

# 假设开发法在房地产估价中的应用

□文 / 杨雨轩 杨景海

(辽宁对外经贸学院会计学院 辽宁·大连)

[摘要] 假设开发法是基于评估对象的预期剩余开发价值来测量评估对象的价值的方法,在估价实务中具有较高的实用性,特别是评估商业地产,所得的估价具有较高的合理性。本文首先探讨假设开发法基本理论,然后具体分析假设开发法的现实使用价值,利用计算模型比较分析此方法存在的不足并提出改进建议。

关键词:假设开发法;房地产估价;应用研究

基金项目:辽宁对外经贸学院省级大学生创业训练计划项目:“房地产估价技术推广研究”(项目编号:2020XJDCB004)校级本科质量工程项目:“智能财务类课程建设教学团队”(项目编号:2019XJJXTD01)研究阶段性成果

中图分类号:F23 文献标识码:A

收录日期:2020年12月3日

DOI:10.13665/j.cnki.hzjykj.2021.05.070

## 一、假设开发法的内涵

假设开发法,又称剩余法,指根据估价对象预期开发完成后的价值来求取估价对象价值或价格的方法。具体地说就是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值,将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减,或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。假设开发法的形式是成本法的“倒计时”。此外,假设开发方法的基础原理与租金原则相似,但租金是指年租金的余下部分,假设开发方法的计量一般是一次性的价值剩余。威廉·皮特曾在《税收理论》中说过:“劳动者的劳动价值是取消基本生活要素的存在,剩下的就是土地租金。从其本质而言,地租便是剩余劳动价值。”

法国学者杜尔多的观点则是:在农业产出的过程中,劳动者在产后产生的剩余价值,这被认为是自然的礼物,将满足工人的基本需求。通过劳动者在土地上的工作,最终的剩余价值将转换为租金,移交到土地所有者的手中。

## 二、假设开发法的应用前提

(一)选择开发和使用的最佳方法。不同的开发和利用方法,对应不同的价值类型,找到并实现最佳使用方法,可以准确地反映被评估对象的价值。这意味着在寻求最佳利用方式之前,评估人员应该调查、分析待开发房地产的状况以及当地房地产市场的状况,然后筛选最好的开发和使用方法,以确定开发后房地产的未来状况。主要包含下列情况:

1、清楚土地的区位情况。分别是:土地所在城市的性质,土地所在省市的区域性质;土地的具体位置(位置、交通、外部设施、周围环境等),以此确定土地的最佳服务用途。

2、清楚土地的实物情况。包括土地面积、形状、地形、地质、开发程度等。其中,根据土地开发程度又可以将其分成:生地、毛地、成熟土地、在建工程和房屋。

3、清楚土地的权益情况。包括土地的规划条件(例:容积率、绿化面积、土地用途);已拥有或将拥有的土地权利(例:土地权利类型、使用期限、对于转让、抵押、质押、出租等情况的规定)。了解土地的规划条件,投资者可以选择最好的使用方法来设想未来建成后的房地情况。显然,拥有土地权益可以预测房地产价格和开发后的租金。

## (二)相关数据的准确性

1、具有可预见性、透明性、明朗稳健的房地产政策。不动产价格受政策的影响较大,在国内,因为房地产的政策多变,增加了房地产价格预测的难度,导致估算的房地产价格偏离了房地产价格实际情况。

2、长远、公开、稳定的土地供给政策。供需变化也影响房地产价值,供不应求,价格上升;反之,价格下降。在我国,土地实行国有化,政府应制定一个长远、公开、稳定的土地供给政策,这对防止供应波动、稳定房地价格预期以及更好地评估房地价值具有积极作用。同时,也为评估房地产价值提供了可靠性。

3、拥有较长历史、连续、全面、公开的房地产资料库。资料库的存在,意味着评估人员可以更好地搜集到历年资料,比如说:土地转让价格、商品房价格、开发成本等,这些资料为评估人员提供了依据,可以更好估测被评估对象的相关数据。

4、关于房地产开发和交易的税费政策清晰、全面。有时候,政府关于房地产开发等方面的税收政策存在弹性,不完全公开,可能存在隐性支出,这加大了房地产估价的难度,降低了评估结果的可靠性。同样,对于房地产投资者来说,增加了他们的投资风险。

## 三、影响假设开发法的因素

(一)土地成本及收购方式。土地成本又称土地开发成本,是买进土地和开发土地的必要支出和利润。如,市场购买取得土地方式,土地成本包括地价和土地征收税、税费包含契税、印花税和手续费。征集集体土地成本有土地赔偿费、安置补贴费、

地上附着物和青苗补贴费以及相关税费,税款包括耕地复垦费和耕地占用费。

(二)建设成本的影响因素。一是待开发房地产预期发展程度;二是开发过程中的市场发展情况。预计发展程度越好,修建花费越多。主要包括前期费用、建筑安装工程费、基础设施建设费、公共配套设施费、缴纳的税费、其他工程费用等。

(三)管理费用。管理费用是期间费用的一种,是整个开发经营期中,组织和管理待开发房地产业务的必须花费。具体内容有:员工工资和福利、差旅费、办公费等。在该项目计算中,管理费用的计算通常采用一定比例的土地购置成本和建设成本之和来计算。

(四)销售费用。销售费用也被称之为销售成本,主要是指在房地产销售期内,预售或销售开发完成后房地产的必要支出,主要内容有:广告费、销售代理费、预计产品质量保证损失、运输费等。在该项目计算中,销售费用的计算一般通过在建造完工后取一定比例的房地产价格来计算。

