

2010年广东省土地估价师考试用书修订版修订内容 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/645/2021_2022_2010_E5_B9_B4_E5_B9_BF_c51_645381.htm

具体修订内容：一、《全国土地估价师资格考试复习指南》(2010年修订版)(上册)修订内容第一部分“土地基础知识”二、《全国土地估价师资格考试复习指南》(2010年修订版)(下册)修订内容三、《全国土地估价师资格考试法律法规新编》(2010年修订版)修订内容(一)有关法律、法规和规范性文件紧扣2010年考试大纲的新变化，《全国土地估价师资格考试复习指南》(2010年修订版)(上、下册)和《全国土地估价师资格考试法律法规新编》(2010年修订版)在09年修订版的基础上，增加或调整了各个部分的内容，力求做到大纲要求内容全覆盖，在清晰、透彻的基础上做到提纲携领、简明扼要，并且还针对新增加的内容设计了适量的练习题。具体修订内容如下：一、《全国土地估价师资格考试复习指南》(2010年修订版)(上册)修订内容第一部分“土地基础知识”在“土地的概念”方面，增加了“土地的产权特性”内容。在“土地的分类”方面，增加了“仓储用地的特征”和“公共管理与公共服务用地的特征”内容，并把“农用地的特征”和“我国主要类别土地的利用方式”内容相应调整为“农用地(耕地、园地、林地、草地)的特征”和“我国主要类型土地的利用”内容。在“土地实体及特征”方面，增加了“土地灾害类型及特征”内容。在“土地产权”方面，增加了“我国土地用益物权”和“我国土地担保物权”内容，其中前者包括国有建设用地使用权的权能及规定、集体建设用地使用权的权能及规定、土地承包经营权的权

能及规定、宅基地使用权的权能及规定和地役权的权能及规定等内容，后者包括不同土地抵押权的权能及规定和土地质权的含义等内容。把“土地所有权的含义”、“国有土地所有权的权能及范围”和“集体土地所有权的权能及范围”内容相应调整为“土地所有权的权能及规定”、“国有土地所有权的权能及规定”和“集体土地所有权的权能及规定”内容。

第二部分“土地管理知识”在“耕地保护与土地整理”方面，增加了“我国耕地保护和土地整理的发展及现状”内容。在“农用地转用与征地管理”方面，把“土地征收补偿和安置的内容”内容调整为“土地征收补偿计算与管理”内容。在“土地市场交易与监管”方面，增加了“土地市场价格调控”、“土地市场税收与金融调控”和“土地市场动态监测”内容，并把“我国土地市场的现状”内容调整为“我国的土地市场体系及其发展现状”内容。在“地价管理”方面，增加了“地价管理的概念”、“土地等别、土地级别、基准地价、标定地价的确定、更新和公布制度”、“工业用地出让最低价标准”、“城市地价动态监测制度”和“地价集体决策制度”内容，并把“制定协议出让国有土地使用权最低限价”内容调整为“出让国有土地使用权最低限价制度”内容。

第三部分“地价理论”在“土地价格的概念”方面，把“土地价格的类型”和“我国土地价格理论的发展历史”内容相应调整为“不同类型土地价格及特征”和“我国土地价格评估的发展历史”内容。在“土地市场理论”方面，增加了“土地供需与地价的关系”和“我国土地供需关系的特点”内容。

第四部分“土地估价方法”在“收益还原法”方面，增加了“收益还原法的基本条件”内容。在“成本逼近法

”方面，增加了“成本逼近法应用限制”和“成本逼近法在我国的发展”内容。在“剩余法”方面，增加了“假设开发条件下的计算公式”、“建成条件下的计算公式”、“不同条件下计算公式的适用条件”、“假设开发条件下的估价步骤”、“建成条件下的估价步骤”、“假设开发条件下不动产总价值的计算要求及方法”、“建成条件下不动产总价值的计算要求及方法”、“假设开发条件下建筑开发成本计算”、“假设开发条件下投资利息计算”、“建成条件下建筑物价值的计算要求及方法”、“剩余法限制条件”和“剩余法的发展历史”等内容。在“基准地价系数修正法”方面，增加了“最终宗地价格确定的方法”内容，并把“采用城镇基准地价系数修正法估价的步骤”内容调整为“采用城镇基准地价系数修正法估价的步骤及方法、要求”内容。在“路线价法”方面，增加了“路线价估价法的发展历史”内容。

二、《全国土地估价师资格考试复习指南》(2010年修订版)(下册)修订内容 新大纲把09年大纲中的第五部分“地价估价实务”拆分为“宗地估价实务”和“土地分等、定级与基准地价评估等实务”两部分，即为新大纲第五部分和第六部分。为了保持丛书目录和大纲的一致性，本书也将09年修订版的第五部分内容拆分为以上两个部分的内容，并在此基础上进行修订。第五部分“宗地估价实务”在“土地估价程序”方面，增加了“宗地估价程序之间的逻辑关系”内容。在“土地估价业务受理”方面，增加了“土地估价业务受理程序”内容，并把“土地估价的业务范围”内容调整为“土地估价业务服务的主要方向”内容。在“土地估价对象资料收集”方面，增加了“估价对象资料的基本类型”、“估价对象资

