

2009资产评估师《资产评估》房地产评估(5)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\\_622772.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/622/2021_2022_2009_E8_B5_84_E4_BA_A7_c47_622772.htm)

第六节、假设开发法在房地产评估中的应用  
1、假设开发法的基本思路。假设开发法是将被估房地产开发后的预期价值，扣除正常投入费用、正常税金及合理利润后，依据该剩余值测算被估房地产价值的方法。

(预期价值可以通过市场法或收益法得到) 实际评估工作中，常用的一个具体计算公式为： $\text{土地价值} = \text{房屋的预期售价} - \text{开发建设成本} - \text{利息} - \text{利润} - \text{税费}$   
2、假设开发法评估的程序。

假设开发法评估的程序为：调查房地产基本情况.确定被估房地产的最佳开发利用方式.预测房地产开发完成后的收益.测算开发建设成本.测算开发利润.测算投资利息和税费.估算被估

房地产价值。第七节、基准地价修正法 基准地价是按照城市土地级别或均质地域分别评估的商业、住宅、工业等各类用地和综合土地级别的土地使用权的平均价格，基准地价一般具有如下作用：

(1)具有政府公告作用.(2)是宏观调控地价水平的依据.(3)是国家征收城镇土地税收的依据.(4)是政府参与土地有偿使用收益分配的依据.(5)是进一步评估宗地地价的基础.(6)引导土地资源在行业部门间的合理配置。

注：该方法精度取决于基准地价及其修正系数的精度，一般作为辅助方法。可以快速方便地进行宗地地价评估。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)