

## 4 估价方法

### 4.1 估价方法选用

**4.1.1** 选用估价方法时，应根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，对比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法进行适用性分析。

**4.1.2** 估价方法的选用，应符合下列规定：

1 估价对象同类房地产有较多交易的，应选用比较法。

2 估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。

3 估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。

4 估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

**4.1.3** 当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价。当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍；当必须取舍时，应在估价报告中说明并陈述理由。

### 4.2 比较法

**4.2.1** 运用比较法进行房地产估价时，应按下列步骤进行：

1 搜集交易实例；

2 选取可比实例；

3 建立比较基础；

4 进行交易情况修正；

2017 房估学习  
QQ 群：  
336059640  
[www.jianshe99.com](http://www.jianshe99.com)  
m

[www.jianshe99.com](http://www.jianshe99.com)

2017 房估学习  
QQ 群：  
336059640

- 5 进行市场状况调整;
- 6 进行房地产状况调整;
- 7 计算比较价值。

**4.2.2** 搜集的交易实例信息应满足比较法运用的需要,宜包括下列内容:

- 1 交易对象基本状况;
- 2 交易双方基本情况;
- 3 交易方式;
- 4 成交日期;
- 5 成交价格、付款方式、融资条件、交易税费负担情况;
- 6 交易目的等。

**4.2.3** 可比实例的选取应符合下列规定:

- 1 可比实例应从交易实例中选取且不得少于三个;
- 2 可比实例的交易方式应适合估价目的;
- 3 可比实例房地产应与估价对象房地产相似;
- 4 可比实例的成交日期应接近价值时点,与价值时点相差不宜超过一年,且不得超过两年;
- 5 可比实例的成交价格应为正常价格或可修正为正常价格。
- 6 在同等条件下,应将位置与估价对象较近、成交日期与价值时点较近的交易实例选为可比实例。

**4.2.4** 下列特殊交易情况下的交易实例,不宜选为可比实例:

- 1 利害关系人之间的交易;
- 2 对交易对象或市场行情缺乏了解的交易;
- 3 被迫出售或被迫购买的交易;
- 4 人为哄抬价格的交易;
- 5 对交易对象有特殊偏好的交易;
- 6 相邻房地产合并的交易;
- 7 受迷信影响的交易。

**4.2.5** 可比实例及其有关信息应真实、可靠,不得虚构。应对可比实例的外部状况和区位状况进行实地查勘,并应在估价报告

中说明可比实例的名称、位置及附位置图和外观照片。

**4.2.6** 选取可比实例后，应建立比较基础，对可比实例的成交价格进行标准化处理。标准化处理应包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担和统一计价单位，并应符合下列规定：

1 统一财产范围应对可比实例与估价对象的财产范围进行对比，并应消除因财产范围不同造成的价格差异；

2 统一付款方式应将可比实例不是成交日期或一次性付清的价格，调整为成交日期且一次性付清的价格；

3 统一融资条件应将可比实例在非常规融资条件下的价格，调整为在常规融资条件下的价格；

4 统一税费负担应将可比实例在交易税费非正常负担下的价格，调整为在交易税费正常负担下的价格；

5 统一计价单位应包括统一为总价或单价、楼面地价，统一币种和货币单位，统一面积或体积内涵及计量单位等。不同币种之间的换算宜按国务院金融主管部门公布的成交日期的市场汇率中间价计算。

**4.2.7** 当满足本规范第 4.2.3 条要求的交易实例少于三个时，在掌握特殊交易情况且能量化其对成交价格影响的情况下，可将特殊交易情况下的交易实例选为可比实例，但应对其进行交易情况修正。修正时，应消除特殊交易情况造成的可比实例成交价格偏差，将可比实例的非正常成交价格修正为正常价格。

**4.2.8** 进行市场状况调整时，应消除成交日期的市场状况与价值时点的市场状况不同造成的价格差异，将可比实例在其成交日期的价格调整为在价值时点的价格，并应在调查及分析可比实例所在地同类房地产价格变动情况的基础上，采用可比实例所在地同类房地产的价格变动率或价格指数进行调整，且价格变动率或价格指数的来源应真实、可靠。

**4.2.9** 房地产状况调整应消除可比实例状况与估价对象状况不同造成的价格差异，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状

2017 房估学习  
QQ 群：  
336059640  
[www.jianshe99.com](http://www.jianshe99.com)  
m

