

美国房地产教材 

BASIC REAL ESTATE APPRAISAL (FIFTH EDITION)

# 不动产评估 基础 (第五版)

[美] 理查德·M·贝兹  
(Richard M. Betts)  
赛拉斯·J·埃利  
(Silas J. Ely)  
董俊英

著  
译



经济科学出版社

THOMSON  
LEARNING

汤姆森学习出版集团

美国房地产教材译丛

第五版 (FIFTH EDITION)

# 不动产评估 基础 (第五版)

〔美〕理查德·M·贝兹  
(Richard M. Betts)

赛拉斯·J·埃利  
(Silas J. Ely)

董俊英

著

译



经济科学出版社

THOMSON  
LEARNING

汤姆森学习

策 划：朱 丹  
责任编辑：党立军  
责任校对：王肖楠  
版式设计：周国强  
技术编辑：王世伟

## 不动产评估基础

(第五版)

[美] 理查德·M·贝兹 著  
赛拉斯·J·埃利  
董俊英 译

经济科学出版社出版、发行 新华书店经销  
社址：北京海淀区阜成路甲 28 号 邮编：100036  
总编室电话：88191217 发行部电话：88191540

网址：[www.esp.com.cn](http://www.esp.com.cn)

电子邮件：[esp@esp.com.cn](mailto:esp@esp.com.cn)

世界知识印刷厂印刷

河北三佳集团装订厂装订

760×990 16开 33.375印张 650000字

2002年7月第一版 2002年7月第一次印刷

印数：0001—5000册

ISBN 7-5058-2974-2/F·2342 定价：55.60元

(图书出现印装问题，本社负责调换)

(版权所有 翻印必究)

# 作者介绍

## 理查德·M·贝兹

贝兹先生是加利福尼亚州伯克利的加利福尼亚不动产总注册评估师和顾问。他毕业于伯克利的加利福尼亚大学，并获得商业管理专业的理科学士学位和不动产专业的工商管理硕士学位。在教育工作中他曾讲授过的课程包括不动产证书课程；AIREA 课程 I、II、IV 和 VIII 级考试课程；SREA 课程 301；教育课程 I。作为收费评估师，贝兹先生有着非常丰富的经验，他曾多次在高级法院以及评估上诉委员会上作为评估专家证人。他曾广泛任教于梅里特社区大学、伯克利的加利福尼亚大学的附设部门、美国不动产评估协会（AIREA）、不动产评估师会社和评估协会。他还执教于国际估价官员协会（讲授课程 1、2、3）、南加利福尼亚大学商学院。贝兹先生被授予了 MAI（评估协会会员）、SRA（高级住宅评估师）和 ASA（不动产）等称号，他曾任美国不动产评估协会下属南加利福尼亚第 11 分会以及不动产评估师会社下属东海湾第 54 分会的会长。贝兹先生曾在不动产评估师会社设立于全国的各委员会（包括国家编辑委员会和评估杂志）工作多年。他是 REAMUG - 评估师计算机使用集团总裁，是《房地产经济学》（*Essentials of Real Estate Economics*）第四版的合著者。该书于 1996 年由新泽西州 Prentice Hall 有限公司出版。

### 赛拉斯·J·埃利

埃利先生是加利福尼亚州的不动产总注册评估师、讲师和教育顾问，住在加利福尼亚州的圣路易斯欧毕斯葆镇（Obispo），毕业于洛杉矶的加利福尼亚大学，并获得政治科学专业文科学士学位和不动产专业证书。他是加利福尼亚社区大学的专职讲师，曾多年担任洛杉矶镇估价员事务所的主要评估师和地区经理。最近，又成为肯耶恩学院的讲师，而在这之前，他曾担任洛杉矶谷学院和杉塔·蒙妮卡学院评估专业的讲师，他已在这两所学校讲授评估课程 20 多年。他还是南加利福尼亚大学继续教育学院评估系的教员。1978 年，他曾担任加利福尼亚不动产教师协会的主席以及国际估价官员协会下属洛杉矶镇分会的会长。埃利先生是加利福尼亚不动产教育协会的名誉董事和不动产教育者协会的长期会员，他被加利福尼亚不动产教育协会授予了加利福尼亚不动产协会会员称号。1979 年他被加利福尼亚不动产教师协会授予了年度优秀教师奖。他是加利福尼亚社区大学《师生手册》不动产评估方面的长期供稿人。1993 年，埃利先生为加利福尼亚不动产部编写了有关土地利用与开发的继续教育课程。最近几年中，他一直是美国评估师会社的教育顾问，是《师生手册（1997~1998）》的作者，该手册为课程 RP201 - 《不动产估价导论》所采用。

