

2012年土地估价实务基础辅导内容 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/645/2021_2022_2012_E5_B9_B4_E5_9C_9F_c51_645878.htm

《土地估价实务》是土地估价师考试的重要科目之一，分数为200分，占土地估价师考试总分的30%。《土地估价实务》没有具体的参考书籍，但它是《土地估价理论与方法》、《土地管理与基础》及《土地估价相关经济理论与方法》的综合，旨在考察应试者对各科知识的综合应用。应试者在复习过程中应注意将各科知识有机结合，融会贯通。《土地估价实务》试题包括综合计算题、案例综合分析题和土地估价报告改错三种类型。

(一)综合计算题 该题型主要考察应试者对几种主要估价方法的综合运用能力，每道小题的解答通常贯穿一种主要方法，但方法中所需某些条件未直接给出，需借助其他方法计算得到。解答该类题目，首先要看清题目要求和已知条件，然后再考虑应以哪种方法为主，还有哪些条件不能满足，需借助什么方法求得。通常题目中会给出许多条件，其中部分属于干扰性条件，解题时不能采用，如实际租金、实际建安造价、实际土地取得费、实际出让地价等。应试者一定要注意甄别，除非实际情况与估价时点时的客观标准一致，或是评估带租约的房地产，否则，无论收益还是成本费用，均应采用客观标准，而不能用实际值。但同时也要注意，根据题目叙述的情况分析，若实际支付费用或获取收益情况符合估价时点时的市场客观标准，直接采用实际值也未尝不可，这就要求应试者仔细阅读试题所给条件，以便做出正确判断。解答该类题目的一般步骤如下：第一，审题。审题时需明确题目要求和给出

的已知条件，注意各已知条件的单位，注意各因素比较的基准等，并注意所给条件中哪些是有用的，哪些是用来迷惑应试者的，以防用错。同时，应试者还必须弄清以下几个时点，即土地使用权取得时点、建筑开工、竣工时点、建筑物出售、出租时点、各类投资集中投入时点、土地估价时点，最好将各时点标注在时间轴上。第二，确定解题方法和解题思路。通过审题，明确了题目要求和已知条件，便可确定以哪种估价方法为主线，并根据该方法中用到的未知条件确定需借助的其他方法。第三，公式和计算步骤。计算过程中，涉及的计算公式一定要列出，哪怕没有时间计算，列出需要的几个公式也能得到相应的分数。计算一定要分步计算，而且尽量细分。应试者必须牢记各种地价评估方法的计算步骤，并能对计算步骤作简要说明，答题时按顺序进行，避免跳步被扣分。

(二)案例综合分析题 主要考察应试者对法律、法规和行业政策的掌握程度和具体分析能力及估价方法的选用和操作流程，是政策与实践的结合与统一。一道案例综合分析题通常包含几个小题，解答该类题目最首要的也是审题，根据题目的要求找出适用的法律、法规，然后顺序回答每一个小题，并要做到知无不言，把能想到的尽量答出来，但也要注意条理清楚，避免罗嗦、重复。应试者在答题时，主要应注意以下问题：

(1)案例分析题的关键内容离不开对有关土地估价基本理论和方法、土地估价的主要法律法规等的要求。所以，应试者仍要以土地估价基本理论和方法、土地估价的主要法律法规等书本知识为基础，要熟练掌握考试大纲中要求的估价基本知识及相关法律法规的知识。

1) 深入理解土地估价的基本知识，主要包括土地估价的基本方法、每种方法

的基本原理、适用范围、操作步骤、实际操作时需要收集的资料以及注意事项等。2)需要了解有关法律法规。了解法律法规是土地估价人员的基本要求之一，这就要求应试者熟记最常使用的有关法律法规的主要内容，如《土地管理法》、《城市房地产管理法》等。同时还需要关注和跟踪最新颁布的法律法规，尤其需要了解对土地估价技术、行业管理、地价管理、土地资产管理具有重要影响的法律法规。(2)认真理解题意，找出题目中的考试要点，避免答非所问。在答题时，要围绕考试要点来答，文字描述要简洁明了，并将答案要点条理化，使人一目了然。(3)案例分析题不同于计算题，答案可能不唯一，是可选的，如2002考题第6小题第二问中，可以选择收益还原法、基准地价系数修正法、市场比较法、假设开发法中的两种，只要求应试者答出两种方法即可，不要求每种方法都答，即使多答，也不多得，而且还浪费了时间。(4)案例分析题重点考核应试者的综合分析能力，有些题目的答案只要应试者分析合理，且有法律依据，也是可以得分的。

(三)土地估价报告改错 土地估价报告改错一直是土地估价实务考试的重要内容。由于土地估价报告内容比较丰富，估价方法选用及测算分析过程比较复杂，涉及到了土地评估的各个方面。这要求应试者不仅要熟悉土地估价报告的格式内容，还需要对具体估价过程，包括对估价对象的界定、地价定义、估价用途设定、估价依据、估价原则、估价的测算分析过程、估价结果的确定等进行综合分析和判断。该题型主要考察应试者对土地价格评估实务的理解和掌握程度。要想做好此类题目，应试者必须熟知《土地估价报告规范格式》及其中每一部分、每一步的基本要求，并能熟练运用各种

