

措施 比较项目	市场比较法	收益还原法	剩余法	成本逼近法	路线价法	基准地价系数修正 法
重要原则	替代	收益	建筑成本 +地价=房地 地价	成本可及性	替代	替代
评估对象	土地 建筑物 不动产	土地 建筑物 不动产	土地；建 筑物；	建筑物；新开 发土地	土地	土地
合用范围	合适有交易 实例地区的 土地及不动 产估价	合适有收益 的土地或建 筑物	有交易地 区且地产 有开发、 再开发价 值	建筑物或新 开发地	道路系统 完整且附 设有路线 价，深度修 正系数表 和条件修 正系数表	已经有基准地价和 宗地价格修正系数 表
限制	1 无类似交 易案例或无 市场交易时， 难以评估；2 必须考虑所 有差异的项 目，并加以合 适修正；3 必 须查证比较 案例资料的 精确性。	1 对无收益 不动产评估 困难；2 收益 数据必须合 理、精确；3 还原利率必 须合适。	1 对不合 适建筑或 无再开发 价值土地 评估困难； 2 房价预 测难以精 确；3 开 发费用难 以精确。	1 不合适于已 建成地或已 开发地；2 成 本不等于价 格。	不合适于 无路线价 区域。	不合适于无基准地 价区域。
理论基础	1 依实例地 价格，比较求 评估地价格； 2 无理论基 础，但实用。	1 未来纯收 益还原现值 即为价格；2 有理论基础。	1 地价= 房地价- 建筑成本- 利润利息； 2 建筑价=房 地价-地价； 3 有理论 基础。	1 建筑价=重 置成本-折旧； 2 新开发地价 =土地获得费 +开发费+利 润+利息+区 位修正。	宗地价=路 线价*深度 指数*条件 修正指数* 时间修正 系数。	宗地价=基准地价* (1±Σ区域及个别 原因修正系数)*批 租年期系数*时间修 正系数。
估价程序		1 估价总收 益；2 估价总 费用；3 计算 纯收益；4 选 定还原率；5 计算收益价 格。	1 估计开 发完毕后 房地售价； 2 估计建 筑费用； 3 估计各 项税费； 4 计算地 价。	1 确定土地征 用拆迁费；2 确定开发费； 3 确定利润； 4 确定利息； 5 计算成本价 格；6 位置修 正。	1 查定路线 价；2 查定 深度指数； 3 查定条件 指数；4 查 定期间修 正指数；5 修正出宗 地价格。	1 查定基准地价；2 查定评估地块条件； 3 查定各项修正系 数；4 修正出宗地 价。

	1 搜集合适交易实例; 2 查证交易条件状况, 包括价格、支付条件、动机及宗地条件; 3 实例交易状况修正; 4 实例期日修正; 5 实例区域及个别原因修正; 6 鉴定比较价格。					
现实性	评估成果与市价相近, 最具现实性	评估成果与市价稍有偏差	靠近市价	评估成果与市价常有偏差	靠近市价	靠近市价
掌握难易	易	难	易	易	易, 适于多宗地估价	易, 适于多宗地估价
评估成果	比较价格	收益价格	剩余价格	成本累加价格	比较价格	比较价格

收益还原法案例

一 评估土地价格

案例 1

某企业于 2023 年 7 月 1 日经政府出让获得一块商业用地，土地面积 5000m^2 ，土地出让年限为 2023 年 7 月 1 日至 2040 年 6 月 30 日，共 40 年。该企业在该地块上建成一栋钢筋混凝土构造商业楼，总建筑面积为 15000m^2 ，于 2023 年 7 月 1 日竣工投入使用，该建筑物当时重置价格为 1300 元/ m^2 。现该物业由业主自行经营，经营状况正常，年经营收入 6000 万元，年销售成本及经营成本共 4000 万元，管理费、财务费用为年经营收入的 6%，商品销售税及附加为销售收入的 8.5%，**经营利润为年经营收入的 10%**，若 2023 年 7 月 1 日同类型建筑物重置价值为 1500 元/ m^2 ，房屋还原利率为 8%，土地还原利率为 6%，不考虑递增及物价原因，求该地块于 2023 年 7 月 1 日价值。

（注释：1 该物业为自营物业，总费用中需扣除经营者利润；2 总费用中扣除房屋年折旧的计算，由于土地终止日期 2040 年 6 月 30 日短于房屋经济寿命到期日（钢筋混凝土非生产用房经济寿命为 60 年，本例房屋经济寿命到 2061 年 6 月 30 日止），故折旧年限到土地终止日 2040 年 6 月 30 日止，共 39 年）