# 前 言

《不动产评估基础》第五版对当前的评估理论和实践做了全面介绍，为学生、不动产专业人士和消费者了解不动产评估提供了非常实用的指南。

《不动产评估基础》第五版是按传统的评估过程编写的，书中就最近几年《专业评估执业统一规范》如何对重要估价模式进行改进，以使其更加明确化的情况予以了说明。对《专业评估执业统一规范》的援引和摘录贯穿全书。至于对评估提供直接指导的《专业评估执业统一规范》，其详细规范和规则可从附录中查阅。最后，本书还对计算机如何应用于评估中的情况做了介绍，其中包括通过计算机获取在线的评估数据服务以及因特网上的其他资料。本书还收录了一些代表性服务机构和资料来源的网址。

《不动产评估基础》第五版是根据作者在社区学院和大学的多年教学经验以及多年的实际评估经验编写的，书中行文通俗易懂。本书还在术语中就各种复杂和简单问题予以了解释，术语的解释通俗易懂而又不失精练和准确。全书对典型的评估工作和问题进行了说明，并附有各种图表和当前使用的评估表格。

本书的布局是将各章分为若干部分，通常为三到四个部分。每章从概述和学习目的开始。这样可以帮助读者掌握各章的要点。各章后面是一组理解测试题，这些试题的目的是为了帮助读者对自己的理解

进行检查，问题的答案附在本书的末尾。

本书阐述的评估概念和技巧是重要的评估手段，可供不动产领域的人们使用。希望我们的介绍能为您的日常不动产工作提供有益的见解和技巧。

## 致 谢

在过去几年中，很多人都为本书的编写提供过帮助。在此，我们对他们深表谢意。感谢以下人员在技术方面为我们提供的宝贵意见：塞德尔贝克学院讲师、高级住宅评估师卡罗·奇皮齐；加利福尼亚州欧文加利福尼亚市场数据公司（常被称为“CMDIC”）的总裁尼尔·奥尔森和销售主管史蒂夫·科斯特罗；塞里托斯学院不动产系的主任洛厄尔·安德森；圣地亚哥社区学院地区不动产计划前协调员玛乔里·理德；UCLA 和加利福尼亚社区大学的讲师斯坦尼·S·雷贝恩；评估协会会员、Mason&Mason 的评估顾问罗伯特·莫森；评估协会会员詹姆斯·古德修；高级住宅评估师及萨克拉门托镇评估师办事处的不动产评估师监理诺兰德·卡维；评估协会会员、独立评估师詹姆斯·帕尔莫。

我们还希望对评估基金会表示谢意，感谢它代表不动产融资和评估行业出版、解释和修改了《专业评估执业统一规范》。相信在基金会的管理和监督下，这一重要而不断变化着的文件将继续促进我们的工作朝着专业化的方向发展。

评估基金会已允许我们在本书中摘录《专业评估执业统一规范》，读者应该注意这些摘录只是本书出版时对其最新版本的部分摘录。建议所有有志于不动产评估或金融行业的人员保留一份《专业评估执业统一规范》的简装本以供学习和参考，应该注意《专业评估执业统一规范》是每年都更新的，该规范的目前版本可从评估基金会购买，写信时请寄往 Publications Department, 1029 Vermont Avenue, N.W., Suite 900, Washington, DC20005。

在《不动产评估基础》一书的编写过程中还得到很多其他人的帮助：我们评估课程班级的学生，这些学生为我们提出了他们多年积累的独特见解；我们评估专业的同事和朋友，我们和他们交流并讨论过各种意见；我们学过的早期评估课程的作者；以及我们学生时代曾参加过的评估课程和研讨会上的老师。在此还要特别感谢很多不动产课程的讲师，这些讲师曾和我们一起参加过加利福尼亚社区学院不动产教育中心和加利福尼亚不动产教育协会主办的讲师学习班。希望我们能够充分阐述并传达他们有益的见解。

理查德·M·贝兹 赛拉斯·J·埃利

图书在版编目 (CIP) 数据

不动产评估基础：第 5 版 / (美) 贝兹, (美) 埃利  
著; 董俊英译. —北京: 经济科学出版社, 2002.7

(美国房地产教材译丛)

书名原文: Basic Real Estate Appraisal

ISBN 7-5058-2974-2

I. 不… II. ①贝…②埃…③董… III. 不动  
-资产评估 IV. F293.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2002) 第 017413 号



**图字:01 - 2002 - 0103**

Richard M. Betts: Basic Real Estate Appraisal , 5th Edition  
(ISBN 0 - 324 - 14154 - 8)

Original edition copyright © 2001 by South-Western College Publishing, a division of Thomson Learning. All rights reserved.