评估方法，准确把握各项参数取值。解答该类题目可按下列步骤进行：首先，要快速浏览报告，找出结构上的错误。估价报告改错通常给出一个或两个完整的报告，篇幅较长，要想在规定的时间内完成，应试者应掌握一定的阅读技巧，快速浏览报告，看报告内容是否完整，有无缺漏项。第二，前后对照，找出报告前后叙述不一致的错误。第三，对容易出现错误的地方认真、仔细阅读，看关键问题是否阐述清楚，有没有错误。如“地价定义”中未说明土地开发程度。第四，估价方法应用中，计算公式、参数取值、收益或费用取值、比较案例选取等是否合理，有没有依据，有没有计算错误。第五，找出报告中比较隐蔽的错误。从历年土地估价师资格考试来看，估价报告改错一般每指出一个错误并能简述原因的得3分，最高得分60分，也就是说如果能找出20个错误并能简述原因便可得满分。因此，为了多得分，应试者解答此类题目应按上述步骤先易后难，在叙述答案时，应试者要按顺序书写，并标明顺序号，同时要把把握好分寸，既要做到语言精炼，又不要漏掉必要的说明，以免丢分。

土地估价报告改错题(试题略)在答题时，应注意以下问题：1.熟练掌握土地估价报告的规范格式，这是报告改错的前提应试者不仅要熟记土地估价报告格式的总框架结构和组成部分，还需要熟练掌握对报告中每一部分的具体要求。这样才能在审核报告时，对不符合报告格式的以及不符合报告格式中每一部分要求的，迅速发现错误并能说明原因。2.认真理解土地估价的基本理论与方法，就可以抓住报告改错的重点报告中第三部分关于土地估价方法的选用、每种方法的测算分析过程是土地估价报告的主要内容，也是报告中最容易出错的地方。

如对估价方法选用的依据、每种方法的计算公式、具体测算过程、每一中间步骤的计算结果、最终结果的确定、估价结果的表述等等都有可能出现错误。

3.注意掌握答题的技巧

(1)在具体查找错误时，首先应通过对报告进行快速浏览，查找报告中的格式错误、文字描述错误、前后不一致的错误等，对一时无法确定的，可先查找其他错误，不要将时间放在一处或几处错误上面。

(2)在答题时，除抓住容易出错的第三部分外，不要遗漏报告的其他部分，这部分内容也容易出错，如报告中对估价依据的描述不完整、不规范或不适用.对地价的定义不准确.需要特殊说明的事项没有说明清楚.土地估价师没有签字.估价对象描述不准确.附件不全等等，都需要进行认真审查，如本题的估价依据中，就有三处错误.而附件中也出现了两处错误。

(3)由于本题最高得分为40分，找出一处错误并将原因表述正确的得3分，而一般情况下，报告中的错误都大于13处，如本题共有错误26处。这样就要求应试者不要只将重点放在发现多少错误方面，还需要将错误的原因描述清楚，发现的错误不在于多，而在于发现错误的同时，将原因说明清楚。总之，土地估价实务考试，要求应试者要具备扎实的土地管理基础知识，掌握土地估价理论与方法及相关经济理论与方法，并能灵活运用于土地估价过程中。而几种主要的估价方法作为考试的重中之重，贯穿于土地估价实务考题的始终。应试者不仅要在理解的基础上熟练掌握各种估价方法的概念、原理、基本公式、特点、适用范围及适用的估价原则、估价程序，还要能灵活运用、综合运用。对各种估价方法应注意的问题作一归纳总结，供大家在复习时参考。

收益还原法

根据土地纯收益是否变化、怎样变化及土地使用

年限是无限年还是有限年选择正确的计算公式. 总收益和总费用均应为客观值, 且折算到年. 土地收益年限应从估价时点算起, 至土地使用年期届满为止. 房屋的计提折旧年限除考虑房屋的耐用年限外, 还要考虑土地使用权的使用年限. 计提折旧年限应从房屋竣工验收合格之日起计, 当房屋的耐用年限短于土地剩余使用年限时, 应按房屋的耐用年限计算折旧, 当房屋耐用年限长于土地剩余使用年限时, 应按土地剩余使用年限房屋已使用年限计提折旧. 建筑物纯收益=建筑物现值 \times 建筑物还原利率, 而不能以建筑物重置价格为基数计算。

市场比较法 所选取的各比较交易案例应为用途相同、交易类型相同、所处地区的区域特性及宗地的个别条件相近的正常交易案例, 且交易时间一般为2年内的交易实例, 最长不超过3年. 各比较交易案例价格基础应统一. 区域因素和个别因素的选取因用途不同应有差别, 且二者不能混淆. 进行比较因素修正时, 要把握两点: 第一, 因为求算的是待估宗地价格, 待估宗地的条件指数均位于分子, 比较案例宗地条件指数均位于分母. 第二, 以谁为基准, 谁的条件指数即为100。

成本逼近法 土地取得费和土地开发费应为客观值. 计算利息的基数为土地取得费及相关税费和土地开发费, 但计息期不同, 土地取得费及相关税费的计息期为整个开发周期, 土地开发费的计息期根据费用的投入情况确定, 在均匀投入的情况下按折半计算. 计算利息的方式有单利和复利之分, 若无具体说明, 一般按复利计算. 计算利润的基数与计算利息的基数相同, 不能错将利息作为计算利润的基数. 通过成本累加计算得到的估价结果一般是无限年期的, 在出让地价估算时, 一定要进行年期修正。

剩余法 建筑物售价、建筑费、专业费等应为

客观值. 计算利息的基数包括待估宗地地价、建筑费、专业费和不可预见费.待估宗地地价的计息期为整个开发周期，后三项的计息期根据其投入情况确定，在整个开发期均匀投入时为整个开发期的一半. 若已知条件为投资回报率，则利润的计算基数与利息的计算基数一致，否则，一般为房地产总价值。相关推荐：#0000ff>欢迎进入百考试题土地估价师考生交流专区 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