

中国房地产估价师执业资格考试辅导教材

房地产

估价案例与分析

中国房地产估价师与房地产经纪人学会 编写

中国建筑工业出版社

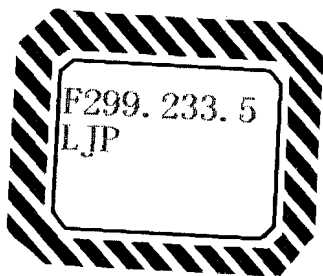
中国房地产估价师执业资格考试辅导教材

房地产估价案例与分析

中国房地产估价师与房地产经纪人学会/编写

廖俊平 陆克华/主 编

刘明刚 李安明 杜 鸣/副主编



中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产估价案例与分析/中国房地产估价师与房地产经纪人学会编写; 廖俊平, 陆克华主编. —北京: 中国建筑工业出版社, 2005

中国房地产估价师执业资格考试辅导教材

ISBN 7-112-07369-3

I. 房… II. ①中…②廖…③陆… III. 房地产—价格—评估—案例—中国—资格考核—自学参考资料
IV. F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2005) 第 038298 号

房地产估价案例与分析

中国房地产估价师与房地产经纪人学会/编写

廖俊平、陆克华/主 编

刘明刚、李文明、杜 鸣/副主编

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京西郊百万庄)
北京新丰印刷厂印刷

*

开本: 787×960 毫米 1/16 印张: 19 字数: 347 千字

2005 年 5 月第一版 2006 年 5 月第二次印刷

定价: 30.00 元

ISBN 7-112-07369-3

(13323)

版权所有 翻印必究

请考生注意识别本书防伪标签:



中国房地产估价师与房地产经纪人学会

CHINA SOCIETY OF REAL ESTATE APPRAISERS AND AGENTS

举报电话: (010) 88083156

http://www.cirea.org.cn

刮开涂层

查询真伪

请消费者拨打查询热线

(010) 87741480 查询真伪

本标签表面采用珠光变色技术, 通过变换视角, 可看到“查询真伪”四字。拨打查询热线电话, 核对刮开涂层后显现的 20 位数字, 可知本书真伪。举报电话: (010) 88083151 转 106。

中国房地产估价师执业资格考试 辅导教材编审委员会

名誉主任：	宋春华	周干峙			
主任：	谢家瑾				
副主任：	沈建忠	姚运德	侯浙珉	陆克华	姜万荣
	金一平	范 勇	张其光	刘 灿	柴 强
	刘洪玉	董黎明	邬翊光	洪亚敏	苗乐如
	薛洪江	庞 元	刘佳胜		
委 员：	张小宏	杨佳燕	胡文忠	陶建明	王立秋
	季如进	史贤英	沈 洁	刘锦红	李加林
	桂国杰	张国栋	张明华	廖俊平	张协奎
	艾建国	叶剑平	高向军	孙仁先	杜 鸣
	徐俊达	张学勤	王瑞春	倪吉信	赵鑫明

目 录

绪 论	1
第 1 章 房地产估价技术路线	3
1.1 房地产估价技术路线概述	3
1.1.1 房地产估价技术路线的概念	3
1.1.2 房地产估价技术路线与房地产价格内涵和价格形成过程	3
1.1.3 房地产估价技术路线与房地产估价方法	4
1.2 房地产估价技术路线的确定	6
1.2.1 确定房地产估价的价值标准	6
1.2.2 价值标准、估价方法与估价目的	8
1.2.3 对房地产估价基本事项的认识	9
1.2.4 确定房地产估价技术路线要遵循房地产估价原则	12
1.2.5 房地产估价技术路线确定的过程	14
第 2 章 各种目的的房地产估价	15
2.1 国有土地使用权出让价格评估	16
2.1.1 国有土地使用权出让价格评估的法律规定	16
2.1.2 国有土地使用权出让价格评估的特点	16
2.1.3 估价方法在国有土地使用权出让价格评估中的应用	18
2.2 房地产转让价格评估	37
2.2.1 房地产转让价格评估的法律规定	37
2.2.2 房地产转让价格评估的特点	37
2.3 房屋租赁价格评估	42
2.3.1 房屋租赁价格管理的法律规定	42
2.3.2 房屋租赁价格评估的特点	43
2.3.3 估价方法在房屋租赁价格评估中的应用	44
2.4 房地产抵押价值评估	56

