

<<土地估价理论与方法>>

图书基本信息

书名：<<土地估价理论与方法>>

13位ISBN编号：9787560953182

10位ISBN编号：7560953182

出版时间：2013-4

出版时间：华中科技大学出版社

作者：刘立

页数：196

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>

## <<土地估价理论与方法>>

### 前言

前言全国土地估价师资格考试从2006年起每年举行一次。

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。

这就要求考生必须进行全面的复习，切实理解和掌握考试大纲的基本要求。

本书就是由具有丰富教学、考试辅导经验的专家根据最新考试大纲的内容要求编排而成。

全书分为四部分：地价理论、土地估价方法、地上附着物及相关财产评估和土地估价行业管理要求。

本书主要具有以下几个特点。

(1) 知识考点化：考点作为大纲要求知识的基本元素，逐个讲解，全面突破。

(2) 考点习题化：选择题贯穿于考点之中，让考生了解出题的要点，准确把握考试精髓。

点中有题，加深记忆，以题推点，提示重点。

(3) 围绕大纲：考点依据考试大纲，对应相应习题，以点推题等，对提高广大考生应试水平，提高应试合格率有较强的适用性。

(4) 重点等级：每个考点附有重点等级，重点等级的星数表示考试大纲要求掌握的程度，星数越多，考点重要程度越高，考生应给予更多重视。

(5) 历年真题：提供历年真题，目的是帮助考生尽快熟悉考试形式、特点及方法，提高应试能力和考试技巧。

(6) 全真模拟试卷：全方位模拟考试真题，严格按照真实考试的试卷设置题型、题量及出题比例。根据考试的重点和难点内容，选取历年考试中常考的典型题目和容易命题的题目，对重点进行解析、强化，巩固复习效果，以便考生在复习的同时，更加牢固地掌握考试重点。

