

房地产估价师考试相关知识笔记整理（五）PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/256/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E4_c67_256968.htm 第五章 房地产测绘知识

测绘是测量和绘图的统称。 测绘工作的基本任务：是测定地面点的空间位置。 地面点的空间位置包括：平面位置和高程确定。 观测条件包括（A、观测者B、测量仪器C、测量对象）。 测量误差分为（A、粗差B、系统误差C、偶然误差）。 地形图的主要内容有：水系、地貌、居民地、交通线、境界线和土质植被等要素。 阅读地形图应注意的几个方面：1、测绘日期；2、比例尺；3、地物符号、地貌符号及其含义。 地形图是描绘地物和地貌的正投影图。地物按图式符号加注记表示，地貌一般用等高线表示。 地籍测量的核心是土地权属的确认和管理。 地籍图可分为基本地籍图和宗地图。 基本地籍图的比例尺，大中城市一般是1：500，郊区或镇一般为1：1000；宗地图的比例尺一般是1：500或大于1：500。 宗地图的内容主要有：1、图符号、地籍号、坐落；2、单位名称、宗地号、地类号、占地面积；3、界址点、界址点号、界址线、界址边长；4、宗地内房屋和构筑物；5、邻宗地宗地号及界址线；6、相邻道路、街巷及名称。 房产图包括（A、房产分幅平面图（比例尺一般是1：500）B、房产分丘平面图（比例尺一般是1：100~1：1000）C、房产分户平面图（比例尺一般是1：200））。 房屋面积主要有：建筑面积、使用面积、套内建筑面积、共有建筑面积、分摊的建筑面积、预售面积、竣工面积、产权面积。 房屋面积测算的一般规定：1、房屋面积测算

是指水平投影面积测算。2、房屋面积测算的精度必须达到《房产测量规范》规定的房产面积的精度要求。房产面积的精度分为***。3、房屋面积测算必须独立测算两次，其较差应在规定的限差和中误差以内，取平均数作为最后结果。4、量距应使用经检定合格的卷尺或其他能达到相应精度的仪器和工具。

计算建筑面积的一般规定：1、是永久性结构的房屋；2、层高在2.20m以上；3、同一房屋结构、层数不同时，应分别计算建筑面积。

计算一半建筑面积的范围：1、有上盖无柱的走廊、檐廊；2、独立柱、单排柱的门廊、车棚、货棚等永久性建筑；3、未封闭的阳台、挑廊；4、无顶盖的楼梯；5、有顶盖的永久性架空走廊。

不计算建筑面积的范围：1、2.20米以下的夹层、插层、技术层、地下室；2、突出墙面的构件、配件、装饰柱、玻璃幕墙、台阶、勒脚、雨篷等。3、房屋之间无上盖的架空通廊，房屋的天面、挑台、天面上的花园、泳池。4、平台、骑楼、活动房屋、临时房屋、简易房屋；5、独立的烟囱、亭、塔、罐、池、地下人防、支线；6、与房屋室内不相同的房屋间的伸缩缝；7、利用引楼、高架路、高架桥、路面作为顶盖建造的房屋。

土地面积测算的方法有：图解法和解析法。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