

土地估价实务基础考试前讲义第十讲 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/466/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c67_466592.htm

土地估价实务精讲班第10讲讲义特定资料的收集与分析(二)特定资料的收集与分析

特定资料是指关于委估不动产状况、可比较的交易案例、租赁用不动产状况及地方上的市场特性等方面的详细资料，这些资料有助于估价师选择有关销售、租金和地方市场特性资料进行分析，并推导出特定的成交价格、交易条件、租赁条件、收益及费用、投资收益率、建筑成本、经济耐用年限以及年折旧率等数据，以保证评估委估不动产价值的需要。

1. 市场交易资料调查与收集估价师在收集交易案例资料时，应包括以下项目：交易面积；交易时间；位置；

宗地条件；地上物状况；购买者和销售者的特征及动机；销售的条件；不动产销售前后的利用状况等。

2. 土地开发及建筑成本资料收集与分析该类资料主要包括土地征用、拆迁费用资料、土地开发费用(三通一平、五通一平或七通一平资料)、土地开发合理利润率、开发周期、不同结构建筑成本、建筑材料价格变动指数、建筑行业合理利润率、管理费用、专业费用、建筑税、销售税标准等，这些资料是应用成本逼近法、剩余法等方法评估地价的基础。

3. 收益及费用资料收集与分析收益及费用资料是采用收益还原法估价的基础，这类资料包括租赁收益、房屋折旧、维修费用、重置造价、管理费、保险费、租赁税费、空置率、工商企业生产经营利润、资金占有量，、工资支出、营运费用等资料。

4. 还原利率资料收集与分析还原利率是将资产未来收益折算为估

价期日现值的比率，与其相近的概念有折现率、资本比率等。还原利率是地产估价的基本资料之一，估价师应充分收集当地市场上银行和私人借贷利率、存款利率水平、各行业投资收益率、以及不同类型不动产租金和交易价格资料，并进行整理、归纳，进而推导出各类型不动产不同条件适宜的还原利率，作为地产估价的基础资料之一。选定适宜方法试算价格五、选定适宜方法试算价格(一)各种估价方法的比较不同的估价方法有不同的特点和适用范围，也有相应的限制条件，宗地估价时，必须根据估价方法的特点、限制和适用范围，选择适宜的方法。各种估价方法一览表

方法	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	基准地价修正法	观点替代	收益建筑成本	地价 = 房地价成本	可及性、替代		
替代	评估对象	1. 土地 2. 建筑物 3. 不动产	1. 土地 2. 建筑物 3. 不动产	1. 土地 2. 建筑物 3. 不动产	1. 土地 2. 建筑物 3. 不动产	1. 建筑物 2. 新开发地	土地 土地	土地	土地	土地	土地		
适用范围		适宜有交易实例地区的土地及不动产估价	适宜有收益的土地或建筑有交易地区，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，并加以适当修正 3. 必须查证比较案例资料的准确性	1. 对无收益不动产评估困难 2. 收益数据必须合理、准确 3. 还原利率必须适当	1. 对不适宜建筑或无再开发价值土地评估困难 2. 房价预测难以准确 3. 开发费用难以准确	1. 不适宜于已建成地或已开发地 2. 成本不等于价格	不适宜于无路线价区域 不适宜于无基准地价区域	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 = 土地取得费 + 开发费 + 利润 + 利息 区位修正宗地价格 = 路线价 × 深度指数 × 条件修正指数 × 时间修正系数 宗地价格 = 基准地价 × (1 ± 区域及个别因素修正系数) × 批租年期系数 × 时间修正系数

估价程序 1. 收集适当交易实例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. 实例交易情况修正4. 实例期日修正5. 实例区域及个别因素修正6. 判定比较价格1. 估计总收益2. 估计总费用3. 计算纯收益4. 选定还原利率5. 计算收益价格1. 估计开发完成后房地售价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. 查定时间修正指数5. 修正出宗地价格1. 查定基准地价 2. 查证评估地块条件 3. 查定各项修正系数4. 修正出宗地价格

现实性评估结果与市价相近, 最具现实性评估结果与市价稍有偏差接近市价评估结果与市价常有偏差接近市价接近市价掌握难易易难易容易易, 适于多宗地估价易, 适于多宗地估价评估结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(二)各种估价对象适宜的估价方法不同的评估对象有不同的特点和要求, 其适用的估价方法也各不相同。

1. 评估对象土地上无建筑物时, 评估土地价格可采用:
: (1)市场比较法; (2)收益还原法; (3)采用比较法预估开发完成后房地销售总金额, 再采用剩余法扣减建筑成本、利润及税金等, 推求土地价格; (4)路线价估价法; (5)基准地价系数

修正法；2. 评估对象土地上有建筑物时，评估土地价格可采用；(1)市场比较法；(2)利用剩余法从不动产总售价中扣除建筑物现值，推求土地价格；(3)市场比较法评估的整个不动产价格，扣除成本法评估的建筑物价格；(4)收益还原法评估的整个不动产价格，扣除成本法评估的建筑物价格；(5)从整个不动产收益中扣除建筑物收益得到土地纯收益，利用收益还原法评估土地价格；(6)路线价估价法；(7)基准地价系数修正法。

六、确定估价结果估价师必须检查整个估价过程，保证各个估价方法得出的试算价格准确且唯一，进而对不同的试算价格进行分析、调整，以确定最后的评估价格。

- 1、复审对估价过程的复审内容包括：分析方法和技巧是否适当，估价方法选择是否合理、各类资料的分析与应用是否一致。
2. 调整试算价格调整是估价程序的重要一环。估价师必须衡量各试算价格的相对重要性、可用程度及可靠性，进而确定最后的评估价格。
3. 适宜性估价师要根据适宜性来判断每一种估价方法是否与其估价目的、用途相配合。估价方法的适宜性与地产的类型和市场状况息息相关。
4. 准确性估价的准确性由估价师本身对资料、各种估价方法的估计、交易案例价格调整准确程度确定。
5. 确定最后评估价格估价师根据估价资料、对象、目的、方法、估价原则以及各试算价格的客观分析，结合估价者的知识经验和智慧加以判断，对各试算价格进行调整，进而确定最后评估价格。

七、撰写土地估价报告

估价师决定了估价对象评估价格后，应及时撰写土地估价报告，对整个估价工作进行总结整理，并作为向委托估价者和土地管理部门提交的主要成果。

本章小结：估价师为了估价，必须有相应的估价程序，一般是从决定估价的基本目的、

拟定估价计划、查证委估宗地状况资料收集及整理、资料分析与价格影响和构成因素分析到最后估价额的决定及估价报告的提出。这是作为土地估价的基本要求也是考试的重点之一，需要加以注意。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