

2009资产评估师《资产评估》房地产评估(7)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_2009_E8_B5_84_E4_BA_A7_c47_622771.htm 第九节、在建工程评估 1、形象进度法 形象进度法 形象进度法 是选择足够的可比销售资料，根据在建工程建造完成后的市场价格，结合工程形象进度评估在建工程价值的方法。注意：在建工程账面值一般是已投资金额(也就是付款金额)，但往往工程进度与付款进度不一致，注意未付工程款等相关因素。整体评估时，在建工程是按形象进度评估的，形象进度大于投资额时需要增加负债。形象进度法比较适合工程完工或接近完工的情况，实际工程量较少的在建工程，可采用成本法或假设开发法。 2、成本法 按在建工程客观投入的成本评估，包括被评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在建工程的价值。 3、假设开发法 将在建工程预期开发完成后的价值扣除后续的正常开发费用、销售费用、税金及开发利润以确定评估值。 1、评估方法的选择：接近完成的在建工程，按形象进度法评估.实际工程量较少的按成本法或假设开发法进行评估.属于停建的，要查明停建原因，考虑功能性贬值及经济性贬值，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