2.4.1	房地产抵押价值评估的实质	56
2.4.2	房地产抵押价值评估的法律规定	57
2.4.3	房地产抵押及其价值评估的风险	59
2.4.4	房地产抵押价值评估的特点和注意事项	61
2.5	房地产保险估价	95
2.5.1	房地产保险概述	95
2.5.2	房地产保险估价的特点	95
2.6	房地产课税估价	98
2.6.1	房产税估价	98
2.6.2	土地增值税估价	99
2.6.3	契税估价	99
2.7	征地和房屋拆迁补偿估价	102
2.7.1	征地和房屋拆迁补偿估价的特点	102
2.7.2	征地和房屋拆迁补偿估价的分类	103
2.7.3	征地和房屋拆迁补偿估价的法律法规	104
2.7.4	征地补偿估价	104
2.7.5	拆迁集体所有土地上的房屋补偿估价	105
2.7.6	城市房屋拆迁补偿估价	106
2.7.7	房屋拆迁补偿估价纠纷的解决	111
2.8	房地产分割、合并估价	117
2.8.1	房地产分割、合并估价的特点	117
2.8.2	房地产合并的法律规定	118
2.8.3	房地产合并估价方法要点	118
2.9	房地产纠纷估价	122
2.9.1	房地产价格(价值)类纠纷及其特点	122
2.9.2	房地产估价结果纠纷及其特点	123
2.9.3	房地产纠纷估价及其特点	124
2.10	企业各种经济行为涉及的房地产估价	136
2.10.1	企业各种经济行为涉及的房地产估价的类型	136
2.10.2	估价的假设前提	137
2.10.3	估价方法的选用	137
2.11	房地产贷款项目评估	141
2.11.1	房地产贷款项目评估相关法律规定	142

2.11.2 房地产贷款项目评估的特点	142
2.11.3 房地产贷款项目评估的内容	143

第3章 各种类型的房地产估价

3.1 居住房地产估价	178
3.1.1 居住房地产及其估价的特点	178
3.1.2 影响居住房地产的主要区位状况	179
3.1.3 影响居住房地产的主要实物状况	179
3.2 商业房地产估价	191
3.2.1 商业房地产及其估价的特点	191
3.2.2 商业房地产估价的常用方法	191
3.2.3 影响商业房地产估价的主要区位状况	192
3.2.4 影响商业房地产估价的主要实物状况	193
3.3 商务办公房地产估价	197
3.3.1 商务办公房地产及其市场的特点	197
3.3.2 影响商务办公房地产的主要区位状况	197
3.3.3 影响商务办公房地产的主要实物状况	198
3.4 旅馆房地产估价	205
3.4.1 旅馆房地产及其估价的特点	205
3.4.2 影响旅馆房地产的主要区位状况	205
3.4.3 影响旅馆房地产的主要实物状况	205
3.5 餐饮房地产估价	217
3.6 娱乐房地产估价	221
3.7 工业房地产估价	240
3.7.1 工业房地产及其估价的特点	240
3.7.2 工业房地产估价的常用方法	241
3.7.3 影响工业房地产价值的主要区位状况	241
3.7.4 影响工业房地产价值的主要实物状况	242
3.8 农业房地产估价	247
3.9 特殊用途房地产估价	249

第4章 房地产估价报告写作

4.1 房地产估价报告写作的基本要求	259
--------------------------	-----

4.1.1	对词义的要求	259
4.1.2	对语句的要求	260
4.1.3	要防止错别字和错漏	261
4.2	房地产估价报告的构成要素	262
4.2.1	封面	262
4.2.2	目录	263
4.2.3	致委托人函	263
4.2.4	估价师声明	263
4.2.5	估价的假设和限制条件	264
4.2.6	估价结果报告	264
4.2.7	估价技术报告	266
4.3	房地产估价报告写作示例	268
后 记		293

绪 论

房地产估价是一项实践性很强的业务,房地产估价师除了要掌握房地产估价的基本理论和基本方法,更重要的是能够保质完成估价任务。面对一项估价业务,房地产估价师应能够对估价对象作出分析,确定估价技术路线和选择合适的估价方法,最终还应会动手撰写估价报告。

《房地产估价案例与分析》这门课程的宗旨,是指导估价人员在已经学习了房地产估价基本理论和方法的基础上,能够实际从事估价业务,并撰写合格的房地产估价报告。但是,指望读了这本房地产估价案例与分析教材就能处理实际工作中的所有估价问题,显然是不现实的。作为教材,它只能把一些一般性的方法教给读者,而不可能穷举现实中的所有情况供读者照葫芦画瓢去做。