[www.jianshe99.com](http://www.jianshe99.com)

2017 房估学习  
QQ 群：  
336059640

况调整。

**4.2.10** 进行区位状况调整时,应将可比实例在自身区位状况下的价格调整为在估价对象区位状况下的价格,且调整的内容应包括位置、交通、外部配套设施、周围环境等,单套住宅的调整内容还应包括所处楼幢、楼层和朝向。

**4.2.11** 进行实物状况调整时,应将可比实例在自身实物状况下的价格调整为在估价对象实物状况下的价格。土地实物状况调整的内容应包括土地的面积、形状、地形、地势、地质、土壤、开发程度等;建筑物实物状况调整的内容应包括建筑规模、建筑结构、设施设备、装饰装修、空间布局、建筑功能、外观、新旧程度等。

**4.2.12** 进行权益状况调整时,应将可比实例在自身权益状况下的价格调整为在估价对象权益状况下的价格,且调整的内容应包括规划条件、土地使用期限、共有情况、用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占用情况、拖欠税费情况、查封等形式限制权利情况、权属清晰情况等。

**4.2.13** 进行区位、实物和权益状况调整时,应将可比实例与估价对象的区位、实物和权益状况因素逐项进行比较,找出它们之间的差异,量化状况差异造成的价格差异,对可比实例的价格进行相应调整。调整的具体内容和比较因素,应根据估价对象的用途等情况确定。

**4.2.14** 交易情况修正、市场状况调整和房地产状况调整,可根据具体情况,基于总价或单价,采用金额、百分比或回归分析法,通过直接比较或间接比较,对可比实例成交价格进行处理。

**4.2.15** 进行交易情况修正、市场状况调整、区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整时,应符合下列规定:

1 分别对可比实例成交价格的修正或调整幅度不宜超过20%,共同对可比实例成交价格的修正和调整幅度不宜超过30%;

2 经修正和调整后的各个可比实例价格中,最高价与最低

价的比值不宜大于 1.2;

3 当幅度或比值超出本条规定时,宜更换可比实例;

4 当因估价对象或市场状况特殊,无更合适的可比实例替换时,应在估价报告中说明并陈述理由。

**4.2.16** 对经修正和调整后的各个可比实例价格,应根据它们之间的差异程度、可比实例房地产与估价对象房地产的相似程度、可比实例资料的可靠程度等情况,选用简单算术平均、加权算术平均等方法计算出比较价值。

**4.2.17** 比较法的原理和技术,可用于其他的估价方法中有关估价数据的求得。

### 4.3 收益法

**4.3.1** 运用收益法进行房地产估价时,应按下列步骤进行:

- 1 选择具体估价方法;
- 2 测算收益期或持有期;
- 3 测算未来收益;
- 4 确定报酬率或资本化率、收益乘数;
- 5 计算收益价值。

**4.3.2** 收益法估价时,应区分报酬资本化法和直接资本化法,并应优先选用报酬资本化法。报酬资本化法估价时,应区分全剩余寿命模式和持有加转售模式。当收益期较长、难以预测该期限内各年净收益时,宜选用持有加转售模式。

**4.3.3** 选用全剩余寿命模式进行估价时,收益价值应按下列式计算:

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} \quad (4.3.3)$$

式中:  $V$ ——收益价值 (元或元/m<sup>2</sup>);

$A_i$ ——未来第  $i$  年的净收益 (元或元/m<sup>2</sup>);

$Y_i$ ——未来第  $i$  年的报酬率 (%);

$n$ ——收益期 (年)。

**4.3.4** 选用持有加转售模式进行估价时, 收益价值应按下式计算:

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t} \quad (4.3.4)$$

式中:  $V$ ——收益价值 (元或元/ $m^2$ );

$A_i$ ——期间收益 (元或元/ $m^2$ );

$V_t$ ——期末转售收益 (元或元/ $m^2$ );

$Y_i$ ——未来第  $i$  年的报酬率 (%);

$Y_t$ ——期末报酬率 (%);

$t$ ——持有期 (年)。

**4.3.5** 选用直接资本化法进行估价时, 收益价值应按下式计算:

$$V = \frac{NOI}{R} \quad (4.3.5)$$

式中:  $V$ ——收益价值 (元或元/ $m^2$ );

$NOI$ ——未来第一年的净收益 (元或元/ $m^2$ );

$R$ ——资本化率 (%).

