

2009年土地估价师考试：建筑物估价方法（1）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\\_ti2020/644/2021\\_2022\\_2009\\_E5\\_B9\\_B4\\_E5\\_9C\\_9F\\_c51\\_644921.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/644/2021_2022_2009_E5_B9_B4_E5_9C_9F_c51_644921.htm)

第十章建筑物估价方法 1、建筑物估价的基本概念和基本原理 2、掌握成本估价法的计算过程，重点是折旧、现值的计算（必考）

一、建筑物估价概述

1、建筑物估价的定义（1）建筑物的基本概念、基本功能

（2）建筑物的分类 按生产性质，可分为生产型建筑（即工业建筑、农业建筑）和非生产性建筑（即民用建筑，又分为居住建筑和公共建筑）按建筑结构（通常依建筑物的主要承重结构所用材料进行划分），一般可分为五类：钢结构、钢筋混凝土结构（包括框架大板与框架轻板结构）、砖混结构、砖木结构、其他结构（3）建筑物估价的定义 2、建筑物估价的基本原理

分两种：具有市场流动性的建筑物，以重置成本为基础，采用重置价折旧法、对照法、建筑物残余法、比较法等估价；不具备市场流动性的建筑物，用成本价计算的重置价格扣除折旧的方法估价。 3、影响建筑物价格的因素

分三类：建筑物重置价（最基本因素）、环境因素、其他因素

4、建筑物价格的特点，共五点 5、建筑物估价中的几个概念

（1）房屋建筑成本（2）重建成本：目前的价格、原来的材料和标准

（3）重置成本：目前的价格、材料和标准，要与重建成本区别开来（4）应计折旧：包括物理的、功能的、经济的

（5）标准房价：同一等级房屋的平均价格（6）建筑工程安装定额：单位建筑产品所消耗的数量标准，是编制概算定额的基础

（7）建筑安装工程概算定额：按扩大分部分项工程确定的消耗数量标准（8）建筑物残值

二、建筑物

估价方法 1、重置价格折旧法（重点）是成本估价法具体应用中的一种方法，适合对独立旧建筑物估价，及评估城市房屋拆迁补偿标准。（1）基本思路与基本公式 建筑物价格=建筑物重置价格-已使用年限的折旧额 或：建筑物价格=建筑物重置价格×成新度（2）房屋建筑物分类，分4类7等（3）重置价格的确定 包括两种情况：一种以重建成本替代重置价格；另一种以重置成本替代重置价格。两者适用范围不同，得出的重置价格也不完全相同。具体求取重置价格的方法有直接法和间接法两种，必要时两者可并用。估价上通常将计算重置价格的方法分为三种：净计法、平方法、立方法。

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