并且,房地产估价案例的学习也并非单靠纸上谈兵可以解决,如果没有一定的估价实践基础,不仅无法学好《房地产估价案例与分析》这门课,甚至连理解估价报告的内容都会有困难。

由于不同估价目的的估价报告会有所不同,针对不同估价对象的估价报告通常也会有不同的特点,所以本书第2、3章分别针对不同估价目的和不同估价对象,选择各类估价报告案例进行分析,并总结各种估价目的和各类估价对象的估价特点。

本书对估价目的的分类是按照国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—1999)(以下简称《规范》)列举的各种估价目的,对估价对象的分类则按照《房地产估价理论与方法》中按用途的分类方式。

由于估价目的、估价对象等基本要素是每一份估价报告都会具备的,所以我们在列举估价案例时并不一定是一一对应地对每种估价目的、估价对象都列一个案例,不同章节的案例是可以互相参照使用的。

房地产估价师要完成一份合格的估价报告,首先要能够确定估价技术路线。估价技术路线起到统领一项房地产估价业务全局的作用。为此,本书专门辟出第1章来论述这个问题。

除此之外,房地产估价师还应对房地产估价报告的格式、内容等要求有足够的认识,本书第4章就是专门论述如何写作房地产估价报告的。

本书估价案例采用了房地产估价师实际完成的估价报告,并对其进行了适当的调整和缩略。为了向读者提供可供参考借鉴的估价报告,本书选用的估价案例报告的格式一般都采用了《规范》的标准格式。

本书及其案例估价报告中的名词术语与本书上版相比作了适当调整,与《房地产估价理论与方法》(2005年版)保持一致,与现行法规、规范的名词术语在个别地方存在不尽一致之处。我们认为,虽然其表达方式有所不同,但其内涵和本质是一致的。

第1章 房地产估价技术路线

1.1 房地产估价技术路线概述

1.1.1 房地产估价技术路线的概念

房地产估价机构接受了估价委托并明确了估价目的、估价时点、估价对象等估价基本事项之后,接下来要做的一件重要工作就是确定估价技术路线。只有确定了估价技术路线,才能相应地选择估价方法,进而才能进行后面的具体估价作业。

房地产估价技术路线是评估出估价对象房地产的价值所应遵循的根本途径,是指导整个房地产估价过程的技术思路,是估价人员对估价对象房地产的价格形成过程的认识。

确定房地产估价技术路线,也就是确定房地产价格形成过程。确定估价技术路线的结果和目的是:确定价格内涵和价格形成过程。

确定房地产估价技术路线,要对估价对象房地产有充分的认识,要对交易各方的情况和交易过程有充分的了解。

1.1.2 房地产估价技术路线与房地产价格内涵和价格形成过程

房地产估价是估价人员模拟房地产价格形成过程以确定房地产价值的过程,房地产估价技术路线就是估价人员模拟房地产价格形成过程、揭示房地产价格内涵时的思路。因此,房地产估价技术路线体现的正是估价对象房地产的价格形成过程,反映的是估价对象房地产的价格内涵。

下面以《规范》中的一些条文规定来说明房地产估价技术路线与房地产价格内涵和价格形成过程的关系。

以《规范》第6.4.4条为例:

“6.4.4 以划拨方式取得的土地使用权连同地上建筑物抵押的,评估其抵押价值时应扣除预计处分所得价款中相当于应缴纳的土地使用权出让金的款额,可采用下列方式之一处理:

“(1)首先求取设想为出让土地使用权下的房地产的价值,然后预计由划拨土地使用权转变为出让土地使用权应缴纳的土地使用权出让金等款额,两者相减为抵押价值。此时土地使用权年限设定为相应用途的法定最高年限,从估价时点起计。

“(2)用成本法估价,价格构成中不应包括土地使用权出让金等由划拨土地使用权转变为出让土地使用权应缴纳的款额。”

这里给出的处理土地使用权出让金问题的两种方式,就是两种估价技术路线。这两种估价技术路线反映了共同的价格内涵:划拨土地使用权的价格内涵是出让土地使用权价格扣除土地使用权出让金价款后的余额部分。

而这两种估价技术路线反映的价格形成过程却又是不同的:前者是用出让土地使用权价格减去土地使用权出让金价款;后者是采用成本积算的方法,在积算时不考虑土地使用权出让金价款。