料收集的方法与要求”、“产权资料的内容及收集要求”、“土地规划及利用现状资料的内容及收集要求”、“土地开发程度及基础设施资料的内容及收集要求”、“地上建筑物的内容及收集要求”和“土地历史交易或租赁资料的内容及收集要求”内容。在“土地估价现场勘察”方面，增加了“现场勘察的基本内容”和“现场勘察的方法与要求”内容，其中前者包括土地位置和边界及四邻关系勘察、土地自然条件勘察、土地环境质量勘察、土地基础设施条件勘察、土地使用状况的现场勘察、地上建筑物及其它附作物的勘察、土地经营与收益状况的调查等内容。在“土地市场调查与分析”方面，增加了“土地市场调查的目的”、“土地市场调查的基本内容”和“土地市场调查的方法与要求”内容。在“土地估价案例的调查”方面，增加了“估价案例的类型与特点”、“估价案例真实性、可靠性的基本要求”、“市场比较法中比较案例的调查内容及规范”、“收益还原法中租金案例、经营收益案例、经营成本案例的调查内容及规范”、“剩余法中不动产价格案例、建筑开发成本案例的调查内容及规范”、“成本逼近法中征地成本案例、土地开发成本案例的调查内容及规范”、“基准地价、路线价有效性的基本要求”和“建筑物重置成本价等其它补偿标准有效性的基本要求”内容。在“土地估价方法选择”方面，增加了“估价方法的选择原则与要求”。在“土地估价结果分析与确定”方面，增加了“估价检查、调整的内容”、“估价检查、调整的原则”和“土地最终估价值确定的方法”内容。在“土地估价报告审核”方面，充实了“土地估价报告审核的内容”这部分内容。在“常见目的下土地估价”方面，增加了“

房地产拆迁中的土地估价”内容。在“常见用途土地估价”方面，把原来已有内容相应调整为“商服用地的主要价格影响因素、估价思路、估价方法的选择与应用”、“住宅用地的主要价格影响因素、估价思路、估价方法的选择与应用”、“工业、仓储用地的主要价格影响因素、估价思路、估价方法的选择与应用”、“公共管理与公共服务用地的主要价格影响因素、估价思路、估价方法的选择与应用”和“农用地(耕地、园地、林地、草地等)的主要价格影响因素、估价思路、估价方法的选择与应用”内容，并在此基础上增加了“交通运输用地的主要价格影响因素、估价思路、估价方法的选择与应用”内容。在“其他土地权利估价”方面，增加了“承租土地使用权估价方法的选择与应用”、“土地租赁权估价方法的选择与应用”、“地役权估价方法的选择与应用”、“设有租赁权的土地使用权估价方法的选择与应用”和“设有地役权的土地使用权估价方法的选择与应用”内容。第六部分“土地分等、定级与基准地价评估等实务”在“土地分等”方面，增加了“农用地分等定级”概念。在“土地定级”方面，增加了“标准耕作制度”、“农用地级别”等概念。在“基准地价评估”方面，增加了“城镇基准地价评估范围确定原则”和“农用地基准地价评估范围确定原则”内容。第七部分“地上定着物及相关财产估价知识”在“建筑物估价”方面，增加了“建筑物价格的影响因素”内容。第八部分“土地相关税收知识”在“税收基本理论”方面，增加了“税收对土地价格的影响”内容。第十一部分“土地与房屋测量知识”在“测量的基本知识”方面，增加了“测量的概念”和“测量的相关术语”内容，其中“测量的相

关术语”中包括精度、误差、坐标、图幅、要素、比例尺、等高线和图例等术语。在“土地测量”方面，增加了“土地勘测定界”和“地籍测量”内容，主要包括土地勘测定界和地籍测量两者的目的、测量内容、精度要求、比例尺要求、成果图名称及要素等。在“房屋测量”方面，增加了“房屋测量目的”、“房屋测量的精度要求”、“房屋测量的比例尺要求”和“房屋测量成果图名称及要素”等内容。第十二部分“城市经济与城市规划知识”在“城市经济学”方面，增加了“竞租曲线”内容。第十三部分“地产开发与工程造价知识”在“房地产开发”方面，增加了“获取土地”、“交通评价”和“风险分析”内容，并把“环境影响和环境保护”内容调整为“环境影响和环境保护评价”内容。三、《全国土地估价师资格考试法律法规新编》(2010年修订版)修订内容(一)有关法律、法规和规范性文件增加了28个有关法律、法规和规范性文件，包括：1、《中华人民共和国农村土地承包经营纠纷调解仲裁法》.2、《中华人民共和国海岛保护法》.3、《中华人民共和国拍卖法》.4、《中华人民共和国合同法》.5、《中华人民共和国营业税暂行条例》.6、《中共中央办公厅、国务院办公厅印发 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