



普通高等教育“十一五”国家级规划教材

不动产估价

○ 虞晓芬 主编



高等教育出版社
HIGHER EDUCATION PRESS



普通高等教育“十一五”国家级规划教材

不动产估价

○ 虞晓芬 主编

GU GU GU GU

图书在版编目 (CIP) 数据

不动产估价 / 虞晓芬主编. —北京: 高等教育出版社, 2010. 12

ISBN 978 - 7 - 04 - 031466 - 3

I. ①不… II. ①虞… III. ①不动产 - 资产评估 - 教材 IV. ①F293. 3

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 215569 号

策划编辑 张冬梅

责任绘图 尹 莉

责任印制 毛斯璐

出版发行 高等教育出版社
社 址 北京市西城区德外大街 4 号
邮政编码 100120

购书热线 010 - 58581118
咨询电话 400 - 810 - 0598
网 址 <http://www.hep.edu.cn>
<http://www.hep.com.cn>

经 销 蓝色畅想图书发行有限公司
印 刷 国防工业出版社印刷厂

网上订购 <http://www.landaco.com>
<http://www.landaco.com.cn>
畅想教育 <http://www.widedu.com>

开 本 787 × 960 1/16
印 张 16.5
字 数 300 000

版 次 2010 年 12 月第 1 版
印 次 2010 年 12 月第 1 次印刷
定 价 28.00 元

本书如有缺页、倒页、脱页等质量问题, 请到所购图书销售部门联系调换。

版权所有 侵权必究

物料号 31466 - 00

前 言

随着我国市场经济的发展和完善,不动产作为商品在国民财富中的比重不断提高,已成为个人、企业主要的财富表现形式。与此同时,不动产流通的深度和广度不断扩大,不动产买卖、租赁、抵押、投资、入股等经济活动日益活跃,不动产分割、析产、法院仲裁、清算等数量快速增加,在这些经济活动中都离不开不动产估价问题。由于不动产具有异质性、市场非完全竞争性的特点,客观上不容易形成众人容易识别的合理价值,加上价值量大,不合理的价值评估必然会给其中的一方带来直接的损失。因此,就需要由专业人士按照科学的方法为市场参与方提供合理价值评估服务。那么如何对不动产合理价值进行评估?本书在吸收国内外相关教材优点的基础上,结合作者长期从事不动产估价理论与实务工作的经验,系统地阐述不动产估价的理论与方法。本书共十一章,包括:导论、不动产权制度理论、不动产价格理论、不动产估价原则、市场法、成本法、收益法、假设开发法、基准地价评估、路线价法、不动产自动估价模型。其中第一、二、三、四章主要阐述不动产价格理论与估价理论,第五、六、七、八章介绍适合单宗不动产估价的基本方法,第九、十、十一章介绍适合大批量不动产估价的方法,以满足读者不同的需要。全书力图用通俗易懂的语言,按理论—方法—应用这一主线,并通过引进专栏方式突出用实例来讲解各个知识点,使读者比较容易理解与接受。

本书由虞晓芬担任主编。各章编写分工如下:虞晓芬负责第一、四、五章,陈多长负责第二、三章,章嫦华负责第六章,许士杰负责第七章,高辉负责第八、十章,沈兵明、董春林负责第九章,董春林、虞晓芬负责第十一章。全书由虞晓芬负责修改与总纂。

本书可作为房地产经营管理、财务管理、资产评估等专业开设不动产估价课程的教材,也可以作为不动产估价从业人员或有志于从事不动产估价工作的人士的学习参考书。对于从事不动产开发与投资、不动产金融、不动产经纪等行业的人士,以及对不动产投资感兴趣的个人增加不动产估价知识也开卷有益。由于编者水平所限,书中错误在所难免,望读者批评指正。