本书涉及内容广泛，虽经全体编者精心编写、反复修改，不足之处仍在所难免，欢迎广大读者予以指正，在此谨表谢意。

编者2013年2月

## <<土地估价理论与方法>>

### 内容概要

全书包括四部分内容，分别介绍了地价理论、土地估价方法、地上附着物及相关财产评估和土地估价行业管理。

本书严格按照《全国土地估价师资格考试大纲》的要求编写，将大纲要求划分出复习要点——考点，并对考点一一讲解，以加深考生对考点的理解和记忆。

每个考点附有经典试题以检验考生对考点的掌握程度。

本书供参加2009年度全国土地估价师执业资格考试的考生复习使用。

## &lt;&lt;土地估价理论与方法&gt;&gt;

## 书籍目录

第一部分 地价理论 第一章 土地价格的概念 【重点提示】 【考试范围】 【考点采分】			
考点1：土地价格概念	考点2：土地价格的主要特征	考点3：土地价格的类型	考点4：我国现行地价体系
考点5：我国土地价格的主要类型	考点6：我国土地价格理论的发展历史	第二章 土地价格影响因素 【重点提示】 【考试范围】 【考点采分】	考点1：一般因素
考点2：区域因素	考点3：个别因素	考点4：主要地价影响因素的作用规律	考点5：不同用途地价影响因素的特点
第三章 地租理论 【重点提示】 【考试范围】 【考点采分】	考点1：地租概念	考点2：级差地租	考点3：绝对地租
考点4：垄断地租	考点5：矿山地租	考点6：建筑地段地租	考点7：新古典城市地租理论
考点8：地租与地价的关系	考点9：地租理论在土地估价中的作用	第四章 区位理论 【重点提示】 【考试范围】 【考点采分】	考点1：区位概念
考点2：农业区位论	考点3：工业区位论	考点4：工业区位论	考点5：中心地理论
考点6：区位理论在土地估价中的作用	第五章 土地报酬递减规律 【重点提示】 【考试范围】 【考点采分】	考点1：土地报酬递减的含义	考点2：土地报酬递减的基本原理
考点3：土地报酬递减规律在土地估价中的应用	第六章 土地市场理论 【重点提示】 【考试范围】 【考点采分】	考点1：土地供给	考点2：土地需求
考点3：土地供需平衡原理	第二部分 土地估价方法 第一章 土地估价概念 【重点提示】 【考试范围】 【考点采分】	考点1：土地估价的定义	考点2：土地估价的作用及现实意义
考点3：土地估价的使用方向	考点4：我国土地估价的产生背景和发展过程	第二章 土地估价的原则 【重点提示】 【考试范围】 【考点采分】	考点1：土地估价原则
考点2：土地估价各原则的理论依据和产生背景	第三章 收益还原法 【重点提示】 【考试范围】 【考点采分】	考点1：收益还原法概念	考点2：收益还原法的基本公式
考点3：收益还原法不同情况下的公式	考点4：收益还原法估价的基本步骤	考点5：土地年总收益的概念、测算方法，不同情况下总收益的测算	考点6：总费用的测算方法
考点7：土地纯收益的概念及测算方法	考点8：土地还原率的概念及确定方法	考点9：收益还原法的适用范围	第四章 市场比较法 【重点提示】 【考试范围】 【考点采分】
考点1：市场比较法概念	考点2：市场比较法的特征	考点3：市场比较法的原理	考点4：市场比较法的基本公式
考点5：市场比较法的估价步骤	考点6：调查与选择比较案例	考点7：确定价格可比基准	考点8：交易情况修正
考点9：估价期日修正	考点10：区域因素比较与修正	考点11：个别因素比较与修正	考点12：其他相关修正的类型及修正方法
考点13：确定比准价格	考点14：市场比较法的适用范围	第五章 成本逼近法 【重点提示】 【考试范围】 【考点采分】	考点1：成本逼近法概念
考点2：成本逼近法的基本公式	考点3：成本逼近法估价步骤	考点4：土地取得费	考点5：土地开发费
考点6：利息	考点7：利润	考点8：土地增值	考点9：土地价格修正与确定
考点10：成本逼近法适用范围	第六章 剩余法 【重点提示】 【考试范围】 【考点采分】	考点1：剩余法的概念	考点2：剩余法的基本公式
考点3：剩余法估价步骤	考点4：调查待估宗地情况和最佳开发利用方式	考点5：开发完成后不动产价值的测算	考点6：开发成本
考点7：利息	考点8：利润	考点9：土地价格的计算	考点10：剩余法适用范围
第七章 路线价法 【重点提示】 【考试范围】 【考点采分】	考点1：路线价法的概念	考点2：与路线价估价法有关的概念	考点3：路线价估价法的操作步骤
考点4：路线价的深度修正方法	考点5：其他宗地条件修正系数编制	考点6：路线价估价法的适用范围	考点7：路线价估价法的实际应用
第八章 基准地价系数修正法 【重点提示】 【考试范围】 【考点采分】	考点1：基准地价系数修正法概念与基本原理	考点2：基准地价系	