Translated for People's Republic of China by Thomson Learning Asia and Economic Science Press under the authorization of Thomson Learning. No part of this book may be reproduced in any form without.

The Express written permission of Thomson Learning Asia and Economic Science Press.

**981 - 243 - 263 - 9**

本书中文简体字版由汤姆森学习出版集团授权经济科学出版社独家出版。未经出版者书面许可,不得以任何方式抄袭、复制或节录本书的任何部分。

**版权所有,侵权必究。**

# 目 录

## 前言

1 不动产评估与你 .....	(1)
概述 .....	(1)
目的 .....	(2)
1.1 什么是评估 .....	(2)
1.2 如何使用评估 .....	(4)
1.3 评估执业规范 .....	(7)
1.4 掌握评估技巧 .....	(8)
小结 .....	(10)
理解测试 .....	(11)
2 评估中应考虑的法律因素 .....	(13)
概述 .....	(13)
目的 .....	(13)
2.1 不动产的物理特性与法律特征 .....	(14)
2.2 使用限制 .....	(20)
2.3 财产说明 .....	(24)

小结 .....	(31)
理解测试 .....	(32)
3 正式评估程序.....	(34)
概述 .....	(34)
目的 .....	(34)
3.1 介绍.....	(35)
3.2 评估程序中的步骤.....	(35)
3.3 价值类型.....	(46)
3.4 传统的估价方法.....	(50)
小结 .....	(56)
理解测试 .....	(57)
4 聚焦邻区、社区及市场.....	(59)
概述 .....	(59)
目的 .....	(59)
4.1 邻区分析.....	(60)
4.2 了解社区及其发展情况.....	(69)
4.3 不动产市场及其分析.....	(78)
小结 .....	(83)
理解测试 .....	(84)
5 不动产经济学与价值.....	(86)
概述 .....	(86)
目的 .....	(86)
5.1 影响价值的基本影响力.....	(87)
5.2 经济趋势如何影响不动产.....	(91)
5.3 估价的经济原则.....	(98)
小结.....	(103)
理解测试.....	(105)
6 财产勘测与分析：场地 .....	(108)
概述.....	(108)
目的.....	(108)
6.1 为场地勘测做准备 .....	(109)

6.2 最有效和最佳使用分析 .....	(113)
6.3 场地信息的主要类别 .....	(115)
6.4 计算面积和容积 .....	(132)
小结.....	(138)
理解测试.....	(140)
7 财产勘测与分析：建设项目 .....	(142)
概述.....	(142)
目的.....	(142)
7.1 对建筑勘测进行计划 .....	(143)
7.2 进行建筑勘测 .....	(148)
7.3 了解建筑细节 .....	(154)
7.4 功能效用和建筑风格 .....	(161)
小结.....	(165)
理解测试.....	(165)
8 销售比较法 .....	(168)
概述.....	(168)
目的.....	(168)
8.1 介绍销售比较法 .....	(169)
8.2 收集可比销售数据 .....	(173)
8.3 因特网数据资源 .....	(189)
8.4 评估统计概念 .....	(191)
小结.....	(192)
理解测试.....	(194)
9 可比销售的分析和调整 .....	(197)
概述.....	(197)
目的.....	(197)
9.1 比较销售的基本方法 .....	(198)
9.2 选择并使用比较单位 .....	(205)
9.3 如何对调整的美元金额和百分比进行估算 .....	(212)
9.4 就所显示的价值得出结论 .....	(219)
小结.....	(225)
理解测试.....	(226)

10	场地估价	(229)
	概述	(229)
	目的	(229)
	10.1 估算土地或场地价值的目的	(230)
	10.2 用于土地评估的四种方法	(232)
	10.3 如何使用市场比较技巧	(239)
	小结	(246)
	理解测试	(248)
11	成本法介绍	(251)
	概述	(251)
	目的	(251)
	11.1 成本估算在评估中的使用	(252)
	11.2 实际成本估算法	(257)
	11.3 了解直接成本和间接成本	(261)
	11.4 影响建筑成本的重要因素	(265)
	小结	(272)
	理解测试	(273)
12	价值损失的估算：应计折旧	(276)
	概述	(276)
	目的	(276)
	12.1 折旧的定义	(277)
	12.2 应计折旧的类型和原因	(279)
	12.3 计算应计折旧的方法	(283)
	12.4 成本法小结	(290)
	小结	(290)
	理解测试	(292)
13	收益法	(294)
	概述	(294)
	目的	(294)
	13.1 介绍收益性财产及其评估	(295)
	13.2 总租金乘数的分析	(300)

