

2009资产评估师《资产评估》房地产评估(4)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\\_ti2020/587/2021\\_2022\\_2009\\_E8\\_B5\\_84\\_E4\\_BA\\_A7\\_c47\\_587271.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/587/2021_2022_2009_E8_B5_84_E4_BA_A7_c47_587271.htm)

第五节、成本法在房地产评估中的应用

1、成本法评估土地的基本公式：土地价值=土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润+土地增值收益

其中，土地取得费是为取得土地而向原土地使用者支付的费用，分为两种情况：一是国家征收集体土地而支付给集体土地所有者的费用，包括土地补偿费、地上附着物和青苗补偿费及安置补助费等。二是为取得已利用城市土地而向原土地使用者支付的补偿费用，这是对原城市土地使用者在经济上的补偿。

2、成本法评估新建房地产的费用。新建房地产开发过程中发生的各项费用，包括土地征收及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费、建筑安装工程费、配套设施费、管理费用、投资利息和销售税费等。

3、运用成本法评估旧建筑物的基本思路。运用成本法评估旧建筑物的价值，应以评估基准日的重新建造成本为基础，考虑评估对象的使用和磨损，扣除建筑物的贬值额。旧建筑物现值的计算公式为：(实质为年限法确定成新率) 建筑物价值=重置成本-一年贬值额×已使用年限

常用的计算贬值额方法是直线折旧法和成新折扣法。直线折旧法计算建筑物每年的贬值额为：式中：D年贬值额. C建筑物的重新建造成本. S建筑物的净残值. N建筑物的耐用年限.(注意不能大于土地的尚可使用年限) R建筑物的残值率，即建筑物的净残值与重新建造成本的比率。

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)