又例如《规范》第6.12.2条规定:

“6.12.2 房地产损害赔偿估价,应把握被损害房地产在损害发生前后的状态。对于其中可修复部分,宜估算其修复所需的费用作为损害赔偿价值。”

这里所说的:“对于其中可修复部分,宜估算其修复所需的费用作为损害赔偿价值”,就是一种估价技术路线。也就是说,在进行房地产损坏赔偿估价时,需要确定的是估价对象房地产因损坏所造成的价值损失。这个价值损失又如何衡量呢?是用对其进行修复所需的费用来衡量的。因此,房地产损坏赔偿估价时,估价结论的价格内涵是“房地产因损坏所造成的价值损失”,或者是“修复所需的费用”。明确了价格内涵,也就明确了该价格的形成过程:模拟对损坏的房地产进行修复从而得出修复所需的费用。进而也就明确了估价的技术路线:估算其修复所需的费用作为损害赔偿价值。

由上所举《规范》中的一些条文规定已经可以看出,房地产估价技术路线反映了房地产价格的内涵和房地产价格形成过程,关于这一点,在本章后面还会反复强调。

1.1.3 房地产估价技术路线与房地产估价方法

1.1.3.1 房地产估价技术路线与房地产估价方法的密切关系

房地产估价技术路线是估价人员对房地产价格形成过程的认识,而房地产估价方法本身也反映了人们对房地产价格形成过程的认识。可以说,每种房地产估价方法都体现了一种估价技术路线。

例如,市场法体现的是这样一种对价格形成过程的认识:房地产的正常市场价

格是该房地产在公开市场上最可能实现的价格,或者说是被大多数买家和大多数卖家认可的价格。正是按照这样对价格形成过程的认识,市场法采用“选取类似房地产的实际成交价格经过处理后作为评估价值”的技术路线。

成本法反映的估价技术路线是:在无法通过市场直接得到估价对象的正常市场价格的情况下,可以通过对估价对象房地产的价格组成部分进行分解,了解各价格组成部分的正常市场价格,再累加(积算)作为估价对象的正常市场价格。也就是说,成本法认可这样一种价格形成过程:房地产价值是由其各组成部分的价格累加而成的。

收益法体现了对价格形成过程的这样一种认识:可以将购买房地产作为一种投资,将该投资未来可以获得的所有净收益折现之后累加,用所得结果作为估价对象房地产的价格。收益法所体现的估价技术路线是:房地产价值是由房地产未来可获得的收益决定的。

假设开发法体现的房地产价格形成过程也即估价技术路线是:未完成的房地产的价值取决于它完成后的房地产价值与从未完成到完成阶段所需增加的各项投入以及相应的利息、利润、税费的差额。

同一个估价对象,采用不同的估价方法,实际上是在模拟不同的价格形成过程,体现的是不同的估价技术路线。例如,对一宗尚未完成的房地产开发项目进行估价,可以采用成本法,求取获取土地的价格、已投入的建造成本和各项相关费用、利息、利润、税费,累加即得到其价值。这既是成本法的估价过程,也体现了一种技术路线。它所反映的价格形成过程是:房地产价值是由构成房地产价值的各组成部分积算而形成的。也可以采用假设开发法先确定该项目完成后的价值,再扣除由未完成状态继续建造至完成所需的各项投入和利息、利润、税费,由此也可得出估价对象的价值。这种方法所反映的价格形成过程是:未完成的房地产的价值最终取决于它开发建设完成后的房地产价值,由后者可以推算出前者。

所以说,房地产估价技术路线与房地产估价方法是一种密不可分的关系。

1.1.3.2 把握房地产估价技术路线有助于正确运用房地产估价方法

由于房地产估价技术路线反映了房地产价格形成过程和价格内涵,而房地产估价方法的实质也是模拟房地产价格的形成过程确定估价对象的价值,所以,把握房地产估价技术路线有助于正确理解和运用房地产估价方法,并且不会由于房地产估价方法在表现形式上的不同而迷惑。

1.2 房地产估价技术路线的确定

1.2.1 确定房地产估价的价值标准

1.2.1.1 房地产估价的公开市场价值标准

房地产估价的价值标准所要解决的是房地产估价的最根本的问题,即房地产估价是“评估什么前提条件下的房地产价值”。房地产估价的价值标准问题是一个影响房地产估价全过程的重要问题,从估价方法的运用到估价结论的确定,都要受到房地产估价的价值标准的影响。国际上通行的和世界各国(地区)制定的估价规范(或标准、指南等类似文件)中,价值标准也都是一个重点强调的问题。

