

第十六单元 假设开发法的操作——以 估算渔沙坦留用地项目价值为例

任务：

- (1) 详细列出该项目估价的操作方法和步骤；
- (2) 求出项目估价的结果

· 阅读教材 170—176，思考：

（一）动态分析法和静态分析法的涵义和区别；

（二）假设开发法估价的前提条件有哪些？

（三）如何选择最佳开发经营方式？

（四）以渔沙坦留用地项目为例，假设开发法估价须进行哪些测算？如何测算？

假设开发法操作步骤

1. 掌握待开发房地产基本状况
 - 1) 坐落位置
 - 2) 待开发房地产的状态
 - 3) 了解政府的城市规划限制
 - 4) 掌握待开发房地产的权利状况

2. 选择最佳开发利用方式

选择最佳的开发利用方式，要在合法的基础上，根据最有效使用和最合理开发的原则，在政府规划限制的许可范围内，选择待开发房地产的最佳开发模式和方案。包括对建筑物用途、建筑容积率、建筑覆盖率、建筑式样等的确定，同时还要尽可能的使开发者获得最大盈利。

3. 确定开发经营期

开发经营期的起点是（假设）取得估价对象（待开发房地产）的日期，即估价时点，终点是预计未来开发完成后的房地产经营结束的日期。开发经营期可分为开发期和经营期。

4. 预测开发完成后的房地产价值（或价格）

推测未来开发完成后的房地产价值通常采用市场法和长期趋势法（将在模块 2 单元 7 中详细讲解）相结合的方法。

5. 估算取得待开发房地产的税费

使用假设开发法时，除了预测建成后的租售价格外，还需预测后续必要支出，其中取得待开发房地产的税费是首先要估算的。取得税费是假定在估价时点购置待开发房地产时由购置者（买方）缴纳的有关税费，包括契税、印花税、交易手续费等。

6. 预测后续开发成本、管理费用、销售费用、销售税费

后续开发成本、管理费用、销售费用、销售税费也都属于后续必要支出的组成部分。由于假设开发法可视为成本法的倒算法，所以，在实际估价中测算后续开发成本，管理费用、销售费用、销售税费时，可根据当地的房地产价格构成情况来分项测算，测算的方法也与成本法中的相同，所不同的是需要预测。

7. 确定折现率

折现率的用途是将开发过程中不同时点发生的费用和价值折算到估价时点。其实质是报酬率，是同一市场上类似房地产开发项目所要求的平均报酬率，它体现了资金的利率和开发利润率两部分。

8. 运用基本公式求取待开发房地产的价值（或价格）

根据以上数据和情况，可以运用假设开发法的基本公式进行具体计算。

渔沙坦留用地项目开发价值估算

- 静态分析法：
- 后续开发经营期 5 年
- 后续开发必要支出和应得利润 15 亿
- 开发完成后的价值，预计 2020 年全部建成出售，市场价值约为 20 亿
- 后续开发的应得利润 5 亿

二、现金流量折现法

1. 现金流量折现法的定义

现金流量是现金流入量与现金流出量的统称，又叫现金流动。它将一个项目（方案或企业）作为一个独立系统，反映项目在计算期内实际发生的现金流入和现金流出活动情况及其流动数量。项目的现金流出量是指在某一时间内发生的能够导致现金存储量减少的现金流动，简称现金流出；现金流入量是指能够导致现金存储量增加的现金流动，简称现金流入。现金流入通常表示为正现金流量，现金流出通常表示为负现金流量。

