



[德] 胡·希尔德布兰特

不动产评估实务

叶剑平等 编译

测绘出版社

序

中国共产党的十四大提出了建立社会主义市场经济体制的目标，对于市场来说并非始于今日，改革开放十五年来，各类市场在祖国大地悄然兴起，作为生产要素市场之一的土地市场或称为包括房产在内的不动产市场，也同样在市场经济的大潮中逐步建立。诚然，在我国几十年来以计划经济为主，土地长期无偿、无限期使用状况下，建立不动产市场必然要比其它金融、信息、劳动力等生产要素市场更为困难。因此，在深化改革、扩大开放，社会主义市场经济体制逐步建立的新形势下，如何建立、完善和规范不动产市场具有十分重要的意义。众所周知，价格是市场的重要信号，是社会需求的尺度、标志，对于不动产这种特殊商品也不例外，符合社会资源配置需求的不动产价格就有利于不动产市场的发展，反之，背离社会资源配置的不动产价格就必然制约着正常的不动产交易，或者使不动产市场产生扭曲。如前所述，不动产市场对于我国是个崭新的市场，不动产价格评估是管理不动产市场的基础。为了建立一个规范的不动产市场，一方面要不断地探索我们在不动产交易市场实践中规律性的东西，另一方面不可或缺地要借鉴那些生产要素市场发达，尤其是在不动产交易市场相当成熟国家的一些政策、法规和经验，为我所用。我认为这是我们对待当前建立和完善各种市场体系的应有态度。

《不动产评估实务》这本书介绍的是德国不动产评估的法律基础、评估方法，并列出了大量的、不同类型宗地的评估实例，书中还附有评估中常用的各种数据。编译者在德国学习期间曾对德国的不动产评估进行了研修，且对我国的评估体系也有较深的研究。相信该书对于建立和规范我国的不动产市场，完善我国不

动产评估体系和政府对不动产市场的管理行为以及不动产评估实践等定有裨益。

鹿心社

1993年12月

目 录

第一章 绪论	(1)
一、概述.....	(1)
二、法律基础.....	(1)
三、标准价格.....	(1)
四、影响不动产价格的因素.....	(2)
第二章 不动产评估基础	(6)
一、概述.....	(6)
二、不动产交易价格资料收集.....	(7)
三、不动产交易价格资料分析.....	(7)
第三章 不动产评估方法	(9)
一、概述.....	(9)
二、评估方法.....	(9)
三、交易底价评估.....	(15)
第四章 公共用地补偿价格评估	(16)
一、概述.....	(16)
二、法律性裁决.....	(17)
三、贡献型交通用地.....	(18)
四、屋前花园地.....	(20)
第五章 带他项权不动产的价格评估	(22)
一、概述.....	(22)
二、地役权.....	(22)
三、越界建筑与紧急道路通行权.....	(24)
四、地上权.....	(25)
第六章 建设用地整理中的地产评估	(35)

一、概述	(35)
二、不同开发状况的投入价值评估	(36)
三、公共用地的质量测定	(37)
四、分配值的计算(增值补偿的评估)	(38)
五、分配值:分配地产的质量特点	(39)
六、整理效益和地界调整	(39)
七、土地评估的基准时间:制定整理计划的时间作为 特定情况下的评估基准时间	(40)
第七章 旧城改造区的不动产评估	(42)
一、概述	(42)
二、补偿金	(42)
三、考虑到旧城改造区内土地买卖需要有关部门批准 的不动产评估	(43)
第八章 由规划引起的补偿价格评估	(44)
一、概述	(44)
二、信任损害	(44)
三、规定地产为公共服务的补偿问题	(45)
四、道路和管道通行权补偿问题	(46)
五、绿化带设置补偿问题	(46)
六、对已允许利用方式被修改或取消的补偿	(46)
七、其它	(48)
第九章 土地征用中补偿价格的评估	(51)
一、概述	(51)
二、法律裁决	(51)
三、其它	(53)
实例	(55)
1. 未建筑地产	(55)
2. 带建筑地产	(60)
3. 带建筑地产	(63)