解：

①年经营收入=6000 万元

②年须扣除总费用：

销售成本及经营成本=4000 万元；管理费、财务费用=6000*6%=360 万元；

商品销售税金及附加=6000*8.5%=510 万元；

房屋年折旧：折旧年限从 2023 年 7 月 1 日至 2040 年 6 月 30 日共 39 年

房屋重置价=1500*15000=2250 万元；年折旧额=2250/39=57.69 万元；

已折旧年限从 2023 年 7 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日共 4 年。

③房地产年纯收益=6000-5527.69=472.31 万元

④房屋年纯收益=房屋现值*房屋还原利率=(2250-57.69*4)*8%=161.54 万元

⑤土地年纯收益=472.31-161.54=310.77 万元

⑥该地块于 2023 年 7 月 1 日的价值： $P=a/r_{地}*[1-1/(1+r_{地})^n]=(310.77/6%)*[1-1/(1+6\%)^{35}]$

=4505.62 万元；土地单价=9011 元/平方米。

二 评估房地产价格

案例 2

某酒店拥有的房地产占地面积为 10000 平方米，土地使用权通过有偿出让方式获得，土地使用权出让年期为 50 年。该宗地上建有一座饭店，在 2023 年 8 月尚可有效使用 50 年，容积率为 3。据当地市场资料用比较法评估的宗地在 2023 年 8 月 50 年期土地合适权价格为 1000 元/平方米（容积率为 1 时）。据当地资料，容积率每增长 1，地价增长 60%。该饭店每月的客观净收益为 15 万元。已知土地还原率 $r_1=6\%$ ，该饭店的建筑还原率取 $r_2=8\%$ 。评估该饭店的价格，估价期日为 2023 年 8 月。

解：

房地年纯收益=15 万元/月*12 月=180 万元/年；

土地总地价=10000m²*1000 元/m²*（1+2*60%）=2200 万元；

土地年纯收益=(2200*6%)/[1-1/(1+6%)⁵⁰]=139.58 万元/年；

房屋年纯收益=房地产年总纯收益-土地年纯收益=180-139.58=40.42 万元/年；

房价=（房屋年纯收益/ r_2 ）*[1-1/(1+ r_2)⁵⁰]=(40.42/8%)*[1-1/(1+8%)⁵⁰]=494.48 万元。

案例 3

不动产为一栋五层的钢筋混凝土建筑。用途为综合楼。占地面积为各层建筑面积如下：

土地面积为 8400 m²。建筑物部分：1 楼 3800m²；2-5 楼：2800m²；合计：15000m²。

楼层	面积	单价	月租金收入	押金
5	2800	40	112023	26000
4	2800	40	112023	26000
3	2800	40	112023	26000
2	2800	40	112023	26000
1	3800	100	380000	114000
合计	15000		828000	218000