<<土地估价理论与方法>>

数修正法的公式  
 考点3：采用城镇基准地价系数修正法估价的步骤  
 考点4：基准  
 地价系数修正法的适用范围  
 考点5：农用地基准地价系数修正法的类型与基本步骤  
 第三部分 地上  
 附着物及相关财产评估 第一章 房屋建筑工程基础 【重点提示】 【考试范围】 【考点采分】  
 考点1：房屋建筑分类  
 考点2：建筑物等级  
 考点3：建筑物的主要材料与结  
 构形式  
 考点4：建筑的基本组成与建筑构造  
 考点5：建筑工程图纸的概念与分类  
 考点6：工程建设质量检测的概念与方法  
 考点7：房屋建筑的评定与鉴定  
 第二章 建  
 筑物估价 【重点提示】 【考试范围】 【考点采分】  
 考点1：建筑物与构筑物估价的概念  
 考点2：建筑物与构筑物的价格特征和类型  
 考点3：建筑物与构筑物估价的基本  
 本方法  
 考点4：建筑物估价的基本原则  
 考点5：建筑物估价的基本程序  
 考点6：房屋质量缺陷损失评估  
 第三章 其他附着物估价 【重点提示】 【考试范围】 【考点  
 采分】  
 考点1：土地附着物估价的概念  
 考点2：土地附着物种类及价格特征  
 考点3：土  
 地附着物估价的基本原则  
 考点4：不同土地附着物估价的程序  
 考点5：土地附着物估价  
 的基本方法  
 第四章 相关机器设备评估 【重点提示】 【考试范围】 【考点采分】  
 考点1：  
 机器设备的含义  
 考点2：机器设备的分类  
 考点3：机器设备评估的特点  
 考  
 点4：机器设备评估的步骤、基本方法  
 考点5：机器设备评估中成本的实体性贬值的估算方法  
 考点6：机器设备评估中成本的经济性贬值的估算方法  
 第四部分 土地估价行业管理 【重点提示  
 】 【考试范围】 【考点采分】  
 考点1：土地估价师资格考试  
 考点2  
 ：土地评估机构  
 考点3：土地估价行业协会  
 考点4：土地估价行业自律的基本内容

## <<土地估价理论与方法>>

### 章节摘录

版权页：插图：（3）价格 价格是价值的反映。

土地估价中所说的价格是指市场价值，或公开市场价格，而不是一般意义上的价格。

一般所说的土地价格，往往反映的是个别土地的实际成交价格。

由于土地市场的不完善性，土地实际交易价格往往受到许多因素的影响，如交易双方的动机、对交易对象的了解、贷款安排是否优惠等，这些因素往往导致实际价格偏离土地的市场价值。

故在土地估价过程中，考虑土地的实际成交价格时，要以市场价值标准来衡量，在一定条件下，偏离市场价值的价格可以修正到反映市场价值的价格。

（4）使用价值 对土地的所有者或使用者而言，土地具有特殊使用价值。

使用价值是指特定土地作为特定用途时的价值，或是指个别土地对一个特定用户的价值。

如某人的住宅离工作地点较近，这一住宅对他便有特殊使用价值。

特殊使用价值不同于市场价值，市场价值是客观的交换价值，是指土地对于市场上众多买家而言的。

一块土地一般同时具有使用价值和市场价值。

老旧工厂仍由原公司使用，可能对该公司具有很大的使用价值，但若改作其他用途时，仅有一般市场价值。

## <<土地估价理论与方法>>

### 编辑推荐

《2013全国土地估价师资格考试考点采分:土地估价理论与方法(第4版)》编辑推荐:1.《2013全国土地估价师资格考试考点采分:土地估价理论与方法(第4版)》严格按照最新考试大纲的要求编写,按大纲要求划分出掌握、熟悉、了解的复习提示,方便考生了解考试重点。

2.《2013全国土地估价师资格考试考点采分:土地估价理论与方法(第4版)》精析考点,每个考点附有重点等级,星数越多重要程度越高。

并设置相应习题,以点推题,便于考生吃透考试重点,节省复习时间。

3.《2013全国土地估价师资格考试考点采分:土地估价理论与方法(第4版)》提供历年真题及参考答案,并对答案进行了详解,便于考生尽快熟悉考试形式、特点及方法,提高应试能力和考试技巧。

4.《2013全国土地估价师资格考试考点采分:土地估价理论与方法(第4版)》提供的2套模拟试卷是此书的另一精华,其题型、题量、难易程度均完全模拟实际考试,能帮助考生进行考前实战演练,一次性攻破所有考点,顺利过关;5.《2013全国土地估价师资格考试考点采分:土地估价理论与方法(第4版)》的作者及编辑全程为读者提供答疑服务,帮助读者彻底理解掌握全书所有考点,扫清考点认识的盲区和误区。

(详见书封底,获取更多服务信息)。

<<土地估价理论与方法>>

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>