

剩余法估价中应注意的问题 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_89_A9_E4_BD_99_E6_B3_95_E4_c67_493704.htm 剩余法是在估算未来不动产正常交易价格的基础上，扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、租售有关的专业费、利息、利润、税收等费用后，以价格余额来确定估价对象土地价格的一种估价方法，主要适用于待开发土地、待拆迁改造的再开发房地产以及现有新旧房地产中土地价格的评估。就目前的地产市场来看，当土地具有开发或潜在开发价值时，剩余法不失为一种可靠、实用的估价方法，其优点在于：价格(成本)、税费、利润三方构成的模式有其理论基础和现实背景；以倒算求地价的方式符合人们的思维习惯，便于实践中的*作；剩余法原理简单清晰，应用范围较广。但是这种方法也有不足之处：计算过程复杂。剩余法计算中有大量数据是建立在预测的基础上，这些数据涉及很多领域，如利润率、利息率、建筑费用及劳动成本等，对这些变动因素进行准确估计是比较复杂的。不确定性较大。在不动产开发期间，许多成本费用、收益等都可能变化，剩余法的计算正是建立在这种多变因素的基础上，当市场波动较大时，评估的结果往往含有很大的不确定性。同时，因为剩余法以估价人员的主观经验去预测未来房地产客观市场的变化，即使估价师能对不动产市场中与价格相关的诸多变量有较清晰的把握，拥有足够的分析经验和充分的资料数据积累，估价结果也会常常由于上述因素的微小变动而脱离实际。货币的时间价值因素难以处理。不动产开发项目，特别是大型项目的开发周期较长，在其销售收入的获

取与有关费用的发生之间，必然存在时间上的差距，从而在销售收入、成本、利润等方面缺乏可比性。所以，在采用剩余法进行估价时，应根据以上几点，注意下面几个问题：剩余法运用有假设和限制条件。尽管不动产总价或租金的取得以及各项成本的支出都发生在将来，但用剩余法估价中所采用的所有不动产总价、租金和成本数据都是根据当前数据水平来确定未来的数据。在不动产开发期间不仅租金和售价会发生变化，各类开发成本也会发生变化，而估价师很难准确预测未来的成本和租金、价格水平的细微变化，因此，剩余法中隐含着这样的假设：估价中涉及到的关键变量在开发期间不会发生大的变化；租金和不动产交易价格在开发期间不会下降，并且不考虑物价上涨的影响；开发期间各项成本的投入是均匀投入或分段均匀投入。确定最佳的开发利用方式。确定最佳的开发利用方式包括确定用途、建筑容积率、土地覆盖率等，其中最重要的是选择最佳的土地用途。土地用途的选择，要考虑土地位置的可接受性及这种用途的现实社会需要程度和未来发展趋势。当然，以上这些都不能违背城市规划，一般来说，城市规划明确确定的开发利用方式即为最佳利用方式。确定开发建设周期。开发建设周期是指从取得土地使用权直到不动产全部销售或出租完毕的这段时期，开发建设周期应根据项目可行性研究、项目的特点、工程技术要求及不动产市场的状况等综合确定。准确预测未来不动产的售价；不动产售价是开发结束时的市场价格，而不是动工初期或购买土地时的价格。在实际工作中，开发初期或购买土地时的楼价可以通过市场比较求得，而不动产竣工时的楼价难以通过市场比较直接得到，必须通过近几年房地产价

格变化资料或依据不动产价格指数来科学预测。合理划分利息的计算周期。利息即不动产开发全部预付资本的融资成本。不动产开发的预付资本包括地价款、开发建筑费、专业费和不可预见费等，这些费用在不动产开发建设过程中投入的时间是不同的。例如：地价款是取得土地使用权的代价，在取得土地时即要付出。因此，在确定利息额时，必须根据地价款、开发费用、专业费用等的投入额、各自在开发过程中所占用的时间长短和当时的贷款利率高低进行计算。合理计算开发利润。开发商的合理利润一般以不动产总价或预付资本的一定比例计算，比例高低随地区和项目类型不同而有所不同。用年利润率计算总利润时，利润的计算期应按实际动工期计算。取得土地后至动工前一段时间，只能计息，不能计算利润。同样，竣工后的房屋滞销期也不能计算利润。总之，采用剩余法计算地价时，只有将不动产开发看作一个完整的动态过程，认真取值，科学估测，才能最终得出客观、合理的土地价格。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