

全国土地估价师资格考试大纲(2006年)(四) PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/84/2021_2022__E5_85_A8_E5_9B_BD_E5_9C_9F_E5_c51_84941.htm 第四部分 土地估价方法

一、土地估价概念

(一) 考试目的 测试应考人员对土地估价的定义、作用及现实意义的理解与掌握程度。

(二) 考试基本要求 掌握：土地估价的定义、作用。熟悉：土地估价的现实意义，土地估价的使用方向。了解：我国土地估价的产生北京和发展过程。

(三) 考试范围 1、土地估价的定义 2、土地估价的作用及现实意义 3、土地估价的使用方向 4、我国土地估价的产生背景和发展过程

二、土地估价的原则

(一) 考试目的 测试应考人员对土地估价原则内涵的理解与掌握程度。

(二) 考试基本要求 掌握：土地估价原则内涵。熟悉：土地估价各原则的适用范围及注意点。了解：土地估价各原则的理论依据和产生背景。

(三) 考试范围 1、土地估价原则 (1) 预期收益原则 (2) 替代原则 (3) 最有效利用原则 (4) 供需原则 (5) 报酬递增递减原则 (6) 贡献原则 (7) 变动原则 (8) 合法原则 2、不同估价原则适用范围及注意点 3、土地估价各原则的理论依据和产生背景

三、土地估价的基本步骤

(一) 考试目的 测试应考人员对土地估价整体把握能力及对各步骤的技术要点的理解与掌握程度。

(二) 考试基本要求 掌握：土地估价步骤及逻辑关系。熟悉：土地估价各步骤的技术要点。了解：土地估价各步骤在实际工作中不同情况的处理。

(三) 考试范围 1、土地估价基本步骤 (1) 确定估价基本事项 (2) 拟订估价作业计划 (3) 收集资料，实地踏勘 (4) 分析整理相关资料 (5) 选定方法试算价格

(6) 确定宗地估价结果 (7) 撰写估价报告书 2、各步骤内容、作用及相互关系 3、土地估价各步骤在实际工作中不同情况的处理 四、收益还原法 (一) 考试目的 测试应考人员对收益还原法的基本原则及其应用的理解与掌握程度。(二) 考试基本要求 掌握：收益还原法的概念、特点、公式、估价步骤、应用要求及各种参数确定方法。熟悉：收益还原法的适用范围。(三) 考试范围 1、收益还原法概念 2、收益还原法的基本公式 (1) 公式的内涵 (2) 公式的表达式 (3) 公式各变量的含义 3、收益还原法不同情况下的公式 (1) 预期纯收益不变情况下的公式 (2) 预期纯收益变化情况下的公式 (3) 还原率变化情况下的公式 (4) 收益年期不同情况下的公式 (5) 不同公式的应用条件 4、收益还原法估价的基本步骤 (1) 总收益测算的项目和方法 (2) 总费用测算的项目和方法 (3) 不同条件下纯收益测算方法 (4) 还原率的概念、类型、主要影响因素及确定方法等 (5) 评估价格计算公式的选择和估价结果的确定 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。(1) 土地年总收益的概念 (2) 土地年总收益的构成及计算方法 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