虞晓芬

2010年8月28日

目 录

第一章 导论	1
第一节 不动产的概念.....	1
第二节 不动产的特性.....	4
第三节 不动产估价的概念.....	8
第四节 不动产估价的程序.....	12
第五节 不动产估价的必要性.....	19
思考与练习题.....	23
第二章 不动产产权制度理论	25
第一节 产权制度概论.....	25
第二节 不动产产权制度.....	30
第三节 我国的不动产产权制度状况.....	34
思考与练习题.....	37
第三章 不动产价格理论	38
第一节 不动产价格理论的基本范畴.....	38
第二节 不动产价格的形成机制.....	44
第三节 影响不动产价值(价格)的因素.....	48
思考与练习题.....	53
第四章 不动产估价原则	54
第一节 不动产估价原则概述.....	54
第二节 不动产估价的工作原则.....	55
第三节 不动产估价的经济原则.....	58
思考与练习题.....	67
第五章 市场法	69
第一节 市场法的基本原理.....	69
第二节 市场法的估价过程.....	72
第三节 市场法应用.....	90
思考与练习题.....	99
第六章 成本法	101
第一节 成本法的基本原理.....	101

第二节	成本法的操作步骤	103
第三节	新开发土地的估价	104
第四节	新建房地产的估价	106
第五节	旧房地产的估价	108
第六节	租金的估价	119
第七节	成本法应用	121
思考与练习题	125
第七章	收益法	127
第一节	资金时间价值	127
第二节	收益法的基本原理	132
第三节	净收益	134
第四节	资本化率	139
第五节	收益法计算公式	145
第六节	剩余技术	154
第七节	收益法应用	157
思考与练习题	164
第八章	假设开发法	165
第一节	假设开发法的基本原理	165
第二节	假设开发法的操作过程	167
第三节	传统估价法	171
第四节	现金流量折现法	176
第五节	假设开发法应用	180
思考与练习题	190
第九章	基准地价评估	192
第一节	基准地价的含义及作用	193
第二节	基准地价评估程序及方法	195
第三节	基于样点地价的土地级别或区块基准地价的确定	200
第四节	基于土地级差收益的土地级别或区块基准地价的确定	203
第五节	城市边缘地区用地基准地价的成本控制	205
第六节	标定地价的评估	206
第七节	基准地价评估领域的拓展	209
思考与练习题	213
第十章	路线价法	215
第一节	路线价法的基本原理	215
第二节	路线价的测算方法	219

第三节	路线价的修正体系	220
第四节	台湾的路线价法及应用	225
	思考与练习题	230
第十一章	不动产自动估价模型	232
第一节	基于多元回归的估价模型	233
第二节	基于人工神经网络的估价模型	239
第三节	GIS 技术与不动产估价	246
	思考与练习题	249
	参考文献	250

第一章 导 论

学习要点

掌握不动产估价理论与方法是从事不动产开发、投资、经营、管理等方面工作不可缺少的重要知识与能力。随着我国市场经济向纵深发展,不动产交易日益活跃,对估价的需求日益增加。本章系统介绍不动产的内涵及其构成,不动产的特性,以及不动产估价的含义、程序与估价的必要性。通过本章的学习,应明确什么是不动产和不动产估价,了解不动产相对于其他商品的特殊性,以及不动产估价的应用领域。

第一节 不动产的概念

一、不动产的内涵

不动产估价的对象是不动产,因此,首先需要明确不动产的内涵。

不动产,英文称“real estate”、“real property”或“immovable property”,它是“动产”的对称。各国对不动产的理解并不一致,在立法上也有差异。日本《民法》(第86条)规定,“土地及其定着物为不动产”。我国台湾《民法》第66条规定,“称不动产者,谓土地及定着物。不动产之产物,尚未分离者,为该不动产之部分”。罗马法对动产与不动产的区别是:凡是能用外力推动或自行能够移动且不改变其性质和价值的物,像牲畜、家禽和家具器皿之类,属于动产;反之,像土地、房屋等物,则属于不动产。《瑞典民法典》第655条第2款规定:“土地为不动产”。

我国民法学上将存在于人身之外、能够满足人们的社会需要而又能为人所实际控制或支配的物质客体,按照不同的标准,分为动产与不动产、流通物与限制流通物、主物与从物、可分物与不可分物、原物与孳生物、有主物与无主物等。其中,动产与不动产的划分,是以物是否能够移动并且是否因移动而损坏其价值作为划分标准的。动产是指能够移动而不损害其价值或用途的物,如计算机、电视、书桌、手机、手表等。不动产是指不能移动或者若移动则损害其价值或用途