4. 带建筑地产——不经济利用·····	(64)
5. 带建筑地产——负有长期租用合同·····	(66)
6. 带建筑地产——建筑物需要整修·····	(68)
7. 带建筑地产——有后建筑物·····	(69)
8. 公共用地——公共绿地·····	(72)
9. 公共事业用地——道路用地·····	(78)
10. 公共用地——城市环路用地·····	(81)
11. 地上权——地上权剩余年限与建筑物剩余使用年 限相同·····	(84)
12. 地上权——地上权剩余年限与建筑物剩余使用年 限不相同·····	(90)
13. 地役权——道路通行权的评估·····	(94)
14. 地役权——道路通行权·····	(96)
15. 地役权——用益权·····	(98)
16. 地役权——规定用途(办旅馆)·····	(101)
17. 地役权——管道通行权·····	(103)
18. 土地负担和地役权·····	(105)
19. 由规划因素引起的补偿价格评估[I]·····	(106)
20. 由规划因素引起的补偿价格评估[II]·····	(108)
21. 他项权利——支配权冻结和更改冻结·····	(110)
22. 由旧城改造引起的地产增值(有收益的不 动产)·····	(116)
23. 根据不动产交易价格资料测算不动产利率·····	(117)
24. 均值和离散度(比较法)·····	(119)
25. 地产价格指数(时间指数)·····	(121)
26. 容积率修正系数推导·····	(126)
附录 ·····	(131)
附录 1: 评估报告·····	(131)
附录 2: 《联邦建设法典》第三章·····	(141)

附录 3:《不动产交易底价评估条例》	(144)
附录 4:《估价委员会条例》	(156)
附录 5: 不动产评估常用的资料	(161)
附5.1 资本化系数表	(161)
附5.2 贴现系数表	(165)
附5.3 建筑物折旧系数表	(167)
附5.4 经营成本费比重表 (%)	(170)
附5.5 建筑物造价指数表	(171)
附5.6 容积率换算系数表	(172)
附5.7 主体建筑物总使用年数表	(173)
附5.8 附属设施总使用年数表	(181)
附5.9 黑森州不附建筑物地产交易底价评估收费 标准	(183)
译者的话	(184)

第一章 绪 论

一、概述

不动产评估主要的难点是：影响不动产价格的因素极其复杂且呈多层次性，在一些文献及法律裁决中常出现不一致的观点。鉴于上述问题，要为所有可能出现的评估任务，提供一种权威性的评估方法是极其困难的。因此，本书只能对解决各种各样问题的基本原理、方法加以描述，不过，这些基本原理、方法在不动产评估实践中是十分重要的。

二、法律基础

不动产评估的法律基础主要是：

- a) 《建设法典》；
- b) 《不动产交易底价评估条例》；
- c) 《建设使用条例》。

另外法院的各种有关不动产交易底价的判决也值得注意。

三、标准价格

不动产评估的标准价格是“交易底价”。所谓“交易底价”是指基于评估基准日，在正常交易情况下（排除非正常或人为因素的影响），不动产所能实现的价格。该价格的实现还要考虑以下因素：1. 不动产的位置；2. 不动产的法律特性；3. 不动产的实际特征；4. 不动产的特殊性。在不动产评估中要特别注意的因素是：正常交易、评估基准日、位置、法律特性、实际特征和特殊性等。

四、影响不动产价格的因素

1. 正常交易

正常交易主要是指经济上合理、具有市场性的交易。没有市场特征和非通常交易方式的交易不是正常交易。也就是说，正常交易应是一种对交易者双方来说经济上合理的交易。非正常或人为因素是指：

- 买卖双方之间存在亲戚、经济或其它特殊的关系；
- 买方或卖方对不动产的买或卖存在特别的兴趣（或利益）；
- 由于急迫原因，想尽快成交；
- 交易价与可比较的其它交易价相差悬殊；
- 不动产的收益、管理费、建筑物造价与可比较的相比相差很大。