(五)投资利息。投资利息估算只在静态分析法中体现。应计息的项目有:待开发房地产的价值、待开发房地产应负担的税费、开发成本和管理费用。销售税费一般不计息。在计算时,相关人员需要注意几个问题,即:计息项目、计息期的长短、计息的方式、利率的高低、计息周期、名义利率和实际利率。

(六)销售税费。主要包括销售税金及附加和其他相关税费。税费通常根据待评估房地产所在地的相关规定,按照待估房地产价值的一定比例进行计算。包括增值税、城市维护建设税、营业税、教育费附加等。

(七)开发利润。现实生活中,开发利润是一种结果,是由销售收入(售价)减去各种成本、费用和税金后的余额,是开发人员在开发完成后期望实现的利润。在计算的过程中,评估人员需要注意计算基数与利润率的匹配,即采用不同的计算基数,应该采用相对应的利润率;反之,选用不同的利润率,应采用相对应的计算基数,不能混淆。

#### 四、假设开发法应用中存在的问题

(一)折现率的确定。折现率的确定,需要评估人员明确我国银行利率,同样还应该考虑行业内的收益率、在开发过程中的风险数值调控以及开发后,可能获得的收益。这些因素在搜集的过程中,容易受人为的主观因素影响,增加了预测的不确定性,数据客观性也随之降低。

评估人员在确定之前,需要搜集大量的数据,对这些搜集的数据进行分析和判断,对评估人员自身的判断能力、市场分析能力都是一个考验,但是大量的资料可以避免折现率的特殊性。除此之外,折现率还易受市场波动的影响,市场波动越厉害,折现率的不确定性就越强。

(二)费用的预算。不动产建设周期长,在开发实施中,有必要预测必要的开支和利润。其中,建筑成本等的花费与待开发房地产的预期建设等级、开发程度、规划规模等直接联系。例:预计完成的房地产等级越高,建造成本等就越多。

因为周期长,工程量大,在开发过程中就需要大量的投资,这时就应该考虑到投资利息的计算。投资利息涉及到计息期、利率的计算,两种计算方法虽然理论相似,但是在应用中静态分析法考虑到利润的利息,两类方式的估算结论有较大差别。

(三)选取的数据缺乏客观性。收集被评估对象的市场信

息,进行正确使用,对相关参数的合理选用是假设开发法在运用过程中的重要一环。在实践过程中,我们不难发现:公开市场只在理论上存在。加大了对相似评估对象信息搜集的难度,选取的参数也存在不准确。政府公布的地价等信息时效性较差,政策的调整同样会影响评估中数值的选取。

(四)计算中存在不确定价值。通过对假设开发法的了解,我们可以发现,假设开发法中的大部分参数都是评估人员通过历史数据进行分析预测得出,这意味着预测的数据除了市场不确定还具有技术不确定。市场形势发生的变换迅速,不动产市场交易价值变换规律难以找到,政策、投资偏好、风险偏好等使得参数易受主观因素的响应。这些是价值不确定的原因,不确定的价值会对最终的评估结论产生影响。

#### 五、改进建议

(一)折现率的改进。(1)将安全利率与风险调控相结合,计算公式是:折现率=无风险利率+风险调控值。安全利率在选用时可以选择国债的利率或者是银行的定期存款利率,根据在开发过程中存在的风险,将风险程度划分等级,确定开发程度,找寻合适的风险控制值,加强数值的客观性,降低预测中的不可靠性。(2)建立完善的折现率体系,包括计算方法的改进、数据的查找等。这些建立起来之后,会降低评估人员在工作过程中的难度,且提高计算结果的准确性。

(二)计息期的调整。利息的计算周期主要是和房地产的开发周期、资金的投入时间有关,意味着评估人员首先要十分明确房地产的开发与完成时间,若开发后的房地产要进行出售,还需要明确预售的完成时间。这些时间段是资金投入、运转、收回阶段,对计息期的确定十分重要,评估人员在工作时,要充分了解这些情况,为计息期的确定打好基础。

(三)建立完善的数据库系统。对房地产的历史数据进行收集整理,利用数据库技术建立房地产数据库系统,方便评估人员对被评估对象的信息收集,更好地分析历史数据,科学合理地预测市场变化情况,合理地选取相关参数,制定较为完善的销售计划,科学预测房地产开发收益,增强数据的客观性。

(四)假设开发法与实物期权方法相互使用。通过查阅资料,我们可以了解到,不确定性是实物期权价值存在的一个重要原因,这意味着,将实物期权方法与建设和开发方法相结合,可以确定不确定值的量,增强结论的科学性和客观性。使假设开发法更好地为房地产估价服务。

随着房地产市场的开拓,房地产评估越来越受到人们的关注。科学计算使计算结果可靠、客观。相比较其他方法,假设开发法有较强的实用性,在使用过程中,要对被评估对象及其市场条件等进行充分了解,合理分析,采取适当的方法降低预测的不确定性,减少主观原因的作用,提高科学可靠的评估结果,更好地服务于房地产估算领域。

#### 主要参考文献:

- [1] 闫晶. 浅谈房地产估价中假设开发法的运用[J]. 中国乡镇企业会计, 2018(01).
- [2] 彭羽, 张建. 假设开发法在生地价值评估中的应用[J]. 当代经济, 2018(16).
- [3] 曹晓鸥. 房地产估价方法的探索与研究[J]. 经济师, 2017(04).