的物,指土地、建筑物以及附着于土地和建筑物上的定着物,包括物质实体及其相关权益。

在各种物权客体中,不动产对人们生活影响重大,是人民立身的物质前提,且具有耐久性、稀缺性、不可隐匿性、不可移动性和价值大等特点,具有作为财产的基础性作用。因此,各个国家都十分重视对不动产权益的保护,普遍实行登记制度,对不动产权利的变化,如不动产买卖、继承或设立抵押权时,必须经过一定的登记公示手续,否则不发生效力。由此保证不动产登记的权利人有权在法律规定的范围内,按自己的意愿对不动产进行支配,包括占有、使用、收益或者处分;保证权利人有权排除他人对自己支配之物所给予的侵害以及对自己行使物权行为造成的干涉和妨碍。因此,不动产不仅包括物质实体,而且很强调实体背后的相关权益。动产物权的变更和消灭,则是通过交付或实质占有来公示的。飞机、船只、车辆等,因为价值较大,办理物权变动时也要到行政机关进行登记,一些国家也因此将其界定为不动产。

有学者依据地产之不动性,认为不动产即地产,这在中国香港、加拿大有关著作中较为多见。由于地产是一切不动产的基础,所以在一定程度上,不动产可以视为一种广义的地产。但很显然,从严格意义上来看,上述定义是欠妥当的。因为除土地本身之外,土地的附着物及附属设施,诸如房屋、输电电缆、通信设施、水管等均属于不动产的范畴。

还有一种观点认为不动产就是房地产,这种观点也不正确。“不动产”是法律上使用的一个规范的概念,不仅仅指房屋建筑及其所在地块,还包括林地、水系、草地等,而“房地产”是经济活动中较常使用的对开发性土地、建筑物的称谓。相对来说,不动产是个大概念,房地产是个相对小的概念,但后者是前者最主要的组成部分。

二、不动产的构成

不动产权益的构成,详见第二章内容。从实物形态分,不动产通常由三大部分组成。

(一) 土地

土地是不动产最为主要的组成部分,是不动产的基础。1975年,联合国发布的《土地评价纲要》对土地的定义是:一片土地的地理学定义是指地球表面的一特定地区,其特性包含着此地面以上和以下垂直的生物圈中一切比较稳定或周期循环的要素,如大气、土壤、水文、动植物密度。人类过去和现在活动及相互作用的结果,对人类和将来的土地利用都会产生深远影响。根据此定义:①土地是个三维立体空间。不仅包括地球的陆地表面,而且还包括地下、空中一定幅度范围内的要素。过去,实施土地私有化的国家认为土地的权利包括向上以及向下无限延伸的距离,但如今,对土地上空的所有权,已限于土地所有者可以合

理使用和享用的范围;同样,对地表以下液体和气体、石油、天然气、水、蒸汽等的所有权也受到各方的限制。② 土地是综合体。土地的性质、用途、效用等取决于全部构成要素的综合作用,而不取决于任何一个单独的要素。③ 土地既是自然的产物,又是人类过去和现在活动的结果。人类活动可以引起土地有关组成要素性质的变化,从而影响土地的性质和用途的变化。这是广义的土地概念。

狭义的土地概念,仅指地球陆地表层,由土壤、植被、地表水及表层的岩石和地下水等诸多要素组成的自然综合体。

不动产估价中对土地的定义采用广义的概念。这是因为,地面以上和以下一定范围内的环境要素,如大气质量、地质状况等都会对土地的价值产生影响,成为不动产价值不可分割的一部分。

严格地说,不动产估价的是地产而不是土地。地产与土地既有联系,又有区别。地产是指作为财产的土地,其中既包括纯自然土地,也包括经过人类开发、改造的土地,但一个重要的特征是能够被人们当做财产予以占有。从法律上看,地产不仅包括特定范围的土地物质形态,而且包括土地权利,如所有权、使用权、经营权等。地产必然属于土地,但土地不一定是地产。地产最重要的特性是其商品属性,具有使用价值和价值,可以像其他商品一样进行交换。地球上还有许多没有使用价值和价值的土地,它们不是地产,也没有估价的必要。