**4.3.6** 收益期应根据土地使用权剩余期限和建筑物剩余经济寿命进行测算, 并应符合下列规定:

1 土地使用权剩余期限和建筑物剩余经济寿命同时结束的, 收益期应为土地使用权剩余期限或建筑物剩余经济寿命;

2 土地使用权剩余期限和建筑物剩余经济寿命不同时结束的, 应选取其中较短者为收益期, 并应对超出收益期的土地使用权或建筑物按本规范第 4.3.16 条的规定处理;

3 评估承租人权益价值的, 收益期应为剩余租赁期限。

**4.3.7** 持有期应根据市场上投资者对同类房地产的典型持有时间及能预测期间收益的一般期限来确定, 并宜为 5 年~10 年。

**4.3.8** 净收益可通过租赁收入测算的, 应优先通过租赁收入测算, 并应符合下列规定:

1 应根据租赁合同和租赁市场资料测算净收益, 且净收益应为有效毛收入减去由出租人负担的运营费用;



2 有效毛收入应为潜在毛租金收入减去空置和收租损失, 再加租赁保证金或押金的利息等各种其他收入, 或为租金收入加其他收入;

3 运营费用应包括房地产税、房屋保险费、物业服务费、管理费用、维修费、水电费等维持房地产正常使用或营业的必要支出, 并应根据合同租金的内涵决定取舍, 其中由承租人负担的部分不应计入;

4 评估承租人权益价值的, 净收益应为市场租金减去合同租金。

**4.3.9** 净收益不可直接通过租赁收入测算的, 应根据估价对象的用途等情况, 选择下列方式之一测算:

1 商服经营型房地产, 应根据经营资料测算净收益, 且净收益应为经营收入减去经营成本、经营费用、经营税金及附加、管理费用、财务费用及应归属于商服经营者的利润;

2 生产型房地产, 应根据产品市场价格和原材料、人工费用等资料测算净收益, 且净收益应为产品销售收入减去生产成本、销售费用、销售税金及附加、管理费用、财务费用及应归属于生产者的利润;

3 自用或尚未使用的房地产, 可比照有收益的类似房地产的有关资料按相应方式测算净收益, 或通过直接比较调整得出净收益。

**4.3.10** 收益法估价中收入、费用或净收益的取值, 应符合下列规定:

1 除有租约限制且评估出租人权益价值或承租人权益价值中的租金收入外, 都应采用正常客观的数据;

2 有租约限制且评估出租人权益价值的, 已出租部分在租赁期间应按合同租金确定租金收入, 未出租部分和已出租部分在租赁期间届满后应按市场租金确定租金收入;

3 评估出租人权益价值或承租人权益价值时, 合同租金明显高于或明显低于市场租金的, 应调查租赁合同的真实性, 分析

解除租赁合同的可能性及其对收益价值的影响。

**4.3.11** 测算净收益时，价值时点为现在的，应调查估价对象至少最近三年的各年实际收入、费用或净收益等情况。利用估价对象的资料得出的收入、费用或净收益等数据，应与类似房地产在正常情况下的收入、费用或净收益等数据进行比较。当与正常客观的数据有差异时，应进行分析并予以修正。

**4.3.12** 期末转售收益应为持有期末的房地产转售价格减去转售成本。持有期末的房地产转售价格可采用直接资本化法、比较法等方法来测算。持有期末的转售成本应为转让人负担的销售费用、销售税费等费用和税金。

**4.3.13** 测算净收益时，应根据净收益过去、现在和未来的变动情况，判断确定未来净收益流量及其类型和对应的收益法公式，并应在估价报告中说明判断确定的结果及理由。

**4.3.14** 报酬率宜选用下列方法确定：

1 市场提取法：选取不少于三个可比实例，利用其价格、净收益等数据，选用相应的收益法公式，测算报酬率。

2 累加法：以安全利率加风险调整值作为报酬率。安全利率可选用国务院金融主管部门公布的同一时期一年定期存款年利率或一年期国债年利率；风险调整值应为承担额外风险所要求的补偿，并应根据估价对象及其所在地区、行业、市场等存在的风险来确定。

