

全国房地产估价师执业资格考试
与从业人员执业参考资料

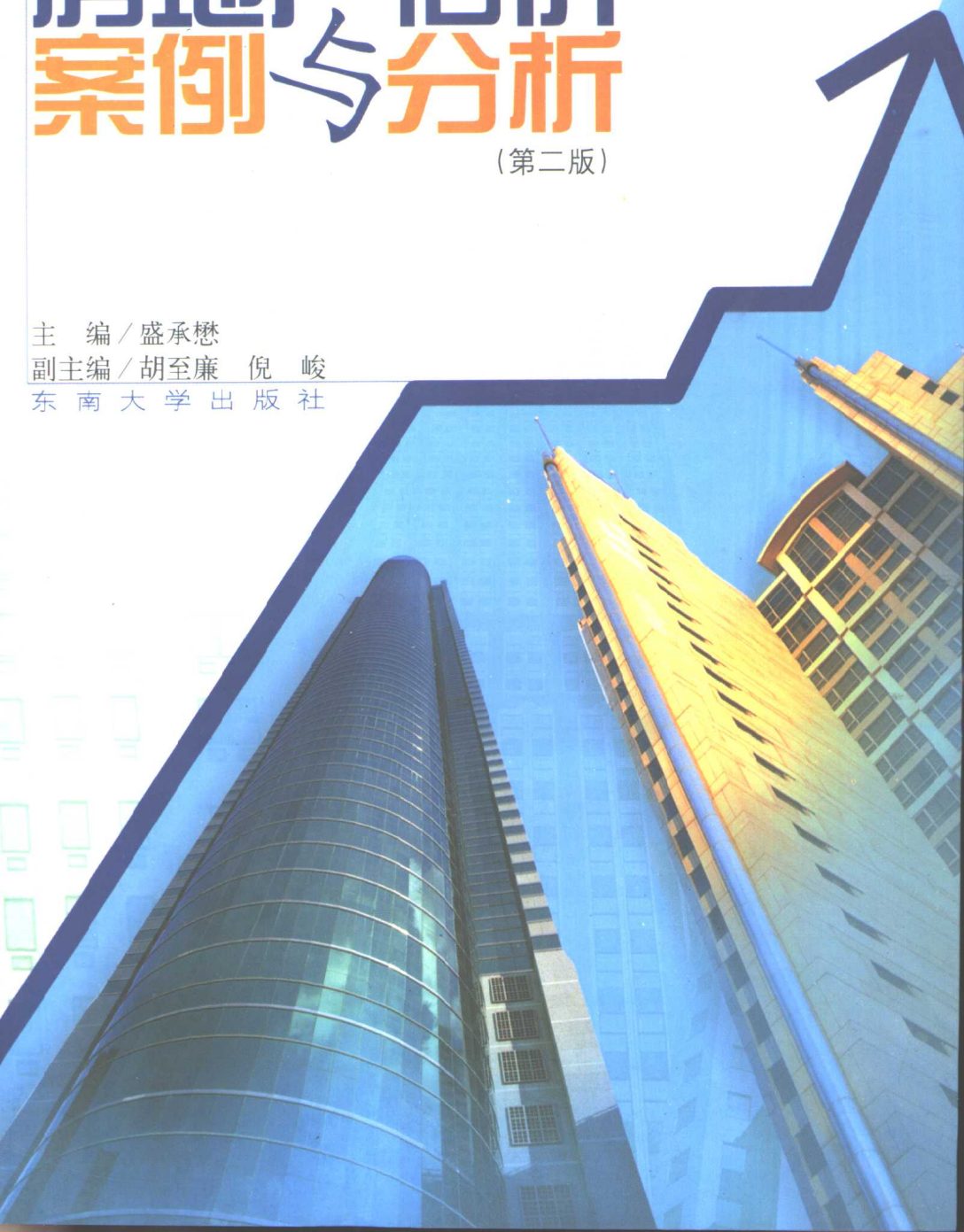
房地产估价 案例与分析

(第二版)

主 编 / 盛承懋

副主编 / 胡至廉 倪 峻

东南大学出版社



全国房地产估价师执业资格考试与从业人员执业参考资料

房地产估价案例与分析

(第2版)

主 编： 盛承懋

副主编： 胡至廉 倪 峻

编 委： 张品荣 吴守志

俞国祥 陆建平

东南大学出版社

内容提要

本书是在第1版基础上修订而成,其内容更有适用性、代表性:在评价目的方面有抵押、转让、房地产纠纷、对外投资等价值评估;在物业方面有居住用房、商业用房、工业厂房、土地使用权等评估;在应用方法方面有市场比较法、成本法、收益法、假设开发法和基准地价修正法等。

本书所选案例类型涵盖面广、实用性强,可供各类房地产评估人员参考。

图书在版编目(CIP)数据

房地产估价案例与分析(第2版)/盛承懋主编.
—南京:东南大学出版社,2002.7

ISBN 7-81050-656-0

I. 房… II. 盛… III. 房地产—价格—评估—
案例—江苏—苏州市 IV. F299.23

中国版本图书馆CIP数据核字(2002)第32712号

东南大学出版社出版发行

(南京四牌楼2号 邮编210096)