(二) 建筑物

建筑物是指人工建筑而成,由建筑材料、建筑构配件和建筑设备等组成的整体物,包括房屋和构筑物两大类。

房屋是具有顶盖、梁柱、墙壁,可以供人居住或用于其他用途,而附着于土地上的空间场所,包括住宅、生产用房、营业用房、办公用房、其他专业用房,以及教育、体育和娱乐设施,军事设施等。现代房屋的构成,按系统工程可分为:① 地基和基础,指建筑物的承载区域;② 结构系统,指建筑物的骨架,承载建筑物内外荷载;③ 建筑系统,包括建筑物的屋面、内外围护墙体、地面、门窗等;④ 装饰系统,指与人接触的室内空间环境面,包括天花板、墙面、地面、灯光、音响、家具、艺术品、植物等;⑤ 通风空调系统,指改善室内空气环境的设备及管道,包括采暖、空调、排气、排烟等;⑥ 消防系统,指保证人员防火安全的系统,包括报警、喷洒、防火栓、灭火器、防火门、防火楼梯、防火墙、防火卷帘、消防广播、消防照明等;⑦ 给排水系统,指保证人员及大楼用水的系统,包括进户管、水箱、管网、水泵、用水器具、冷水、热水、饮用水、中水、废水、污水、雨水、空调水、消防水管网等;⑧ 强电系统,指保证大楼电力及分配的管线系统,包括进户线、变电室、配电室、变压器、动力配电网、照明管网、用电器具等;⑨ 弱电系统,指满足人员对信息的要求的管网系统,包括电话、电视、广播、宽带、卫星、无线信号等管网;⑩ 气系统,指大楼所需的气体管网系统,包括天然气、蒸汽等系统。

构筑物是指房屋以外的建筑物,一般指不直接在其内进行生产和生活的建筑物,如水塔、隧道、水池、烟囱、纪念碑等。

(三) 定着物

若一个物体永久定着于土地与建筑物上,在与土地和建筑物不可分离状态下才能使用,或分离移动后会损害其原有的经济价值,则该物体就成为一种不动产。如与土地结合在一起的农作物、林木,与建筑物结合的中央空调、电梯等属于不动产。定着物有自己独立的使用功能,但是必须依附于土地或建筑物。如果与土地或建筑物分离,定着物或不能独立存在,或能独立存在但不能单独发挥效用。如中央空调离开了建筑物,尽管可以独立存在,但根本不能发挥效用。此外,定着物如果与土地、建筑物分离,会严重影响土地和建筑物的价值。

对不动产内涵的准确理解,有助于科学把握不动产估价的对象与范围。

第二节 不动产的特性

不动产的基本特性包括自然特性和经济特性。不动产的自然特性是不动产自然属性的反映,是不动产本身所固有的,与人类对不动产的开发利用过程没有必然的联系。另一方面,绝大部分土地经过人类反复开发、建设、改造,凝聚了大量人类劳动,已不是原来意义上的土地。而土地上的附着物则是供人们居住或作其他用途的建筑物,更是人类劳动的成果,具有其特定的价值与使用价值。因此,不动产作为人类劳动和改造的结晶,在商品经济条件下,具有商品的属性,也称不动产的经济特性。

一、自然特性

不动产有以下几个自然特性。

(一) 位置固定性

位置固定性包含两层含义:一是不动产自身所处的地理空间的位置固定不变。土地是自然生成之物,其空间位置是固定的,不能移动。同样,附着在土地上的建筑物也是不可移动的。位置固定性是不动产区别于其他动产商品的本质属性。二是不动产与周边不可移动的自然事物(如山川、河流、湖泊、海洋等)和不再规划改变的基础设施之间的空间关系是固定不变的。正是这种特殊属性,带来了不动产许多独有的经济特性,如具有强烈的地域性、高风险性、变现差等。

