

房地产估价师烂尾工程的价值评估 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/275/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E4_c67_275606.htm

我们在工作中经常会遇到由于各种各样的原因而停工较久但未完工或已完工但未经过竣工验收的工程，我们就称之为烂尾工程(烂尾楼)。如何正确的体现这些烂尾工程的价值，这一直是我们工作中的难点。在正常工作过程中，我们经常视其为在建工程来评估。

烂尾工程的特点 通常认为，烂尾工程只包括耗费在工程中的价值，也就是各种消耗体现在工程进度和形象中的价值。它与已建成的物业、单纯土地、为工程准备的物料的评估均有较大区别。与已建成的物业比较，烂尾工程的特点是虽然地块已经开发，并且已规定了兴建物业的内容和标准，不过该不动产尚未完成，因而有成本、工期和工程质素等不确定的因素。与单纯土地评估不同，烂尾工程已不存在宗地的最优利用这一不确定因素，建筑成本方面也已基本上确定。与单纯的为工程准备的物料比较，它不是单纯的建筑材料成本堆砌，它还包含了人工投入的价值和潜在的市场价值。因此可以说它是介乎三者之间的一种房地产类型。

烂尾工程评估的两种方法 鉴于烂尾工程的特点，对它的市值评估，有两种方法，一种按市场价值作价，我们称之为形象进度法，即利用市场比较法求出建成物业的市价再减去尚未投入的建筑开发成本并考虑不确定因素；另一种是按烂尾工程实际完成的成本评估，我们称之为成本法，即利用市场比较法、剩余法或重置成本法求得地价再加上已投入之建筑开发成本。具体说来，对烂尾工程按实际完成的成本评估还是按完成

品市价的完工进度百分比评估呢?我们先来看看这两种方法的操作过程。1、按市场价值作价形象进度法。即收集足够的可比销售资料，按完成品市价结合工程形象进度评估。基本公式为： $\text{烂尾工程总价格} = \text{形象进度百分比} \times \text{市场单价} \times \text{总建筑面积} \times (1 - \text{税费} - \text{让利率})$ 式中让利率包含市场推广费用和利润额。以上的计算公式看似简单，但要真正做得准确，却要注意很多的问题。(1)准确估算市场单价：由于烂尾工程已规定了兴建物业的内容和标准，要准确估算市场单价，必须从已有的未建成的工地现场来考察将来建成楼宇的详细资料，我们认为可以从以下几个方面来入手：了解物业开发的合法性及基本资料：如宗地面积、建筑面积、建筑用途等；了解房地产开发商的资质、财务状况、工程款支付情况、对工程的监管；了解物业的建筑规格和装修文件次标准；了解工程标准实现的可能性：从施工队伍的资质、曾做过类似的工程、管理人员素质、工人工资发放情况；了解施工现场的情况：从工程形象进度、工期计划、已建工程质量。在此将具体的了解内容及获取途径列举如下：了解内容：获取途径宗地面积：土地使用权出让合同书、建筑用地规划许可证建筑面积：土地使用权出让合同书、建筑工程规划许可证、建筑总图说明建筑用途：土地使用权出让合同书、建筑用地规划许可证、商品房预售许可证建筑结构：建筑结构总图或现场查勘建筑基础：建筑基础结构图或现场查勘内部结构及户型：建筑标准层图纸或其它施工图装修材料：建筑与装修说明、模型、预算书装修质素：房地产开发商、建筑施工队伍资质、分包商资质绿化状况：有关规划、环保方面的批复周边环境：现场查勘交通状况：现场查勘及市政交通规划社

区配套：现场查勘及相关地区法定图则 (2)计算工程形象进度百分比 工程形象进度百分比的计算公式如下：(实际完成建筑工程量 + 实际完成安装工程量) / 工程总预算造价 × 100% 2

、按烂尾工程实际完成的成本评估：即以开发或建造估价对象工程已经耗费的各项必要费用之和为基础，再加上正常的利润和应纳税金来确定待估烂尾工程的价格。其基本公式为：
：烂尾工程价格 = 取得土地费用 + 建造建筑物费用 + 正常利
税 式中“建造建筑物费用”是指截止评估基准日所耗费的各项必要费用之和。烂尾工程价格在目前实际评估时，可具体化为下列公式：烂尾工程价格 = 取得土地费用 + 建筑工程费用(此可设想截止评估基准日，开发商所应支付给建筑商的全部费用) + 开发商负担的专业费用(如咨询、可行性研究、策划、规划、设计等费用) + 开发商投资利息(包括支付土地费用的利息，建筑工程的利息和专业费用的利息) + 正常利润、税金 我们在采用这种方法时，最关键的就是如何才能正确的考察已投入的必要的建筑成本。对已投入的建筑成本的考察分为两个方面，一是现场查勘，有时评估委托人鉴于自身的限制不可能甚至不愿意将情况完全公开，因此现场查勘就是我们最直接的资料来源，这是最重要和最直观反映实际的一个环节；二是预算文件、工程款支付、分项工程决算单和工期进度情况。烂尾工程已规定了它独特的内容和建造方式及特定的承建人，不可以用平均值和概算指针来套用。同时，为了保持公正和客观，我们又不能全部依靠开发商或建筑商提供的资料，这就要求我们必须充分运用自己的专业知识来进行判断和取舍。评估结果的确定 以上说明了对烂尾工程可以采取两种不同的方法评估。那么在实际操作过程中究竟如

何确定?我们一般采用两种方法进行加权平均计算其价值。工作刚开始的时候，对烂尾工程有一个大概了解后，必须制订一个工作计划，确定适当的估价方法。我们可以按照工程项目的大致情况来判断烂尾工程的形象进度。通常，房屋的建筑工程分为基础工程、结构工程、装修工程三大部分，而不同用途、不同建筑结构的项目，这三大部分工程所需的时间和成本的比重是不同的。对于烂尾工程形象进度较高，完成工程量较大的工程进行评估时，则我们采用形象进度法赋予较高的权重进行评估。而烂尾工程形象进度较低的，由于未来的不可预见因素太多，其市场价值并不能完全体现，从谨慎原则出发，对处于工程初始阶段的烂尾工程则我们采用实际成本赋予较高的权重进行评估较恰当。当然，这两种计算方法，在实际操作的过程中，有可能会有一些交叉的地方，评估人员可以灵活处理。 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