

2009年土地估价师考试：建筑物估价方法（2）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\\_644946.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/644/2021_2022_2009_E5_B9_B4_E5_9C_9F_c51_644946.htm)

折旧额的计算 折旧的概念、影响因素（物理、功能、经济）确定折旧的方法：A.新旧程度折旧法 B.平均年限折旧，又称定额法、直线法（重点内容，要记住公式及代表字母）年折旧： $D=(C-CR)/N=C(1-R)/N$  n年折旧累计额： $D_n=C(1-R) \times n/N=C(1-R) \times (N-n')/N=C(1-R) \times n/(n n')$  现值： $P_n=C(1-R) \times n/N=C[1-(1-R) \times n/N]$  C.定率折旧法，又称残存渐减法、递减折旧法、余额折旧法 年折旧： $D_i=C(1-d)^{i-1} \times d$   $d=1-(S/C)$ 的N次方 n年折旧累计额： $P_n=C(1-d)^n$  D.年数合计法：利用分数的比率计算，分子为建筑物生于使用寿命在当年开始的数字N-(i-1)，分母为全部寿命的年数总和SN，要理解年折旧、总折旧和现值计算的三个公式。 E.偿还基金法，又称偿债基金法，每年的折旧额相同，但要按复利计算折旧额的利息额。也要理解年折旧、总折旧和现值计算的三个公式。 折旧方法比较：平均年限折旧法使用最普遍，定率折旧法和年数合计法都属于加速折旧法，偿还基金法每年折旧额比平均年限折旧法少。这四种方法与新旧程度折旧法相比各有优缺点。 计算折旧应注意事项：估价上的折旧与会计折旧的区别，耐用年限的确定、应区别建筑物主体与附属设备的折旧率（综合折旧率、分类折旧率、个别折旧率）。 建筑物折旧额的计算：实际工作中有必要并用几种方法。（5）建筑物价格评估 2、对照法 对照法也称标准法，是指与标准房价要求的条件相对照。主要步骤：  
（1）确定待估房屋建筑物结构等级（2）对照标准查房价

标准房价制定一般以房屋建筑成本为测算依据，注意标准房价制定的主要方法步骤。（3）对基础房价进行调整：房屋新旧程度的修正、房屋朝向采光的修正、楼房层次的修正、共用部位的修正、时间的修正。（4）确定房产评估价格，试算公式为：房屋评估价格=[（标准房价×共用部位修正系数±朝向差价±楼层差价）×折旧率]×评估总建筑面积

3、建筑物残余法 通过求出建筑物的纯收益，再根据建筑物的还原利率与折旧率，采用收益还原法计算建筑物的收益价格的方法。估价步骤：（1）计算土地与建筑物总收益（2）计算土地的收益（3）计算建筑物的收益（4）确定还原利率（5）估算建筑物价格 建筑物收益价格计算公式：
$$p_2 = \frac{a_2}{r_2 - d} = \frac{a - p_1 r_1}{r_2 - d}$$

4、比较法 比较法是将待估建筑物与在较近时期内发生交易的类似建筑物加以比较，修正得出待估建筑物价格的一种估价方法。同市场比较法评估土地的原理基本一致，只是比较的因素、项目不同。计算公式为：建筑物价格=买卖实例单价×评估时建材价格指数/交易时建材价格指数×评估对象交易情况/交易实例交易情况×评估对象的比较因素条件系数/交易实例的比较因素条件系数×建筑面积。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](http://www.100test.com)