衡水房屋不动产评估公司收费标准

产品名称	衡水房屋不动产评估公司收费标准
公司名称	河北瑞致房地产评估有限公司
价格	.00/个
规格参数	
公司地址	河北省衡水市桃城区中华大街与新华路交叉口西北角泰一尚城2#楼2420室
联系电话	0318-7278111 0318-7278111

产品详情

在土地估价实务工作中，剩余法作为一种常用的估价方法得到广泛的应用。要用好剩余法，首先要了解房地产开发过程，弄清房地产价格是如何组成的。要针对不同的估价目的，确定估价对象不同的地价内涵，在测算中对构成房地产价格的项目作不同的处理。

不同估价方法的公式差异

剩余法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价。可运用于以下情形：①待开发房地产或待拆迁改造后再开发房地产的土地估价；②仅将土地开发整理成可供直接利用的土地估价；③现有房地产中地价的单独评估。

1、剩余法评估未开发土地时的公式

根据《城镇土地估价规程》(GB／T18508-2001)，评估未开发土地时，剩余法公式如下：

待估土地价格＝开发完成后的土地总价值或房地产总价值－项目开发成本－开发商合理利润……公式1

2、剩余法评估现有房地产项目的土地的公式

评估现有房地产项目的土地时，剩余法公式如下：

现有房地产项目的土地价格＝房地产交易价格－房屋现值－交易税费……公式2

其中公式1适用于上述第①、②种情况的土地估价，公式2适用于第③种情况的土地估价。两个公式最大的差异在于评估的地价中是否包含了房地产开发利润。

3、假设开发法公式

根据《房地产估价规范》(GB／T50291-1999)，运用假设开发法评估熟地价值时，公式如下：

熟地价值＝开发完成后价值－熟地取得税费－由熟地建成房屋的成本－管理费用－销售费用－投资利息－销售税费－开发利润

假设开发法公式与剩余法公式1相同，地价中均已扣除了开发利润。

4、不同计算公式的差异

公式1和公式2最大的差异在于从房地产价格中剥离地价时对开发商利润的不同处理方式。对于未开发的土地而言，剩余法公式1的计算结果已扣除开发商利润，即“ N通一平 ”的地价(或待开发的“ 毛地 ”、“ 生地 ”)。而对于已完成房地产开发的土地，剩余法公式2仅从房地产价格中扣除了房屋现值和交易税费，得到的地价中包含了土地分摊的开发利润(因房地产开发而产生的增值)。

不同计算公式差异的原因分析

两种公式适用于不同状态下的土地价格评估，不同估价结果对应不同的地价内涵。从土地估价规程来看，土地一般以毛地、生地、熟地(“ N通一平 ”)和已建成房地产的土地等形式存在。不同的存在形式，其地价内涵主要区别有土地用途、土地使用年限、土地利用条件(如容积率等)、土地开发程度及土地权利状况等。价格内涵不同，因此价格的组成内容也不同，最终造成价格会有较大的差异。

上述公式1、公式2分别适用于熟地与建成房地产的土地这两种最常见的土地存在形式，其地价内涵的区别主要有以下几方面：

1、两者的载体不同：熟地是以单独的土地载体在市场中实现价格。建成房地产中的土地只能在房地产的载体中实现。

2、土地开发程度不同：熟地是作为生产资料，最终产品是房地产，尚未完成后期投入，因此存在后期开发的不确定性风险。而建成房地产的土地已经完成了后期的投入，所有的开发风险已经不再存在。是已经最终完成的商品

3、流通的市场不同：熟地仅在土地的一级市场流通，有特定的市场进入要求；建成房地产的土地则是以房地产为载体，在相对开放的房地产二级市场中同地上房屋一起流转。