3 投资收益率排序插入法：找出有关不同类型的投资及其收益率、风险程度，按风险大小排序，将估价对象与这些投资的风险程度进行比较，判断、确定报酬率。

**4.3.15** 资本化率宜采用市场提取法确定。其中的综合资本化率还可根据具体情况，选用下列方法确定：

1 根据房地产的购买资金构成，将抵押贷款资本化率与权益资金资本化率的加权平均数作为综合资本化率，按下式计算：

$$R_0 = M \cdot R_M + (1 - M) \cdot R_E \quad (4.3.15-1)$$

式中： $R_0$ ——综合资本化率（%）；

$M$ ——贷款价值比 (%)；

$R_M$ ——抵押贷款资本化率 (%)；

$R_E$ ——权益资金资本化率 (%)。

2 根据房地产中土地和建筑物的价值构成，将土地资本化率与建筑物资本化率的加权平均数作为综合资本化率，按下式计算：

$$R_0 = L \cdot R_L + B \cdot R_B \quad (4.3.15-2)$$

式中： $R_0$ ——综合资本化率 (%)；

$L$ ——土地价值占房地价值的比率 (%)；

$R_L$ ——土地资本化率 (%)；

$B$ ——建筑物价值占房地价值的比率 (%)；

$R_B$ ——建筑物资本化率 (%)。

**4.3.16** 收益价值的计算，应符合下列规定：

1 对土地使用权剩余期限超过建筑物剩余经济寿命的房地产，收益价值应为按收益期计算的价值，加自收益期结束时起计算的剩余期限土地使用权在价值时点的价值。

2 对建筑物剩余经济寿命超过土地使用权剩余期限，且出让合同等约定土地使用权期间届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物的非住宅房地产，收益价值应为按收益期计算的价值。

3 对建筑物剩余经济寿命超过土地使用权剩余期限，且出让合同等未约定土地使用权期间届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物的房地产，收益价值应为按收益期计算的价值，加建筑物在收益期结束时的价值折现到价值时点的价值。

4 利用土地和建筑物共同产生的净收益计算土地价值时，可按下式计算：

$$V_L = \frac{A_0 - V_B \cdot R_B}{R_L} \quad (4.3.16-1)$$

式中： $V_L$ ——土地价值（元或元/m<sup>2</sup>）；

$A_0$ ——土地和建筑物共同产生的净收益（元或元/m<sup>2</sup>）；

$V_B$ ——建筑物价值（元或元/m<sup>2</sup>）。

5 利用土地和建筑物共同产生的净收益计算建筑物价值时,可按下式计算:

$$V_B = \frac{A_0 - V_L \cdot R_L}{R_B} \quad (4.3.16-2)$$

4.3.17 自收益期结束时起计算的剩余期限土地使用权在价值时点的价值,可根据具体情况,选用下列方法计算:

1 先分别测算自价值时点起计算的剩余期限土地使用权和以收益期为使用期限的土地使用权在价值时点的价值,再将两者相减;

2 先预测自收益期结束时起计算的剩余期限土地使用权在收益期结束时的价值,再将其折现到价值时点。

#### 4.4 成本法

4.4.1 运用成本法进行房地产估价时,应按下列步骤进行:

- 1 选择具体估价路径;
- 2 测算重置成本或重建成本;
- 3 测算折旧;
- 4 计算成本价值。

4.4.2 成本法估价时,对包含土地和建筑物的估价对象,应选择具体估价路径,并应符合下列规定:

1 应根据估价对象状况和土地市场状况,选择房地合估路径或房地分估路径,并应优先选择房地合估路径;

2 当选择房地合估路径时,应把土地当作原材料,模拟房地产开发建设过程,测算房地产重置成本或重建成本;

3 当选择房地分估路径时,应把土地和建筑物当作各自独立的物,分别测算土地重置成本、建筑物重置成本或重建成本。

4.4.3 测算房地产重置成本或重建成本,应符合下列规定:

1 重置成本和重建成本应为在价值时点重新开发建设全新状况的房地产的必要支出及应得利润;

2 房地产的必要支出及应得利润应包括土地成本、建设成

本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费和开发利润。

**4.4.4** 测算土地成本和土地重置成本,可采用比较法、成本法、基准地价修正法等方法,并应符合下列规定:

1 土地成本和土地重置成本应为在价值时点重新购置土地的必要支出,或重新开发土地的必要支出及应得利润;