通常,最常用、也是最容易为不同的估价师取得共识的价值标准是公开市场价值标准。因此,在上述国际通行的各种估价规范中,都将公开市场价值标准确定为通常情况下估价时应采用的价值标准。目前我国在房地产估价中最普遍采用的价值标准也是公开市场价值标准。《规范》明确了公开市场价值标准在房地产估价中的重要地位,对于澄清一些模糊认识,指导估价实践,具有十分重要的意义。

《规范》第2.0.8条对公开市场价值和公开市场价值标准进行了定义:

“2.0.8 公开市场价值 open market value

在公开市场上最可能形成或成立的价格。

采用公开市场价值标准时,要求评估的客观合理价格或价值应是公开市场价值。”

进行房地产估价首先要解决“评估什么”的问题,公开市场价值标准告诉我们,在估价时通常是要评估房地产的公开市场价值。这样的价值标准对房地产估价的方法起着规定性的作用。

1.2.1.2 公开市场价值标准决定估价方法的实质

在进行房地产估价时,确定了估价技术路线才能进一步根据估价对象决定采用何种估价方法,而公开市场价值标准本身就决定了各种估价方法的实质。

根据公开市场价值的定义,公开市场价值是“在公开市场上最可能形成或成立的价格”,怎样确定估价对象“在公开市场上最可能形成或成立的价格”呢?当然最好就是参照与估价对象房地产类似的房地产在公开市场上实际成交的价格,而这正是市场法的基本原理。所以说,按照公开市场价值标准的规定,采用市场法对估价对象的公开市场价格进行估价是顺理成章的事,市场法也是最直观地体现公开市场价值标准的一种估价方法。

《规范》对市场法的定义如下:

“市场比较法(market comparison approach,sales comparison approach)

将估价对象与在估价时点近期发生过交易的类似房地产进行比较,对这些类似房地产的已知价格作适当的修正,以此推算估价对象的客观合理价格或价值的方法。”

从市场法的这个定义可以看出:市场法的出发点是实际发生交易的类似房地产的已知价格,即市场实际成交价格,而终极目的是确定出估价对象的价值,也即公开市场价值。同时,市场法强调“成交价格为正常价格或可修正为正常价格”(《规范》第 5.2.3 条)。

所有这些都告诉我们:应用市场法估价的终极目的就是确定估价对象的公开市场价值,市场法也是公开市场价值标准在估价方法中的直接体现。正因为如此,《规范》第 5.1.4 条规定:有条件选用市场法进行估价的,应以市场法为主要的估价方法。

不仅市场法体现了公开市场价值,其他估价方法也是如此。其他各种房地产估价方法究其实质,可以说都是市场法的变形,是对市场法的补充,因此这些估价方法同样体现了公开市场价值标准,这从《规范》对其他估价方法的定义和估价要求上都可以看出:

“2.0.13 收益法(income approach,income capitalization approach)

预计估价对象未来的正常净收益,选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。”

“2.0.14 成本法(cost approach)

求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格,扣除折旧,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。”

“2.0.15 假设开发法(hypothetical development method,residual method)

预计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。”

首先,收益法、成本法和假设开发法都要求估价的最终结论是“估价对象的客观合理价格或价值”,这与市场法是一致的,也是公开市场价值标准的体现,应用这些估价方法的终极目的也是确定估价对象的公开市场价值。

同时,收益法要求采用“估价对象未来的正常净收益”(《规范》第 2.0.13 条),成本法采用的建筑物重置价格或重建价格是“建筑物的正常价格”(《规范》第 2.0.14、2.0.21、2.0.22 条),假设开发法采用“正常开发成本”(《规范》第 2.0.15 条)。这些都说明,这些估价方法同样是以现实存在的与估价对象有关的各种公开

市场价值为出发点的(这里所说的“与估价对象有关的各种公开市场价值”包括:估价对象未来的正常净收益、建筑物的正常价格、正常开发成本等)。

实际上,成本法是通过估价对象的各组成部分的公开市场价值来确定估价对象整体的公开市场价值,收益法是通过估价对象的正常净收益来推算估价对象的公开市场价值,假设开发法是通过估价对象成为最终产品后的公开市场价值来反算估价对象作为半成品时的公开市场价值。因此,我们可以认为:其他的估价方法都是市场法的变形,因为它们的实质都是要确定估价对象的公开市场价值。

