

图书基本信息

书名：<<2013全国土地估价师资格考试考点采分>>

13位ISBN编号：9787560953151

10位ISBN编号：7560953158

出版时间：2013-4

出版时间：华中科技大学出版社

作者：李颖 主编

页数：217

字数：377000

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>

## 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。

尤其是《土地估价案例与报告》这门考试，涵盖知识量比较大，针对这一情况，本书由具有丰富教学、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。

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。

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) 历年考试真题：提供历年考试真题，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。

本书涉及内容广泛，虽经全体编者精心编写、反复修改，疏漏和不当之处在所难免，欢迎广大读者不吝赐教，予以指正，在此谨表谢意。

## 内容概要

本书严格按照《全国土地估价师资格考试大纲》的要求编写，从大纲要求划分出复习要点——考点，并对考点一一讲解。

全书内容包括土地价格概念、土地价格因素、土地估价原则、土地估价程序与土地价格定义的界定及地价估算、收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法、路线价法、基准地价系数修正法、土地分等、土地定级等，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所用。

## 书籍目录

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：土地价格的内涵与外延 考点2：我国土地价格的形式 考点3：土地价格的主要特征 考点4：土地价格的类型 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：主要地价影响因素 考点2：主要地价影响因素的作用规律 考点3：不同用途地价影响因素的特点第三章 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：预期收益原则 考点3：替代原则 考点4：最有效利用原则 考点5：供需原则 考点6：报酬递增递减原则 考点7：贡献原则 考点8：变动原则 考点9：合法原则第四章 土地估价程序、土地价格定义的界定和地价估算与确定 【重点提示】 【考试范围】 【考点采分】 考点1：土地估价程序 考点2：确定估价基本事项 考点3：拟定估价作业计划 考点4：收集资料实地踏勘 考点5：分析整理相关资料 考点6：选定方法试算价格 考点7：确定宗地估价结果 考点8：撰写估价报告书 考点9：土地价格定义的界定 考点10：地价估算与确定第五章 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六章 市场比较法 【重点提示】 【考试范围】 【考点采分】 考点1：市场比较法的概念 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：估价日期修正 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：市场比较法适用范围第七章 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：土地取得费的概念、构成及计算方法 考点5：土地开发费的概念、构成及计算方法 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八章 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：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：剩余法适用范围第九章 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：与路线价法有关的概念 考点3：路线价法的操作步骤 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：路线价法的适用范围 考点7：路线价法的实际应用第十章 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十一章 土地分等 【重点提示】 【考试范围】 【考点采分】 考点1：城镇土地分等的概念和原理 考点2：城镇土地分等的因素因子体系 考点3：城镇土地分等的技术路线和程序 考点4：土地分等因子分值计算的基本原则 考点5：城镇土地分等的因素因子分值计算标准化方式 考点6：因素因子分值计算位序标准化 考点7：因素因子分值计算极值标准化 考点8：城镇土地分等涉及指数方式的因子指标计算 考点9：城镇土地分等因素因子权重确定的原则 考点10：城镇土地分等因素因子权重确定的方法 考点11：城镇土地分等划分方法 考点12：农用地分等的基本概念 考点13：农用地分等定级 考点14：农用地分等的原则 考点15：农用地分等的因素法 考点16：农用地分等的样地法 考点17：农用地分等的程序 考点18：农用地分等单元划分原则与方法 考点19：土地利用系数分指定作物计算方法 考点20：土地利用系数综合计算方法 考点21：土地经济系数分指定作物计算方法 考点22：土地经济系数综合计算方法第十二章 土地定级 【重点提示】 【考试范围】 【考点采分】 考点1：城镇土地定级的概念和原理 考点2：城镇土地定级的因素因子体系 考点3：城镇土地定级的技术路线和程序 考点4：城镇土地定级的因素因子分值计算原则 考点5：城镇土地定级的因素因子分值计算方法 考点6：因素对土

地质量的影响方式及类型 考点7：城镇土地定级中的面状土地因素分值计算方法 考点8：城镇土地定级中的点、线状土地因素分值计算方法 考点9：城镇土地定级中的商服繁华影响度的指标分析  
考点10：城镇土地定级中的繁华影响度分值的计算与叠加 考点11：城镇土地定级中的道路通达度指标分析 考点12：城镇土地定级中的道路通达度的分值计算 考点13：城镇土地定级中的公交便捷度分析 考点14：城镇土地定级中的公交便捷度的分值计算和修订 考点15：城镇土地定级中的基础设施完善度作用分值计算 考点16：城镇土地定级中的环境质量优劣度作用分值的计算 考点17：城镇土地定级中的公用设施完备度、对外交通便利度、文体设施影响度作用分值计算 考点18：绿地覆盖度、人口密度的作用分值计算 考点19：产业集聚影响度的作用分值计算 考点20：城镇土地定级的因素因子权重确定方法 考点21：城镇土地级别划分方法 考点22：农用地定级的原则 考点23：农用地定级的程序和方法 考点24：农用地定级单元划分原则与方法

章节摘录

第一章 土地价格的概念 【重点提示】 掌握：土地价格的定义，土地价格主要特征和我国土地价格的内涵 熟悉：不同分类方式下的土地类别，我国土地价格的主要类型及土地价格的影响因素 了解：我国土地价格理论的发展历史 【考试范围】 1.土地价格概念 (1)土地价格的内涵与外延 (2)我国土地价格的形式 2.土地价格的主要特征 (1)土地价格是权益价格 (2)土地价格不由生产成本决定 (3)土地价格主要由土地需求决定 (4)土地价格呈上升趋势 (5)土地价格具有明显的地域性 3.土地价格的类型 (1)按权利分类：土地所有权价格、使用权价格、租赁权价格、抵押权价格和其他他项权利价格 (2)按土地价格形成方式分类：交易价格、理论价格、评估价格等 (3)按政府管理手段分类：申报地价、公告(示)地价等 (4)按土地价格表示方法分类：土地总价格、单位面积价格、楼面地价等 (5)按土地的存在形态分为：生地价格、熟地价格、毛地价格、净地价格 (6)按土地交易的方式分为：拍卖价格、招标价格、协议价格、挂牌价格 (7)按价格使用目的分为：买卖价格、租赁价格、抵押价格、课税价格、征地价格等 (8)其他一些划分方法形成的土地价格 4.我国土地价格的主要类型 5.我国土地价格理论的发展历史

### 编辑推荐

**填空式考点：**习题变形为填空题贯穿于考点内容之中，点中有题，加深记忆，以题推点，提示重点，准确把握考试精髓。

**重点等级：**每个考点均附有重点等级，重点等级的星数表示考试大纲要求掌握的程度。

**精选习题：**包括部分历年考试真题，全部习题与所考的相应考点均一一挂接，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。

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>