2 重新购置土地的必要支出应包括土地购置价款和相关税费,重新开发土地的必要支出及应得利润应包括待开发土地成本、土地开发成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费和开发利润;

3 除估价对象状况相对于价值时点应为历史状况或未来状况外,土地状况应为土地在价值时点的状况,土地使用期限应为自价值时点起计算的土地使用权剩余期限。

**4.4.5** 测算建筑物重置成本或重建成本,可采用单位比较法、分部分项法、工料测量法等方法,或利用政府或其有关部门公布的房屋重置价格扣除其中包含的土地价值且进行适当调整,并应符合下列规定:

1 对一般的建筑物,或因年代久远、已缺少与旧建筑物相同的建筑材料、建筑构配件和设备,或因建筑技术、工艺改变等使得旧建筑物复原建造有困难的建筑物,宜测算重置成本;

2 对具有历史、艺术、科学价值或代表性的建筑物,宜测算重建成本;

3 建筑物重置成本和重建成本应为在价值时点重新建造全新建筑物的必要支出及应得利润;

4 建筑物的必要支出及应得利润应包括建筑物建设成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费和开发利润;

5 利用政府或其有关部门公布的房屋重置价格扣除其中包含的土地价值且进行适当调整测算建筑物重置成本或重建成本的,应了解该房屋重置价格的内涵。

**4.4.6** 各项必要支出及应得利润的测算,应符合下列规定:

1 各项必要支出及应得利润应为正常客观的支出和利润;

2 销售税费和开发利润不应作为投资利息的计算基数;

3 作为投资利息计算基数的各项必要支出的计息期, 应分别自其发生时起至建设期结束时止;

4 开发利润应在明确其计算基数和相应开发利润率的基础上, 为其计算基数乘以开发建设类似房地产的相应开发利润率。

**4.4.7** 建筑物折旧应为各种原因造成的建筑物价值减损, 并应等于建筑物在价值时点的重置成本或重建成本减去建筑物在价值时点的市场价值, 包括物质折旧、功能折旧和外部折旧。

**4.4.8** 测算建筑物折旧, 可选用年龄-寿命法、市场提取法、分解法。

**4.4.9** 采用年龄-寿命法测算建筑物折旧后价值时, 可选用下列方法:

1 直线法:

$$V = C - (C - S) \cdot \frac{t}{N} \quad (4.4.9-1)$$

2 成新折扣法:

$$V = C \cdot q \quad (4.4.9-2)$$

式中:  $V$ ——建筑物折旧后价值 (元或元/ $m^2$ );

$C$ ——建筑物重置成本或重建成本 (元或元/ $m^2$ );

$S$ ——建筑物预计净残值 (元或元/ $m^2$ );

$t$ ——建筑物有效年龄 (年);

$N$ ——建筑物经济寿命 (年);

$q$ ——建筑物成新率 (%)。

**4.4.10** 建筑物有效年龄应根据建筑物的施工、使用、维护和更新改造等状况, 在建筑物实际年龄的基础上进行适当加减调整得出。

**4.4.11** 建筑物经济寿命应自建筑物竣工时起计算, 可在建筑物设计使用年限的基础上, 根据建筑物的施工、使用、维护、更新改造等状况及周围环境、房地产市场状况等进行综合分析判断后确定。非住宅建筑物经济寿命晚于土地使用期限结束, 且出让合

同等约定土地使用权期间届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物的, 测算建筑物折旧时, 应将建筑物经济寿命替换为自建筑物竣工时起至土地使用权期间届满之日止的时间。

**4.4.12** 采用市场提取法测算建筑物折旧时, 应先从交易实例中选取不少于三个含有与估价对象中的建筑物具有类似折旧状况的建筑物作为可比实例, 再通过这些可比实例的成交价格减去土地重置成本得到建筑物折旧后价值, 然后将建筑物重置成本或重建成本减去建筑物折旧后价值得到建筑物折旧。

**4.4.13** 采用分解法测算建筑物折旧时, 应先把建筑物折旧分成物质折旧、功能折旧、外部折旧等各个组成部分, 并应分为可修复折旧和不可修复折旧两类, 再分别测算出各个组成部分, 然后相加得到建筑物折旧。修复成本小于或等于修复所能带来的房地产价值增加额的, 应作为可修复折旧; 否则, 应作为不可修复折旧。对可修复折旧, 应测算修复成本并将其作为折旧额。

