条件下投资利息计算	(177)
☆☆考点 8:建筑开发利润	(179)
☆☆考点 9:建成条件下建筑物价值的计算要求及方法	(179)
☆☆☆☆考点 10:土地价格的计算	(179)

☆☆☆☆考点 11:剩余法适用范围与限制条件	(181)
☆考点 12:剩余法的发展历史	(184)
第十章 路线价法	(185)
【重点提示】	(185)
【考试范围】	(185)
【考点采分】	(185)
☆☆☆☆☆考点 1:路线价法的概念	(185)
☆☆☆☆☆考点 2:与路线价法有关的概念	(186)
☆☆☆☆☆考点 3:路线价法的操作步骤	(187)
☆☆☆☆☆考点 4:国外路线价的深度修正方法	(188)
☆☆☆☆☆考点 5:其他宗地条件修正系数编制	(191)
☆☆☆考点 6:路线价法的适用范围	(196)
☆考点 7:路线价法的发展历史	(197)
第十一章 基准地价系数修正法	(198)
【重点提示】	(198)
【考试范围】	(198)
【考点采分】	(198)
☆☆☆☆☆考点 1:基准地价系数修正法概念与基本原理	(198)
☆☆☆考点 2:基准地价系数修正法的公式	(199)
☆☆☆☆☆考点 3:采用城镇基准地价系数修正法估价的要求及方法	(202)
☆☆☆考点 4:基准地价系数修正法的适用范围与限制	(212)
☆☆☆☆☆考点 5:农用地基准地价系数修正法的类型与基本步骤	(213)
第十二章 常见用途土地估价及其他土地权利估价	(215)
【重点提示】	(215)
【考试范围】	(215)
【考点采分】	(215)
☆☆☆☆☆考点 1:常见用途土地估价	(215)
☆考点 2:其他土地权利估价	(220)
第十三章 土地分等	(222)
【重点提示】	(222)
【考试范围】	(222)
【考点采分】	(222)
☆☆☆☆☆考点 1:城镇土地分等的概念和原理	(222)
☆☆☆☆☆考点 2:城镇土地分等的因素因子体系	(224)
☆☆考点 3:城镇土地分等的技术路线和程序	(225)
☆☆☆☆☆考点 4:城镇土地分等的因子分值计算方法	(226)
☆考点 5:城镇土地分等的因素因子分值计算标准化方式	(227)
☆☆☆考点 6:因素因子分值计算位序标准化	(227)
☆☆☆考点 7:因素因子分值计算极值标准化	(228)

☆☆☆☆☆考点 8:城镇土地分等涉及指数方式的因子指标计算	(228)
☆考点 9:城镇土地分等因素因子权重确定的原则	(230)
☆☆☆☆☆考点 10:城镇土地分等因素因子权重确定的方法	(230)
☆☆☆考点 11:城镇土地分等划分方法	(232)
☆☆☆考点 12:农用地分等的基本概念	(233)
☆☆☆☆考点 13:农用地分等的原则	(235)
☆☆☆☆考点 14:农用地分等的因素法	(236)
☆☆☆☆考点 15:农用地分等的样地法	(237)
☆☆考点 16:农用地分等的程序	(238)
☆☆☆考点 17:农用地分等单元划分原则与方法	(239)
☆☆☆☆☆考点 18:土地利用系数分指定作物计算方法	(240)
☆考点 19:土地利用系数综合计算方法	(241)
☆☆☆考点 20:土地经济系数分指定作物计算方法	(242)
☆考点 21:土地经济系数综合计算方法	(243)
第十四章 土地定级	(245)
【重点提示】	(245)
【考试范围】	(245)
【考点采分】	(245)
☆☆☆☆☆考点 1:城镇土地定级的概念和原理	(245)
☆☆☆☆☆考点 2:城镇土地定级的因素因子体系	(246)
☆☆☆☆☆考点 3:城镇土地定级的技术路线和程序	(247)
☆☆☆☆☆考点 4:城镇土地定级的因素因子分值计算原则	(249)
☆☆☆☆☆考点 5:城镇土地定级的因素因子分值计算方法	(250)
☆☆☆☆☆考点 6:因素对土地质量的影响方式及类型	(251)
☆考点 7:城镇土地定级中的面状土地因素分值计算方法	(252)
☆☆☆考点 8:城镇土地定级中的点、线状土地因素分值计算方法	(252)
☆☆☆☆☆考点 9:城镇土地定级中的商服繁华影响度的指标分析	(253)
☆☆☆☆☆考点 10:城镇土地定级中的繁华影响度分值的计算与叠加	(255)
☆☆☆☆☆考点 11:城镇土地定级中的道路通达度指标分析	(257)
☆☆☆☆☆考点 12:城镇土地定级中的道路通达度的分值计算	(258)
☆☆☆考点 13:城镇土地定级中的公交便捷度分析	(259)
☆☆☆☆☆考点 14:城镇土地定级中的公交便捷度的分值计算和修订	(259)
☆☆☆☆☆考点 15:城镇土地定级中的基础设施完善度作用分值计算	(260)
☆☆☆考点 16:城镇土地定级中的环境质量优劣度作用分值计算	(261)
☆☆☆☆☆考点 17:城镇土地定级中的公用设施完备度、对外交通便利度、文体设施 影响度作用分值计算	(263)
☆☆☆☆☆考点 18:绿地覆盖度、人口密度的作用分值计算	(264)
☆☆☆考点 19:产业集聚影响度的作用分值计算	(266)
☆☆☆☆☆考点 20:城镇土地定级的因素因子权重确定方法	(267)

☆☆☆☆考点 21:城镇土地级别划分方法	(268)
☆考点 22:农用地定级的基本概念	(270)
☆考点 23:农用地等价的关系	(270)
☆☆☆☆☆考点 24:农用地定级的原则	(270)
☆☆☆☆☆考点 25:农用地定级的程序和方法	(272)
☆☆☆☆☆考点 26:农用地定级单元划分原则与方法	(273)
第十五章 城市地价动态监测	(275)
【重点提示】	(275)
【考试范围】	(275)
【考点采分】	(275)
☆☆☆☆考点 1:城市地价动态监测的程序及指标采集方法	(275)
☆☆考点 2:标准宗地的设立及估价要求与方法	(281)
第十六章 征地区片综合地价评估	(284)
【重点提示】	(284)
【考试范围】	(284)
【考点采分】	(284)
☆考点 1:征地区片综合地价的范围和特点	(284)
☆☆☆☆☆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	(285)

第一章 土地价格的概念

【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) 申报地价、公告(示)地价等(按政府管理目的分类)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) 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,也叫 I【○A. 土地使用价值 ○B. 土地收益 ○C. 基准地价 ○D. 地价】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