

土地估价理论与方法课件12 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_85197.htm 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： $D_i = C(1 - d)^{i-1} \times d$ $d = 1 - (S/C)$ 的N次方 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 ----- 2、

对照法 对照法也称标准法，是指与标准房价要求的条件相对照。主要步骤：（1）确定待估房屋建筑物结构等级（2）对照标准查房价 标准房价制定一般以房屋建筑成本为测算依据，注意标准房价制定的主要方法步骤。（3）对基础房价进行调整：房屋新旧程度的修正、房屋朝向采光的修正、楼层层次的修正、共用部位的修正、时间的修正。（4）确定房产评估价格，试算公式为：房屋评估价格=[（标准房价×共用部位修正系数±朝向差价±楼层差价）×折旧率]×评估总建筑面积

3、建筑物残余法 通过求出建筑物的纯收益，再根据建筑物的还原利率与折旧率，采用收益还原法计算建筑物的收益价格的方法。估价步骤：（1）计算土地与建筑物总收益（2）计算土地的收入（3）计算建筑物的收益（4）确定还原利率（5）估算建筑物价格 建筑物收益价格计算公式：
$$p_2 = a_2 / (r_2 d) = (a - p_1 r_1) / (r_2 d)$$

4、比较法 比较法是将待估建筑物与在较近时期内发生交易的类似建筑物加以比较，修正得出待估建筑物价格的一种估价方法。同市场比较法评估土地的原理基本一致，只是比较的因素、项目不同。计算公式为：建筑物价格=买卖实例单价×评估时建材价格指数/交易时建材价格指数×评估对象交易情况/交易实例交易情况×评估对象的比较因素条件系数/交易实例的比较因素条件系

数 × 建筑面积 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