

土地估价理论与方法学习-剩余法 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\\_\\_E5\\_9C\\_9F\\_E5\\_9C\\_B0\\_E4\\_BC\\_B0\\_E4\\_c51\\_85135.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/85/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_85135.htm)

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来源：[www.examda.com](http://www.examda.com)（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。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问