13.3	估算总收益和市场租金	(303)
13.4	营业费用和费用比率	(310)
13.5	营业报表的重新编制	(313)
	小结	(316)
	理解测试	(318)
14	收益资本化率及其方法	(320)
	概述	(320)
	目的	(320)
14.1	资本化的目的和理论	(321)
14.2	资本化比率的选择	(329)
14.3	直接和剩余资本化方法	(337)
14.4	现金流量估算、计算和贴现	(342)
	小结	(247)
	理解测试	(348)
15	调整价值估算值	(351)
	概述	(351)
	目的	(351)
15.1	对评估的总体检查	(352)
15.2	对估价方法进行调整	(353)
15.3	舍去答案的尾数	(357)
	小结	(358)
	理解测试	(359)
16	对评估判断做出报告	(362)
	概述	(362)
	目的	(362)
16.1	评估报告的形式和内容	(363)
16.2	根据《专业评估执业统一规范》报告评估判断的类型	(365)
16.3	书面评估报告的传统格式	(367)
16.4	叙述性评估报告的撰写	(372)
	小结	(395)
	理解测试	(397)

17 特殊所有权及利益评估	(399)
概述	(399)
目的	(399)
17.1 共管楼宇及其他形式的特殊住房	(400)
17.2 部分权益评估	(409)
17.3 征用权评估	(415)
小结	(421)
理解测试	(422)
18 专业评估师	(425)
概述	(425)
目的	(425)
18.1 评估师的背景	(426)
18.2 州对注册和认证的要求	(431)
18.3 评估团体	(434)
18.4 专业评估执业规范	(439)
18.5 将评估作为一种职业	(442)
小结	(446)
理解测试	(447)
附录	(449)
理解测试答案	(451)
术语解释	(453)
《专业评估执业统一规范》摘录	(474)
索引	(498)



# 不动产评估与你

## 概 述

证据充分的评估是很多不动产决策中至关重要的部分，尤其是对涉及不动产上市、融资、销售和购买的决策来说，更是如此。什么是评估？如果你以前已学过有关不动产的课程，或从事过这一充满活力的职业，你就会知道评估可简单地定义为对价值的判断或估算。

无论是购买消费品还是作为专业人员从事不动产服务，我们大多数人在日常生活中都会使用评估技巧做出决定。本书的宗旨就是帮助你在你所选择的不动产行业内开发评估技巧，同时更好地了解专业评估师所使用的技巧和标准。

本章将解释什么是评估，谁进行评估，以及在现实生活中评估是如何进行、报告和使用的。本章还将对《专业评估执业统一规范》(USPAP) 做简单介绍，并在以后各章中对其进行扩充说明。



## 目 的

在学完本章后，你应该能够：

1. 对评估进行定义。
2. 解释正式评估与非正式评估之间的区别。
3. 列出评估的主要用途。
4. 概括说出 USPAP 的道德规范。
5. 列出学习评估知识的几个重要理由。

### 1.1 什么是评估

评估就是对价值的估算。之所以将评估定义为估算，是因为它既不是对价值的说明，也不是对价值的确定。一项评估只是某人根据其所拥有的技巧、训练、数据、专业知识、客观性对价值所做的一种个人判断。

我们所说的价值是指什么？价值是指某物体在某些方面对某些人所具备的用途或效用。根据本定义，任何物体的所谓价值是可变的，这种变化主要取决于物体的用途或使用人的目的。因此，在实际中有许多不同类型的“价值”，每种价值都是针对某一特定评估目的或需求的。

大多数不动产评估的目的是为了估算所谓的市场价值。可以最简单地将市场价值定义为某一财产在一个充满竞争和开放的市场上最有可能的销售价格。对不动产的售价做出准确估算是本书的重点。

### 非正式评估

你是否在某次旧货出售或拍卖中对某件物品应出多少价钱做过估算？若有的话，那你就已经做过某种类型的评估。这种非正式评估在我们的日常生活中司空见惯。无论是在购买食品、家庭用品，还是汽车，我们通常会做一个非正式的评估以判断价格是否合理。我们通常有意或无意地将一件产品与另一件产品进行比较，或将一件产品的价格与类似产品的价格进行比较，然后做出判断。随着我们在物品和价格比较方面经验的丰富，我们会对事物的价值有一种直觉的了解。这种对价值的直觉知识也适用于不动产评估。

几乎所有从事不动产评估的人都要进行常规的非正式评估。如，某一特定财产