

浅谈运用成本法评估旧房地产的一些体会 PDF转换可能丢失
图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/80/2021_2022__E6_B5_85_E8_B0_88_E8_BF_90_E7_c47_80676.htm 成本法是我们日常估

价中较常用的方法之一，是一种求取估价对象在估价时点重新购建价格，然后扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。这种方法适用的对象很广，包括新近开发的土地，新建房地产，旧房地产，以及单纯的建筑物，尤其适用于既无收益又很少发生交易的房地产估价以及单纯的建筑物价值评估。在运用成本法进行估价时又以旧房地产的估价最为复杂，其基本公式=土地取得成本和开发成本 建筑物开发成本 管理费用 投资利息 销售税费 开发利润-建筑物折旧。下面就运用成本法评估旧房地产谈谈笔者的一些体会。

一、土地取得成本和开发成本 土地取得成本是取得土地所需的费用、税金等。在完善的市场经济下，土地取得成本一般包括购置土地价款和应缴纳的税金。土地开发成本是在取得开发用地后，进行土地开发所需的直接费用和税金。在求取上述两项成本时，通常可以假设土地上建筑物不存在，再采取市场比较法、基准地价修正法等方法来求取。若能获取足够的信息也可以直接求取土地取得成本与开发成本。在运用市场比较法求取上述两项成本时，可选择一些已进行了一定程度开发的类似土地作为可比实例进行比较、修正求得。对于一些时间不是十分充足的外地项目，若当地建立了完善的基准地价系统，采取基准地价修正法来求取上述成本是一种较好的选择。通常政府公布的基准地价都是已经进行一定程度开发的熟地价，在较好把握当地基准地价内涵的基础上，

待估土地的取得成本和开发成本可以通过对基准地价的客观修正求取。

二、 建筑物的开发成本

建筑物的开发成本包括建造房屋及附属工程所发生的土建费和安装费。建筑物的开发成本是客观成本，是社会一般的平均开发成本，而不是建筑物的实际开发成本。在我们的实际评估工作中，我们获取的往往是达到某种开发标准的客观开发成本，当取得评估物业的实际成本时，应拿评估物业的实际成本与已经掌握的客观开发成本相比较，分析判断该成本能否反映同类物业的社会平均开发成本，如果存在一定差距，则应拿评估物业的实际开发标准与形成客观成本的开发标准相比较，分析判断这一差距存在的合理性。如某地区普通工业厂房建筑物的社会平均开发成本为每平方米600元，而位于该地区的被评厂房的实际开发成本为每平方米800元，经分析，该地区普通工业厂房一般不设中央空调，但被评厂房安装了中央空调，且该地区安装中央空调的成本约为每平方米200元，因此，被评厂房每平方米800元的开发成本是客观合理的。在计算建筑物的开发成本时，应全面考虑主体工程及其附属工程(水电安装工程、消防工程等)的开发成本和专业费用及其它直接费用的投入，避免重复计算或漏算，真正做到客观合理。

三、 管理费用

管理费用包括房地产整个开发建设过程中所耗费的人员工资、办公费用、差旅费等，通常为土地取得成本和开发成本与建筑物开发成本之和的一定比率(假设为a%)。其计算公式为：

$$\text{管理费用} = (\text{土地取得成本和开发成本} + \text{建筑物开发成本}) \times a\%$$

其中，

$$\text{归属于土地的管理费用} = \text{土地取得成本和开发成本} \times a\%$$
$$\text{归属于建筑物的管理费用} = \text{建筑物开发成本} \times a\%$$

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问

