

土地估价实务基础考试前讲义第一讲 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/265/2021\\_2022\\_\\_E5\\_9C\\_9F\\_E5\\_9C\\_B0\\_E4\\_BC\\_B0\\_E4\\_c51\\_265905.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/265/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_265905.htm)

土地估价实务精讲班第1讲讲义考试大纲有关内容、收益还原法法 注册土地估价师这个行业经过过去几年的考试，估价师已经发展到二万八、九千左右。这些估价师算不算多，国土资源部和中国土地估价师协会也在讨论这个问题，国内这些争论也很多。有的说多了，有的说还是不够，要找真正高质量、有水平的估价师，还是找不到。得到的结论是：全国有670个城市，2300 - 2800个左右的县级单位，这还不包括开发区在内，这些县级单位加起来总共是3500个左右，每个单位估价师不够10个人，所以还是少了，还不够多。所以我认为大家报考土地估价师这门考试从宏观上来讲是很有发展空间和上升空间的。那么我们看看土地估价实务这门考试：土地估价实务基础这门考试，与2004年考试内容有很大变化，我总结了四点：一是将土地估价实务与报告分开考试。我们知道，2004年土地估价师考试是将我们现在的土地估价实务基础与土地估价案例与报告合成一门考试，那么这次是分开考试，这就意味着对土地估价方法的考察要求更高了，对土地估价方法的计算题的考察应该讲是更全面了，所考试的深度和广度将更有所增加。二是考试时间为两个半小时。相对于大纲中规定的内容来讲，两个半小时的时间，应该说是对应试者对各种估价方法的灵活应用提出了更高的要求。三是从报名到考试的时间间隔较短。对于考生来讲，考试时间更加紧迫，要学习的内容又很多，所以复习备考的压力可能更大一些，对于合理

掌握学习方法，抓住学习重点学习的要求更高一些。四是考试没有很明确的统一的教材。中国土地估价师协会推荐了2006年全国土地估价师资格考试推荐参考书目，共15本，但并不是和大纲十分的吻合，有些知识点需要几本书互相参照，那么这也给大家的复习应考带来了不便。我们在今后的教学中将以考试大纲为蓝本，借鉴这些参考书目给大家讲解，争取为大家顺利通过考试提供全方位的帮助。由于推荐的15本书各成体系，每本书的内容并不是紧紧围绕大纲来编写的，给大家复习也带来一些难度。只有一部分是符合大纲内容，我们查询起来也是非常的的耗费精力和时间，也给复习带来很大的不便。根据15本书的有关介绍，我给大家推荐看一下广东土地估价师出版社的两本书：《全国土地估价师考试法律法规新编》广东省土地估价师协会等主编（广东经济出版社），推荐理由：该书汇集了当前适用和新颁布实施的105个相关法律、规章和规范性文件，是目前能查到相对全面法律法规汇编。《全国土地估价师资格考试复习指南》广东省土地估价师协会等主编（广东经济出版社），推荐理由：该书是按照《2006年全国土地估价师资格考试大纲》要求的全部内容，对现行的与土地估价师考试关系密切的法律法规、文件规程进行归纳、总结，在相关教材和参考书中也采用了部分知识点。对于学习中要注意的几个问题我也归纳总结为以下几点：首先，在学习中应进行归纳、总结，复习时要紧贴大纲，对大纲提到的知识点，一定要掌握。对其他科目的掌握内容也要多多掌握。第二，针对每一种估价方法分别进行相关知识的归纳复习。第三，对每一估价方法的难点进行重点复习，学员可将自己在复习中的疑问点及练习中出

错的地方作为难点。最后，学员应多做一些有关估价方法的题目，一定要独立的去做，并且要限制时间，对重点题目和出过错的题目要重复的去做。学员在答题时一定要注意以下几点：答题的第一步是“读题”。通常，土地估价实务基础这门考试的每一道试题都会涵盖很多内容，信息量也较大。为了提高答题效率，学员在读题过程中，建议先看问题，通过快速读题，对试题性质进行了解，作出准确判断。例如：某估价方法题目，题目给出的条件和估价房地产的用途是适合那种估价方法的，一定要首先确定。如该宗土地与房屋出租，有经济收益，适宜采用收益还原法进行估价的，确定使用收益还原法进行估价。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)