第一图书网, tushu007.com

<<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

第一图书网, tushu007.com

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

第一图书网, tushu007.com

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。

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：区位的影响因素　☆☆☆☆考点3：农业区位论　☆☆☆☆☆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ll：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

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

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。

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）。

第一图书网, tushu007.com

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