**4.4.14** 测算建筑物折旧时, 应到估价对象现场, 观察、判断建筑物的实际新旧程度, 并应根据建筑物的建成时间和使用、维护、更新改造等情况确定折旧额或成新率。

**4.4.15** 成本价值的计算, 应符合下列规定:

1 对估价对象为包含土地和建筑物的房地产的, 房地合估路径的成本价值应为房地产重置成本或重建成本减去建筑物折旧, 房地分估路径的成本价值应为土地重置成本加建筑物重置成本或重建成本减去建筑物折旧;

2 对估价对象为土地的, 成本价值应为重新开发土地的必要支出及应得利润;

3 对估价对象为建筑物的, 成本价值应为建筑物重置成本或重建成本减去建筑物折旧。

**4.4.16** 在建工程和新近开发完成的房地产, 采用成本法估价时可不扣除折旧, 但对存在减价因素的, 应予以相应的减价调整。

**4.4.17** 成本法测算出的价值, 宜为房屋所有权和土地使用权且不存在租赁、抵押、查封等情况下的价值。当估价对象的权益状

况与此不相同, 应对成本法测算出的价值进行相应调整。

#### 4.5 假设开发法

4.5.1 运用假设开发法进行房地产估价时, 应按下列步骤进行:

- 1 选择具体估价方法;
- 2 选择估价前提;
- 3 选择最佳开发经营方式;
- 4 测算后续开发经营期;
- 5 测算后续开发的必要支出;
- 6 测算开发完成后的价值;
- 7 确定折现率或测算后续开发的应得利润;
- 8 计算开发价值。

4.5.2 假设开发法估价时, 应选择具体估价方法, 并应符合下列规定:

1 应根据估价对象所处开发建设阶段等情况, 选择动态分析法或静态分析法, 并应优先选用动态分析法;

2 动态分析法应对后续开发的必要支出和开发完成后的价值进行折现现金流量分析, 且不另外测算后续开发的投资利息和应得利润;

3 静态分析法应另外测算后续开发的投资利息和应得利润。

4.5.3 假设开发法的估价前提应根据估价目的、估价对象所处开发建设状态等情况, 并应经过分析, 选择下列前提之一:

- 1 业主自行开发前提;
- 2 自愿转让开发前提;
- 3 被迫转让开发前提。

4.5.4 选择最佳开发经营方式时, 应先调查估价对象状况、估价对象所在地的房地产市场状况等情况, 再据此确定未来开发完成后的房地产状况及其经营方式。

4.5.5 后续开发经营期应根据估价对象状况、未来开发完成后的房地产状况、未来开发完成后的房地产经营方式、类似房地产



开发项目相应的一般期限、估价前提、估价对象所处开发建设状态、未来房地产市场状况等进行测算。

**4.5.6** 后续开发的必要支出应根据估价对象状况、未来开发完成后的房地产状况、未来开发完成后的房地产经营方式、估价前提、估价对象所处开发建设状态等来确定，并应符合下列规定：

1 后续开发的必要支出应为将估价对象开发成未来开发完成后的房地产所必须付出的各项成本、费用和税金，动态分析法的构成项目包括后续开发的建设成本、管理费用、销售费用、销售税费等，静态分析法的构成项目还包括后续开发的投资利息。当估价前提为自愿转让开发和被迫转让开发时，构成项目还应包括估价对象取得税费。

2 动态分析法中折现前后续开发的必要支出应为预计其在未来发生时的金额，静态分析法中后续开发的必要支出可为假设其在价值时点发生时的金额。

**4.5.7** 开发完成后的价值测算，应符合下列规定：

1 不应采用成本法测算；

2 当采用比较法测算时，应先测算开发完成后的房地产单价，再将该单价乘以未来开发完成后的房地产面积或体积等得出开发完成后的房地产总价值；当未来开发完成后的房地产中有不同用途或档次等较大差别时，应分别测算不同部分的单价，再将它们乘以相应的面积或体积等后相加得出开发完成后的房地产总价值。

