

2009资产评估师《资产评估》房地产评估(1)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_ti2020/622/2021_2022_2009_E8_B5_84_E4_BA_A7_c47_622777.htm

第一节、房地产评估概述 了解
房地产的经济特性是开展评估工作的基础，对评估方法和相关参数的选择至关重要。

- 1、土地的经济特性：土地经济供给的稀缺性.土地产权的可垄断性.土地利用的多方向性.土地效益的级差性。
- 2、土地使用权：国有土地使用权出让.土地使用权转让.土地使用权出租.土地使用权抵押.出让合同届满。
注意：土地使用权转让、租赁和抵押均是与其附着建筑物一起转让的。
- 3、房地产的特性：位置固定性.供求区域性.使用长期性.投资大量性.保值与增值性.投资风险性.难以变现性.政策限制性。
- 4、房地产评估的两个原则：由于土地具有固定性、稀缺性、个别性等特征，房地产市场是一个不完全竞争即不充分市场。最有效使用原则和合法原则(房地产相关宏观政策和规划较多，这是学习中要注意的)
- 5、房地产评估程序：P159-162 注：为得到一个公平合理的价值，一般以一种评估方法为主，同时以另一种或几种评估方法为辅，以相互验证，需综合分析确定评估值。

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