

# 房地产估价中租售实例选择之我见

宋汉利 赵丽颖

(营口职业技术学院建筑工程系 辽宁营口 115000)

**【摘要】** 笔者依据多年来从事房地产估价理论研究和估价实践的经验体会,对比市场法中可比实例的选择标准与要求,就运用市场提取法测算资本化率过程中租售实例的选择标准与要求问题展开对比分析与探讨。

**【关键词】** 房地产估价 租售实例 可比实例 资本化率 市场提取法

社会经济与房地产市场的快速发展为房地产估价行业提供了一个广阔的发展空间,也对其提出了更新、更高的要求。笔者依据自身经验体会,就市场提取法测算资本化率过程中租售实例的选择标准问题进行探讨。

## 一、问题提出

在房地产价格评估过程中,对同一估价对象应选用两种以上的估价方法,评估人员应熟知、理解并正确运用各种估价方法。收益法是评估人员最常用的一种方法,正确运用收益法的关键是净收益和资本化率的确定与测算,其中资本化率的测算环节是最难把握的。《房地产估价规范》提供了四种确定资本化率的方法,即市场提取法、风险累加法、复合投资收益率法、投资收益率排序插入法。虽然,四种方法在理论上都是可行的,但在实践运用上都有其各自固有的缺陷和实际操作难度,要正确运用并不容易。

市场提取法的相关数据和信息直接来源于近期的房地产市场,其测算过程和结果比其他三种方法拥有更高的代表性和更强的说服力,容易理解,并且易于阐述理由,理应成为评估人员的首选方法。可调查显示,评估中采用最多的却是风险累加法。实际上,风险累加法看似简单、易操作,但其缺陷是致命的。因为,它对评估人员的经验和能力要求更高;其所需安全利率和各类风险补偿的赋值缺乏权威的参考标准;难以给出令人信服的解释,评估人员常以“根据经验如何如何”来表达,显得不够严谨。而估价师都清楚,估价结果准确性与估价过程、报告表述的合理性同样重要。因为在审查、鉴定估价报告时,不会轻易直接评判一个评估价值的对与错,误差有多大,而是通过考察估价师和估价机构在履行估价程序上有无疏漏,在估价过程中有无失误,对各种参数的引用与赋值能否合理解释等,间接对其估价结果予以肯定或否定。

之所以舍弃市场提取法,选用风险累加法,主要原因有:①许多评估人员对市场提取法中租售实例的科学含义缺乏准确理解,对其选择标准和要求没有充分掌握;②租售实例需要同时收集交易实例的成交价格 and 净收益资料,市场上资料齐

全的交易实例较少,再从中选出满足要求的租售实例就更少,所以搜集起来比较困难。

## 二、租售实例的含义

《房地产估价规范》和大多数估价理论教材中对可比实例的论述比较详尽,而对租售实例的讲解极少,对其含义往往一笔带过,而对于其选择标准和要求基本忽略。显然,这不利于广大评估人员对租售实例基本理论的掌握与运用。

市场提取法是利用与估价对象有类似收益特征的类似房地产的价格、净收益等资料,选用相应的计算公式,反求出资本化率。笔者认为,租售实例是指与估价对象有类似收益特征的类似房地产,强调“收益特征”。市场法中的可比实例是指在区位条件、用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近,具有替代性的类似房地产,强调效用特征。

## 三、租售实例与可比实例的区别与联系

1. 租售实例和可比实例的联系:①都是从大量交易实例中选取的与估价对象在某些方面相似或相近的类似房地产。②作用影响相似。选择是否适当,都会对估价结果产生重大影响,直接影响估价质量。③数量要求相同。需要选取3个以上的符合一定要求的交易实例。④搜集所需实例的渠道和方法基本相同。

### 2. 租售实例和可比实例的主要区别。

(1)理论依据不同。租售实例和可比实例都是基于“替代原理”,但可比实例与估价对象之间是因“效用替代”而延伸出来的“价值替代关系”,强调效用相同或相似;而租售实例与估价对象之间是“风险替代关系”,强调收益特征相似、收益风险水平相同或相当,二者有质的差异。

