

资产评估师考试辅导：单独评估土地的价值资产评估师考试
PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/622/2021_2022__E8_B5_84_E4_BA_A7_E8_AF_84_E4_c47_622751.htm

1.由土地收益评估土地价值适用于空地出租
 $\text{土地价值} = \text{土地净收益} / \text{土地资本化率}$
 $\text{土地净收益} = \text{土地总收益} - \text{土地总费用}$
 $\text{土地总费用} = \text{管理费} + \text{维护费} + \text{税金}$

2.由房地产收益评估土地价值 (1) 方法一 (建筑物价值扣除法)
 $\text{土地价值} = \text{房地产价值} - \text{建筑物现值}$
 $\text{建筑物现值} = \text{建筑物重置价} - \text{年贬值额} \times \text{已使用年数}$
 $\text{年贬值额} = (\text{建筑物重置成本} - \text{残值}) / (\text{耐用年限和土地使用权尚余年限中取短})$

注意：此公式的基本原理 这里计算年贬值额的时候要在建筑物的耐用年限和土地使用权尚余年限中取短：年贬值额本来是应该根据房屋的耐用年限而确定，但是土地使用权年限小于房屋耐用年限时，根据《城市房地产管理法》第二十一条规定，土地使用权出让年限届满，土地使用权由国家无偿收回。这样，房屋的重置价必须在可使用期限（土地使用权尚余年限）内全部收回。所以年贬值额的计算应该使用土地可使用期限（土地使用权尚余年限），而不是建筑物的耐用年限，并且不计算残值。当土地可使用期限（土地使用权尚余年限）大于建筑物的耐用年限时，采用耐用年限计算年贬值额，而且需要考虑残值。

(2) 方法二 (建筑物收益扣除法)
 $\text{土地价值} = (\text{房地产纯收益} - \text{建筑物纯收益}) / \text{土地资本化率}$
 $\text{建筑物纯收益} = \text{建筑物现值} \times \text{建筑物资本化率}$

(三) 单独评估建筑物的价值
1. $\text{建筑物价值} = \text{房地产价值} - \text{土地价值}$
2. $\text{建筑物价值} = (\text{房地产纯收益} - \text{土地纯收益}) / \text{建筑物资本化率}$
注意：公式，计算的都是无限年限的土地价值，而实际

评估中基本上都是有限年限的土地使用权价值，应该使用公式，而且土地的年限应该是购买的土地使用权中尚可使用的剩余年限。小结：房地产（房地合一）的价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