**4.5.8** 动态分析法中折现前开发完成后的价值测算，应符合下列规定：

1 应为未来开发完成后的房地产在其开发完成时的价值，但当能预计未来开发完成后的房地产预售或延迟销售时，应为在预售或延迟销售时的价值；

2 应根据类似房地产未来市场价格变动趋势进行预测。

**4.5.9** 静态分析法中开发完成后的价值，可为假设未来开发完成后的房地产在价值时点的价值。

**4.5.10** 动态分析法中的折现率，应为类似房地产开发项目所要求的收益率。

**4.5.11** 静态分析法中后续开发的投资利息的计算基数，应包括估价对象价值或价格和后续开发的建设成本、管理费用、销售费用。当估价前提为自愿转让开发和被迫转让开发时，计算基数还应包括估价对象取得税费。各项计算基数的计息期，应分别自其发生时起至建设期结束时止。

**4.5.12** 静态分析法中后续开发的应得利润，应在明确其计算基数和相应开发利润率的基础上，为其计算基数乘以类似房地产开发项目的相应开发利润率。

**4.5.13** 动态分析法的开发价值，应为开发完成后的价值和后续开发的必要支出分别折现到价值时点后相减；静态分析法的开发价值，应为开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润。

## 4.6 其他估价方法

**4.6.1** 房地产估价除可选用比较法、收益法、成本法、假设开发法外，还可根据估价目的和估价对象等情况，选用表 4.6.1 中的其他估价方法。

表 4.6.1 其他估价方法

序号	估价方法	适用范围
1	基准地价修正法	政府或其有关部门已公布基准地价地区的土地估价
2	路线价法	城镇临街商业用地批量估价
3	标准价调整法	大量相似的房地产批量估价
4	多元回归分析法	大量相似的房地产批量估价
5	修复成本法	可修复的房地产价值减损评估
6	损失资本化法	不可修复的房地产价值减损评估
7	价差法	不可修复的房地产价值减损评估，房地产价值增加评估

**4.6.2** 运用基准地价修正法进行宗地估价时, 应按下列步骤进行:

- 1 搜集有关基准地价的资料;
- 2 查找估价对象宗地所在位置的基准地价;
- 3 对基准地价进行市场状况调整;
- 4 对基准地价进行土地状况调整;
- 5 计算估价对象宗地价值或价格。

**4.6.3** 基准地价修正法估价时, 应符合下列规定:

1 在将基准地价调整为宗地价值或价格前, 应了解基准地价的内涵;

2 对基准地价进行市场状况调整时, 应将基准地价在其基准日期的值调整为在价值时点的值, 调整的方法与比较法中市场状况调整的方法相同;

3 对基准地价进行土地状况调整时, 应将估价对象宗地状况与基准地价对应的土地状况进行比较, 根据它们之间的差异对基准地价进行相应调整;

4 运用基准地价修正法评估宗地价值或价格, 宜按估价对象所在地对基准地价的有关规定执行。

**4.6.4** 运用路线价法进行土地估价时, 应先在城镇街道上划分路线价区段并设定标准临街深度, 再在每个路线价区段内选取一定数量的标准临街宗地并测算其平均单价或楼面地价, 然后利用有关调整系数将该平均单价或楼面地价调整为各宗临街土地的价值或价格。

**4.6.5** 运用标准价调整法进行房地产估价时, 应先确定估价范围, 对估价范围内的所有被估价房地产进行分组, 使同一组内的房地产具有相似性, 再在每组内设定标准房地产并测算其价值或价格, 然后利用楼幢、楼层、朝向等调整系数, 将标准房地产价值或价格调整为各宗被估价房地产的价值或价格。

**4.6.6** 运用多元回归分析法进行房地产估价时, 应先确定估价范围, 对估价范围内的所有被估价房地产进行分组, 使同一组内

的房地产具有相似性，再在每组内把房地产价值或价格作为因变量，把影响房地产价值或价格的若干因素作为自变量，设定多元回归模型，搜集大量房地产成交价格及其影响因素数据，经过试算优化和分析检验，确定多元回归模型，然后利用该模型计算出各宗被估价房地产的价值或价格。

**4.6.7** 运用修复成本法进行房地产价值减损评估时，应测算修复的必要支出及应得利润，将其作为房地产的价值减损额。

**4.6.8** 运用损失资本化法进行房地产价值减损评估时，应先预测未来各年的净收益减少额或收入减少额、运营费用增加额，再计算其现值之和作为房地产的价值减损额。

**4.6.9** 运用价差法进行房地产价值减损或价值增加评估时，应先分别评估房地产在改变之前状况下的价值和在改变之后状况下的价值，再将两者之差作为房地产的价值减损额或价值增加额。