(二) 位置的差异性

一方面,由于土地自身的条件差异,造成了土地利用价值的巨大差异,这是土地级差生产力的基础。另一方面,不动产某些功能是否能发挥以及发挥的程度受制于其相应环境条件的优劣。不同地理位置及地域的自然环境、社会环境

客观上存在着差异,即使在同一个城市,不同地段的城市基础设施分布也不均衡。随着生产力水平的提高和社会的不断发展,这种差异性正不断扩大。因此,不动产存在着位置优劣的差异性,要求人们因地制宜地合理利用各类不动产资源,以取得最佳综合效益。

(三) 异质性

由于不动产的位置、环境、面积、建造质量及装修等方面存在着这样或那样的差别,使得每一具体的不动产各有特点。即使是同一土地上的建筑物,也有面积、楼层、布局、景观上的差别。异质性的特点决定了不动产价格的复杂性。

(四) 资源有限性

土地是一种不可再生资源,土地面积是相对固定的。人类可以改良土地、提高土地质量、改变土地形态,但不能扩大土地面积。在有限的可供开发利用的土地中,必须保证农业、生态、环境对土地资源的需求。因而,用于不动产开发、建设的土地资源就更有限。房屋的开发建设,虽然可向地下和空间发展,但是其发展程度受到建筑技术、建筑材料等多方面的限制,其资源总体来说也是有限的。

(五) 使用耐久性

土地作为一种生产要素,在合理使用和保护的前提下可以永续利用。随着社会生产的发展,以及建筑材料质量和技术的提高,房屋及其他建筑物的使用寿命也逐步趋于延长,其使用年限可达几十年,甚至上百年。因此,不动产相对于其他生产和生活资料,具有明显的使用耐久性。

二、经济特性

以不动产的自然特性为基础,不动产又具有一系列的经济特性。

(一) 供给的稀缺性

不动产供给的稀缺性主要表现为土地的稀缺性。由于人口不断增加和社会经济文化的发展,人们对不动产的需求不断扩大,而可供人类开发利用的土地却是有限的,因而产生了不动产供给的稀缺性。土地供给的稀缺性主要表现在由于土地位置的固定性和位置的差异性导致某些地区和某些用途的土地特别稀缺。不动产供给的稀缺性引出了不动产供给的垄断性。

(二) 供给的垄断性

不动产的自然特性造成不动产供给的稀缺,并间接导致土地所有权的垄断和土地经营权的垄断。我国是一个人多地少的国家,因此,国家实行城市土地国家所有、农村土地集体所有的制度。集体土地除国家依法征收外,一般不发生所有权的转移,不允许进行买卖;对城市土地则实行有限期、有偿使用制度。土地所有权始终控制在国家手中,土地的供给是政府垄断的。

(三) 价值量大

不动产在形成过程中,从土地开发、建设到装修等,经过开发和再开发的过

程,凝聚了大量的社会劳动,因此单位产品的价格较高,整体价值较大。

(四) 保值、增值性

一般的商品价格随时间推移呈下降趋势,一方面是由于科学技术的进步,重新生产该产品的生产成本下降了,另一方面是由于商品在使用过程中发生了磨损。而不动产则不同。它既是一种财富,又是一种产品;它既是消费资料,又是生产资料;它本身不可移动,但其权益可以流通。在不动产使用过程中,尽管建筑物的价值会不断销蚀,但不动产的重要组成部分——土地,具有稀缺性和不可再生性,加上对土地的需求总是不断增加的,从而使土地具有保值和增值性,所以从长期趋势看,不动产整体价值呈上扬趋势。当然,处在不同的经济周期和不动产发展的不同阶段,这种保值、增值性有不同的表现,甚至还会出现阶段性价格下降。

