重置成本法在房屋估价中的应用及分析 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__E9_87_8D_E7_BD_AE_E6_88_90_E6_c47_80691.htm 重置成本法是资产评估中的基本方法之一，使用比较广泛。但在房屋估价中，该方法存在诸多的局限性，影响了评估结果的准确性。本文将评估实务中的一些具体做法加以总结、分析，对重置成本法进行了补充，并提出了建议，从而使评估结果更加准确、合理。重置成本法系我国目前资产评估及房屋估价的规范方法之一，是资产评估中使用得最多的方法，但重置成本法在房屋评估的应用上还存在的问题。如何应用重置成本法进行资产评估，资产评估操作规范的内容未能对房屋建筑的具体操作方法作出详细的条款，致使评估人员在房屋建筑的评估中众说不一。为了正确理解和运用重置成本法去进行房屋的资产估价，本文将对重置成本法的概念和应用要点作一简要的补充阐述、分析，并提出建议。

一、重置成本法的应用原理近似理论

在目前的资产评估中，遇有大量的评估项目参与评估时所采取的评估方法只是利用评估基准日时市场同类型建筑或通过案例求得的现行单方造价作为参照标准，再根据委估建筑和参照建筑之间所存在的条件差异，采用条件差异系数去修正参照建筑的单方造价，从而求得委估项目的现行单方造价。这个方法称之为“单方造价比较法”，它是利用其它类似建筑的单方造价通过差异调整来替代委估建筑的实际造价，在资产评估中它是按照“替代原则”的理论去实现的，所求得的评估值也只是近似值，只要这个近似价值符合评估基准日时的市场价值标准，且误差值控制在合理的范围

内，这个评估值就是正确的。按照这个方法求得的评估值既不是复原重置成本，也不是完全的更新重置成本，只是近似更新重置成本，因为它不是按照原设计编制的造价。对于个体建筑的评估项目，即使按照原设计图纸采用概预算法去重新编制概预算，许多评估项目在建造时期的现场变更签证也很难齐全，编制的造价也只能是近似准确。上述的“替代原则”和近似理论概念非常重要，它奠定了我们采用重置成本法去对房屋建筑估价的应用基础，下面列举一些常用的房屋造价求取方法。

二、房屋造价的求取方法分析

在房屋建筑的估价中，用重置成本法求取房屋评估值一般分为3个计算阶段，即造价计算阶段、重置价值计算阶段和评估值计算阶段。无论采用什么方法去进行房屋价值评估，后两个阶段完全相同，所不同的就是造价计算所采用的计算方法各不相同。众所周知，计算一个建筑项目的工程造价的方法不外乎有预(结)算编制法、竣工结算调整法、造价换算法、工料机价值编制法、指数调整法、单方造价比较法等。另外还有一种概算指标编制法，它是属于预(结)算编制法的另一种形式，它和概预(结)算编制法的不同之处只是所采用的定额种类不同，预(结)算编制法所采用的定额为建设预算定额，而概算指标编制法所采用的定额为建筑设计概算指标定额。在企业的整体资产评估或群体建筑的资产评估中，单方造价比较法应用最广、也是行之有效的评估方法，指数调整法一般不提倡使用。总之，上述各种造价计算方法的选用应根据所具备的评估资料的条件来确定，下面将对各种造价计算方法的适用条件进行分析。

1.概预(结)算编制法

按照资产评估的概念，概预(结)算编制法不是一个正规的评估方法，在正常的情况下，

概预(结)算只能作为房屋评估的依据资料，由委托方提供给评估人员，而不是评估人员必须做的工作，更不能将资产评估和概预(结)算编制混为一谈，除非在概预(结)算资料未能保存，原图纸及技术资料、定额资料非常齐全，编制量又不大的情况下可以采用。用设计概算指标去编制建筑造价的方法更不能使用，因为设计概算指标是一个在进行房屋建筑初步设计时的经济控制指标，它不能代表房屋的实际价值，用这个指标去编制建筑造价，很可能误差太大而失去评估值的准确性。

2.竣工结算调整法竣工结算调整法一般适用于原竣工结算数据齐全，准确可靠，距评估基准日又较近，现行建筑造价变动幅差不大的房屋估价情况，通常可以采用不超过 $\pm 5\%$ 的造价调整系数对原竣工结算进行调整求得委估建筑的现行造价。如果上述条件不具备，建议慎用。

3.造价换算法造价换算法实际上就是重套定额法，它按照原项目工程量套用现行预算定额去估算房屋现行造价的一种房屋估价方法，一般适用于单体建筑的评估。当委估建筑的建造期时过已久，概预算定额已有变动，其建筑造价已有较大的变化，原竣工结算造价已无法作为评估依据时，一般可以采用造价换算法。但是，必须在委估建筑的各项技术资料齐全、原竣工结算资料完整的情况下采用此法，否则，不得使用。

4.工料机价值编制法工料机价值编制法就是先将委估建筑的人工、材料、机械三类费用分别计算而后再相加求出建筑造价的方法，它一般适用于单体建筑的评估。这个方法适用范围很窄，因为这三类费用的原始数据很难齐全，准确度难以掌握，容易因数据资料的不完整或不准确而失去造价的正确性。只有在评估项目各相关资料齐备、数据准确的情况下可以采用此

法计算建筑造价。否则，要慎重考虑。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com