

土地估价实务考试辅导：在建工程的评估方法 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/85/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E4_BC_B0_E4_c51_85101.htm

在建工程的评估方法主要是重置成本法。收益现值法也可以有条件地运用。因为可比较的案例较少，一般而言市场比较法不适用。

一、重置成本法评估在建工程。其思路与评估固定资产相同。固定资产（建筑物）其重置价一般包括前期费用（勘察、设计、七通一平等），直接费（人工、材料、机械）、间接费用、其他费用、资金成本、合理利润、调节税等。因此，运用重置成本评估在建工程时，其重置价一般应包括以上全部项目。但是随建筑物用途的不同，个别项目可能会有所调整。如工业厂房重置成本中一般不包括“合理利润”。另外，在建工程的资金成本一般以实际发生额为基数计算。非竣工或非停工的在建工程其成新率一般为100%。停工项目和竣工项目一般要计算实体性陈旧贬值，功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值。这里实体性贬值是指因自然条件破坏的程度，计算公式为：实体性陈旧贬值 = 破坏程度总费用 / 工种项目总费用，功能性陈旧贬值是指成本费用在同类比较中增加的费用累计折现值 / 工程项目总费用；经济性陈旧贬值指未达到的设计能力程度，其计算公式为：经济性陈旧贬值 = (设计生产能力 - 实际生产能力) / 设计生产能力。从重置成本法评估操作来看，企业在建工程帐面值对评估的作用并不是很大的。一般而言，在建项目各项费用（如前期费用、其他费用等）均可通过有关规定计算得出；而直接费一般采用实地勘察得出工程形象进度之后，再乘以工程总投资（总预算）的方法

也可以得出。当然对于工程较长的项目，可能要对工程总预算作适当的物价因素、技术因素的调整，这样才能得到较合理的评估值。

二、收益现值法评估在建工程。

一般情况下，用重置成本法评估是基于在建项目的收益率等同于社会平均收益率。如果评估人员认为在建工种项目的收益率明显高于或低于社会经济水平，可以采用收益现值法进行评估。在运用收益现值法评估时，除项目收益可以预期等满足收益现值法所要求的一些条件外，还要注意以下几个问题：

- 1、在建工种的整体性要求。一般而言，形象进度在85%以上和竣工项目可以采用收益法。
- 2、评估以一年为期较为合理。
- 3、风险增加，在建工程的风险性高于一般评估项目，尤其运用收益法时，由于不确定因素，风险更大。对评估人员来说，需要丰富的经验，细致的工作，当然也要承担更大的风险。

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