净现金流量是指某一时点的正现金流量与负现金流量的代数和，即：

$$\text{净现金流量} = \text{现金流入量} - \text{现金流出量}$$

2. 现金流量折现法与传统方法的不同

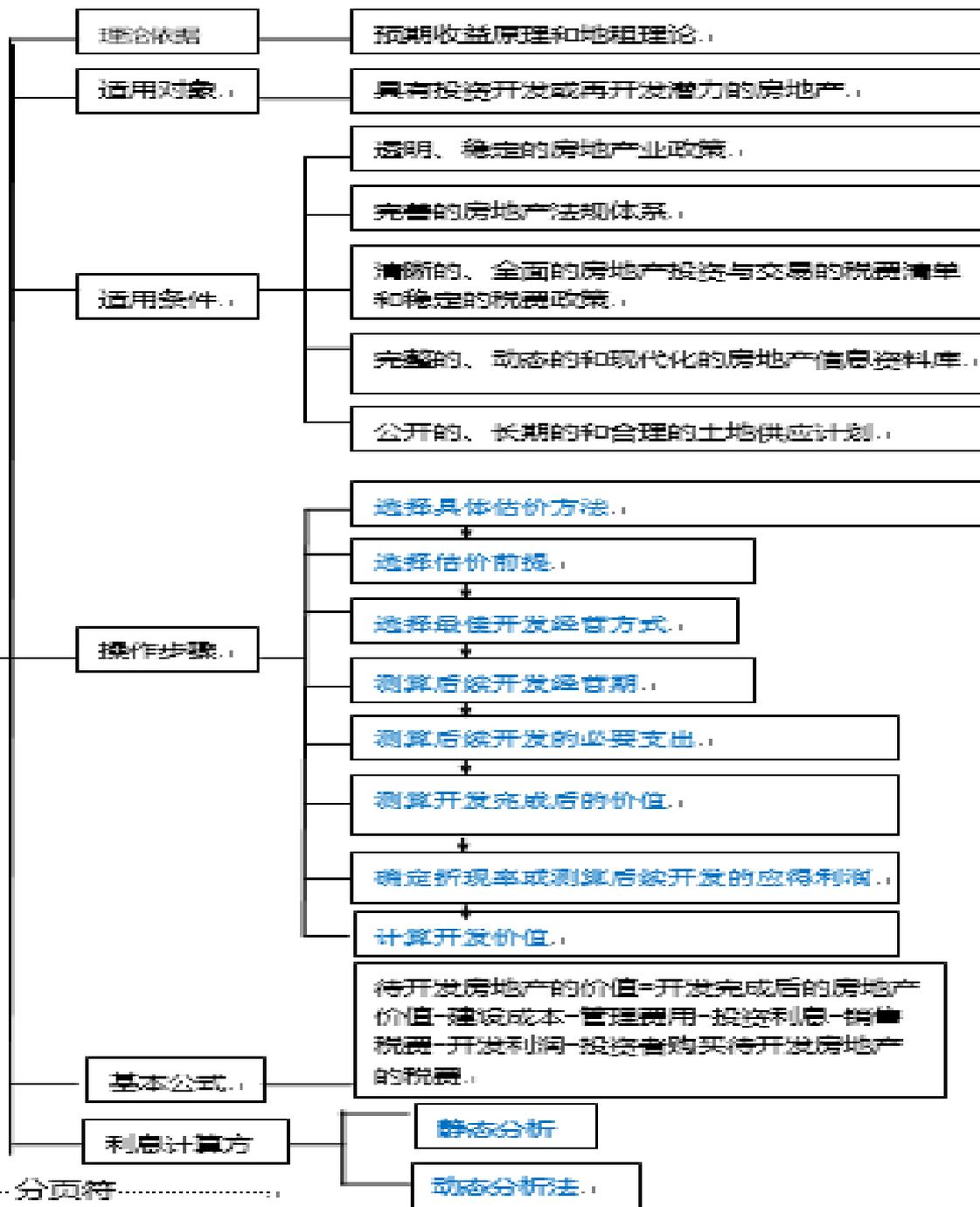
比较项目	传统方法	现金流量折现法
开发完成后的价值以及后续的开发成本、管理费用、销售费用、销售税费等	主要根据估价时点的房地产市场状况作出，是静止在估价时点的金额	按照房地产开发程序，预测它们未来发生的时间以及在未来发生时的金额
各项收入、支出发生的时间	不考虑时间上的不同，直接相加减，但是计算投资利息，也不考虑预售与延迟销售	要考虑各项收入、支出发生的时间不同，首先把它们折算到同一时间上，然后再相加减
投资利息和开发利润	这两项都单独列出	这两项都不单独列出，已包含在折现过程中。折现率包含安全收益(利率)和风险收益(利润率)两个部分

3. 现金流量折现法的优点

现金流量折现法由于在计算过程中优先考虑各项费用、成本及续建后的价值发生时间的不同，将其直接折算到估价时点，所以计算结果较为精确。

虽然存在未知因素影响市场数据的准确性，但在估价中还是应该采用现金流量折现法。在难以采用现金流量折现法时可采用传统方法。

假设开发法



The image features a bright blue sky filled with fluffy white clouds. At the top, there is a white rounded rectangular bar. Centered in the sky is the text '谢谢观赏' in a black, serif font.

谢谢观赏