

收益法在房地产评估阶段的应用分析

刘文凤 吕琪

建银(浙江)房地产土地资产评估有限公司江西分公司 江西 南昌 330000

[摘要]随着我国经济的发展,大量的人口源源不断地涌向城市,导致房地产的需求量大大增加,从而推动了房地产业的发展。但是,市场上的房地产不仅是用来居住的,还是越来越多的人进行投资的渠道,简单的市场法和成本法已经不能满足市场需求。这时,收益法的作用就凸显出来了,该方法理论基础更加完善,收益法能客观准确的对房地产价值和最终收益进行评估。因此更能被广大的投资者所接受。基于此,文章首先分析了收益法的特点,然后对收益法在房地产评估阶段的应用进行了研究,以供参考。

[关键词]收益法; 房地产评估; 应用研究

【DOI】10.12252/j.issn.2096-6261.2021.12.723

1 收益法简介

收益法又被称为收益还原法,是通过一定的还原利率,对房地产未来的收益额进行折现,折现到价值时点之后再行累加,从而客观合理的估算出房地产的合理价值。收益法在评估房地产价值时更加注重房地产的预期未来收益。该方法适用于写字楼、商场、公寓、旅馆、商铺等有稳定市场经营收益的房地产价值评估。应用收益法进行房地产评估的过程中,由于房地产当前收益、未来收益与社会发展形势、经济状况和国家政策等多种因素有关,所以房地产未来价值的评估结果容易出现波动,投资者更加看重房地产的未来收益能力,因此采用收益法对收益性房地产进行评估有助于获得更加合理准确的评估结果。

2 收益法在房地产评估阶段的应用

2.1 理论基础条件

收益法将确立预期投资,使用预期原理明确房地产的当前价值,并将重点关注未来客观收益的总体预测。现阶段的房地产价值不是探讨过去的价值,而是探讨房地产未来的需求和未来的市场情况。建设和开发后,投资者可以在这项业务活动中获得理想的收益。房地产的价值与过去的收益虽然没有直接的联系,但不表示过去的收益对于当前的房地产价值毫无用处,过去的收益可以作为未来收益的参考和基础。为了防止评估脱离估价对象的实际收益来预测未来收益,应调查近几年的收益情况,并不能只参考近一年的收益情况,并在近几年收益水平的基础上科学合理地预测未来房地产收益。收益法应用阶段的基本思想是考虑房地产项目的特点及在当前阶段获得收益并推广到以后应用的过程,这是一个持续的过程。收益性房地产的购买不是购买房地产本身,而是购买其带来的预期收益,其就是用户的一种投资。在目前阶段,可以使用低成本的资本投资来实现未来的投资回报。房地产投资与一般投资或银行存款相比,收益性房地产投资具有非常可观的收益。在应用阶段,收益法的基本原则是明确房地产项目未来可能获得的净利润等值或现值,这可以为投资者提供有力的依据。

2.2 应用难点

收益法主要是评估和预测房地产的未来收益,该预期收

益值本身具有不稳定性,因为对房地产未来价值预测是一项复杂的过程,与很多因素相关,预测的方法存在一定的局限性,会导致预测结果存在很大不确定性,这些特点增加了收益法评估房地产价值的难度。预测一定会受到主观和客观条件的制约,会导致预测结果不准确。预测方法的片面性会难以综合考虑到全面的房地产未来变化和特征因素,从而导致评估结果的偏差,增加了房地产未来预期收益的预测难度。收益法通过对房地产过去、现在以及未来三个时期的经济价值和获利能力应用预期原理进行全面评估,将获得的资料进行统计分析,结合专业经验来预估房地产未来的收益,如果资料信息不全面、评估方法不够专业,都会对最终的收益评估结果产生影响,增加投资风险。收益法公式应用过程中难以实现全部限制条件同时满足,会对还原利率的计算结果造成影响,这些都成为应用收益法准确评估房地产价值的难点,需要及时的解决。预测房地产未来价值是一个复杂的过程,它与很多因素相关,并受到主观和客观因素的影响。一般来说,预期收益不稳定,特别是包括土地价格在内的无形资产,往往把房地产的收益和无形资产的收益混合在一起,导致房地产最终结果偏高或偏低。

3 收益法在房地产评估阶段的应用优势

3.1 理论依据充分

收益法是一种逻辑严谨的评估方法,以预期理论为理论支撑,与其他方法相比,其理论依据充分且易于理解,预期理论意味着房地产的价值是由房地产未来的预期收益决定的。在实际工作中,如果使用收益法来评估房地产价值,房地产的未来收益不能任意汇总以获得评估结果,必须折现,然后按特定折扣率汇总。同时,收益期限的长短还决定了价值。与市场法和成本法相比,收益法为了计算房地产的现值,使用房地产未来利润的现值之和,其理论更恰当,更有说服力。

3.2 运用范围广

随着我国经济的发展,人口的收入水平正在逐渐提高,有越来越多的房地产,不仅可以租住还可以进行投资,收益法经常被用来评估这种类型的房地产。实际上,只要有盈利能力或潜在盈利能力,土地和房地产就可以用收益法来评

