

2009年土地估价师考试：剩余法土地估价师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/644/2021_2022_2009_E5_B9_B4_E5_9C_9F_c51_644832.htm

剩余法，也称假设开发法、残余法，它是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、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后，以价格余额来确定估价对象土地价格的一种方法。其更深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(百考试题)的价格剩余。剩余法可应用于：土地估价；确定房地产开发项目投资者获取待开发场地所能支付的最高价格；确定开发项目中的最高控制成本费用。此外，剩余法还可以通过求取残余的纯收益后，再进行资本还原，单独求得土地或房屋的价格。剩余法估价是从开发商的角度分析，测算其所能支付的最高场地购置费用。其可靠性取决于是否根据最有效使用原则和合法原则确定土地最佳利用方式；是否依据市场行情正确判断土地和建筑物售价；是否正确确定土地开发费用和正常利润。在应用剩余法估价时除要求掌握其基本公式和程序外，还应注意其限制条件和假设，并特别注意其适用范围。剩余法适用于4种类型的土地估价：待开发土地的估价；待拆迁改造的再开发房地产的估价，这时公式中的建筑费还包括拆迁费用；仅将土地或房地产整理成可供直接利用的土地或房地产的估价；现有新旧房地产中地价的单独评估。在此指出，当建筑物较新且处于最佳使用状态时，剩余法是一种有效的方法。就目前的地产市场来看，当土地具有开发或潜在开发价值时，剩余法不失为一种可靠、

实用和重要的估价方法。此外，本章还有几个要点需要掌握。一是注意最佳开发利用方式的确定，二是利息的计算问题。特别推荐：为帮助参加考试的学员有效备考，环球职业教育在线组织权威师资特推出2009年土地估价师考试考前辅导班。【详情】相关推荐：2009年土地估价理论与方法内部试题汇总 2009年土地估价理论与方法精选试题汇总 更多土地估价师信息请关注：土地估价师站点 土地估价师论坛 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