(2)用途不同。可比实例是市场法中用于直接修正、确定估价对象市场价值的价值参照物;而租售实例是收益法中用于市场提取资本化率这一中间参数的风险水平参照物。

(3)信息收集的要求不同。可比实例需要收集其房地产的基本状况(如名称、坐落、规模、用途、权属、环境等),交易双方,成交日期,成交价格,付款方式,交易情况等详细信息。而

# 企业合并会计处理两种基本方法对比

姜 葵

(湖南涉外经济学院商学院 长沙 410013)

**【摘要】** 本文举例阐述了同一控制下的企业合并与非同一控制下的企业合并的会计处理及合并财务报表的编制,在此基础上进一步研究了分步实现企业合并两种基本方法的会计处理及合并财务报表的编制,为广大企业合并实务提供了很好的借鉴依据。

**【关键词】** 企业合并 同一控制 非同一控制 合并财务报表

企业合并有关的会计处理主要涉及两个方面的内容:一是合并日合并方如何对企业合并事项或交易进行确认与计量;二是是否需要以及如何编制合并财务报表。公司合并可以采取吸收合并或者新设合并方式。由于吸收合并与新设合并原有的被合并方已不存在,只有控股合并才存在编制合并财务报表的情况,因此本文主要阐述控股合并的会计处理及合并财务报表的编制。

租售实例除了需要收集以上所有信息外,还要收集与成交价格相对应的同期净收益水平,即同期的租赁价格和运营费用。

(4)选择的标准与要求不同。选择可比实例要求:①在区位条件、用途、规模、建筑结构、档次、权利性质等方面与估价对象相同或相似的房地产;②交易类型应与估价目的相吻合;③成交日期应尽量接近估价时点;④成交价格应为正常市场价格,或者能够修正为正常市场价格。

笔者认为,租售实例应以“与估价对象收益风险水平相当”作为最终标准。一般来说,效用相同的房地产其收益风险水平必定相当,而收益风险水平相当的房地产其效用未必相同。因此,租售实例的选择标准应比可比实例的宽松一些。对于上述的②、④两项的要求应当与可比实例的要求相同,而对于①、③两项的部分要求可以适当放宽,只要能保证“收益风险水平相当”即可。

#### 四、选择租售实例的建议

1. 评估人员应尽勤勉义务,严守“风险替代”原则,以“收益风险水平相当”作为最终标准,对租售实例的成交价格与净收益水平应进行必要的调查、验证、比较、分析甚至修正,以保证其客观性。在现实估价中,严禁虚构租售实例。

2. 租售实例可以选择1到2个与估价对象同一地点(如同一街道、同一小区)的成交实例,可以提高其代表性,但是不能全部选择同一地点的,特别是不能全部选择同一房地产权利人(或同一开发商)在同一地点经营的房地产,以避免人为壑

#### 一、企业合并会计的基本方法

无论是同一控制下的企业合并还是非同一控制下的企业合并,两类企业合并的实施都需要合并方支付合并对价;两类企业合并的进行都有可能发生合并费用;两类企业合并都会涉及合并盈亏等。

合并日合并方对企业合并进行确认与计量的账务处理基本原理归纳见表1。

断、操纵租售价格产生的风险。

3. 当有较多符合要求的租售实例时,应选取与估价对象收益特征最为类似的,不能为迎合相关人员的“高估”、“低估”要求,舍弃符合要求的,选择明显不适合的。

4. 当可选实例特别少时,可从已知成交价格不知收益水平(或已知收益水平而不知成交价格)与估价对象收益特征相似、风险水平相当的类似交易实例中选出最接近要求的,再运用市场法估算出该实例的收益水平(或市场价值),然后确定为租售实例。

5. 租售实例搜集难度较大,精选出的租售实例可以在适当长的时间内重复用于同类型、同档次房地产的估价。即,租售实例可以按照待估房地产的类型与档次“一类一选”;而可比实例必须“一案一选”。

**【注】** 本文系辽宁省教育厅2012年度辽宁省教育科学“十二五”规划课题“高职建筑类专业与产业集群对接机制研究”(编号:JG12EB086)的阶段性成果。

#### 主要参考文献

1. 柴强.对估价若干基本问题的思考.中国房地产估价与经纪,2008;3
2. 黄霞,栾世龙,向梅.采用市场提取法测算报酬率的实践运用.中国房地产估价与经纪,2009;5
3. 中国房地产估价师与经纪人学会.房地产估价案例与分析.北京:中国建筑工业出版社,2007