估。随着市场的发展,可以看到收益法的范围比其他评估方法更广。

3.3 易被广大投资者接受

随着我国房地产业的发展,越来越多的人开始重视房地产投资特性。很多买家决定购买房地产,以获得价值,并预计在未来投资创造利润。在房地产评估中,收益法获得的评估结果本质上反映了房地产消费者的按需价格,这是根据与收益法基本理论相匹配的房地产未来盈利能力,消费者自愿支付的价格,因此大多数投资者都能接受。

4 收益法在房地产评估中的应用研究

4.1 采用同类房地产市价作为收益额的计价基础

投资者购买收益性房地产是一种投资行为,为了通过投资获得利润,支付房地产的价格就是投资,房地产带来的纯收益就是利润,将纯收益进行资本化的利率就是还原利率,还原利率也就是投资者对房地产进行投资所获取的投资报酬率。采用收益法确定某个房地产收益额时,与同等类似的房地产收益进行比较,采用同类房地产市价作为收益额的计价基础,能够更加准确的分析市场走势,了解影响收益的各种因素,尽可能的减少房地产评估误差。分析和确定房地产的收益额需要获取房地产的利润总额、净利润和净现金流量,采用利润总额法、净利润法和净现金流量等方法都可以计算出收益额,一般建议采用净现金流量法来计算,同时,还综合考虑货币时间价值的影响,能将投资的动态过程体现出来,使房地产未来的收益更加符合实际投资过程。

4.2 注重折旧费的计算

收益法评估房地产收益时,为了保证评估价格的合理性,应将折旧费看作是房地产的一项投资。房地产投资中折旧虽然属于损耗,但是这种损耗是为收益而出现的贬值,是资产价值的一种特殊的时间表现形式。折旧的过程中并未出现实际支出,它与投资总费用中的管理费用、税费、保险费、维修费等支出费用并不完全相同。所以为了保证房地产评估的结果更加准确,不应将折旧费作为费用扣除,而应看作是一种投资。

4.3 资本化率的确定

资本化率实际上是房地产未来收益评估的折现率,该数值对房地产评估价格的影响很大。不同区域、不同时期和不同性质的房地产,投资风险差异较大,实际评估过程中需要依据相应的房地产市场环境来确定资本化率。首先可以利用分析工具和专业的分析技术来确定资本化率。比如财务比率分析法和杜邦分析法可对财务技术进行分析;运用SWOT分析法或产品生命周期分析模型做出相关经济管理战略分析;用SPSS统计学分析软件或EXCEL分析统计工具对房地产数据信息进行分析。通常较为常见的统计分析方法包括回归分析法、相关性分析法、平均分析法等均可用在资本化率分析方面。另外利用层次分析法结合客观的判断标准对数据的影响

因素、目标和层次等复杂问题进行量化分析。其次,结合行业基准收益率、安全利率、风险调整以及收益风险倍数法等最终确定资本化率。对房地产市场的状况、未来城市规划方向和国家、省份和各地区的未来经济、物价指数、风险调整值等多种影响因素进行综合分析,确保资本化率的数据可靠性。

4.4 风险收益模型对折现率的改进

风险收益模型的理论基础是风险收益原则,即风险和收益是成正比的,高风险对应高收益,低风险对应低收益。部分购买者购买收益型房地产是为了在未来获得预期收益,任何一种投资的风险和收益都是相对的,将收益型房地产看作是一种投资,它既存在着租金等客观收益,也面临着一定的投资风险。一般而言,待评估房地产企业财务报表中的财务指标能够从一定角度反映企业面临的风险,而企业的预期收益又与企业面临的风险密切相关,所以将待评估房地产企业的财务指标与行业财务指标的平均值对比,他们之间的差异即可反映两者所面临的风险差异。折现率=无风险收益率+房地产行业的平均风险收益率+某个房地产项目的特有风险收益率;房地产行业的平均净资产收益率=无风险收益率+房地产行业的平均风险收益;合并可以得出:折现率=房地产行业的平均净资产收益率+某个房地产项目的特有风险收益率。这样测出来的折现率可能会更加准确一些。

结语

综上所述,从现状来看,我国净收益动态预测工作仍未有成熟的基础,导致收益法在实际应用中具有一定的主观性和随机性,导致其应用效果受到影响。此外,不完善的市场条件也是制约收益法应用的重要原因。无论评估方法是好是坏,相关人员都要抓住它的本质,科学客观地运用;不管收益法运用出现限制的原因是什么,都必须积极、科学地寻找适合当前国情的应用措施,提高评估人员的专业素养,完善评估体系,规范评估过程,引入国际评估准则,尽快与国际标准接轨,促进房地产估价科学地发展。

参考文献

- [1] 宋亚楠,白雪梅.收益法在房地产评估中的应用[J].合作经济与科技,2014(09):84-85.
- [2] 申彩婷.收益法在房地产评估中的应用[J].现代经济信息,2017(14):332.
- [3] 谭希为.收益法在房地产价值评估中的应用与改进研究[D].重庆:重庆理工大学,2018.
- [4] 姜晓宸,张晓倩.浅析收益法在我国房地产评估中的应用[J].智能城市,2016(07):154.
- [5] 张旭东.收益法在房地产评估中的应用探讨[J].现代经济信息,2019(21):207.
- [6] 贾雁茹.房地产评估中收益法还原率的确定[D].沈阳:辽宁大学,2014.