2. 评估基准日（标准日）

确定评估基准日的目的是：在评估中能够合理地考虑不动产市场一般情况的变化。“评估基准日”并非总是与“评估日期”（进行评估的日期）相一致的。如：在建设用地的整理中，建设用地整理方案确定时所评估的交易底价和建设用地整理结束再分配时评估的交易底价就是分别对应于建设用地整理方案确定的时间和建设用地整理结束的时间的（译者注——意指评估基准日选取不同，评估结果也不一样）。值得强调的是《不动产交易底价评估条例》第3条第1款：“评估某不动产交易底价时，不动产市场一般关系以评估基准日为准。除非法律上有特殊规定或其它特殊原因，一般地，不动产的状况也以评估基准日不动产的状况为准。”

3. 位置

位置因素主要包含下列含义：交通联系、周围状况、居住和

商业网点位置、环境影响。具体地说：离市中心、公共汽车站、购物中心、工作单位、管理及文化中心等的距离；内外交通网的联系；距休憩地的远近；工业污染；优美环境等等。

4. 法律特性

不动产的法律特性主要是指：

a) 地产建筑使用形式和使用标准

《不动产交易底价评估条例》第 5 条规定：“建筑使用形式和使用标准是根据《建设法典》第 30、33、34 条，并考虑到公共利益及私人权利方面的法律规定而确定的，建筑使用形式和使用标准的确定通常是同时的。”《建设使用条例》将地产的“建筑使用形式”分为：居住用地、混合用地、工业用地和特殊用地四大类。按其特殊性，地产的“建筑使用形式”可细分为：小居住区、纯居住区、普通居住区、特殊居住区、村庄、混合区、中心区、商服区、工业区和特殊区十小类。评估中对地产建筑使用形式进行确定时，首先应遵循《建设使用条例》第 2 至第 11 条所规定的标准，其次还应考虑当地的不动产市场情况。

地产的“建筑使用标准”主要有以下三个指标：

- 容积率或总建筑面积或建筑容积指数；
- 建筑密度或建筑占地面积；
- 标准楼层数。

建筑密度（具体地块）是指，单位面积土地允许建筑占地面积数，即建筑物占地面积与宅基面积之比。

容积率（具体地块）是指，单位平方米土地允许建筑面积数，即总建筑面积与宅基面积之比。

建筑容积指数是指，单位面积土地允许的楼层空间，它等于建筑物总容积与宅基面积之比。

地产的建筑使用标准与不动产交易底价是否存在一种关系？存在何种关系？回答这个问题需要对当地不动产市场作调查分

析。有关调查表明(依大量统计结果)，地产的建筑使用标准对不动产交易价格的影响是极复杂的。地产的建筑使用标准与不动产交易价间的关系主要取决于下列三方面：

——实际使用形式，准确地说应是法律允许的建筑使用形式；

——每个地产的绝对位置价格水平；

——时间(不动产市场一般情况的变化，不动产的供需情况)。

b) 变成建设熟地的等待时间

一块地产由非建设用地变为建设熟地，从很多的文献和有关法律条文上来看，一般应经历以下几个阶段：非建设用地(农、林用地等)，期望建设用地；毛建设用地(建设生地)；建设熟地。在判定一块地产属于哪个阶段时，有一点应特别注意，即，建设规划的制定情况并非是判定地产的唯一标准。除了建设规划制定情况以外，地产的实际发展状况也是判定一块地产属于哪个发展阶段的一个标准。如，在建成区或城乡接壤处，一些位置较好，又在开发区边上，且有便利交通的地产。

值得注意的是，虽然建设规划的规定是判断地产发展状况的一个重要标准，但这决不是说它是唯一的标准，对地产发展状况做出最后确定时，还应从经济角度观察，尤其要注意在哪个期间很可能出现一个高的建筑使用标准。

1988年12月6日公布的《不动产交易底价评估条例》对地产的几个发展阶段作了如下定义：

1. 农、林用地：是指用于或可用于农业和林业的地产。

(1) 根据地产的特点，位置及实现价值的可能性或其它特殊原因，在可预见的时间里仅作为农业、林业用地。

(2) 就地产的地形特点、交通位置、功能以及靠近居民点的优势而言，可以用作非农业用地或非林业用地，在正常交易情况下也有一定的需求，但目前没有希望发展成为期望建设用地。

