

资产评估师辅导：在建工程评估的主要方法资产评估师考试
PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/644/2021_2022__E8_B5_84_E4_BA_A7_E8_AF_84_E4_c47_644920.htm class="mar10"

id="tb42">（一）形象进度法（掌握）1.思路 选择足够的可比销售资料，根据在建工程建造完成后的房地产市场价格，结合工程形象进度评估在建工程价值的方法。2.计算公式：
在建工程价值 = 建造完成后的房地产市场单价 × 工程形象进度百分比 × (1 - 折扣率) (5 - 32) 其中在建工程建造完成后的房地产市场价值，一般可采用市场法或收益法评估。工程形象进度百分比 = (实际完成建筑工程量 + 实际完成安装工程量) / 总工程量 × 100% (5 - 33) 折扣率的确定要考虑营销支出、广告费和风险收益等因素。（二）成本法 1.思路 按在建工程客观投入的成本评估，即以开发或建造被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被估在建工程的价值的方法。2.公式：在建工程价值 = 土地取得费用 + 专业费用 + 建造建筑物费用 + 正常利税 (5 - 34) （三）假设开发法 1.思路 与房地产评估假设开发法道理是相同的，就是房地产建成之后，如果卖了，就有售楼价，售楼价把后续的投入和正常利税都减去，剩下的就是地价。2.公式：在建工程价值 = 房地产预期售价 - (后续工程成本 + 后续工程费用 + 正常利税) (5 - 33) 【把注册资产评估师站加入收藏夹】 【更多资料请访问百考试题注册资产评估师站】 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