

成本法在房地产评估中的应用资产评估师考试 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\\_\\_E6\\_88\\_90\\_E6\\_9C\\_AC\\_E6\\_B3\\_95\\_E5\\_c47\\_519895.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/519/2021_2022__E6_88_90_E6_9C_AC_E6_B3_95_E5_c47_519895.htm)

一、基本思路 注意：房产价值评估的成本法与土地价值评估的成本法计算公式不同。二、适用范围（掌握）1.一般适用于无收益（不能使用收益法），房地产市场发育不成熟，成交实例不多（不能使用市场法），无法利用收益法、市场法等方法进行评估的情况。2.成本法在土地评估中应用范围受到一定限制：由于土地的价格大部分取决于它的效用，并非仅仅是它所花费的成本，也就是说，由于土地成本的增加并不一定会增加它的使用价值。3.房地产评估使用成本法主要对象 政府的办公楼、学校、医院、图书馆、军队营房、机场、博物馆、纪念馆、公园、新开发土地等没有收益，也很难进入市场交易，则可选择成本法。应用举例 [例]某市经济技术开发区内有一块土地面积为15000m<sup>2</sup>，该地块的土地征地费用（含安置、拆迁、青苗补偿费和耕地占用税）为每亩10万元，土地开发费为每平方公里2亿元，土地开发周期为两年，第一年投入资金占总开发费用的35%，开发商要求的投资回报率为10%，当地土地出让增值收益率为15%，银行贷款年利率为6%，试评估该土地的价值。该土地的各项投入成本均已知，可用成本法评估。（1）计算土地取得费。土地取得费=10万元/亩=150元/平方米 提示：1亩=667平方米（2）计算土地开发费。土地开发费=2亿元/平方公里=200元/平方米 提示：1平方公里=106万平方米（3）计算投资利息 土地取得费的计息期为两年，土地开发费为分段均匀投入，则，土地取得费利息=150×[（1

$6\% \times 2 - 1] = 18.54$  (元/平方米) 土地开发费利息  $= 200 \times 35\% \times [(16\%)^{1.5} - 1] + 200 \times 65\% \times [(16\%)^{0.5} - 1] = 6.39 + 3.84 = 10.23$  (元/平方米) (4) 计算开发利润。开发利润  $= [(1) (2)] \times 10\% = 35$  (元/平方米) (5) 计算土地价值。土地单价  $= [(1) (2) (3) (4)] \times (1 + 15\%) = (150 + 200 + 18.54 + 10.23 + 35) \times (1 + 15\%) = 475.84$  (元/平方米) 土地总价  $= 475.84 \times 15000 = 7137600$  (元) 该宗地单价为 475.84元/平方米，总价为 7137600

三、新建房地产评估的成本法操作步骤  
 新建房地产价值 = 土地取得费用 + 开发成本 + 管理费用 + 投资利息 + 销售税费 + 正常利润

四、旧建筑物评估的成本法操作步骤  
 建筑物价值 = 重置成本 - 年贬值额  $\times$  已使用年限

1. 重置成本 应该是更新重置成本，应当包含利息、利润和税费

2. 贬值额 (2) 贬值额的计算方法 计算贬值额的方法有很多种，如直线折旧法、余额递减法、偿还基金法、年数合计法、成新折扣法等。常用的方法是直线折旧法和成新折扣法

百考试题@提示：这些方法的原理和第二章成本法中的实体性贬值的计算方法原理基本一样，不再重述。或者参照175页最下面的公式。

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](http://www.100test.com)