

CPV考试辅导资产评估讲义[3] PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/80/2021\\_2022\\_CPV\\_E8\\_80\\_83\\_E8\\_AF\\_95\\_E8\\_c47\\_80098.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/80/2021_2022_CPV_E8_80_83_E8_AF_95_E8_c47_80098.htm) 资产评估第九讲 一、学习内容

(一) 土地使用权评估剩余法 (二) 路线价法与基准地价修正系数法 (三) 房地产概念、特征 (四) 房地产价值及其决定因素 (五) 影响房地产价格的因素 (六) 房地产的评估程序 (七) 建筑物及其分类 (八) 建筑物在估价时需考虑的基本因素 (九) 建筑物评估的特点

二、重点与难解析 (一) 土地使用权评估剩余法

1、基本思路 剩余法是将待估地产的预期开发价值，扣除正常投入费用、正常税金及合理利润后，依据该剩余值测算待估地产价格的方法。剩余法在评估待开发土地价值时运用得较为广泛。运用该方法评估地价时，首先估算开发完成后不动产正常交易的价格，然后扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用，以价格余额来确定待估土地价格。

2、适用范围 剩余法主要适用于下列地产的估价：(1) 待开发土地的估价。用开发完成后的不动产价值减去建造费、专业费等。(2) 将生地开发成熟地的土地估价。用开发完成后的熟地价减去土地开发费用，就得到生地地价。(3) 待拆迁改造的再开发地产的估价。这时的建筑费还应包括拆迁费用。

3、计算公式  $V = A - (B + C + D + E)$  式中：V - 购置土地的价格；A - 开发完成后的不动产价值；B - 整个开发项目的开发成本；C - 投资利息；D - 开发商合理利润；E - 正常税费。实际估价工作中，常用的一个具体计算公式为：土地价格 = 房屋的预期售价 - 建筑总成本 - 利润 - 税收 - 利息

4、操作步骤 根据

剩余法估价的基本思路，剩余法估价的程序为：调查不动产基本情况，确定待估不动产的最佳开发利用方式，预测不动产开发完成后的收益，测算开发总投资，确定开发利润，估算待估不动产价格。（1）调查待估对象的基本情况（2）确定待估不动产最佳的开发利用方式（3）预测房地产售价对于出售的不动产，采用市场比较法确定开发完成后的不动产总价。对于出租的不动产，首先采用市场比较法，确定所开发不动产出租的纯收益，再采用收益还原法将出租纯收益转化为不动产总价。（4）估算各项成本费用估算开发建筑成本费用。估算专业费用。确定开发建设工期，估算预付资本利息。（5）估算税金。（6）确定开发商的合理利润开发商的合理利润一般以不动产总价或预付总资本的一定比例计算。投资回报利润的计算基数一般为地价、开发费和专业费三项，销售利润的计算基数一般为不动产售价。（7）估算待估不动产价格（二）路线价法与基准地价修正系数法1、路线价格法的基本思路路线价估价法是根据土地价值高低随距街道距离增大递减的原理，在特定道上设定单价，依此单价配合深度百分率表及其他修正率表，用数学方法来计算临接同一街道的其他宗地地价的一种估价方法。与市场比较法、收益法等相比，这种方法能对大量土地迅速估价，是评估大量土地的一种常用方法。所谓路线价，是指对面临特定街道而接近距离相等的宗地，设定标准深度，求取的该标准深度的若干宗地的平均单价。2、路线价估价法的适用范围路线价法则适宜于同时对大量土地进行估价，特别适宜土地课税、土地重划、征地拆迁等需要在大范围内对大量土地进行估价的场合。3、路线价估价法的计算公式宗地总价 = 路线价 × 深度百分率

× 临街宽度如果深度百分率表示为随着距离街道的远近而宗地每平方米价格的变化状况。宗地总价 = 路线价 × 深度百分率 × 宗地面积

4、深度百分率表 (1) 深度百分率的表现形式有三种：单独深度百分率、累计深度百分率和平均深度百分率。单独深度百分率呈递减现象，累计深度百分率呈递增现象，平均深度百分率呈递减现象。一般来说，将标准深度的平均深度百分率设为100%，平均深度百分率与累计深度百分率之间的关系就表现为： $\text{平均深度百分率} = \text{累计深度百分率} \times \text{标准深度} \div \text{宗地深度}$  (2) 制作深度百分率表，要考虑以下几个方面：确定标准深度；确定级距 确定单独深度百分率 根据需要采用累计或平均深度百分率。(3) 四三二一法则

5、路线价估价法的操作步骤 (1) 路线价区段划分与设定；(2) 标准宗地的确定；(3) 路线价的调查与测算；(4) 深度百分率和其他修正率表的编制；(5) 计算宗地价格。

6、基准地价修正系数法 (1) 基准地价修正系数法，是利用城镇基准地价和基准地修正系数表等评估成果，按照替代原则，将待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取待估宗地在估价期日价格的方法。 $\text{宗地地价} = \text{基准地价} \times (1 + K) \times \text{年期修正系数} \times \text{期日修正系数} \times \text{容积率修正系数}$ 。(三) 房地产概念、特征

1、房地产是指土地、建筑物及固着在土地、建筑物上不可分离的部分及其附带的各种权益。房地产可以划分为物质实体与权益两个方面。物质形态的房地产是由土地和附着于土地、下的人工建造的建筑物及其不可分离的部分组成。房地产权益是指与房地产所有权有关的权利和利益的总称。房地产

评估对象是房地产物质实体与房地产权益的综合体。房地产可以划分为三种存在形态，即土地、建筑物和房地合一。房地产评估的标的也有三种存在形式：土地（或土地使用权）、房屋建筑屋和房地合一状态装下的物质实体及其权益。

2、房地产的特征（1）位置固定性（2）使用的长期性国家规定的土地使用权出让最高年限按不同用途予以规定：居住用地70年，工业用地50年，商业、旅游、娱乐用地40年等。（3）影响因素多样性（4）投资大量性（5）保值增值趋势（四）房地产价值及其决定因素

1、房地产价格和房地产价值。房地产价格，它是房地产交易双方的实际成交价格。它是一种历史事实。资产评估中的房地产价值并不是一种历史事实。而是在该房地产尚未进入市场之前，由评估人员根据评估对象的自身状况、周边环境及市场条件，经过一系列假设或限定，将评估对象置于一种即符合客观实际、又不完全是客观事实的境地中所给出的公正性价值判断。房地产价格是泛指在市场上实现了交换的成交价格。而房地产的评估结果或结论称之为房地产价值。

2、房地产价格的种类按照房地产三种形态为标准划分，有以下三种价格形态：（1）、土地价格：通常是指空地的价格。地价又可以具体划分为基准地价、标定地价、出让底价、转让地价和其他地价。（2）建筑物价格：纯建筑物部分的价格，不包含其占用的土地价格。（3）房地价格，是指建筑物连同其占用的土地的价格在一起的价格。除以上基本的房地产价格外，还有以下几种价格形态：房地产单位价格。它可以是土地的单位面积价格，建筑物单位面积的价格和房地合一状态下的单位面积价格。楼面地价，又称单位建筑面积地价，是平均到每单位建筑面积上的土地

价格。楼面地价=土地总价格÷建筑总面积，或楼面地价=土地单价÷容积率。拍卖价格。招标价格。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](http://www.100test.com)