(五) 市场的区域性

第一,表现为不同区域的不动产供求数量有着巨大的差异。由于不动产实体对象无法流动,只能就地利用,当某一区域不动产出现供不应求、价格大幅度攀升时,无法将其他区域的不动产搬迁过来,反而有可能吸引其他地方的投资(机)资金进入该区域,进一步加剧供求矛盾。第二,表现为价格的区域差异性。不动产的空间固定性,决定了不同区位的不动产的经济价值与价格有很大的差别。因此,不同区域的不动产可以有不同的价格与价格弹性。这些都使得不动产的经济运行具有鲜明的区域性。

(六) 合并与分割的可能性

例如,相邻两宗小面积土地合并,会提高不动产的利用价值,进而产生价格的变化;同样,大宗土地需要进行有效的分割,城市规划就是对土地的分割。有效的分割会提高土地的利用率,提高其使用价值与价值。而一般商品在合并与分割过程中,不但不会产生价值的增加,而且可能失去使用价值与价值。

(七) 社会经济位置的可变性

不动产自然位置不可变,但是其社会经济位置具有可变性。这给不动产价值带来很大的变动空间,也给不动产投资制造了许多机会和风险。

专栏 1-1 改变不动产社会经济位置的因素

不动产只能在其特定的周边环境中使用,其使用功能只能借助于周边环境发挥作用,其使用价值的高低在很大程度上也取决于周边环境的优劣。因此,不动产的经济价值包含了周边环境的价值因素。土地、建筑物、环境三位一体。不动产对环境的依赖包含两层含义:一是不动产功能的发挥与经济价值高度依赖于周边的自然环境。比如,某经济类作物很畅销、价格很高,当地的土壤适合种植但气候条件不适合种植该类作物,这就影响了土地此项功能的发挥,影响了土

地的经济价值;在同一区域同品质的建筑,依山傍水的不动产价值会明显高出一筹。二是不动产功能的发挥与经济价值高度依赖于周边的社会经济环境,包括交通条件、基础配套设施、购买能力等。拥有良好交通条件、基础配套设施,人口众多、经济发达的区域的不动产的经济价值高。因此,人们一方面要充分地从不动产自身的特性出发,结合环境条件,寻找最佳的开发方式,实现最大价值;另一方面,要不断改善自然环境与社会经济环境,以充分发挥现有不动产的使用功能,提高其使用价值,即改变不动产的社会经济位置。

在我国,引起不动产社会经济位置变动的主要因素有:

1. 行政区划的调整。我国处在城镇化加速期,为优化土地资源利用,不可避免地要进行行政区划的调整。如2009年,上海浦东与南汇合并,构建大浦东;2010年,沈阳行政区划进行了大调整,皇姑区东扩、沈河区东扩、大东区北扩、和平区扩向西南等。行政区划调整,使区域的政治地位、发展定位、资本投入、人口分布以及居民所享受的文教卫资源都随之变化。一些区域坐地升值,当然也有些区域可能因调整不利而出现价值下降。

2. 城乡规划。规划是把双刃剑,它通过改变不动产周边的环境、不动产规划指标,既可以创造不动产价值,又可以毁灭不动产价值。从大的方面来看,城市总体规划确定的城市发展目标、发展规模、发展方向、空间布局和功能分区,综合协调区域交通与城市交通的关系,统筹安排基础设施和公共服务设施,是城市未来发展与建设的依据;具有前瞻性、科学性的总体规划,对有效整合城市土地价值、提升城市的价值、实现城市土地价值最大化作用极大。从中观层面看,城市总体规划确定的城市发展方向、空间布局和功能分区,直接影响各区域未来发展的空间,决定各区域土地在城市未来发展中的社会经济地位;规划对不动产所处区域道路、交通等基础设施和公共服务设施的布点,对环境的整治等,都将改变所在区域的价值。从微观层面看,规划对某宗不动产用途、建设规模等指标的具体规定决定了不动产的价值。

3. 交通。交通是经济发展的基础。俗话说:“要致富,先修路”,路通则财通。道路的贯通、现代化交通工具的引入,最直接也最明显的效应是缩短了空间距离,使物流、人流更畅通,带动区域经济发展,并提高了原边缘区域不动产的可居住性、可利用性。上海、深圳、广州等城市建设地铁项目,改变了当地房地产市场的格局,对房价的提升作用明显,特别是远郊房产价格上涨更为显著。

