

2009年土地估价师考试：建筑物估价方法土地估价师考试

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_644957.htm

建筑物估价是指估价人员在遵循有关估价原则的前提下，根据估价目的，选用适当的估价方法，对待估建筑物价格的影响因素进行分析和判断，评估出待估建筑物在某一期日的市场价格。对建筑物进行估价，首先要对建筑物的基础知识有所了解，因此本章首先简要介绍了建筑物的概念、基本功能以及分类等相关知识。在进行建筑物估价前，还要了解建筑物估价的基本原理。依据建筑物的性质，建筑物估价分成两类：一类是具有市场流动性的建筑物，其估价的原理是以重置成本为基础，采用重置价折旧法、对照法、建筑物残余法、比较法等，评估出建筑物的市场价格；另一类是不具备市场流动性的建筑物，其估价的基本原理则是用成本法计算的重置价格扣除折旧的方法，评估出建筑物的价格。建筑物价格水平受众多因素的影响，主要有建筑物的重置价、环境因素以及一些其他因素，在这些因素中，建筑物的重置价是决定建筑物价格的最基本因素，而影响建筑物重置价的因素主要有建筑结构、种类、式样，材料等，在估价中，要注意这些因素对建筑物价格所产生的影响。此外，在建筑物估价中还有几个重要概念，比如重建成本、晕置成本、应计折旧和建筑物残值等。对重置成本和重建成本，一定要清楚它们之间的区别和联系在估价时，做到应用无误。本章介绍了重置价格折旧法、对照法、比较法以及建筑物残余法等。建筑物估价方法对于重置价格折旧法，要重点掌握该方法中各项指标的确定方法。应了解重置价

格折旧法的定义、基本思路和公式，其中最主要的是确定建筑物的重置价格和建筑物的折旧额，应重点掌握。确定折旧的方法较多。平均年限折旧法是最常用也是最重要的一种方法，应熟练掌握计算公式及其具体应用，其中应特别注意耐用年限的含义。此外，在建筑物估价中还应注意其他一些问题：比如建筑物估价要注意各楼层的筹镑、建筑物折旧等。在估价时，要按照方法的具体要求进行，避免出现问题。特别推荐：为帮助参加考试的学员有效备考，环球职业教育在线组织权威师资特推出2009年土地估价师考试考前辅导班。

【详情】 相关推荐：2009年土地估价理论与方法内部试题汇总 2009年土地估价理论与方法精选试题汇总 更多土地估价师信息请关注：土地估价师站点 土地估价师论坛 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