2. 期望建设用地：是指按地产的特点、位置及其它特性，在不久的将来可望成为建设用地的地产。这种期待主要是根据土地利用总体规划、公众的态度、城市建设发展规划来确定。

3. 毛建设用地(建设生地)：是指根据《建设法典》第 30、33、34 条所确定的建设用地，其开发还没有保障，或根据其位置、形状和大小仍不能形成直接供建设使用的地产。

4. 建设熟地：是指已张榜公布、具有法律保障、可直接用于建设的地产。

《不动产交易底价评估条例》第 5 条第 4 款还规定：“地产成为建设熟地或其它用地的等待时间，是指地产拥有成为建设熟地或其它用地所需要的法律条件和实际条件所要等待的时间（因为这些条件是审批建设使用所必需的）。”

c) 开发费用

地产所需承担的税费主要有：按《建设法典》规定的开发费和各种所规定的地方性税金。

5. 实际特征和特殊性

不动产的实际特征和特殊性是指：地块大小、形状、地质(承载力)、环境影响、使用性和实际利用。《不动产交易底价评估条例》第 5 条第 5 款指出：“对于已建地产，建筑物类型、建筑年代、建筑结构、建筑物大小；建筑物的装修情况、建筑物现状和建筑物的收益也是体现不动产实际特征和特殊性的 重要方面。”

第二章 不动产评估基础

一、概述

根据《建设法典》第 192 条第 1 款规定，不动产价格评估和其它价格评估由一个独立的机构——估价委员会负责实施，该委员会有以下三项任务：

——收集不动产交易价格；

——评估已建地产、未建地产及与不动产有关的其他权利的交易底价；

——评估标准地价，测算不动产评估所需的参数，并将它们公布于众。

《建设法典》第 192 条第 2 款规定：估价委员会由一名主席和若干名专家（称之为名誉官员）组成，估价委员会的建立及日常工作各州有各州的规定（估价委员会条例）。《建设法典》第 192 条第 3 款规定：评估人员仅以个人身份参加，他们应是不动产评估方面的专家。

为了摸清待估不动产的基本情况，估价委员会有权向有关专家和个人咨询。为了不动产交易价格资料的收集和不动产交易底价的评估，估价委员会有权要求不动产主和他项权利拥有人出示有关文件或资料。不动产主和他项权利拥有人应允许估价委员会成员利用他们的不动产交易价格材料和实地踏勘其地产，居住在征得房主同意后才能入内查看。

所有法院和行政机关应该给予估价委员会法律及行政上的帮助。在评定补偿费和征地费用时，如需财政部门的帮助，财政部门应予以积极配合。估价委员会内设一办公室，关于估价委员会办公室的设置及其任务，各州的《估价委员会条例》有具体规

定。

二、不动产交易价格资料收集

根据《建设法典》第 195 条第 1 款规定，公证处应将每份不动产交易合同的副本和地上权设置的公证材料副本寄到估价委员会。估价委员会必须依据《建设法典》第 193 条对不动产交易价格资料进行整理、分析，如果所收集的不动产交易价格受到了不正常或人为因素的影响，应采取适当的形式加以说明。一般地，应把所有的不动产交易价格标在 1:1000 或 1:5000 的地籍图上。

不动产交易价格和交易日期是不动产交易价格资料中最重要的部分，为了物尽其用，应利用不动产交易价格资料推导出尽可能多的不动产评估所需的参数。

三、不动产交易价格资料分析

对不动产交易价格资料进行统计分析，可以发现不动产价格的一些特性。为了对不动产交易价进行评估，一般应从以下几个方面来整理、分析、评判不动产交易价格资料：

——不动产市场与价值影响因素之间的关系：如不动产市场一般情况的变化(指数表)，换算系数(如不同的容积率)等；

——不动产市场与不动产利率的关系：如，不同的建筑使用年限和不同的使用方式；

——不动产市场与影响建筑物价格因素间的关系：如建筑物收益(能持续实现的年收益)或建筑物单位面积(或单位空间)的价格或收益。

《不动产交易底价评估条例》第 8 至 12 条对上述问题有较详细的说明。

一般地，估价委员会应在每年年末(12 月 31 日)，根据不动产交易价格资料，对每个行政区的土地的平均位置价格进行评估，这个平均位置价格也叫做标准地价。

以下准备工作有利于每年年底的标准地价评估：1. 将所有可用的不动产交易价格标在一张总图上；2. 将建设规划的实施情况、地产的建筑使用形式和标准（包括法律上的限制）也标在总图上。标在总图上的数据和说明是估价委员会评估标准地价时所必需的。

