

2009年资产评估师辅导：在建工程评估资产评估师考试 PDF
转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/519/2021_2022_2009_E5_B9_B4_E8_B5_84_c47_519892.htm

在建工程评估的主要方法（一）

形象进度法（掌握）1.思路 选择足够的可比销售资料，根据在建工程建造完成后的房地产市场价格，结合工程形象进度评估在建工程价值的方法。2.计算公式：在建工程价值 = 建造完成后的房地产市场单价 × 工程形象进度百分比 × （1 - 折扣率）其中在建工程建造完成后的房地产市场价值，一般可采用市场法或收益法评估。工程形象进度百分比 = （实际完成建筑工程量 / 实际完成安装工程量） / 总工程量 × 100%

（二）成本法 1.思路 按在建工程客观投入的成本评估，即以开发或建造被估在建工程已经耗费的各项必要费用之和，再加上正常的利润和应纳税金来确定被估在建工程的价值的方法。百考试题助你成功 2.公式：在建工程价值 = 土地取得费用 + 专业费用 + 建造建筑物费用 + 正常利税

（三）假设开发法 1.思路 房地产评估的剩余法也就叫假设开发法道理是相同的，就是房地产建成之后，如果卖了，就有售楼价，售楼价把后面的都减去，剩下的就是地价。2.公式：在建工程价值 = 房地产预期售价 - （后续工程成本 + 后续工程费用 + 正常利税）

在建工程评估方法的选择

1.整个建设工程已经完成或接近完成，只是尚未交付使用的在建工程可采用工程形象进度法进行评估

2.对于实际完成工作量较少的在建工程采用成本法或假设开发法进行评估。

3.属于停建的在建工程，要查明停建的原因

，确因工程的产、供、销及工程技术等原因而停建的要考虑

在建工程的功能性及经济性贬值，进行风险系数调整

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