我们甚至可以通过一些极端的情况来认识其他估价方法与市场法之间的联系。假定要评估一宗房地产在某估价时点的价格,如果知道一年后该房地产的正常市价是4 200元/m²,又知道该房地产的报酬率是5%,不考虑交易税费等因素,我们可以推断出当前该房地产的正常市价应该是 $4\,200/(1+5\%)=4\,000$ (元/m²)。如果我们把一年以后的正常市价4 200元/m²当作该房地产的净收益,这种方法也就是收益法,在这种情况下的收益法已经与市场法几乎没有什么区别了。

同样,假设开发法是通过将一宗未完成的房地产在完成后的市场价值减去尚需投入的开发成本以及税费、利润,得出该未完成的房地产价值,如果估价对象的状态逐步接近最终产品,这时的假设开发法也就逐步接近市场法了。

1.2.2. 价值标准、估价方法与估价目的

在定义估价方法时,《规范》已经明确了公开市场价值标准,在应用估价方法进行各种目的的估价时,《规范》又再一次强调了公开市场价值标准。在土地使用权出让价格评估、房地产转让价格评估、(从事生产、经营活动的)房地产租赁价格评估、房地产抵押价值评估时,都明确要求采用公开市场价值标准:

“6.1.2 土地使用权出让价格评估,应分清土地使用权协议、招标、拍卖的出让方式。协议出让的价格评估,应采用公开市场价值标准。招标和拍卖出让的价格评估,应为招标和拍卖底价评估,参照6.10 房地产拍卖底价评估进行。”

“6.2.2 房地产转让价格评估,应采用公开市场价值标准。”

“6.3.2 从事生产、经营活动的房地产租赁价格评估,应采用公开市场价值标准。”

“6.4.2 房地产抵押价值评估,应采用公开市场价值标准,……”

在房地产课税估价时,则要求“宜采用公开市场价值标准”:

“6.6.3 房地产课税估价宜采用公开市场价值标准;并应符合相关税法的有关规定。”

由此可见,针对不同估价目的而进行房地产估价时要考虑的一个首要问题,也

是确定估价的价值标准,而并不是选择估价方法。

曾经有人提出,市场法估价的结论是最接近实际的,成本法估价的结论通常偏低,收益法估价的结论通常偏高。实际上,通过前面的简单分析可以看到,在严格采用公开市场价值标准的前提下,排除允许的误差后,各种估价方法得出的结论应是趋于一致的。由此引伸,各种估价方法与估价目的在一般情况下并无严格的对应关系。曾经有人很认真地用表格的形式将各种目的的估价与各种估价方法做出匹配,提出在某种估价目的下,最适合采用某种方法,其次可选用某种方法。而由上面的分析我们可以自然地得出这样的结论:各种估价方法的应用在多数情况下并不受估价目的的限制。

当然,《规范》的 5.1.7 条这样规定:“在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下,可采用成本法作为主要的估价方法。”看上去,这是对成本法作为主要估价方法作了一些限制,实际上是《规范》条文的明确规定:

“5.1.7 本条的规定主要是考虑到目前估价行业的现状,目前许多估价人员往往偏好采用成本法估价,而又不能完整准确地理解和运用成本法。”

可以更明确一点说,这只是一条过渡性的规定。

我们还可以再来看一下《规范》中“不同估价目的下的估价”的一条规定:

“6.2.3 房地产转让价格评估,宜采用市场比较法和收益法,可采用成本法,其中待开发房地产的转让价格评估应采用假设开发法。”

从这条规定中我们可以看到,这里要求对“待开发房地产的转让价格评估应采用假设开发法”,是针对“待开发房地产”这类估价对象的,而并不是针对“房地产转让”这类估价目的的。

综上所述,估价对象与估价方法之间有一定的匹配关系,而估价目的与估价方法之间并无严格的对应关系。

1.2.3 对房地产估价基本事项的认识

确定房地产估价技术路线要对估价基本事项有充分的认识,即要充分了解估价对象、估价目的、估价时点。

1.2.3.1 确定房地产估价技术路线时要充分了解估价对象

估价技术路线反映了估价对象房地产的价格形成过程,如果不了解估价对象本身的情况,确定估价技术路线就无从谈起。

例如,某估价对象原为在农村宅基地上建设的“集资房”,在不影响城市总体规划、能够形成基础设施配套等前提下,经市政府批准,补交土地使用权出让金后,可