

资产评估师辅导：房地产价格评估背景资料资产评估师考试
PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/587/2021_2022__E8_B5_84_E4_BA_A7_E8_AF_84_E4_c47_587278.htm

1、我国的资产评估业务主体。涉及到三种类型的评估师：资产评估师、房地产评估师和土地估价师，三种估价业务均涉及到房地产估价。除了财政部主管的资产评估外，房地产评估和土地估价均存在各自的标准，分别为中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）和中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）。《房地产估价规范》规定了我国房地产估价的总则、术语、原则、程序、方法以及不同估价目的下的估价、估价结果、估价报告和职业道德。估价方法涉及到市场比较法、收益法、成本法、假设开发法和基准地价修正法，估价目的涉及到土地使用权出让价格评估、房地产转让价格评估、房地产租赁价格评估、房地产抵押价值评估、房地产保险估价、房地产课税估价、征地和房屋拆迁补偿估价、房地产分割、合并估价、房地产纠纷估价、房地产拍卖底价评估、企业各种经济活动中涉及的房地产估价以及其他目的的房地产估价。《城镇土地估价规程》规定了我国城镇土地估价的范围、引用标准、总则、估价原则及价格影响因素、基本估价方法、基准地价评估方法、宗地地价评估方法、主要用途及其它权利的土地价格评估方法，适用于城镇、独立工矿区及开发区范围内的建设用地“基准地价”和“宗地地价”评估。农村建设用地地价评估也可参照本规程执行。

2、关于路线价法。对该方法的研究在国外早已经被搁置，因为此方法不实际，使用不便，业界绝

少应用（陈学基：中国入世后房地产评估业界应如何与世界接轨，不动产纵横2002年第1期）。3、关于成本法在土地估价中的应用。运用成本法进行土地价格评估是在我国国有土地使用制度改革的初期，土地市场尚未发育成熟的条件下，最早由土地管理部门提出和采用的。该方法的缺陷已经逐步得到认识。有学者认为“成本法”土地价格是建设用地的不完全价格，其基本作用就是为国家的土地出让价格规定一个最低界限，具有一定的参考价值，也具有难以弥补的缺陷

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