

MBA丛书

The Vest - Pocket
REAL ESTATE ADVISOR

不动产顾问

[美] 马丁·J. 迈尔斯 著



CTPC 中国对外翻译出版公司
PRENTICE HALL



MBA 丛书

The Vest —
REAL ESTATE ADVISOR

不动产顾问

【美】马丁·J. 迈尔斯 著

全晓秋 王文华 译

吕 萍 校

 中国对外翻译出版公司
 PRENTICE HALL

466775

图书在版编目(CIP)数据

不动产顾问/(美)迈尔斯著;全晓秋译. - 北京:中国对外翻译出版公司,1997.12

(MBA丛书)

书名原文:The Vest - Pocket Real Estate Advisor

ISBN 7-5001-0499-5

I.不… II.①迈… ②全… III.不动产-经济管理
IV.F273.4

中国版本图书馆 CIP 数据核字(97)第 26938 号

出版发行/中国对外翻译出版公司

地 址/北京市西城区太平桥大街 4 号

电 话/66168195

邮 编/100810

特约编辑/刘士采

发稿编辑/章婉凝

排 版/北京新知电脑印制事务所

印 刷/北京龙华印刷厂

经 销/新华书店北京发行所

规 格/850×1168 毫米 1/32

印 张/17

版 次/1998 年 8 月第一版

印 次/1998 年 8 月第一次

ISBN 7-5001-0499-5/F·49 定价:29.00 元

献给我的父母亲

玛丽·L.夫人和已故的马丁·B.迈尔斯博士，

我的孩子

巴巴拉和马丁

及

我的孙女儿

凯利

(1928 1/23)

鸣 谢

本书作者想借此成书之机向国家环境研究中心的数字统计学家埃德温·L. 克罗博士, 律师罗伯特·G. 古德先生和保罗·A. 莫里斯先生, 国税局前官员托马斯·F. 哈格蒂先生, 科罗拉多第一美国产权公司结算官员帕特里西亚·梅尔文先生, 亚历山大暨亚历山大公司副总裁助理沃纳·A. 穆勒先生, 以及金融计划公司总裁J. 汤姆·迈尔斯先生致谢, 他们审阅了本书并提出了非常有用的建议, 这是必不可少的。

对帕特里西亚·桑切斯先生为本书冗长而繁杂的手稿所做的出色的准备工作, 对E. 迪安·艾克尔为本书作的出色的插图在此一并致以谢忱。

本书能帮助你做些什么

本书的效用将有多快？可以说，一旦你将它应用于实际工作，即可立竿见影地获益。从三个实例来研究：

1. 研究一笔为期 20 年、年利率 12% 的 20 万美元贷款，你只需要一瞥就可以估算出这笔贷款的按月付款数！从正文第 155 页中可以估算出一笔 20 年期的利率为 12% 的 1 000 美元贷款的月付款为 11 美元，因此，该项贷款月付款估算为 $200 \times 11 \text{ 美元} = 2\,200 \text{ 美元}$ 。（实际月付款为 2 202.20 美元。）

2. 为了在保护投资的（现有）价值时协调好协议双方的关系，调整以下三个数目中的任意两项，你就可以节省一笔开支。

- 索要价格
- 分期付款的首次数
- 付帐期最大数额一笔分期付款

3. 你还可以确定任意形状地块的面积。

以上三大特色以及诸如此类的许多其他特色你只可以在本书中找到，除此别无他法。

这本袖珍型手册是特意为今日事务繁忙的不动产专业人士或投资者排忧解难而写的。它是你在纷纭复杂的不动产业界迅速解决难题的工作指南，你会找到帮助你分析和评估几乎所有

不动产问题的公式、图表、准则、依据经验的做法及无数的实例，凡此种种，你定会发现本书有实用、便捷及有效等特点：

第一篇向你介绍能帮助你进行最优决策、制定规划和用其他技术挽救几近无望的交易的特殊方法。

- 你身处谈判中，亟需改变索要价格、分期付款的首次数或是最大数额一笔分期付款的付款日期，同时又要保持投资价值。你只需随手翻阅一下第二章，就会找到解决这一难题的答案。

