

2011

全国土地估价师 资格考试 真题汇析与模拟

土地估价案例与报告

李颖 主编

NEW

- * 历年真题，靶向定位考试要点，快速攻破考试难关
- * 全面解析，强化知识融会贯通，准确把握考试精髓
- * 仿真模拟，高效精确瞄准实战，强化巩固复习效果

全国土地估价师资格考试真题汇析与模拟 土地估价案例与报告

李 颖 主编

凤凰出版传媒集团 | 凤凰联动·空间
江苏人民出版社 | IFENGSPACE

图书在版编目(CIP)数据

土地估价案例与报告/李颖 主编.

—南京:江苏人民出版社,2011.3

(全国土地估价师资格考试真题汇析与模拟)

ISBN 978-7-214-06843-9

I. ①土… II. ①李… III. ①土地估价-经济师-资格考核-习题 IV. ①F301.3-44

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第 030565 号

土地估价案例与报告

全国土地估价师资格考试真题汇析与模拟

李颖 主编

责任编辑:刘 焱

出 版:江苏人民出版社

发 行:天津凤凰空间文化传媒有限公司

销售电话:022-87893668

网 址:<http://www.ifengspace.cn>

集团地址:凤凰出版传媒集团(南京湖南路1号凤凰广场A楼 邮编:210009)

经 销:全国新华书店

印 刷:河北省昌黎县第一印刷厂

开 本:787 mm×1092 mm 1/16

印 张:13.75

字 数:349千字

版 次:2011年4月第1版

印 次:2011年4月第1次印刷

书 号:ISBN 978-7-214-06843-9

定 价:30.00元

(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 孙立平

编写委员会

李 颖 孙立平 李 俊 李晓敏 赵雪如

张 晶 阳 艳 张 颖 张 刚 何青锋

刘海丽 白雅君 王 斌 林 明 陈守生

张徐之 侯双艳 吴吉林

内 容 提 要

本书严格按照《全国土地估价师资格考试大纲》的要求编写,全书分上、下两篇,上篇为历年真题汇析,下篇为模拟试卷。上篇内容包括九章,分别为:宗地估价的程序、内容及要求,常见目的下土地估价,常见用途土地估价,其他土地权利估价,土地分等定级,基准地价评估,城市土地路线价评估,城市地价动态监测,征地区片综合地价评估。下篇内容为土地估价案例与报告模拟试卷(一)、(二)、(三),以及3套试卷的参考答案。

本书供参加2011年度全国土地估价师资格考试的考生复习使用。

前 言

土地估价师资格考试工作由国家土地管理部门统一组织,经考试、审核,合格者发给土地估价师资格证书。从 2006 年起,全国土地估价师资格考试由每两年一次改为每年举行一次,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。

为了使考生顺利通过考试,我们组织具有丰富教学及考试辅导经验的专家,编写了这套全国土地估价师资格考试真题汇析与模拟丛书,供参加 2011 年度全国土地估价师资格考试的考生复习使用。

本书共分两篇。

上篇 历年真题汇析:提供覆盖所有考点的历年考试真题。对每道真题都给出详尽而准确的解析,不仅分析选择正确答案的理由,同时解释不选择错误答案的原因,以便考生掌握解题思路和答题技巧。

下篇 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、题量以及出题比例进行设计。根据考试的重点和难点,选取历年考试中常考的典型题目和易考题目,对重点进行解析与强化,巩固复习效果,以便考生更加牢固地掌握考试重点。

本书有助于提高考生的应试能力,是考前冲刺最实用的参考用书。

本书涉及内容广泛,虽经反复修改,但由于时间和水平有限,书中难免有疏漏和不当之处,敬请读者指正。

编者

2011 年 3 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年起由每两年一次改为每年举行一次。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

考试共分五个科目:

科目一,土地管理基础与法规;

科目二,土地估价理论与方法;

科目三,土地估价实务基础;

科目四,土地估价案例与报告;

