

土地估价实务课件和作业1 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/85/2021\\_2022\\_\\_E5\\_9C\\_9F\\_E5\\_9C\\_B0\\_E4\\_BC\\_B0\\_E4\\_c51\\_85233.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/85/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_85233.htm)

第一讲 土地估价实务概述

《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程序，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。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)