- 你掌握一笔有效的投资款，是将它用来改进现有的产业呢，还是用来购置新产业？你会发现答案就在你的手边。

一项公式将告诉你，应该在多快的时间内“盘掉”你的产业以期达到利润的最大化。另一项公式还会向你说明如何预测一笔产业由通货膨胀率、房龄等等因素所决定的终值，所有这一切将协助你迅速加大利润。

第二篇谈的是“价值”。你将学会用专业评估人员用的方式预算不动产价值。它会告诉你如何透彻分析一笔不动产投资，如何确定其价值和投资的回报率，以及如何确定其现有价值。

第三篇将教会你如何筹措产业购置资金。它将会精确显示14种抵押方式的前前后后，以期使你了解去何处获取不同类型产业的资金，如何图解财务数学，以及抵押方式上的诸如违约、优先权、让渡等等的法律方面的问题。

第四篇谈及资产管理。你将会了解到租约、留置权等方面的底蕴以及日常经营上的秘诀。

表1将是你应用最广泛的年金表之一。你可以运用该表确定以年为期或是以月为期的复利值。你手头拥有这份表格所获得的便利正是本书的物有所值之处。

目 录

第一篇 重要的投资新方法

第一章 成功的投资方法.....	3
1.1 如何预测产业价值.....	3
1.2 如何确定投资的最佳持有时限.....	6
1.3 如何确定是运用投资款使产业升级还是购买其 他产业	10
1.4 有效的商业区域	14
第二章 协助你买卖一笔产业的方法	18
2.1 权衡索要价格与最大数额的一笔分期付款的 日期	18
2.2 权衡分期付款的首次数额与最大一笔分期付款 的日期	21
2.3 权衡索要价格与分期付款的首次数额	23

第二篇 如何估价不动产

第三章 如何迅速成为一位行家里手	41
3.0 选定何种估价方法于你最为有益	41

3.1	成本法:公式及其运用	43
3.2	收益法:公式及其运用	50
3.3	市场法:公式及其运用	61
3.4	如何表述与定位产业	73
3.5	如何确定任意地块的面积	78
第四章	产业、投资者股本、抵押的价值测定	83
4.1	估计现金流量	83
4.2	运用净经营收入与净收入倍数	84
4.3	运用总收入与总收入倍数	84
4.4	如何确定投资利率	85
4.5	如何确定回收利率	88
4.6	如何确定资本化率	92
4.7	如何运用回报率和现有价值概念	96
第三篇	如何筹措购置产业的资金	
第五章	14种抵押方式的前前后后	105
5.0	于你有效的特定抵押类型	105
5.1	一揽子抵押如何覆盖多块地产	107
5.2	如何使用动产抵押购置私人产业	107
5.3	建筑抵押的特点	108
5.4	如何运用农作物抵押	111
5.5	在分期付款土地合同中应注意什么	112
5.6	如何从租赁权抵押中获取最大收益	117
5.7	开放的抵押提供额外资金	120
5.8	成套抵押为个人产业提供低额付款	121
5.9	参与抵押以提高杠杆收入	122

5.10	联合出资大型工程的考虑	123
5.11	如何运用购置款抵押	124
5.12	出售 - 反租的利与弊	125
5.13	可变利率抵押的利与弊	128
5.14	如何估价返回抵押	131
第六章	如何获得财务支持	134
6.1	商业银行	135
6.2	人寿保险公司	136
6.3	互助储蓄银行	139
6.4	储蓄与贷款协会	140
第七章	图解抵押数学的捷径	143
7.1	如何确定偿还比率(年抵押常数)	143
7.2	一瞥即可判定抵押结余	146
7.3	如何计算分期付款	148
7.4	如何买卖各类抵押	149
7.5	一瞥即可判定抵押付款期数	152
7.6	理解简单利息与复合利息	155
7.7	计算每年所付利息	159
第八章	了解有关抵押的法定权利	194
8.0	各州如何看待抵押	194
8.1	如何运用债务书与欠条	195
8.2	如何让渡一项抵押	198
8.3	违约后会发生什么	199
8.4	抵押优先权如何确定	201
8.5	一项抵押的最低要求及条款是什么	205