评估出的标准地价至少应包括以下价值因素：

——评估基准日；

——位置、代表性地块的形状(标在图上)；

——开发状况(质量标志)：农林用地、期望建设用地、建设生地、建设熟地（含开发费或不开发费）等及其面积；

——建筑使用形式：居住用地、混合用地、工商用地、特殊用地；

——建筑使用指标：容积率、建筑容积指数。

标准地价在标准地价图上标出。标准地价应公开，并报主管财政局备案。每个公民都能到估价委员会办公室进行关于标准地价的咨询。

第三章 不动产评估方法

一、概述

不动产评估的目的是不动产交易底价的评估。《建设法典》第194条对不动产交易底价作了如下定义：“交易底价是指基于评估基准日，根据不动产或特殊评估对象的法律特性、实际特征、特殊性、及地产的位置，在正常交易情况下（排除非正常或人为因素的影响）不动产所能实现的价格。”

不动产交易底价的评估方法主要有以下三种：比较法、收益法和成本法。

根据《不动产交易底价评估条例》第7条第1款，运用评估方法评估出的结果，一般应加上不动产市场因素修正，也就是说，不动产交易底价等于运用评估方法测算出的结果加（减）不动产市场因素修正。《不动产交易底价评估条例》第7条第2款规定：依据评估对象的类型，同时考虑评估惯例和其它特殊原因，选择不动产交易底价的评估方法，并陈述所选方法的理由。”

二、评估方法

1. 比较法

一般说来，地产交易底价（地价）宜根据比较价格进行评估。标准地价也可作为比较价格用于地价的评估。

根据比较价格来评估地产交易价时，必须注意以下两点：第一，比较价格的数量必须充足；第二，待估地产与比较地产的价值影响因素应一致。如果待估地产与比较地产的价值影响因素不同，或不动产市场自从比较地产买卖后，一般的价值关系发生了变化，那么，应考虑对比较价格进行修正。根据标准地价来评估

地产交易底价，也要考虑对标准地价加以适当的修正。另外，还需注意到《不动产交易底价评估条例》第13条第2款的规定：

“如果标准地价的单元是根据地区情况、位置和发展状况划分的，标准地价是按单元依据地产建筑使用形式和建筑使用标准、开发情况和多数地块的形状确定的，那么用这样的标准地价来求取被估地产的交易底价是非常合适的。”

除了比较价格，也可根据《不动产交易底价评估条例》第12条定义的比较系数来评估带建筑物地产的交易底价。根据比较系数（收益系数、建筑物系数）来评估带建筑物地产的交易底价，它等于比较系数乘上一个倍数再加（减）其它因素修正值。

2. 收益法

按照不动产交易底价评估习惯，收益法主要用于：收益对不动产的价值具有特别重要的意义（如：出租房屋）。依经济学观点，收益值基本上是一个所要评估的结果（交易底价）。收益值主要是以下变量的函数：地价、纯收益（毛收益减经营成本费）、不动产利率及建筑物剩余使用年限。用收益法评估的难点是“不动产利率”及“剩余使用年限”的确定，因为，这些变量对收益值的确定具有决定性的意义。

用收益法评估不动产的交易底价，建筑物交易底价和地产交易底价是分开评估的。建筑物的交易底价以建筑物的收益为基础进行评估，不动产的收益值（交易底价）等于地产交易价、建筑物收益值（交易底价）和其它影响因素修正之和。

对能持续实现的租金收入（不动产的毛收益），首先必须考虑到扣除经营成本费，它包括：经营费、管理费、维护费、租金下跌风险（见收益法评估程序框图）。

不动产毛收益：在符合不动产允许利用方式、按规章制度经营、不损害公众正常的居住和工作条件的情况下，来自不动产的所有收入，尤其是租金、佣金。