科目五,土地估价相关知识。

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年度土地估价师资格考试定于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17日	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18日	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、《土地估价案例与报告》考试题型说明

《土地估价案例与报告》共考两种题型,分别是案例分析题和报告判读题。总分 100 分,其中:

案例分析题 40 分(共 2 题,每题 20 分,共 40 分);

报告判读题 60 分(共 3 题,分别为 15 分、15 分、30 分,共 60 分)。

六、考试方式

应试人员除可携带 2 支 2B 铅笔、橡皮、尺子和蓝色或黑色钢笔、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

上篇 历年真题汇析

第一章 宗地估价的程序、内容及要求	(3)
【大纲复习要点】	(3)
【历年真题汇析】	(6)
【参考答案及解析】	(56)
第二章 常见目的下土地估价	(79)
【大纲复习要点】	(79)
【历年真题汇析】	(79)
【参考答案及解析】	(80)
第三章 常见用途土地估价	(83)
【大纲复习要点】	(83)
【历年真题汇析】	(83)
【参考答案及解析】	(91)
第四章 其他土地权利估价	(97)
【大纲复习要点】	(97)
【历年真题汇析】	(97)
【参考答案及解析】	(99)
第五章 土地分等定级	(101)
【大纲复习要点】	(101)
【历年真题汇析】	(102)
【参考答案及解析】	(105)
第六章 基准地价评估	(107)
【大纲复习要点】	(107)
【历年真题汇析】	(108)
【参考答案及解析】	(118)
第七章 城市土地路线价评估	(121)
【大纲复习要点】	(121)
【历年真题汇析】	(121)
【参考答案及解析】	(122)
第八章 城市地价动态监测	(124)
【大纲复习要点】	(124)
【历年真题汇析】	(124)
【参考答案及解析】	(128)

第九章 征地区片综合地价评估	(131)
【大纲复习要点】	(131)
【历年真题汇析】	(131)
【参考答案及解析】	(133)

下篇 模拟试卷

土地估价案例与报告模拟试卷(一)	(139)
土地估价案例与报告模拟试卷(一)参考答案	(155)
土地估价案例与报告模拟试卷(二)	(160)
土地估价案例与报告模拟试卷(二)参考答案	(174)
土地估价案例与报告模拟试卷(三)	(181)
土地估价案例与报告模拟试卷(三)参考答案	(204)
土地估价案例与报告模拟试卷(四)	(209)
土地估价案例与报告模拟试卷(四)参考答案	(225)
土地估价案例与报告模拟试卷(五)	(230)
土地估价案例与报告模拟试卷(五)参考答案	(246)
土地估价案例与报告模拟试卷(六)	(251)
土地估价案例与报告模拟试卷(六)参考答案	(267)
土地估价案例与报告模拟试卷(七)	(272)
土地估价案例与报告模拟试卷(七)参考答案	(288)
土地估价案例与报告模拟试卷(八)	(293)
土地估价案例与报告模拟试卷(八)参考答案	(309)
土地估价案例与报告模拟试卷(九)	(314)
土地估价案例与报告模拟试卷(九)参考答案	(330)
土地估价案例与报告模拟试卷(十)	(335)
土地估价案例与报告模拟试卷(十)参考答案	(351)
土地估价案例与报告模拟试卷(十一)	(356)
土地估价案例与报告模拟试卷(十一)参考答案	(372)
土地估价案例与报告模拟试卷(十二)	(377)
土地估价案例与报告模拟试卷(十二)参考答案	(393)
土地估价案例与报告模拟试卷(十三)	(398)
土地估价案例与报告模拟试卷(十三)参考答案	(414)
土地估价案例与报告模拟试卷(十四)	(419)
土地估价案例与报告模拟试卷(十四)参考答案	(435)
土地估价案例与报告模拟试卷(十五)	(440)
土地估价案例与报告模拟试卷(十五)参考答案	(456)
土地估价案例与报告模拟试卷(十六)	(461)
土地估价案例与报告模拟试卷(十六)参考答案	(477)
土地估价案例与报告模拟试卷(十七)	(482)
土地估价案例与报告模拟试卷(十七)参考答案	(498)
土地估价案例与报告模拟试卷(十八)	(503)
土地估价案例与报告模拟试卷(十八)参考答案	(519)
土地估价案例与报告模拟试卷(十九)	(524)
土地估价案例与报告模拟试卷(十九)参考答案	(540)
土地估价案例与报告模拟试卷(二十)	(545)
土地估价案例与报告模拟试卷(二十)参考答案	(561)

