

土地估价理论与方法各章详解(十一) PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/84/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_84786.htm

剩余法辅导内容：1、
剩余法的定义、特点及适用范围2、 剩余法的估价的程序与方法
第七章 土地估价方法之三剩余法一、 剩余法概述1、 剩余法的定义与原理
又称假设开发法、倒算法、残余法或余值法等。是指在估算开发完成后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、买卖有关费用后，以价格余额来确定估价对象土地价格的一种方法。剩余法更深层的理论依据完全类似于地租原理，只不过地租是每年的租金剩余，剩余法是一次性的价格剩余，但计算原理是一致的。剩余法还可以通过求取残余的纯收益后，再进行资本还原，求得房地价格。除适用于土地估价外，剩余法还大量应用于房地产开发项目评价和投资决策，具体可应用于三个方面：（1）确定投资者获取待开发场地所能支付的最高价格（2）确定具体开发项目的预期利润（3）确定开发项目中的最高控制成本费用2、 剩余法的计算公式
基本公式： $V = A - (B + C)$
V购置开发场地的价格 A总开发价值或开发完成后的不动产价值 B开发成本 C开发商合理利润
实际估价中常用的具体计算公式：土地价格 = 房屋的预期售价 - 建筑总成本 - 利润 - 税收 - 利息
计算时还需要考虑各项费用的时间价值3、 剩余法的特点与适用范围（1）剩余法估价的可靠性取决于三个正确确定：正确确定土地最佳利用方式，正确确定开发完成后的不动产售价，正确确定土地开发费用和正常利润等。（2）剩余法估价的三个假设和限制条件：关键变量稳定、价格稳

定、投入均匀（3）剩余法的适用范围A.待开发土地的估价B.待拆迁改造的再开发房地产的估价C.仅将土地或房产整理成可供直接利用的土地或房地产的估价D.现有新旧房地产中地价的单独评估

二、剩余法估价的程序与方法

1、剩余法估价的基本程序

（1）查清待估宗地的基本情况；（2）确定土地的最佳开发利用方式；（3）估计开发完成后的不动产总价；（4）估计建筑费、专业费、利息、税费、租售费用和开发商应得利润等；（5）测算土地价格。

2、各道程序的内容与方法

（1）查清待估宗地的基本情况：土地位置、状况、利用要求、权利状况（2）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、建筑高度、建筑装修档次等，最重要的是选择最佳的土地用途。（3）确定开发完成后的不动产总价可通过两个途径取得：习惯出售的不动产采用市场比较法，习惯出租的不动产采用市场比较法和收益还原法。（4）估计建筑费、专业费等各项成本费用和开发商的利润

A.估算开发建筑成本费用，可采用比较法或建筑工程概预算法来估算。B.估算专业费用，一般采用建筑费用的一定比率估算。C.估算不可预见费，一般为总建筑费和专业费之和的2%-5%。D.确定开发建设周期，估算预付资本利息（这是一个难点），预付资本包括地价款、开发建筑费、专业费和不可预见费，这些费用投入时间不同，计算时要根据各自的投入额、在开发过程中所占用的时间长短和当时贷款利率进行计算。E.估算税金，一般以建成后不动产总价的一定比例计算F.估算开发完成后的不动产租售费用，一般以不动产总价或租金的一定比例计算G..估算开发商的合理利润，一般以不动产总价或预付总资本的一定比例计算，有时也采用年利

润率计算。（5）计算和确定估价额先将以上求取的数据直接代入原始公式算出开发商当前取得待开发场地所能支付的最大费用： $\text{地价} = \text{不动产总价} - \text{建筑开发费} - \text{专业费} - \text{不可预见费} - \text{利息} - \text{租售费用} - \text{税金} - \text{开发商合理利润}$ （有两种计算方法，第一种要计入地价利息，第二种地价利息暂不计，但最后结果要贴现）再从计算出的剩余值中扣除取得土地使用权的相关法律、估价及登记发证费用等，得到所估土地的地价额。最后经估价师确定。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