

<<2012-土地估价理论与方法-随书>>

图书基本信息

书名：<<2012-土地估价理论与方法-随书赠送价值50元的充值卡一张.凭此卡可享受相关学习增值服务>>

13位ISBN编号：9787112143207

10位ISBN编号：7112143209

出版时间：2012-06-01

出版时间：中国建筑工业出版社

作者：黑敬祥，史贵镇 编

页数：135

版权说明：本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问：<http://www.tushu007.com>

## <<2012-土地估价理论与方法-随书>>

### 内容概要

《2012执业资格考试丛书·全国土地估价师资格考试复习教材：土地估价理论与方法》是《全国土地估价师资格考试复习教材》的一本，针对考试特点和复习需要，每部分内容包括：应试指导，详细说明考试大纲中针对本部分的考试要求；考点问答，通过问答题的形式陈述考试内容；历年真题解析，对近几年中出现的本章节的考题进行列举和分析；强化训练题及参考答案，根据考试大纲要求精心编写，通过强化训练能够达到掌握本章相关内容的作用。

《2012执业资格考试丛书·全国土地估价师资格考试复习教材：土地估价理论与方法》可供参加全国土地估价师资格考试的考生复习使用。

书籍目录

第一部分 地价理论应试指导与强化训练第一章 土地价格的概念一、应试指导一、考点问答二、历年真题解析四、强化训练题五、强化训练题参考答案第二章 土地价格影响因素一、应试指导一、考点问答二、历年真题解析四、强化训练题五、强化训练题参考答案第三章 地租理论一、应试指导一、考点问答二、历年真题解析第四章 区位理论一、应试指导二、考点问答二、历年真题解析第五章 土地报酬递减规律和土地市场理论一、应试指导二、考点问答二、历年真题解析第二部分 土地估价方法第一章 土地估价的概念与原则一、应试指导二、考点问答三、历年真题解析四、强化训练题五、强化训练题参考答案第二章 收益还原法一、应试指导二、考点问答三、历年真题解析四、强化训练题五、强化训练题参考答案第三章 市场比较法一、应试指导二、考点问答三、历年真题解析四、强化训练题五、强化训练题参考答案第四章 成本逼近法一、应试指导二、考点问答三、历年真题解析四、强化训练题五、强化训练题参考答案第五章 剩余法一、应试指导二、考点问答三、历年真题解析四、强化训练题五、强化训练题参考答案第六章 路线价法一、应试指导二、考点问答三、历年真题解析四、强化训练题五、强化训练题参考答案第七章 基准地价系数修正法一、应试指导二、考点问答三、历年真题解析四、强化训练题五、强化训练题参考答案第三部分 地上定着物及相关财产估价知识一、应试指导二、考点问答三、历年真题解析四、强化训练题五、强化训练题参考答案模拟试题

章节摘录

答：最有效利用原则是指土地估价时应以委估宗地的最有效利用为条件，判断土地现状是否为最有效主要依据是：土地利用是否符合法律法规及政府政策的要求，是否为最佳用途，其设计是否为最优等。

5.什么是报酬递增递减原则？

答：此原则是指土地给其所有者带来的纯收益随其投入资金的增加，先是递增，而当达到一定程度时，又开始递减。

6.什么是变动原则？

答：变动原则是指土地价格的影响因素很多，任何因素的变动，其价格也会有很大的变动。在估价过程中，即使同一地块的土地，由于某些其他因素的不同，其价格也有很大不同。

7.什么是合法原则？

答：合法原则要求估价结果是在依法判定的估价对象状况特别是权益状况下的价值。依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产：登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

因此，合法原则中所讲的“法”，是广义的“法”。

土地估价之所以要遵循合法原则，是因为房地产状况不同。

特别是实物状况、区位状况相同的房地产，如果权益状况不同，评估价值就会有所不同。

但是，估价对象状况不是委托人或估价师可以随意假定的，甚至不是根据实际状况确定的，而必须依法判定。

依法判定估价对象是哪一种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

如就权益状况来说，一般情况下，集体土地不能当做国有土地来估价，划拨的建设用地使用权不能当作出让的建设用地使用权来估价，共有的房地产不能当做单独所有的房地产来估价，有限产权或部分产权的房地产不能当做完全产权的房地产来估价，租赁的房地产不能当做自己的房地产来估价，产权不明确或权属有争议的房地产不能当做权属明确或权属无争议的房地产来估价，临时用地不能当做正式用地来估价，临时建筑不能当做永久性建筑来估价，超过批准期限的临时用地或临时建筑不能当做未超过批准期限的临时用地或临时建筑来估价，手续不齐全的房地产不能当做手续齐全的房地产来估价，不可补办有关手续的非法房地产不能当做可以补办有关手续的手续不齐全的房地产来估价，违法占地不能当做合法占地来估价，违法建筑不能当做合法建筑来估价，等等。

因此，从理论上讲，任何状况的房地产都可以成为估价对象，只是必须做到评估价值与依法判定的房地产状况相匹配。

另外，在实际估价中，法律、法规、规章和政策规定不得以某种方式处分的房地产，就不能成为以该种处分方式为估价目的的估价对象。

例如，法律、法规、规章和政策规定不得抵押的房地产，就不能成为以抵押为估价目的的估价对象；不得作为出资的房地产，就不能成为以出资为估价目的的估价对象。

.....

编辑推荐

《执业资格考试丛书·全国土地估价师资格考试复习教材：土地估价理论与方法》特点：应试指导，考点问答，历年真题解析，强化训练题，模拟试题。

版权说明

本站所提供下载的PDF图书仅提供预览和简介，请支持正版图书。

更多资源请访问:<http://www.tushu007.com>