上篇

历年真题汇析

第一章 宗地估价的程序、内容及要求

【大纲复习要点】

一、重点提示

1. 土地估价程序

掌握:宗地估价的基本程序及各步骤的具体内容与要求

熟悉:宗地估价程序之间的逻辑关系

2. 土地估价业务受理

掌握:土地估价业务受理途径、程序

熟悉:土地估价委托协议(合同)的主要内容

了解:土地估价业务服务的主要方向

3. 土地估价事项确定的内容

掌握:土地估价目的确定,估价对象的初步界定

熟悉:土地估价报告使用方向的规定,特别事项的内容与界定

4. 土地估价对象资料收集

掌握:估价对象资料的基本类型、收集方法及要求

熟悉:不同类型资料的内容及收集要求

5. 土地估价现场勘察

掌握:现场勘察的内容、方法与要求

熟悉:不同内容的现场勘察要求

6. 土地市场调查与分析

掌握:土地市场调查的内容、方法与要求

熟悉:土地市场不同内容的调查要求

7. 土地估价案例的调查

掌握:估价案例的类型及特点,估价案例真实性、可靠性的基本要求

熟悉:不同估价方法估价案例的调查内容及规范

8. 土地估价方法选择

掌握:土地估价方法选择需要考虑的因素、原则与要求

熟悉:土地估价方法选择中相关性、适宜性、可行性分析的内容

9. 土地估价结果分析与确定

掌握:估价检查、调整和估价值确定的原则、内容、方法

熟悉:估价检查、调整中的适应性、准确性、可靠性原则

10. 土地估价报告撰写

掌握:土地估价报告撰写内容、规范格式

熟悉:土地估价报告的类别、形式与使用规定等

11. 土地估价报告审核

掌握:土地估价报告审核的内容

熟悉:土地估价报告审核的要求、土地估价报告审核的目的

二、考试范围

1. 土地估价程序

(1) 宗地估价基本程序及内容

① 确定估价基本事项;② 拟订估价作业计划;③ 收集资料、实地踏勘;④ 分析整理相关资料;⑤ 选定方法试算价格;⑥ 确定宗地估价结果;⑦ 撰写估价报告书

(2) 宗地估价程序之间的逻辑关系

2. 土地估价业务受理

(1) 土地估价业务受理途径

(2) 土地估价业务受理程序

(3) 土地估价委托协议(合同)的主要内容

(4) 土地估价业务服务的主要方向

3. 土地估价事项确定的内容

(1) 土地估价目的的确定

(2) 土地估价范围的界定与描述内容

(3) 土地类型的界定内容

(4) 土地权利状况的界定内容

(5) 土地估价报告使用方向的规定

(6) 土地估价中特别事项的内容与界定

4. 土地估价对象资料收集

(1) 估价对象资料的基本类型

(2) 估价对象资料收集的方法与要求

(3) 产权资料的内容及收集要求

(4) 土地规划及利用现状资料的内容及收集要求

(5) 土地开发程度及基础设施资料的内容及收集要求

(6) 地上建筑物的内容及收集要求

(7) 土地历史交易或租赁资料的内容及收集要求

5. 土地估价现场勘察

(1) 现场勘察的目的

(2) 现场勘察的基本内容

① 土地位置、边界及四邻关系勘察;② 土地自然条件勘察;③ 土地环境质量勘察;④ 土地基础设施条件勘察;⑤ 土地使用状况的现场勘察;⑥ 地上建筑物及其他附着物的勘察;⑦ 土地经营与收益状况的调查

