

注册资产评估师资产评估学考试大纲（五）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__E6_B3_A8_E5_86_8C_E8_B5_84_E4_c47_80188.htm

五、房地产评估（一）考试目的 房地产评估是资产评估的重要组成部分。通过对房地产评估内容的考核，测试考生对房地产评估的基本原理与方法的掌握和运用情况。重点测试考生对房地产评估中的基本概念、评估原则以及收益法、市场法、成本法、剩余法等主要方法的掌握和运用情况，考核考生分析和解决房地产评估问题的能力。（二）考试基本要求 1．熟悉土地及其经济供给的涵义；熟悉土地的自然特性和经济特性；熟悉我国土地使用权的基本特性；了解地租与地价的基本内涵及地价的特征；熟悉房地产的概念、特性；掌握合法原则和最有效使用原则对房地产评估的影响；熟悉房地产评估程序。 2．熟悉房地产价格的各种类型；掌握影响房地产价格的一般因素、区域因素和个别因素的具体内容。 3．熟悉收益法评估房地产的技术思路、适用范围；掌握收益法评估房地产中的纯收益、客观总收益和客观总费用的含义及其关系；掌握收益法评估房地产中的资本化率的实质及种类；掌握确定房地产资本化率时所运用的纯收益与售价比率法、安全利率加风险调整值法和各种投资收益率排序插入法；掌握运用收益法评估房地产的各种计算公式和分析重点。 4．熟悉运用市场法评估房地产的技术思路及适用范围；掌握运用市场法评估房地产的评估程序及操作步骤；掌握交易情况修正、日期修正、区域因素修正、个别因素修正、容积率修正和土地使用年期修正的方法的具体要求、估算要点和具体过程；掌握运用市场法

评估房地产的综合分析技术。5. 熟悉房地产评估的成本法的技术思路及适用范围；掌握土地评估中成本法的操作步骤、土地价格的基本组成；掌握土地取得费、土地开发费、投资利息和土地增值收益等的内容及计算方法；掌握运用成本法评估新建房地产及旧建筑物的具体要求、估算要点和具体操作步骤。6. 熟悉房地产评估的剩余法的技术思路及适用范围；掌握剩余法评估房地产的操作步骤、参数计算及计算公式的理解和具体运用。7. 了解基准地价的含义、测算的基本思路、特点及其作用；熟悉基准地价修正系数法的基本思路、适用范围及其运用的程序和步骤。8. 了解路线价法的含义及理论依据；熟悉路线价法的适用范围及估价程序；掌握深度百分率表的制作方法；熟悉路线价法中的四三二一法则、苏慕斯法则、霍夫曼法则和哈柏法则；掌握路线价法的计算公式及其在地价评估中的运用。9. 了解在建工程的概念与特点；熟悉在建工程资料的收集与分析；掌握在建工程评估的形象进度法、成本法和假设开发法的具体要求、估算要点和具体过程。

(三)要点说明

1. 地价的特征
- (1) 地价是地租的资本化。地价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本身，而是转移与土地有关的各种权益。地产的权益有多种表现形式，如所有权、使用权、抵押权、租赁权等，因此，发生经济行为的地产转移方式不同，形成的地产权益不同，其权益价格也不相同。
- (3) 土地具有增值性。地价受多种因素影响，由于土地可永续利用，随着地块周围环境因素的变化及经济的增长，除个别情况外，随着时间的流逝，一般情况下，土地往往具

有自然增值的属性。(4)地价与用途相关。同样一宗土地，在不同的规划用途下，其使用价值是不一样的，土地价格与其用途相关性极大。(5)地价具有个别性。由于土地位置的固定性，其交易往往是单个进行，因此形成的房地产市场是个不完全竞争市场。(6)地价具有可比性。人们可以根据地产价格的形成规律，对影响地产价格的因素进行比较，从而能够比较地产的价格。

2. 房地产的主要特性 房地产的主要特性有：位置固定性、供求区域性、长期使用性、大量投资性、保值增值性、投资风险性、难以变现性、政策限制性。

3. 最有效使用原则 最有效使用原则是指，在评估房地产价值时，不能仅仅考虑房地产现时的用途和利用方式，而应该结合预期原则考虑在何种情况下房地产能够达到最佳使用及实现的可能，以最佳使用所能带来的收益评估房地产价值。

4. 合法原则 合法原则是指房地产评估对象的使用要符合法律法规和城市规划的规定。

5. 楼面地价 楼面地价，又称单位建筑面积地价，是指平均到每单位建筑面积上的土地价格。

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