

# 浅谈对房地产估价中成本法估价的再认识

郭瑞颖

(哈尔滨房地产交易中心, 黑龙江 哈尔滨 150000)

摘要: 在房地产估价实践中, 成本法估价的结果往往受到偏高或偏低的猜疑, 使其难于被人们接受, 但是, 有时又不得不采用成本法来对缺乏市场依据的房地产和特殊房地产进行估价, 在某些情况下成本法还可能成为估价所能采用的唯一方法。

关键词: 房地产; 成本法估价; 思考

## 一、成本法估价的基础

在估价中, 我们可以通过分析和测算建造房地产的必要支出或成本来判断房地产的价格。生产费用价值论为成本法提供了理论基础。

在缺乏市场交易时, 房地产市场的参与者是通过房地产的成本来认识和理解其价值的, 卖方愿意接受的最低价格不能低于其为建造该房地产所花费的代价, 买方愿意支付的最高价格不能高于其所预计的重新建造该房地产所需花费的代价。市场的参与者通过成本来认知房地产的价值, 提供了成本法能够被认同的基础。

成本法既适用于房地合一的估价, 也适合单独建筑物或建筑物局部的估价, 有时成本法还可用来得出市场比较法和收益法估价中需要的一些比较修正基础。

虽然成本法在理论上可用于一切房地产的估价, 但对于那些有着大量市场交易案例、有收益资料的房地产估价应采用比较法或收益法作为估价的首选方法, 而不能将成本法作为其主要的估价方法, 成本法在这种情形下, 一般只能是估价的一种次选方法。在估价实践中, 估价师应努力寻找合理使用成本法的实据, 即找到使成本法估价结果能准确反映市场价格的数据, 而不是为使用成本法而盲目的放弃其他方法的使用。

## 二、成本法中成本的构成内容

成本法一般定义为: 求取估价对象房地产在估价时点的重置价格或重建价格, 扣除折旧, 以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。通常意义上的成本是指生产销售过程中所花费的代价, 包括各种物耗、人力消耗所垫支的资金及垫支资金的代价(利息)。而估价中所称的成本除了包括通常意义上成本外, 还包括为此所付出的代价应获取的报酬即利润。因此成本法估价不是求取估价对象的成本, 而是通过对其价格形成过程中各种花费(成本)和利润的分析测算来求取估价对象的价格, 或者说成本法是通过模拟估价对象的生产过程求取其价格或价值的方法。

使用成本法进行估价, 有必要搞清楚房地产价格的构成内容和其内涵实质。《规范》第5.4.2条指出了房地产价格的一般构成内容: “重置价格或重建价格应是重新取得或重新开发、重新建造全新的估价对象所需的各项必要成本费用和应纳税金、正常开发利润之和, 其构成包括下列内容: 1. 土地取得费用; 2. 开发成本; 3. 管理费用; 4. 投资利息; 5. 销售税费; 6. 开发利润。”房地产的价格从开发建设的角度来看是由成本和利润构成的, 但从估价的角度来看, 建造房地产的个别成本和利润并不一定决定其价格或价值。这是因为: 1. 房地产的价格或价值是由其效用所决定的, 建造房地产的花费只有产生

被市场认可的效用时, 这种花费才会对价格或价值产生贡献, 才会增加价格或价值。否则, 花费再多也有可能不增加价格或价值, 甚至减少价格或价值; 2. 当花费和其产生的效用不匹配时, 花费也不会和价格或价值呈等量增减; 3. 效用所需花费的代价, 不是由个别生产花费所决定的, 而是由社会的一般平均花费所决定的, 也即是说并不是能产生效用的个别花费越多或越少, 相应的价格或价值就越多或越少。因此, 成本法求取的房地产价格构成内容应该是客观合理的。

