

2009资产评估师《资产评估》房地产评估(2)资产评估师考试
PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/587/2021_2022_2009_E8_B5_84_E4_BA_A7_c47_587272.htm

第二节、房地产价格及其影响因素

1、价格种类：基准地价、标定地价由政府制定并公布

楼面地价=土地总价格/建筑总面积=土地单价/容积率(容积率=建筑总面积/土地总面积)

2、价格特征：房地产价格是权益价格、价格与用途相关、价格具有个别性和可比性。

3、价格的影响因素分一般因素、区域因素和个别因素。教材P166-169，阅读将有助于房地产评估方法的理解。

第三节、收益法在房地产评估中的应用

1、基本思路：房地产价值=净收益/资本化率

2、适用范围：有收益的房地产价值评估。

3、净收益=总收益-总费用。注：收益和费用指的是客观收益和客观费用，非评估对象的实际收益。也就是要剔除评估对象的个别因素。确定收益时：需以类似房地产的收益作为比较.需预测市场走势.需考虑收益的风险性和可实现性。

4、资本化率：实质是把收益性房地产看作投资行为，资本化率可以看作是期望投资收益率。同风险呈正比例关系。

5、求取资本化率的方法：①净收益与售价比率法：根据公式，房地产价值=净收益/资本化率，通过在房地产市场中类似的交易实例，计算出资本化率。

②安全利率加风险调整值法：安全利率一般取银行中长期借款利率或国债利率.风险调整值有些情况下可由数学统计的方法得出，总体来讲是理论值，主观性较强。

③各种投资收益率排序插入法 注：房地产的综合资本化与建筑物和土地的资本化率的关系。教材P175.公式是根据5-1推出来的(房地产价值=净收益/资本化率)。土地的价格

值是由收益法计算出来的.建筑物的现值是用重置成本法计算出来的。注意：公式中收益与资本化率的一致性。分清是综合的还是建筑物或土地的收益。另外，收益法中的收益一般是现金流的概念，比如房地产费用中不包括折旧费用。

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