4. 经济发展状况。经济决定购买能力,是不动产价值存在的基础。一些地区经济呈快速发展态势,必将提升区域不动产的价值。反之,不动产则可能出现贬值。区域经济是动态变化的,因此,带来不动产的价值发生动态变化。有代表性的例子是美国密歇根州东南部城市底特律。这座城市一度以汽车工业发达而著称,早在20世纪初期就被冠以“世界汽车之都”的美名。在20世纪50年代的

鼎盛时期,全世界出产的3/4以上的汽车,都出自于这个“汽车之都”。那时底特律常住人口约190万人。然而,此后的民权运动、1967年的城市暴动、1972年的石油危机、2008年的金融危机等使底特律汽车工业受到重挫,城市人口开始外移,底特律也从此走上衰落之路。根据美国人口普查局数据,目前底特律的人口总量已经不到100万^①。如今在底特律随处可以看到衰朽空置的房屋和废弃的厂房,仅废弃的停车场就大约有5.5万个。房价大幅度下跌,2008年美国一家银行以1美元价格出售一幢两层住宅,且许诺倒贴1万美元,才有人接手,而这幢房2006年11月的售价为6.5万美元。“犯罪之都”、“全美最危险城市”等成为这个城市的新标签,不动产大幅下跌。

第三节 不动产估价的概念

一、不动产估价的内涵与特性

(一) 不动产估价的内涵

不动产估价(real estate appraisal 或 property valuation),在日本、韩国称为不动产鉴定评价,简称不动产鉴定,在我国台湾称为不动产估价或不动产鉴定,在我国香港则通常称为物业估价。

所谓不动产估价,概要地说,是为特定目的而评估不动产的特定权益于特定时间的价值的专门业务。具体一点讲,不动产估价,是指专业估价人员,根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,采用科学的估价方法,并结合估价经验与影响不动产价格的因素,对不动产客观合理价值所作出的推测与判断。

对不动产估价概念的理解应注意三点:第一,估价目的影响估价结果。估价目的是指估价结果的期望用途,来源于对估价的不同需要。如为同一幢房用于抵押、买卖、征收、课税、资产清算等不同目的作估价,考虑的估价原则和采用的估价方法可能就不同,结果就不一样。估价目的不同,具体落实到估价的价格类型也不同。不动产的价格类型主要有:买卖价格、租赁价格、入股价格、抵押价格、课税价格、投保价格、征收价格、典当价格等。第二,不同的权益对应不同的客观合理价格。如前所述,由于不动产的地理位置有固定性或不动性,其可以转移的并非是不动产实物本身,而是关于不动产的所有权、使用权及其他权益,所以不动产价格实质上是这些无形的权益的价格。转移的权益越大,价格就越高,因此不动产估价与不动产权益分析之间有着密切关系是必然的。由于每种

^① 刘丽娜. 底特律的冬天. <http://news.xinhuanet.com/fortune/>

权益均能形成相应的价格,同一宗不动产,转移的权益不同,价格也不同。第三,时间对不动产价格的影响很大。不动产市场是动态变化的市场,其价格随着时间变化而变化。因此在进行估价时,一般都假定市场情况停止在某一时间,如勘估日期或待定日期,既作为价格分析时的时间差异修正系数和资料取舍的截止日期,也是估价值具体对应的时间,通常称之为估价基准日或基准时点。

(二) 不动产估价的特性

不动产估价有以下特性:

1. 估计性

从“估”价字义上可以明确地看出,一个估价人员的职责定义为利用其专业能力对不动产最合理的价格或最可能实现的价格进行估计,以提供给委托者参考。估价不是定价,亦不是作价格保证。估价人员参考过去不动产市场情况及交易价格,预测未来,针对不动产在未来可能产生的收益、市场供需变化与价格分析,经专业研究得出对不动产价值的判断。因此,即使都是合格的估价师,对同一估价对象也不可能得出完全相同的评估价值,只会得出近似的评估价值。此外,所有的评估结果都会有误差。

