**1.变现能力分析-可分割转让性**

房地产估价规范的条文说明：**可分割转让性**是指在物理上、经济上是否可以分离开使用。

物理：是否具备独立使用功能；

经济（法律）：是否可分割出独立产权。

可分割转让既要考虑外部可分割转让性也要考虑内部可分割转让性。

**示例：**

**（1）项目整体评估：**

**物理上、经济上均满足可分离开使用，主要关注内部可分割性。**

1）土地：

本次评估估价对象为项目整体，该项目已取得《国有土地使用证》，整宗土地具备可转让性。但估价对象尚未开发建设，宗地内部不可分割转让。

2）在建：

本次评估估价对象为项目整体，该项目已取得《XX证》、《XX证》，项目整体具备可转让性。但估价对象尚在开发建设中，项目内部可分割转让性较差。

3）现房：

本次评估估价对象为项目整体，该项目已取得《不动产权证书》，项目整体具备可转让性。估价对象现作为酒店经营使用，内部可分割转让性较差。

**（2）局部评估：**

1）在建：

本次评估估价对象为XX项目局部，依据项目情况分析估价对象能否独立使用、能否分割独立产权。该项目尚在开发建设中，项目内部难以分割转让，故估价对象可分割转让性较差。

2）现房：

本次评估估价对象为XX项目局部。该项目已取得《不动产权证书》，估价对象为该项目XX部分，使用上未受限制，且可分割独立产权，因此可分割转让性较好。