

土地估价师考试辅导：评估常识土地估价师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/525/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_525084.htm 房地产估价 全称房地产价格评估，是以房地产为对象，根据评估目的，遵循评估原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，结合估价经验及对影响房地产价格因素的分析，对房地产的特定权益，在特定时间最可能实现的合理价格所作出的估计、amp.试大\$推测与判断。它实质上不是估价人员的定价，而是模拟市场价格形成过程将房地产价格显现出来，它具有专业性、技术性、复杂性，是科学、艺术和经验三者的结合。建筑物的折旧指建筑物因时间经过而造成的损耗。建筑物损耗可分为有形损耗和无形损耗。建筑物折旧分为物质折旧、功能折旧和经济折旧。土地生熟程度指基础设施的通达程度和土地平整程度。三通一平指水、电、道路通，土地平整。七通一平指给水、排水、电力、通讯、燃气、热力、道路通，土地平整。资本化率是用以将纯收益资本化（或转化）为价格的比率。实质上是一种资本投资的收益率（获利率、报酬率、利润率、回报率、盈利率、利率）。基准地价是在某一城市的一定区域范围内，根据用途相似、地段相连、地价相近的原则划分地价区段，然后调查评估出的各地价区段在某一时点的平均水平价格。标定地价是指一定时期和一定条件下，能代表不同区位、不同用途地价水平的标志性宗地的价格。房屋重置价格是假设房屋在估价时点重新建造时，必要的建造费用加平均利润。底价是指政府、企业或私人出售（尤其是拍卖）房地产时确定的最低价格，亦称起叫价格（简称起价

)。补地价是指在更改政府原出让土地使用权时规定的用途，或增加容积率，或转让、出租、抵押划拨土地使用权，或出让的土地使用权续期等时需要交给政府的一笔地价。建筑容积率简称容积率，又称建筑面积密度，是指土地上可建造的建筑物的总面积与土地总面积的比率。容积率又分为含地下建筑面积的容积率和不含地下建筑面积的容积率。建筑覆盖率是指一块土地上的建筑物基底占地面积与该块土地总面积的比率。有时还采用建筑物的最大水平投影面积与土地总面积的比率来表示。绿地率是用地红线内绿化用地面积与土地总面积的比率。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