

回顾：

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

（二）假设开发法的适用对象和条件

二、假设开发法的操作步骤





第六章

假设开发法

三、假设开发法的基本公式

(一) 最基本的公式

- 待开发房地产的价值 = 开发完成后的房地产价值
- 后续必要支出及应得利润
- 后续支出及应得利润 = 后续建设成本
 - + 后续管理费用
 - + 后续销售税费
 - + 后续投资利息
 - + 后续销售税费
 - + 后续开发利润

三、假设开发法的基本公式

(二) 按估价对象细化的公式

1、求生地价值的公式

(1) 由生地建造房屋然后租售的公式:

- 生地价值 = 开发完成后的房地产价值 - 由生地建造房屋的开发成本 - 管理费用 - 销售税费 - 投资利息 - 开发利润 - 买方购买生地应负担的税费

三、假设开发法的基本公式

(二) 按估价对象细化的公式

1、求生地价值的公式

(2) 由生地开发为熟地然后租售的公式:

- 生地价值 = 开发完成后的熟地价值 - 由生地开发为熟地的开发成本 - 管理费用 - 销售税费 - 投资利息 - 土地开发利润 - 买方购买生地的税费

【实战演练 6-1】 有一面积为 3000 平方千米的荒地需要估价。可知在五通一平后可以转让，可转让土地面积的比率为 60%。附近五通一平的地块单价为 900 元 / 平方米。开发期需 3 年，开发成本及管理费用估计为 2.5 亿 / 平方千米，贷款年利率为 10%，投资利润率为 15%，投资者购买该荒地税费为荒地价格的 4%，土地开发后转让税费为转让价格的 6%，销售税费为转让价格的 4%。求该荒地的总价和单价。

【实战演练 6-1】解：设购置该荒地价格为 X 元

$$\begin{aligned} 1、\text{该地块开发后价值} &= (3 \times 10^3 \times 10^3) \times 60\% \times 900 \\ &= 1.62 \times 10^9 \text{ 元} = 16.2 \text{ 亿} \end{aligned}$$

$$2、\text{开发成本及管理费} = 2.5 \times 3 = 7.5 \text{ 亿}$$

$$3、\text{购买荒地税费} = 4\% \times X$$

$$4、\text{销售费用及税费} = (6\% + 4\%) \times 16.2 = 1.62 \text{ 亿}$$

$$5、\text{投资利息} = 1.04X \times (1.1^3 - 1) + 7.5 \times (1.1^{1.5} - 1)$$

$$\begin{aligned} 6、\text{开发利润} &= (X + 4\% \times X + 7.5 + 4\% \times 16.2) \times 15\% \\ &= 0.156X + 1.2222 \end{aligned}$$

据公式： $16.2 = 1.04X + 7.5 + 1.62 + 1.04X \times (1.1^3 - 1) + 7.5 \times (1.1^{1.5} - 1) + 0.156X + 1.2222$ ，得 $X =$

2、求毛地价值的公式

- （1）由毛地建造房屋然后租售的公式：
- 毛地价格 = 开发完成后的房地价值 - 由毛地建造房屋的开发成本 - 管理费用 - 销售税费 - 投资利息 - 开发利润 - 买方购买毛地的税费



2、求毛地价值的公式

(2) 由毛地开发为熟地然后租售的公式:

- 毛地价格 = 开发完成后的熟地价值 - 由毛地开发为熟地的开发成本 - 管理费用 - 销售税费 - 投资利息 - 土地开发利润 - 买方购买毛地的税费



【实战演练 6-2】 P178

题中的报酬率为 10%，指该类房地产出租，一般报酬率为 10%。

题中的折现率为 14%，是指第一和第二年的折现率。



【实战演练 6-2】 P178

一、开发后房地产收益（每年租金不变、38 年收租）

可用收益法公式 P109，计算：

其中， $a=4000*70\%*80*12=268.8$ 万

$r=10\%$ ， $n=38$ 年，

此时，套用公式计算出的 V 值是 2 年末的值，要折现为期初的值： $V / (1+14\%)^2 = 2013.03$ 万

【实战演练 6-2】 P178

二、假设购买土地价格为 X 万元，则后续费用：

1、拆迁安置等费： 1000 万（需要折现吗？）

2、建筑（含专业）费： $0.1 \times 4000 \times 1.04 = 416$ 万，折现后
 $= 416 \times 0.6 / (1 + 14\%)^{0.5} + 416 \times 0.4 / (1 + 14\%)^{1.5} = 370.48$

3、销售税费 $= 2013.03 \times 8\% = 161.04$ 万（需要折现吗？）

4、土地购买税费 $= 4\%X$

5、投资利息、开发利润未提及，默认为 0

$2013.03 = X + 4\%X + 1000 + 370.48 + 161.04$ $X = 462.99$ 万

3、求熟地价值的公式

- 熟地价格 = 开发完成后的房地价值 - 由熟地建造房屋的开发成本 - 管理费用 - 销售税费 - 投资利息 - 开发利润 - 买方购买熟地的税费



【实战演练 6-3】 P179

题中，卖方须缴纳的税费为交易价格的 6%，是指
卖出房屋时缴纳的税费。

题中，买方需缴纳的契税为交易价格的 3%，是指
买入土地时缴纳的税费。



【实战演练 6-3】 P179

一、开发后房地产收益：

建筑总面积 = $5000 \times 2 = 1$ 万平米

$V = 1 \text{ 万平米} \times 2000 = 2000 \text{ 万}$

此时，套用公式计算出的 V 值是 2 年末的值，要折

现为期初的值： $V / (1 + 12\%)^2 = 1594.39 \text{ 万}$



【实战演练 6-3】 P179

二、假设购买土地价格为 X 万元，则后续费用：

1、建筑（含专业）费： $800 \times 1 \times 1.12 = 896$ 万，折现
后 $= 896 \times 0.6 / (1 + 12\%)^{0.5} + 896 \times 0.4 / (1 + 12\%)^{1.5}$
 $= 810.36$

3、销售税费 $= 1594.39 \times 8\% = 127.55$ 万（需要折现
吗？）

4、土地购买税费 $= 3\%X$

5、投资利息、开发利润未提及，默认为 0

$$1594.39 = X + 3\%X + 810.36 + 127.55 \quad X = 637.36 \text{ 万}$$

4、求在建工程价值的公式

- 在建工程价格 = 续建完成后的房地价值 - 续建成本 - 管理费用 - 销售税费 - 投资利息 - 续建投资利润 - 买方购买在建工程的税费



5、求旧房价值的公式

- 旧房价值 = 装修改造完成后的房地产价值 - 装修改造成本 - 管理费用 - 销售税费 - 投资利息 - 装修改造投资利润 - 买方购买旧房的税费



三、假设开发法的基本公式

(三) 按开发完成后的经营方式细化的公式

1、适用于开发完成后出售的公式

$$V = V_P - C$$

- 式中： V —— 待开发房地产的价值；
- V_P —— 用市场比较法并考虑类似房地产价格未来变动趋势测算的开发完成后的房地产价值；
- C —— 应扣除项目。

2、适用于开发完成后出租、营业的公式

$$V = V_R - C$$

- 式中： V_R —— 用收益法测算的开发完成后的房地产价值

四、运用举例

(一) 估价对象概况

- 本估价对象是一块“七通一平”的建设用地，用地面积： 70760.55m^2 ，该地块规划拟建住宅小区，规划容积率为 1.6，则总建筑面积为 113216.88m^2 ，土地使用权出让时间为 2004 年 10 月 31 日，土地使用年限从土地使用权出让时起 50 年。

(二) 估价要求

- 需要评估该块土地于 2004 年 10 月 31 日出让时的正常购买价格。

作业： P185-186