(3) 现场勘察的方法与要求

6. 土地市场调查与分析

(1) 土地市场调查的目的

(2) 土地市场调查的基本内容

① 土地需求影响因素调查;② 土地供给影响因素调查;③ 土地需求量、需求潜力及其变化趋势调查与分析;④ 土地供给量、供给潜力及其变化趋势调查与分析;⑤ 土地供需平衡状况及地价关系的调查与分析

(3) 土地市场调查的方法与要求

7. 土地估价案例的调查

(1) 估价案例的类型与特点

(2) 估价案例真实性、可靠性的基本要求

(3) 市场比较法中比较案例的调查内容及规范

(4) 收益还原法中租金案例、经营收益案例、经营成本案例的调查内容及规范

(5) 剩余法中不动产价格案例、建筑开发成本案例的调查内容及规范

(6) 成本逼近法中征地成本案例、土地开发成本案例的调查内容及规范

(7) 基准地价、路线价有效性的基本要求

(8) 建筑物重置成本价等其他补偿标准有效性的基本要求

8. 土地估价方法选择

(1) 土地估价目的与适用原则相关性分析的内容

(2) 估价对象状况与估价方法适宜性分析的内容

(3) 估价资料与估价方法可行性分析的内容

(4) 估价技术思路的确定原则

(5) 估价方法的选择原则与要求

9. 土地估价结果分析与确定

(1) 估价检查、调整的内容

① 估价过程的检查、调整;② 不同方法估算值的检查、调整;③ 引用数据的审查

(2) 估价检查、调整的原则

① 适应性分析;② 准确性分析;③ 可靠性分析

(3) 土地最终估价值确定的方法

10. 土地估价报告撰写

(1) 土地估价报告的作用

① 描述估价对象;② 记述估价过程;③ 反映估价成果

(2) 土地估价报告的类别

① 土地估价报告;② 土地估价技术报告

(3) 土地估价技术报告的主要内容

① 土地估价报告的主要内容;② 土地估价技术报告的主要内容

(4) 土地估价报告的形式

(5) 土地估价报告的规范格式

(6) 土地估价报告的使用规定

(7) 土地估价报告的归档和档案管理

11. 土地估价报告审核

(1) 土地估价报告审核的目的

(2) 土地估价报告审核的内容

① 估价人员资格;② 估价对象界定;③ 估价所依据的资料的质量;④ 估价假定前提和限制条件;⑤ 市场分析;⑥ 估价技术路线、方法选择及运用;⑦ 地价确定的理由;⑧ 估价结果;⑨ 估价报告的逻辑性

【历年真题汇析】

一、案例分析题

(一) 背景材料

A 房地产开发公司于 2007 年 12 月 31 日以挂牌方式取得了位于某市二环路附近的一宗住宅用途的国有建设用地使用权,全额支付了出让金及相关税费,并于 2008 年 1 月 31 日办理了土地登记手续,领取了国有土地使用证。因后续资金问题,A 公司拟与 B 公司合资成立 C 公司,其中 B 公司以现金出资,拟占 C 公司 25% 的股份,A 公司以该宗地的建设用地使用权作价出资,拟占 C 公司 75% 的股份,土地价值量以 2009 年 9 月 30 日作为审计时间点。双方同意将该宗地的建设用地使用权过户至 C 公司后,以 C 公司的名义共同开发该项目。为确定该建设用地使用权的入股价值,2009 年 9 月 10 日,A 公司和 B 公司共同委托某土地估价机构对该宗地进行估价。

