

房地产估价中使用收益法应注意的问题 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/80/2021\\_2022\\_\\_E6\\_88\\_BF\\_E5\\_9C\\_B0\\_E4\\_BA\\_A7\\_E4\\_c47\\_80696.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/80/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E4_c47_80696.htm) 在运用收益法进行房地产估价时,目前存在着许多问题,他们都不同程度地影响了估价过程的科学性和估价结果的精确度。这些问题主要体现在收益法的适用范围和参数确定及资本化率的确定等几方面。收益法是房地产估价的基本方法之一，它在具体的估价中存在着各种各样的问题，应引起注意。

一、有收益性房地产的内涵总的来说，收益法适用于有收益性的房地产的价格评估。在实际评估中，估价人员普遍认为只有目前存在有收益的房地产才能算作是有收益性的房地产，才能用收益还原法进行估价，而没有现实收益的房地产是不能用收益还原法估价的。我们认为，“有收益性”应体现在两个方面:一是现实存在的有收益性的房地产,例如正在经营的商店、宾馆，已出租的房屋等；二是存在有潜在性收益的房地产，例如一块将产生预期收益的空地，新建的还未出租或经营的房地产，这些都属于没有现实收益，但有潜在收益的房地产。收益法评估由于是以房地产的预期收益为基础，因此，潜在性的收益也应属于收益还原法中“有收益性房地产”的范围之列。自有房地产也存在“有收益性”。传统上认为自有房地产属于业主自己使用，它既没有出租也不从事经营，因此也就不存在有收益，所以不能用收益法来对其估价，但根据西方经济学中的“机会收益”原理思想，可把自有房地产当作出租性房地产看待，即业主的租金节省就相当于他的租金收入，从而它就产生了收益。

二、出租性房地产相关总收益的确定房地

产总收益可分为实际总收益和客观总收益。实际总收益是在现状下实际取得的收益，客观总收益是排除了实际总收益中的属于特殊的，偶然的因素后所能得到的一般正常总收益。目前估价人员在运用收益法对出租性房地产估价时，普遍都采用客观总收益来作为房地产的总收益，但我们认为对于不同类型的出租性房地产，总收益的求取是不相同的，因此不能一概用客观总收益来作为出租性房地产的总收益。客观总收益适用于不存在房屋租约的情况下。实际总收益则适用于已出租的房屋，且签定了长期租约，期满要续租的情况。对于只存在短期租约，期满不续租的房屋，则需客观总收益和实际总收益综合考虑，即租约限制内采用实际总收益，租约限制外采用客观总收益来确定其房地产总收益。客观总收益的求取通常是采用市场比较法，在市场上收集同类房地产的租赁价格，然后对收集来的案例价格，根据待估房地产的实际情况进行因素修正。因素修正主要是从地段因素、面积因素、楼层因素、租赁期限因素、付款方式因素、保证金因素等几方面考虑。通过以上的因素修正后，即可求出待估房地产的客观潜在租金水平，但同时还要考虑空置率和租金损失问题。空置率可根据待估房地产所在区域的平均空置率来确定，租金损失是指包括拖欠租金或不交租金等情况，它与承租人有直接的关系。实际总收益的求取则根据房屋所有权人和租赁户签定的租赁合同上的租金确定。契约租金一般分为两种，一种是租金在租赁期内不发生变化；一种是租金在租赁期内根据市场上租金的变动情况作周期性的调整。一般来说租赁期较长的契约都采用的是第二种，因为市场上租金水平在长期会发生较大的波动，因此出租人为了自身的利益，

一般都要求租金在周期内根据市场作相应调整。三、利息是否应作为总费用扣除传统上认为利息应作为费用扣除，因为利息是投资房地产成本支出的一部分，但我们认为这是不恰当的，因为投资者之所以要选择投资房地产，是因为房地产带来的投资收益大于银行的存贷款利息。正因为如此投资者才愿意从银行贷款来投资房地产或者牺牲银行的存款利息来投资于房地产。因此，无论是贷款资金还是自有资金，利息都是作为投资收益的一部分而不应作为费用扣除。四、折旧是否应作为总费用扣除以及折旧年限的确定目前很多运用收益法进行房地产估价的报告中均把折旧费当作费用扣除，而我们认为这是不恰当的，因为折旧并没有实际支出，是作为业主提留，它不同于总费用中的维修费、管理费、保险费、税费等都属于实际支出。因此我们认为如果把房地产作为一种投资，那么它每年的纯收益就应该是它的净现金流入量，公式为：净现金流入量=资本产出-资本回收式中：资本产出就是投资房地产的时间价值（投资利息）的体现，资本回收就是房地产所提取的折旧部分。当 $a$ 每年变化， $r$ 每年不变，且 $>0$ ，房地产有收益的年期为有限年期 $n$ 时，收益法公式为： $P=a_1/(1+r) + a_2/(1+r)^2 + \dots + a_n/(1+r)^n$  当 $n=1$ 时， $P=a/(1+r)$ ，则： $a=P(1+r)=P+Pr$ 由此我们可看出净现金流入量 $a$ （纯收益）是包括了 $P$ （资本回收）和 $Pr$ （资本产出即投资房地产的时间价值）两方面的内容，可见折旧并没有从总费用中扣除而是作为了纯收益的一部分。对于不同的估价对象，折旧的种类是不相同的。1. 当估价对象是房地合一时，则折旧包括两方面：一是土地成本的分摊，二是建筑物的折旧，这两部分均应作为房地产的纯收益。2. 当估价对象是土地时，土地纯收益=

房地总收益-房地总费用-建筑物纯收益，这时建筑物的折旧则应包含在建筑物的纯收益中扣除掉，而土地成本的分摊则作为土地纯收益的一部分不予扣除。 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)