8.6 抵押如何得以清偿·····	209
8.7 在—项抵押转手时责任如何让渡·····	210

第四篇 产业经营

第九章 租约及其条件与价值 ·····	215
9.1 应予考虑的租约条款·····	215
9.2 对—份租约合法性的要求·····	225
9.3 如何终止—份租约·····	228
9.4 如何确定—份租约的价值·····	230
第十章 各种类型的留置权 ·····	235
10.0 普通产业的留置权 ·····	235
10.1 摊派留置权 ·····	236
10.2 查封财产留置权 ·····	237
10.3 保释书留置权 ·····	237
10.4 公司特许税留置权 ·····	238
10.5 联邦所得税与遗产税留置权 ·····	238
10.6 法庭裁决留置权 ·····	239
10.7 自动留置权 ·····	241
10.8 抵押留置权 ·····	245
10.9 不动产税留置权 ·····	245
10.10 州所得税和遗产税留置权·····	246
10.11 买主与卖主的留置权·····	246
第十一章 产业经营的诀窍 ·····	248
11.1 如何获得和留住房客 ·····	248
11.2 收房租的诀窍 ·····	251

11.3 如何确定房租	253
11.4 如何提高日常经营水平	254
 附录 A 数学笔记	 259
附录 A.1 插入值(估计两项已知数值之间的 某数值)	 261
附录 A.2 数值之积	264
附录 A.3 数值的总和	266
附录 A.4 年金:现值与未来值	268
A.4.0 引言	268
A.4.1 一份年金的未来值	271
A.4.2 一份年金的现值	275
 表 1 年金	 281

第一篇

重要的投资新方法

第一章

成功的投资方法

1.1 如何预测产业价值

如果重建成本的年变化率、折旧率和维修费可以估计,那么未来产业的价值就是可以预测的。由于重建成本的估计某种程度上有赖于产业外部的经济力量,因此是难以估计的。而折旧率(3.1节)通常则可以较精确地预测。物质损耗和功能过时的结果至少可以部分地以恰当使用维修费来加以抵消。在下面的公式中不考虑经济上过时的影响。

图 1.1-1 显示了描述预测经过一段时间和给予不同的维修费数目之后的产业价值的图像。直线折旧是以一座 20 年经济寿命建筑为假定基础的。该图显示了四种不同的重置费用与地价的年增长率(即 0, 2, 4 和 6%)的图像。

6% 的图像表明,如果该建筑丝毫未加维修,则该产业价值到 20 年经济寿命结束时就只有地价加上残值(两者都受 6% 的年通胀率影响)了。因此,产业价值只是残值和地价的简单相加。如果使该建筑保持新的状态所需维修费的 50% 得到恰当使用,该建筑则具有一种超过残值的价值,直到第 31

