

工业房地产估价的技巧 PDF转换可能丢失图片或格式，建议
阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/493/2021_2022__E5_B7_A5_E4_B8_9A_E6_88_BF_E5_c67_493340.htm 工业房地产主要包括
厂房及工厂区内的其他房地产、仓库及其他仓储用房地产。

1.工业房地产的特点。（1）涉及的行业多。各类工业有各自的行业特点、生产要求，即使生产同一产品的工业企业，由于工艺、流程的不同，对厂房、用地的要求也可能截然不同。因此，进行工业房地产估价时，首先应该了解相应企业生产的一些行业知识。（2）非标准厂房多、单价差异大。（3）受腐蚀的可能性大。厂房常常会受到腐蚀，估价时要注意房屋使用年限与受到腐蚀的严重程度。

2.影响工业房地产价值的主要区域因素。（1）交通条件。工业企业通常需要大量运进原材料及燃料，运出产品，因此，必须有便捷的交通条件。如果邻近或与公路交通干线相连，有铁路专用线进入厂区，邻近通航河道（或海岸）且有专用码头等，则都有利于工业房地产价格的提高。（2）基础设施。工业生产对基础设施依赖较强，当地的电力供应情况，生产用水能否满足需要，排污及污染治理，通讯条件等等，都是影响工业房地产价值的主要区域因素。（3）地理位置。有些工业生产要求特定的地理位置，例如造纸需要大量排放污水，所以通常需要邻近河道；化工企业则不应设在山沟里。否则不利于废气的排放；水泥厂的附近若有煤矿和石灰矿则可减少原材料的运输费用。

3.对工业房地产价值影响较大的个别因素。

（1）用地面积。厂区用地面积大小应该合理，面积太小无法满足生产需要，太大则多渠的部分并不能增加房地产价值，

但有时要考虑厂区扩建预留用地；用地形状、地势应符合全产要求，便于布置生产线，不同的生产工艺常常要求不同的用地形状及地势。（2）地质和水文条件。（3）房地产用途。在评估时要考虑该房地产改作其他用途以及用于其他产品生产的可能性。（4）厂房面积、结构、高度与设备安装情况。有些工业设备安装是和建筑物（厂房）的修建同时进行的。例如，很多设备的基座就和厂房的基础连为一体。

4.工业房地产估价的常用方法。

工业房地产通常缺少同类交易案例，特别是非标准厂房，所以，一般不具备采用市场比较法估价的条件。但在一些新兴工业地带，往往有较多的标准厂房，其租售案例通常较多，可以考虑采用市场比较法。如果可以从企业的总收益中剥离出房地产的收益，则可以考虑采用收益法估价。但一般来说难度较大，采用极少。根据以上所述，工业房地产估价时采用较多的是成本法。标准厂房较易确定统一的重置价格，非标准厂房重置价格的确定主要有两个途径：一是参考预算价格，二是利用标准厂房的重置价格，根据面积、结构、跨度、柱距、高度等差异加以修正确定。

其他用途房地产

其他用途房地产指用于除上述居住、商业、工业目的以外的其他目的的房地产，如政府机关办公楼、学校、高尔夫球场、加油站、停车场、宗教房地产、墓地等。

1.其他用途房地产及其估价的特点。

（1）特殊规格的房屋及构筑物多。其他用途房地产的房屋规格较多，往往有很多构筑物，例如油库，会有很多地下或地面储油槽、输油管道等等，因此，需要估价人员有构筑物造价方面的知识。

（2）用途对价值影响较大……其他用途房地产往往有比较固定的用途，如果其用途可以转变，则应按最有效使用原则估

价；如泉其用途改变受到限制较多，则房地产价值也会受到相应的影响。（3）估价对经验和知识要求高。其他用途房地产的估价业务一般较少，可供借鉴的经验和案例也少，因此，除了需要慎重选择估价方法，还需要估价人员有较为丰富的估价经验并能灵活运用，同时还要求估价人员具有较广博的其他相关专业知识。只有这样，才能较为准确地评估出其他用途房地产的价格。

2.其他用途房地产估价的主要方法

其他用途的房地产一般缺少同类房地产的交易案例，所以难以采用市场比较法估价。由于其他用途房地产往往收益各异，客观收益较难确定，所以一般也不采用收益法估价。通常，其他用途房地产的估价以成本法为主，而且在没有同类房屋（或构筑物）的重置成本资料的情况下，只能参照概预算定额等资料具体计算。土地估价包括宗地价格评估和城市基准地价评估。在实际评估中，经常遇到的是宗地估价。

1.土地的分类

依据估价的需要，一宗土地可按用途分为居住、商业、工业、其他用地四类，每种土地的估价特点及注意事项可结合前面分别介绍的该类房地产的情况加以理解。值得注意的是，宗地估价除可选用三种基本估价方法外，还可采用假设开发法及基准地价修正法评估。

2.影响宗地价格的主要因素

从评估的角度来看t对一块工地应掌握如下内容。（1）坐落位置；（2）面积大小；（3）形状；（4）周围环境；（5）土地权利状况；（6）土地利用现状；（7）规划设计要求；（8）生熟地程度；（9）地质、水文和气象条件；（10）其他。

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