

导入

如何对一块待开发的土地进行估价？如何对烂尾楼进行估价？





第六章

假设开发法

一、假设开发法的基本原理

（一）假设开发法的概念和理论依据

1、概念

假设开发法，又称剩余法，是将预计的估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。



一、假设开发法的基本原理

（一）假设开发法的概念和理论依据

2、原理

- 假设开发法的基本理论依据与收益法相同，即预期原理，开发完成后的房地产价值是预期的，其开发过程中的开发成本、税费、利润等也是预期的。



一、假设开发法的基本原理

（一）假设开发法的概念和理论依据

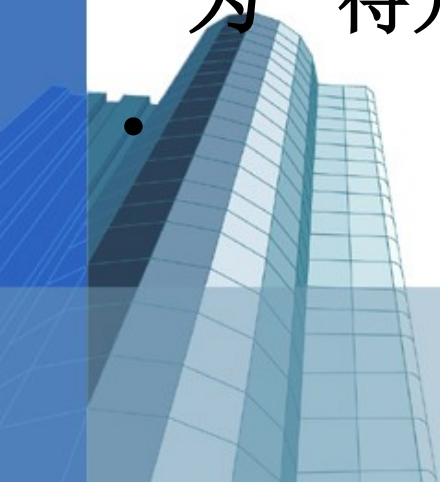
3、PK 成本法

假设开发法在形式上是评估新开发完成的房地产价格的成本法的倒算法。两者的主要区别是：成本法中的土地价格为已知，需要求取的是开发完成后的房地产价格；假设开发法中开发完成后的房地产价格已事先通过预测得出，需要求取的是土地价格。

（二）假设开发法的适用对象和条件

1、假设开发法适用对象

- 假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，如待开发的土地（包括生地、毛地、熟地）、在建工程、可装修改造或可改变用途的旧房（包括装修、改建、扩建），以下统称为“待开发房地产”。



（二）假设开发法的适用对象和条件

2、假设开发法适用条件

- 假设开发法的运用，是以有关数据的预测为条件的，关键取决于以下两个因素的预测：①房地产最佳开发方式的确定。②房地产未来价值的确定。



（二）假设开发法的适用对象和条件

2、假设开发法适用条件

（1）透明、稳定的房地产业政策

（2）完善的房地产法规体系。

（3）清晰的、稳定的税费政策。

（4）完整的、动态的和现代化的房地产信息资料库。

（5）公开的、长期的和合理的土地供应计划。

二、假设开发法的操作步骤

- 1) 调查待开发房地产的基本情况
- 明确待开发房地产的位置；弄清待开发房地产的物质状况；弄清城市规划设计条件；弄清待开发房地产的权利状况。



二、假设开发法的操作步骤

- 2) 选择最佳的开发利用方式
- 选择最佳的开发利用方式，要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，设计待开发房地产的最佳开发方式和方案，包括对用途、规模、档次等的确定。



二、假设开发法的操作步骤

- 3) 估计开发经营期
- 估计开发经营期的目的是为了把握建筑物完成的时间和推测建筑物完成时的价格、建筑费用的投入、利息的负担和各项收入支出的贴现值的数量，因为建设期的长短直接关系到市场行情的变化，牵涉到房地产转让销售价格的测算和开发建设资金的安排与落实等。
- 估计开发经营期可采用类似于市场比较法的方法，即根据同一地区、相同类型、同等规模的类似开发项目已有的正常开发经营期来估计。

二、假设开发法的操作步骤

- 3) 估计开发经营期
- 估计开发经营期的目的是为了把握建筑物完成的时间和推测建筑物完成时的价格、建筑费用的投入、利息的负担和各项收入支出的贴现值的数量，因为建设期的长短直接关系到市场行情的变化，牵涉到房地产转让销售价格的测算和开发建设资金的安排与落实等。

二、假设开发法的操作步骤

- 4) 预测开发完成后的房地产价值
- 开发完成后的房地产价值，是指开发完成时的房地产的市场价值。



二、假设开发法的操作步骤

- 5) 估算开发成本、管理费用、销售税费、投资利息、开发利润及投资者购买待开发房地产应负担的税费
- (1) 开发成本、管理费用可采用类似于市场比较的方法来求取。
- (2) 销售税费根据当前政府的税费政策和其它类似开发经营活动所需支付的税费情况来估算。

- （3）考虑资金的时间价值有两种不同的方式：
①采用折现的方式，这种方式下的假设开发法称为现金流量折现法；②采用计算利息的方式，这种方式下的假设开发法称为传统方法。
- （4）开发利润也只有在传统方法中才需要估算。
- （5）投资者购买待开发房地产应负担的税费，是假定一旦购买了待开发的房地产，在交易时作为买方应负担的有关税费。
- 6）进行具体计算，求出待开发房地产的价值。

- 作业
- 预习 P177-183