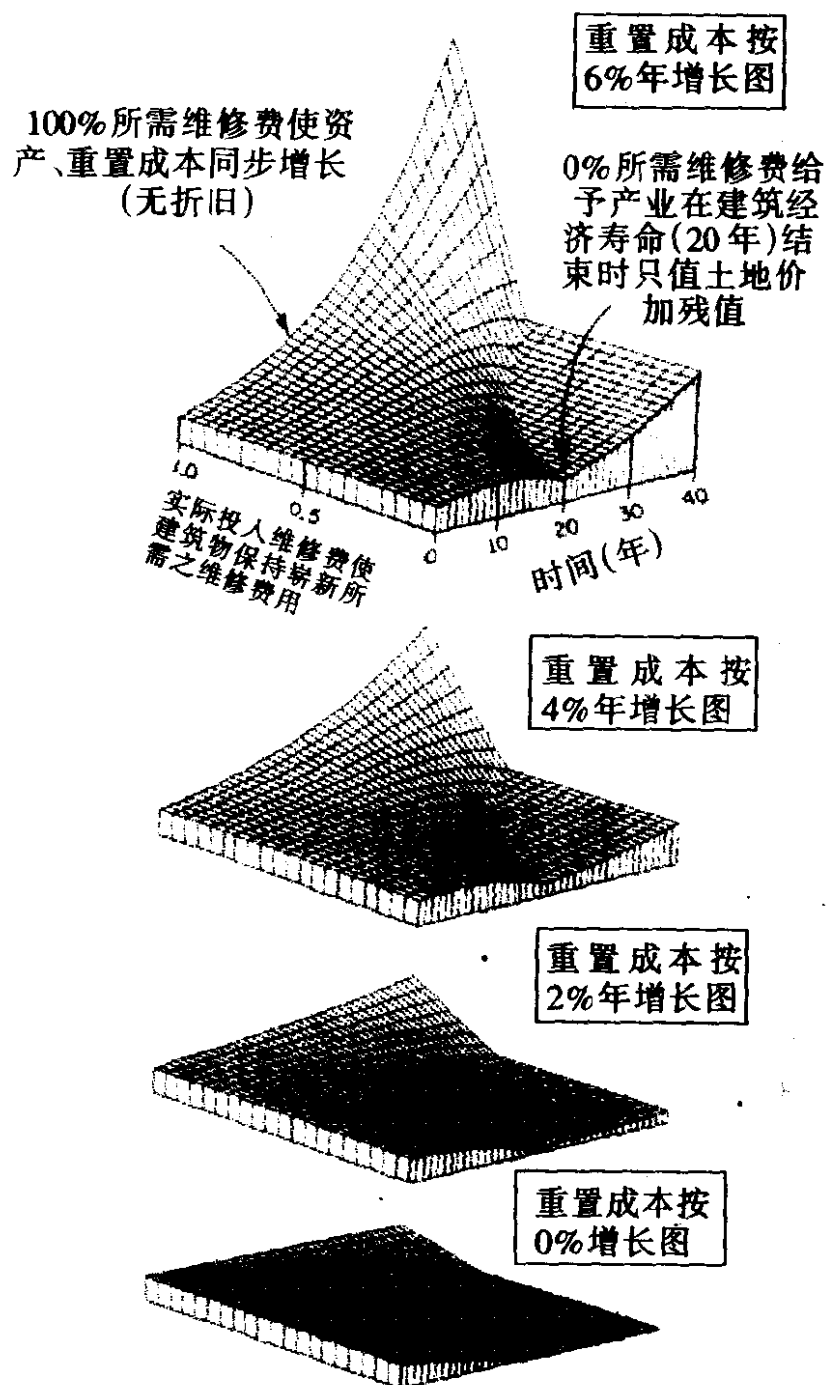


图 1.1-1

年时为止。

如果保持崭新状态所需的维修费 100% 得到恰当使用, 该建筑则丝毫不需折旧, 而且全部产业价值还会以年率 6% 的速

度增长。

基于重建成本、折旧率和维修费的某种假设,以下的公式对未来产业价值作出了预测。

$$V_p = \begin{cases} [v_p - A_n(v_b - s - m_0/a_0)] \cdot R_n & \text{假设 } A \leq 1/1 - [m_0/a_0(v_b - s)] \\ \text{其他情况} \\ [v_p - (v_b - s)] \cdot R_n \end{cases}$$

这里

v_p = n 年后的预测产业价值

v_p, v_b = 该产业与建筑各自的现有价值

$m_0 = a_0(v_b - s)$

$1/k$

$2/k$

$a_0 = w/(k - w)$ 此处 $w = 1.25, 1.50, \text{或 } 2.00$

$t/(1 - e^{-kt})$ 此处 $0 < t < 0.1$

A_n = n 年之后的自然折旧部分(3.1 节)

k = 建筑剩余经济寿命(13.3 节)

s = 预估的残值(13.3 节)

r_i = 第 i 年时重建成本的年变化率

R_n = 重建成本的累计变化值

$$= \begin{cases} (1 + r_1) \cdots (1 + r_i) \cdots (1 + r_n) & \text{如果 } r_i \text{ 是变量} \\ c(r_n, n, 1) & \text{如果 } r_i \text{ 是常量} \end{cases}$$

例

某位业主欲以重建成本法预测自现今起三年后其产业的价值。

该产业现有价值为 20 万美元,其中建筑价值为 16 万美元。该业主每年以 1 000 美元用于维修费(比率为 $m_0/v_p = 1\,000 \text{ 美元}/20 \text{ 万美元} = 0.005$)并计划维持该比率(即, m_0/v_p)不变。假