

07注册资产评估师资产评估练习（四）PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/235/2021\\_2022\\_07\\_E6\\_B3\\_A8\\_E5\\_86\\_8C\\_E8\\_B5\\_c47\\_235683.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/235/2021_2022_07_E6_B3_A8_E5_86_8C_E8_B5_c47_235683.htm)

1简述土地的经济特性。2简述地价的特征。3房地产评估应遵循哪些原则？4影响房地产价格的区域因素包括哪些内容？5房地产投资的风险性表现在哪些方面？6简述假设开发法的评估思路及适用范围。7

基准地价有哪些作用？8简述在建工程评估的几种方法及其评估思路。1土地的经济特性：（1）供给的稀缺性。所谓土地经济供给的稀缺性，主要是指某一地区的某种用途的土地供不应求，形成稀缺的经济资源，形成供求矛盾。土地经济供给的稀缺性，与土地总量的有限性、土地位置的固定性、土地质量的差异性等有关。（2）可垄断性。土地的所有权和使用权都可以垄断。由于土地具有可垄断性，因此，在土地所有权或使用权让渡时，就必然要求实现其垄断利益。

（3）土地利用多方向性。一块土地的用途是多种的，可以作为农田，也可以建住宅或建写字楼，或者造商场。（4）效益级差性。由于土地质量的差异性而使不同土地的生产力不同，从而在经济效益上具有级差性。

2地价的特征有：（1）地价是地租的资本化。地价与一般商品的价格不同，一般商品是劳动的产物，其价格围绕价值上下波动，价格由生产成本和利润构成。土地则不完全是劳动的产物，因此，地价并不是土地的购买价格，而是地租的资本化。（2）地价是权益价格。由于地产位置不可移动，因此，地产的买卖、抵押等并不能移转地产的物质实体

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](http://www.100test.com)