

2006年CPV辅导资产评估学-房地产评估-一-讲义 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_2006_E5_B9_B4CPV_c47_80254.htm

一、 房地产评估的基本常识

- 1、 房地产是指土地、建筑物及固着在土地、建筑物上不可分离的部分及其附带的各种权益。 房地产评估对象是房地产物质实体与房地产权益的综合体。 房地可以划分为三种存在形态，即土地、建筑物和房地合一。 房地产评估的标的也有三种存在形式：土地（或土地使用权）、房屋建筑屋和房地合一状态下的物质实体及其权益。
- 2、 土地供给及其特征 土地供给分为土地的自然供给和土地的经济供给 土地的自然供给：地球提供给人类可利用的土地数量，包括：已利用的土地和未来可供利用的土地。 土地的自然供给有以下5个特性：具有适宜于人类生存和工作的气候条件 具有适宜于植物生长的土壤质地和气候条件 具有可以利用的淡水资源 具有可供人类利用的生产资源 具有一定的交通条件 土地的经济供给：指在土地的自然供给的范围内，对土地进行了开发、规划和整治，以满足人类不同需求的土地供给。 土地的经济供给具有弹性。
- 3、 土地的特性 土地的特性可以分为土地的自然特性和经济特性两个方面。 土地的自然特性：（1）位置固定性、（2）质量的差异性、（3）不可再生性、（4）效用永续性 土地的经济特性：（1）供给的稀缺性、（2）可垄断性、（3）土地利用的多方向性、（4）效益级差性
- 4、 土地使用权 在中国，城市土地的所有权属于国家，农村和城市郊区的土地所有权除法律规定属于国家所有外，属于农民集体所有；宅基地和自留地、自留山属于农民集体所有。 集体土地不可进入房地产

市场流转，国有土地所有权也不能进入房地产市场流转。只有土地的使用权可以在市场上进行流转。土地使用权出让可以采取协议、招标和拍卖三种方式。土地使用权价格可因土地使用年限的长短区分为各种年期的使用权价格，其出让的最高年限由国务院确定。土地使用权出让的最高年限：（1）居住用地70年（2）工业用地50年（3）教育、科技、文化、卫生、体育用地50年（4）商业、旅游、娱乐用地40年（5）综合或者其他用地50年

5、地租及地价理论 根据地租产生的原因和条件，地租分为级差地租和绝对地租 级差地租是指等量资本投入在等面积的不同等级的土地上，因不同生产率而产生的归土地所有者占有的超额利润。垄断地租是由垄断价格带来的超额利润转化而成的地租。建筑地租在具有与农业级差地租相同规律的级差地租的同时，还具有自身的特点：（1）建筑地段地租是为了获得生产的场地和空间而支付的（2）建筑地段所处的位置对建筑地段地租有着决定性的影响（3）社会发展和进步会提高建筑地段地租（4）垄断地租在建筑地段地租中占有显著地位 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

6、房地产的特征（1）位置固定性（2）供求区域性（3）使用的长期性 国家规定的土地使用权出让最高年限按不同用途予以规定：居住用地70年，工业用地50年，商业、旅游、娱乐用地40年等。（4）投资大量性（5）保值增值趋势（6）投资风险性（7）难以变现性（8）政策限制性

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