

土地估价师考试辅导：房产评估释疑土地估价师考试 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\\_525089.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/525/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_525089.htm)

1、评估价值:是专业评估人员根据物业的实际情况，结合当前市场行情，通过详尽的现场勘察，应用科学公允的评估方法确定出的委估物业在估价时点的公开市场参考价值，评估报告中表示为评估总值和评估单价。

2、预计税费:是假设委估物业在估价时点发生交易时按照本城市区别轻重缓急家有关物业交易税费标准测算出的虚拟税费，主要用于协助银行确定抵押物业未来可能发生处分时应缴纳的税费。

3、抵押净值:评估总值减预计税费或拍卖费（amp.试大\$如需补地价物业，还应扣减地价）后的剩余价值，即银行确定贷款额度的打折基数。

4、额度测算:贷款额度是最终确定的发放给客房的贷款额，银行一般根据贷款风险、物业的变现性能、市场行情及相关规定等在抵押净值上打折确定，目前深圳银行一般折扣率为5-7折（具体以银行测算为准）。

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](http://www.100test.com)