## 三、成本法估价如何遵循估价原则

(一) 替代原则。替代原则是成本法估价的基础, 遵循替代原则要求与类似房地产进行比较确定估价对象各成本内容的取舍或增减, 不以估价对象个别成本实际构成内容作为估价成本构成内容(如超正常施工工期而产生的利息就不能作为估价成本的构成内容)。各成本内容的取值也要与建造类似房地产的一般正常花费比较确定, 不以估价对象的个别花费为取值标准(如政策所减免的税费就不能在从估价时从成本中扣除)。谨慎的购买者为—房地产所愿支付的价格, 不会超过具有相同效用的类似房地产的取得成本, 聪明的建造者(卖者)也不会花费高于类似房地产的建造费用来建造其房地产, 这就使人们在认识类似房地产的价格时, 必然要进行比较。通过比较类似房地产的价格和成本, 才能判断所支付的价格或花费的成本是否客观合理。旧房地产的价格或价值也是通过与其类似的新的、最适合的房地产的价格或价值来衡量的。类似房地产在估价时点被建造所花费的必要成本, 提供了待估房地产价格判断的一种衡量标准。因此替代原则指示我们, 在运用成本法估价时, 对估价对象的成本构成内容和相关数据应通过市场比较分析来确定。

(二) 最高最佳使用原则。最高最佳使用的概念是房地产价格或价值的根本, 房地产的价格是由其使用用途所产生的效用决定的, 最高最佳使用决定了其可能的最高价格或价值, 但是现实中房地产并不一定处于其最高最佳使用状态, 这是我们估价时必须分析的问题。最高最佳使用体现在: 估价土地的价格或价值时假设其为空地并能开发至最高最佳使用状态; 估价建筑的价格或价值时假设其经过改造能达到最高最佳使用状态。假设为空地时土地可能有一最高最佳使用用途, 当有建筑物时房地合一可能有另外一种最高最佳使用用途, 因此, 在用成本法对房地产进行估价时, 应特别注意这样的两种可能, 从合法性、技术可能性、经济可行性和产出最大化入手结合估价目的来分析判断房地产的最高最佳使用状态。在进行最高最佳使用分析时, 还应注意建筑物是否与土地处于均

衡状态, 建筑物中各组成部分是否处于均衡状态。当建筑物的存在不能使土地达到其最高最佳使用状态、或者土地的最高最佳使用限制了建筑物发挥其最大效用、或者建筑物各组成部分的不匹配, 都有可能造成房地产的减值。这种减值可以从建筑物功能性损耗来进行分析和测算。人们购买房地产的期望是获得价值最大化或效用最大化, 最高最佳使用指示出房地产预期所能达到的可能的最高收益和可能产生的最大效用。因此在成本法估价中, 估价对象如果为空地应以其最高最佳使用用途进行分析估价, 当房地合一时, 要分析假设所占用的土地为空地时的最高最佳使用和房地合一时最高最佳使用是否一致, 从而分析建筑物的存在对房地产价格或价值的影响是增值还是减值。

(三) 供求原则。房地产的价格或价值会随着供给和需求的变动而变动, 在用成本法进行估价时, 也要进行房地产的市场供求分析。如果成本与价格不成比例的变动, 房地产将具有较多或较少的利润, 从而影响房地产的价格或价值, 使其等量减少或增加。从另一角度来看, 成本的投入只有当其会增加房地产的效用时, 才可能形成房地产的价值, 而且所产生的效用还必须被市场认可, 其形成的价值才会得到实现。而效用的市场认可则是通过市场供求决定的, 当求大于供时, 效用的认可度就会提高从而增加房地产的价格或价值, 当供大于求时, 效用的认可度就会减低从而降低房地产的价格或价值。成本法估价考虑折旧时对经济折旧的分析正是基于供求对效用的认可度来分析的。因此供求原则要求成本法中在运用时, 应通过市场供求状况来分析成本对房地产效用的贡献及实现程度, 以确定成本投入所产生利润大小和由此产生的经济折旧的大小, 从而调增或调减成本法估价的結果。

(四) 估价时点原则。当然在运用以上原则进行估价时, 我们还应遵循估价时点原则。估价师应根据估价时点时市场数据、估价时点时有效的法律法规对税和费的规定、估价时点时的利率水平等来确定各成本内容及其取值。

## 四、结束语

以上笔者对成本法估价从理论上进行了一般性回顾性的认识与思考, 对采用成本法估价如何遵循和运用估价原则提供了一些思路。但房地产估价中, 要使运用成本法的估价结果合理和准确, 还有待于估价师们在实践中对估价理论、估价原则的进一步的理解研究和对房地产市场的不断探索。

## 参考文献

- [1] 柴强. 房地产估价理论与方法[M]. 2004. 4.
- [2] GB/T- 50291- 1999. 房地产估价规范[S].