

资产评估辅导：假设开发法评估的程序资产评估师考试 PDF
转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/622/2021_2022__E8_B5_84_E4_BA_A7_E8_AF_84_E4_c47_622755.htm

（一）调查房地产的基本情况（二）确定被估房地产的最佳开发利用方式（三）预测房地产售价 1.对于出售的房产市场法 采用市场比较法确定开发完成后的房地产总价。 2.对于出租的房地产，如写字楼等收益法（1）先用市场法，确定所开发房地产出租的净收益；（2）再采用收益法将所有的净收益折现得到房地产的总价。（四）估算各项成本费用 1.估算开发建筑成本费用 建筑费 2.估算专业费用 指测量、设计等专业技术费用，该费用通常可以按建筑费的一定比例计算，即：专业费用 = 建筑费 $\times i$ （ i 为一定的百分率） 3.确定开建设工期，估算预付资本利息（1）利息的计算采用复利，而不用单利（2）预付地价款的利息 已经全部预付的地价款 $\times$ 【（1 + 利率）开发建设期 - 1】（3）建筑开发费和专业费的利息 分清期初一次性投入、均匀投入、分段均匀投入； 期初一次性投入：全期计息； 均匀投入：计息期为开发期的一半； 分段均匀投入（例如：第一年投入30%，第二年投入70%）：计息期为各段时间一半附加剩余占用期间； 建设竣工以后的空置及销售期内应该按照全额全期计算利息。 4.估算税金 一般按照房地产总价的一定比例计算。 5.估算开发完成后的房地产租售费用（即销售费用）一般按照房地产总价或租金的一定比例计算。（五）确定开发商的合理利润 投资回报利润率的计算基数一般为地价、开发费和专业费三项。（六）估算待估对象价值 注意待估对象所对应的时点。 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