2. 可靠性

不动产估价虽然有估计的特点,但是估价结论应该站得住脚,因为结论背后有充分的资料文件作依据,且是依据一定的原则、指导思想和科学程序来评定、估量不动产的价值的。估价误差应在合理范围内,在英国和其他英联邦国家,在估价委托人起诉估价师的法庭诉讼中,法官使用的误差范围通常是 $\pm 10\%$,有时放宽到 $\pm 15\%$,对于难度很大的估价业务甚至放宽到 $\pm 20\%$ 。如果评估价值超出了误差范围,即可以认为估价师存在“专业疏忽”。^①

3. 客观性

不动产估价虽然是估价人员个人凭借专业技能的判断,但这不是个人主观想象的判断,而是基于对不动产客观实在的价值的认识,运用科学的理论、方法和长期积累的经验得出的结果。

4. 专业性

正确的不动产价格的推测与判断,要求估价人员既要掌握一套科学严谨的不动产估价理论与方法,又不能完全拘泥于有关的理论和方法。因为,不动产价格形成的因素复杂多变,仅凭某些公式计算出来的数字不能直接作为估价结果,还必须依赖于估价人员对影响不动产价格的诸多因素,如自然、环境、经济、人口、文化、社会治安、制度政策、心理等的综合分析,依赖于估价人员的经验判断。这就要求估价人员不仅系统掌握与估价相关的房屋结构、城市规划、工程经济、

^① 柴强. 对估价若干基本问题的思考. <http://www.valuer.org.cn/info/info08-05-23.htm>.

不动产经济等方面的专业知识,还必须积累一定的工作经验。因此,不动产估价是一门专业性很强的学问,评估人员在掌握了一定的专业理论知识后,还需在实践中不断充实专业知识,不断积累资料和经验,提高专业技能,才能较全面掌握本地区不动产价格情况,并进行综合、分析、判断和归纳,形成真实客观的认识,以求达到估价切实可行,为各方所易于接受。因此,许多国家都规定不动产估价人员必须有一定工作经验,然后通过资格考试,由国家机关审定注册。

5. 时效性

不动产估价反映的是特定时点的不动产价值。同样的不动产在不同时间的价值是不同的,因此,估价的结果有一定的时效性。

二、价值的内涵

不动产估价到底是评估不动产的价格还是价值?如果是价值,那么它与马克思经济学中的价值是什么关系?

按国际资产评估委员会的观点:资产评估的是价值(value)而非价格(price),进一步地,按评估的对象与市场条件不同,分为市场价值(market value basis of valuation)和非市场价值(valuation basis other than market value)两类。

(一) 市场价值

国际资产评估准则对市场价值的定义是:自愿买方与自愿卖方,在评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中,某项资产应当进行交易的价值估计数额,当事人双方应各自精明、谨慎行事,不受任何强迫压制。此市场价值定义现已被世界上大部分国家和地区使用。它包含以下内涵:

(1) 必须是“自愿买方”或“自愿卖方”。“自愿买方”指具有购买动机,但并没有被强迫进行购买的一方当事人。该购买者既不会特别急于购买,也不会任何价格条件下都决定进行购买。他根据现行市场的真实状况和现行市场的期望值进行购买,不会付出比市场价格更高的价格。“自愿卖方”既不是准备以任何价格急于成交的出售者或被强迫出售的一方当事人,也不会因期望获得被现行市场视为不合理的价格而继续持有资产。自愿卖方期望在进行正常市场营销之后,根据市场条件以公开市场所能达到的最高价格出售资产,而并不考虑这种价格的具体水平。

(2) 要求要有充分的市场营销期。资产应当在充分和自由的市场进行展示,且应持续一个合理的期间并且具有合理的公开性。

(3) 假设自愿买方和自愿卖方都合理地知晓资产的性质和特点、实际用途以及评估基准日的市场状况,并进一步假定当事人都根据上述知识为自身利益而决策,谨慎行事以争取在交易中为自己获得最有利的价格。

(4) 市场价值假定资产处于最佳使用状态。在最佳使用状态,卖方能够合理获得的最有利价格,也是买方能够合理获得的最有利价格。