

怎样用剩余法评估在建工程抵押价格 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/80/2021_2022__E6_80_8E_E6_A0_B7_E7_94_A8_E5_c47_80764.htm 根据《城市房地产抵押管理办法》第三条规定，在建工程抵押，是指抵押人为取得在建工程继续建造资金的贷款，以其合法方式取得的土地使用权连同在建工程的投入资产，以不转移占有的方式抵押给贷款银行。从上述定义可看出，在建工程抵押得来的贷款只能用于该工程的建造。因此，对已完工甚至已竣工验收了的工程就不能进行在建工程抵押登记，而应该督促其尽快完善产权后再进行产权抵押登记。

资料搜集 以在建工程抵押的，委托估价方应当提供《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》等材料。也就是说，在建工程必须取得合法建造手续方能抵押，上述三证缺一不可。另外，可根据具体情况要求其提供下列材料：《固定资产投资许可证》、《国有土地使用权出让合同》、《施工执照》、有关图纸等。作为评估人员，首先应仔细审查上述资料的合法性，并认真进行实地踏勘，否则可能给评估机构带来巨大的风险。如果在评估中发现实际建筑面积大于规划批准建筑面积的情况，就应按照本地抵押管理部门的要求，确定有效的评估范围及合理的评估价格。

土地面积的分摊 在评估在建工程项目时常常遇到如下情况：某工程设计为一栋地上10层的综合大楼，估价时主体工程已建至第三层。若对标的物第一至第三层主体工程进行抵押，随之抵押的只能是其应摊土地面积，而不能将整块土地一起抵押。这时就要对土地面积进行分摊，常用的分摊方法主要有两种，即按建筑面

积均摊或按房地产价格大小来分摊。 剩余法的使用 剩余法是评估在建工程的一种科学实用的估价方法， 又称假设开发法、 预期开发法、 倒算法、 余值法等。 其基本理论依据与收益法相同， 是预期原理。 计算公式为： $V=A-(B+C+D+E+F)$ V在建工程价值； A续建完成后的不动产价值(指该工程按设计标准完工后的市场可以接受的销售价格， 常用市场比较法求得， 不能按委托方制定的预售价格)； B续建成本(土建工程费用、 设施设备及安装费用、 内外装修工程费用、 专业费及不可预见费)； C投资利息； D税金； E续建投资利润； F租售费用 采用剩余法计算在建工程的步骤为： 调查在建工程的基本情况 掌握该工程所在城市的性质、 该工程在城市中的具体坐落位置及其周围的土地条件和利用状况； 查清该工程占地面积大小、 形状、 地质和基础设施状况， 为估算建筑费用提供依据； 根据规划掌握该工程用途、 容积率、 覆盖率、 建筑高度限制等； 调查此地块的权利状况， 包括权利性质、 使用年限、 能否续期等。 确定开发完成后的不动产总价 根据所开发不动产的类型， 开发完成后的不动产总价(总开发价值)可通过以下两个途径确定： 对于习惯出售的不动产， 如居住用商品房、 工业厂房等， 应按当时的市场交易价格， 采用市场比较法确定； 对于习惯出租的不动产， 如写字楼和商业不动产等， 可根据当时的租金水平， 采用市场比较法确定所开发不动产出租的纯收益， 再采用收益还原法将出租纯收益转化为不动产总价。 估算续建成本 后续开发建筑成本费用是指后期按设计要求的直接和间接工程费、 建筑承包商利润及由发包商负担的建筑附带费用等， 一般采用比较法来推算， 也可采用建筑工程概预算的方法来估算。 估算专业费用 专业

费用包括建筑设计费、工程概预算费用等。对于在建工程来说，专业费用可能已在前期工程中投入。估算不可预见费 剩余法中为保证估价结果的准确性，往往预备有不可预见费，一般为总建筑费和专业费之和的2%-5%。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