

土地估价理论与方法各章详解(十四) 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_84908.htm 建筑物估价方法辅导

内容：第十章 建筑物估价方法1、建筑物估价的基本概念和基本原理2、掌握成本估价法的计算过程，重点是折旧、现值的计算（必考） 一、建筑物估价概述1、建筑物估价的定义

（1）建筑物的基本概念、基本功能 （2）建筑物的分类按生产性质，可分为生产型建筑（即工业建筑、农业建筑）和非生产性建筑（即民用建筑，又分为居住建筑和公共建筑）按建筑结构（通常依建筑物的主要承重结构所用材料进行划分），一般可分为五类：钢结构、钢筋混凝土结构（包括框架大板与框架轻板结构）、砖混结构、砖木结构、其他结构（3）建筑物估价的定义2、建筑物估价的基本原理分两种：具有市场流动性的建筑物，以重置成本为基础，采用重置价折旧法、对照法、建筑物残余法、比较法等估价；不具备市场流动性的建筑物，用成本价计算的重置价格扣除折旧的方法估价。3、影响建筑物价格的因素分三类：建筑物重置价（最基本因素）、环境因素、其他因素4、建筑物价格的特点，共五点5、建筑物估价中的几个概念（1）房屋建筑成本（2）重建成本：目前的价格、原来的材料和标准（3）重置成本：目前的价格、材料和标准，要与重建成本区别开来（4）应计折旧：包括物理的、功能的、经济的（5）标准房价：同一等级房屋的平均价格（6）建筑工程安装定额：单位建筑产品所消耗的数量标准，是编制概算定额的基础（7）建筑安装工程概算定额：按扩大分部分项工程确定的消耗数量标准（8）建筑物

残值 二、建筑物估价方法1、重置价格折旧法（重点）是成本估价法具体应用中的一种方法，适合对独立旧建筑物估价，及评估城市房屋拆迁补偿标准。（1）基本思路与基本公式
 建筑物价格=建筑物重置价格-已使用年限的折旧额或：建筑物价格=建筑物重置价格×成新度（2）房屋建筑物分类，分4类7等（3）重置价格的确定包括两种情况：一种以重建成本替代重置价格；另一种以重置成本替代重置价格。两者适用范围不同，得出的重置价格也不完全相同。具体求取重置价格的方法有直接法和间接法两种，必要时两者可并用。估价上通常将计算重置价格的方法分为三种：净计法、平方法、立方法。（4）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： $P_n = C - C(1 - R) \times n / N = C[1 - (1 - R) \times n / N]$ 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： $D_i = C(1 - d)^{i-1} \times d$ $d = 1 - (S/C)^{1/N}$ 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 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