土地估价师拿到了当时的土地出让合同(部分内容附后)及设计方案,并到现场进行勘察,得到以下信息,请阅读后回答有关问题。

(1) 该项目设计总建筑面积为 20 万 m^2 ,容积率为 4.00,共建 5 栋 16 层相同住宅。其他根据规划要求配置。

(2) 该宗地目前为在建土地,场地内已全部拆迁完毕。于 2008 年 4 月 5 日开始动工,先期建设的为西侧的 1 号住宅楼,设计建筑面积为 40 000 m^2 ,已投资 2.5 亿元,但 2008 年 6 月,由于 A 公司资金原因,该项目停工至今。

(3) 该宗地南临市政主干道,宗地外市政基础设施配套已达到“通上水、通下水、通电、通信、通天然气”,目前集中供热管道尚未接通,但其管道已开始铺设,预计一年后可开通。

(4) 委托方提供了该宗地的国有土地使用证,其主要内容摘抄如下。

证书号:略

土地使用权人:A 房地产开发公司

坐落:×省×市×区二环路 25 号

地号:YT5-6-7-1

图号:100-125-75

地类(用途):住宅用地

取得价格:20 000 万元

使用权类型:国有出让

终止日期:2078 年 1 月 31 日

使用权面积:50 000 m²

发证日期:2008年2月8日

附:委托方提供的国有建设用地使用权出让合同部分内容(该合同为制式合同,有下划线的内容为填写内容,其余均为制式)。

“第四条 出让人出让给受让人的宗地坐落于×省×市×区二环路25号;宗地平面及空间范围以1985年国家高程系统385 m高程面为起算面,向上至离起算面48 m的高程面为止,向下至离起算面-10 m的高程面为止,高差为58 m;宗地编号为YT5-6-7-1,宗地总面积大写伍万 m²(小写50 000.00 m²),其中出让宗地面积为大写伍万 m²(小写50 000.00 m²)。

第五条 本合同项下出让宗地的用途为住宅用地。

第七条 出让人同意在2008年1月31日将出让宗地交付给受让人,出让人同意在交付土地时该宗地应达到本条第(一)款规定的土地条件:

(一)达到场地平整和周围基础设施七通,即通上水、通下水、通电、通天然气、通信、供暖、通路。

第九条 本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价款为每 m² 人民币大写肆仟 元(小写4000.00 元);总价款为人民币大写贰亿 元(小写200 000 000.00 元)。

第十三条 受让人同意本合同项下受让宗地的开发投资总额不低于人民币大写壹拾亿元(小写1 000 000 000.00 元)。项目固定资产投资包括建筑物、构筑物、设备投资和出让价款等。

第十四条 受让人在本合同项下宗地范围内新建建筑物的,应符合附件2《城市规划管理部门确定的出让宗地规划条件》,其中:

主体建筑物性质商品住宅楼;

附属建筑物性质/;

建筑容积率不高于4.0 不低于3.0;

建筑限高48 m;

建筑覆盖率不高于30% 不低于20%;

绿地率不高于40%;

其他土地利用要求居民活动场所、地面停车场、小区道路等不低于土地面积的40%。

第十八条 受让人同意在2008年4月30日之前动工建设,同意在2010年10月31日前完成项目施工建设,并申请竣工验收。

受让人不能按期开工建设,应提前30日向出让人提出延建申请,经出让人同意延建的,其项目竣工和申请竣工验收日期可按同意延建的时间相应顺延。

第二十七条 受让人按照本合同约定已经支付全部国有建设用地使用权出让价款,领取国有土地使用证,取得出让国有建设用地使用权后,有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押,但首次转让(包括出售、互换、出资和赠与)剩余年期国有建设用地使用权时,应当经出让人认定符合下列第(一)款规定之条件:

(一)按照本合同约定进行投资开发,完成开发投资总额的百分之二十五以上;

合同签订日期:2007年12月31日。”

【问题】

1. 上述信息中,哪些是作为“估价事项”明确的内容?用简短语句列出。
2. 根据上面的有关资料,按照最佳利用原则,以已有的规划条件为基础,列出估价中可以