

收益法评估加油站房地产价格浅谈 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/85/2021_2022__E6_94_B6_E7_9B_8A_E6_B3_95_E8_c51_85040.htm

一、加油站房地产估价的一般特点 加油站作为一种特殊用途的房地产，在评估中必须充分了解其自身特点，才能正确把握其价格的影响因素和影响关系，从而才可能通过科学评估得到其合理的价格。

1、位置极其重要并且分布离散性较强 加油站作为一种经营性房地产，一般情况下，各加油站的建筑质量、用料、工艺和设备、设施条件等差异不大，对其经营收益的影响也不大，加油站的经营收益主要取决于其座落位置的临路条件和交通车流量，另外其车辆进出口条件等对其经营效益也都有影响。因此，位于相同区域的相同规模、设备条件和相同价格水平的两个加油站，可能因为所临道路条件不同、交通车流量不同等，经营收益有天壤之别。可以说，加油站房地产的价格主要取决于位置，位置条件决定下的土地的价格更是加油站房地产价格的主要构成部分。

(1) 社会平均数据的取得要选择类似区域内的多个加油站，通过比较分析和综合处理确定。类似区域的确定以加油站价格影响因素如：道路密度、车流量和加油站分布密度作为指标。

(2) 要合理剔除收益中垄断带来的超额利润，但应注意到，加油站作为一种日益众多的房地产，有些地区或区域可能因为加油站数量的过多，并不存在垄断利润或只有很少份额的垄断利润，因此，垄断利润需要根据各地加油站数量和实际状况具体分析，不宜采用固定的利润水平。剔除收益中垄断带来的超额利润方法可以通过扣除行业合理利润和采用适当的还原利率的方法

来解决。其行业合理利润应以社会平均利润水平为基础，根据区域加油站经营状况，适当考虑目前加油站经营收益中的垄断收益成分，合理扣除企业经营利润。（二）技术思路根据以上分析，加油站是在经营期间有持续性经济收益的经营性房地产，可采用收益法估价。但加油站的经营状况个性很强，为了排除因经营因素或统计资料数据偏差的影响，评估中先按基准地价土地级别区域选择正常案例，采用相关指标的平均值，测算某土地级别区域内加油站单位面积房地产的价格，然后扣除房屋和建构筑物价格，得到单位面积土地的平均价格作为该级别加油站土地基准价格，然后在该级别加油站土地基准价格的基础上根据基准地价级差得到各级别加油站土地单价，再以加油站地价影响因素编制修正系数，经因素修正得到各宗地的价格，最后加上该加油站房屋和建构筑物价格得到加油站房地产的价格。

三、评估实例介绍（一）选择加油站样点 截至2002年6月底，上海市已建成经营性加油站共计732座（另有12座水上加油站为船舶加油，不作为本次估价样点案例），从地域看，内环线内67座，占总量的9%。经整理分析分布在市区范围内全部加油站的运营费用、成本和收益资料，通过比较，选择了其中资料比较全面、可靠且运营状况比较正常，位于市区二到七级地段的11个加油站作为分析样点。各样点加油站房地产基本状况见下表1

表1：选取案例加油站基本状况一览表

加油站名称或序号	地段等级	建筑面积(M ²)	建筑结构	土地面积(M ²)	加油泵数量(台)
057EH1	二级	258	框架	4723	058
058EH2	三级	627	框架	1330	5059
059EH3	四级	448	框架	1302	5060
060EH4	二级	168	框架	3563	061
061EH5	五级	140	框架		

架4244062EH6三级523框架20305063EH7五级412框

架34026064EH8四级554框架13515065EH9七级550框

架22194066EH10六级216框架8484067EH11七级220框架9572 (

二)、确定计算公式、基准级别和样点资料 1、计算公式 经实地调研和整理分析各加油站提供的经营资料,得到正常经营状况和有关条件下的销售收入和销售成本,测算一定区域内各加油站的年平均销售收入,扣除年运营中平均的有关税、费和设备折旧费及合理利润等后得到年净收益,然后用适当的投资收益率还原得到加油站包括建筑物及构筑物在内的总价值,再扣除建筑物及构筑物的现值得到土地价格。计算公式如下: $P = \frac{A}{r} - P_c$; r - 加油站土地与建、构筑物综合还原率; P_c - 加油站建筑物、构筑物现值。建筑物及构筑物主要包括加油站房屋、雨篷、围墙、场地; $A = \text{年净收益} = \text{销售收入} - \text{销售成本} - \text{运营费用} - \text{设备折旧} - \text{经营利润} - \text{应交税费}$ 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