

考试辅导:2006年资产评估讲义(二) PDF转换可能丢失图片或格式, 建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/80/2021_2022__E8_80_83_E8_AF_95_E8_BE_85_E5_c47_80158.htm 第五章 房地产评估 第一节 房地产评估概述 一、土地与土地使用权 (一) 土地 (二) 土地的特性 1. 土地的自然特性 (1) 位置的固定性。 (2) 质量的差异性。 (3) 不可再生性。 (4) 效用永续性。 2. 土地的经济特性 (1) 供给的稀缺性。 (2) 可垄断性。 (3) 土地利用多方向性。 (4) 效益级差性。 (三) 土地使用权 土地使用权可以拥有和转让, 因此地价一般是土地使用权的价格。 二、地租与地价理论 (一) 地租理论 (二) 地价理论 (三) 地价的特征 1. 地价是地租的资本化。 2. 地价是权益价格。 3. 土地具有增值性。 4. 地价与用途相关。 5. 地价具有个别性。 6. 地价具有可比性。 三、房地产及其特性 四、房地产评估的原则 (一) 最有效使用原则 (二) 合法原则 五、房地产评估程序 第二节 房地产价格及其影响因素 一、房地产价格的种类 (一) 根据权益的不同, 可分为所有权价格、使用权价格、其他权利价格。 (二) 按价格形成方式可分为市场交易价格和评估价格 (三) 按房地产的实物形态可划分为土地价格、建筑物价格和房地产价格 (四) 按房地产价格表示单位可划分为总价格、单位价格、楼面地价等 楼面地价, 又称单位建筑面积地价。 $\text{楼面地价} = \text{土地总价格} / \text{建筑总面积}$, 因为 $\text{建筑总面积} / \text{土地总面积} = \text{容积率}$, 所以, $\text{楼面地价} = \text{土地单价} / \text{容积率}$ 。 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