建筑物总造价为 4800 万元，其中主体所占比例为 65%，设备所占比例为 35%，建筑物的耐

用年限主体为 50 年，设备平均为 23 年，残值率为 0。不动产每空置一种月，押金运用年收

益率为 7%，不动产租税为 54.65 万元，保险费为 0.48 万元，管理费为建筑物造价的 2%。

作为购置土地及地上建筑物 50 年使用权的参照值，综合还原率取 8%，估价期日为 2023 年

9 月 30 日；估价日期为 2023 年 9 月 1 日-10 月 30 日。

解：

租金=82.8 万元*12 月=993.60 万元/年，押金运用收益=21.8 万元*7%=1.53 万元，空房损失

额=82.8 万元（按一种月的租金计算），则，总收益=租金+收益-损失=912.33 万元；

折旧费=主体（4800*65%*1/50）+设备（4800*35%*1/10）=230.40 万元，维持管理费

=4800*2%=96.0 万元（按建筑物造价的 2%计算），租税=54.65 万元，保险费=0.48 万元；

则，总费用=230.40+96+54.65+0.48=381.53 万元；故，纯收益=总收益-总费用=530.8 万元；

不动产收益价格=不动产纯收益/综合还原率*[1-1/(1+综合还原率)⁵⁰]=6493.53 万元。

三 评估承租土地使用权价格

案例 4

某企业于 23 年前以国家出租方式获得某商业用地使用权，目前实际支付的年租金是 8 万元，

该租约上有 23 年到期，余期租金不再调整。据调查，目前同类商业用地市场年租金为 10 万

元，根据测算承租土地使用权还原率为 8%，计算该企业所拥有的承租土地使用权价格？

解：

年租金差额（租金盈余）=10-8=2 万元；

承租土地使用权价格=(2/8%)*[1-1/(1+8%)¹⁰]=13.42 万元。

市场比较法案例

注意事项：

注意特殊交易；原因修正按影响大小确定不一样权重；各项修正不超过 20%，总修正不超过 30%；估价成果确定可按不一样权重计算。

案例 1

估价师要评估一宗商业用地的公开市场价值，估价对象及比较案例的区域和个别因子条件指数采用权重累加方式，有关状况如下：

	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
用途	商业	商业	商业	商业
交易面积	6000	9000	5700	6300
交易状况	求正常市场价值	急于发售，比正常低 5%	拍卖成交，比正常高 5%	正常交易
交易日期	2023. 6. 30 正常，价格指数 105	2023. 10 价格指数 101	2023. 4 价格指数 103	2023. 1 价格指数 102
区域原因合计	100	98	100	97
个别原因合计	100	98	99	100
容积率	2	1. 8	2. 3	2. 1
剩余使用权限	40 年	38 年	39 年	40 年
成交价格（元/㎡）		4500	5200	4900

本题注意：要进行使用权限修正和容积率修正（根据当地国土部门公布商业用地容积率修正系数表）

	估计对象	实例 A	实例 B	实例 C
容积率系数	1	0.98	1.03	1.01

使用权限修正中，土地还原利率取 6%；

解：

由题可得，比准价格：

实例 A=4500*100/95*105/101*100/98*100/98*100/98*1/0.9867=5303 元/ m²；

实例 B=5200*100/105*105/103*100/100*100/99*100/103*1/0.9935=4983 元/ m²；

实例 C=4900*100/100*105/102*100/97*100/100*100/101*1/1=5149 元/ m²；

由于宗地 C 为正常交易，故，设实例 A 权重取 0.3，实例 B 权重取 0.3；实例 C 权重取 0.4，

	实例 A	实例 B	实例 C
比准价格	5303	4983	5149
权重	0.3	0.3	0.4
估价对象评估单价	5145		
估价对象评估值	3087		

案例 2

某市市郊一宗工业用地需要进行评估，根据当地条件，通过搜集有关案例，筛选出处在同一

供应圈三个比较案例，并对区域原因及个别原因分别与待估宗地进行比较，比较状况如下：

项目	待估宗地	实例 A	实例 B	实例 C
用途	工业	工业	工业	工业
供应圈	市郊	市郊	市郊	市郊
交易时间	2023. 10. 31	2023. 01	2023. 01	2023. 08
交易状况	正常	正常	正常	正常
土地使用年限	50 年	50 年	50 年	50 年
成交价格		370 元/m ²	392 元/m ²	355 元/m ²
区域原因				
交通条件	0	-1%	-2%	0
基础设施	0	-1%	-2%	-1%

产业汇集	0	0	-1%	2%
环境状况	0	-2%	0	0
个别原因				
宗地面积	0	3%	0	5%
宗地形状	0	-2%	0	0
地形	0	0	-1%	-3%
规划限制	0	0	0	0

根据该市国土部门公布的工业用地容积率修正系数表可知：

	待估宗地	实例 A	实例 B	实例 C
容积率系数	1	0.98	0.96	0.97

交易期日修正：据调查，该市 2023 年 1 月至 10 月地价上涨 4%，平均月上涨幅度为 0.4%，

将 2023 年 1 月地价指数定为 100，则，2023 年 10 月地价指数为 104；2023 年 8 月地价指数为 103.2。

解：实例 A=370*100/100*1/0.98*104/104*100/96*100/101=389 元/ m²；

实例 B=395*100/100*1/0.96*104/100*100/95*100/99=455 元/ m²；

实例 C=355*100/100*1/0.97*104/103.2*100/101*100/102=358 元/ m²；

上述各例修正后价格差异较小，采用算术平均法计算：

待估宗地单价=（实例 A 修正后价格+实例 B 修正后价格+实例 C 修正后价格）/3=401 元/ m²。

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。

如要下载或阅读全文，请访问：

<https://d.book118.com/405102333244011240>