出版人:宋增民

江苏省新华书店经销 华东有色地研所印刷厂印刷

开本:850mm×1168mm 1/32 印张:11 字数:286千字

2002年7月第2版 2002年7月第2版第1次印刷

印数:5001—9000 定价:25.00元

(凡因印装质量问题,可直接向发行科调换。电话:025-3792327)

再 版 序

《房地产估价案例与分析》一书出版发行以来,以它的专业性、实用性,以及案例涵盖面广、具有典型性等特点,受到了房地产价格评估从业人员、房地产工作者以及大专院校相关专业师生的欢迎。随着中华人民共和国国家标准 GB/T50291—1999《房地产估价规范》于 1999 年 6 月 1 日正式实施,苏州市房屋重置价格的公布,苏州市的房地产价格评估更趋科学、规范和严谨。这次再版时对原书作了适当的调整,删除了部分旧案例,收集了新的案例,并且按照国家标准《房地产估价规范》,重新作了修订、分析和点评。全书既保持了原书案例涵盖面广、分析点评指导性强的特点,又充分体现了房地产市场、房地产价格评估向科学化、规范化发展的步履。相信这次再版一定能给房地产估价工作者和即将从事房地产估价工作的人员以新的启迪和借鉴。

房地产价格评估是房地产交易过程中的重要一环,也是房地产市场重要的组成部分,为活跃和繁荣房地产市场发挥着十分重要的作用。房地产价格评估是否科学、规范,是否客观、公正,是房地产市场能否健康发展的一个至关重要的因素。为此,各级房地产管理部门都十分重视房地产估价行业的发展,重视对估价人员的管理和估价行业的规范。苏州市房产管理局也在为此努力工作。从某种意义上说,编写出版和再版《房地产估价案例与分析》也是对发展

和规范房地产估价行业的一种支持和贡献。在此,我谨向全体编写人员,向支持和指导该书出版的苏州科技学院、东南大学出版社深表谢意。

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized Chinese characters, likely '丁军' (Ding Jun).

再版前言

《房地产估价案例与分析》一书自 2000 年 7 月出版以来,受到房地产估价从业人员与房地产估价初学者的普遍欢迎。但是,应当看到当时收集的部分案例是在《房地产估价规范》出版前撰写的。随着中华人民共和国国家标准 GB/T 50291—1999《房地产估价规范》于 1999 年 6 月 1 日开始实施,房地产估价报告的撰写、格式应该更加规范、完善,为此我们在原《房地产估价案例与分析》的案例中删除了部分与《房地产估价规范》要求相距较远的案例,又增加了部分新的案例,对原案例的评述也作了部分修改。再版过程中,我们增写了房地产估价概述这一部分内容。概要地介绍了房地产估价的程序与房地产估价方法,其目的是为了初学房地产估价的同志提供一个简要的学习材料。

在再版修订过程中,我们得到苏州市房产管理局领导的支持与帮助,得到苏州科技学院领导与教授的指导。书中新增加的一部分案例与分析由张品荣、沈华清、俞国祥等同志提供,书稿的打印工作由姬丽华同志帮助完成,在此谨向他们表示忠心地感谢!

书中若有不当之处,敬请读者批评指正。

编 者

2002 年 5 月 25 日

目 录

第一部分 房地产估价概述

一、房地产估价的程序	1
二、房地产估价的方法	8

第二部分 房地产价值评估报告案例

“××花苑”开发项目预测评估报告	25
致委托评估方函	25
估价报告	28
【案例分析】	35
常熟市××教育度假中心房地产价值评估报告	36
报告说明	36
致委托估价函	37
估价师关于估价报告的声明	38
估价的假设和限制条件	39
估价结果报告	40
【案例分析】	47
法院委托之部分房地产价值评估报告	48
致委托方函	48

房地产估价结果汇总表	49
估价师声明	50
估价的假设和限制条件	51
估价结果报告	52
估价技术报告	55
附表 苏州建设集团房地产评估所房产现场勘查情况表	59
【案例分析】	65
苏州工业园区众意房地产估价有限公司评估报告	66
估价报告	66
估价过程报告	68
【案例分析】	74
× × 文化发展有限公司部分房地产价值评估报告	75
估价结果报告	75
估价过程报告	77
【案例分析】	81
法院委托之部分房地产价值估价报告	82
致委托方函	83
评估结果汇总	84
估价师声明	85
估价的假设和限制条件	86
估价结果报告	87
附件 1 苏州市国众联房地产评估咨询有限公司房产勘查作业表	95
附件 2 × × 商厦重置单价评估明细表	96
附件 3.1 × × 商厦建筑工程造价明细表	97

附件 3.2 × × 商厦装饰工程重置单价评估明细表	97
【案例分析】	98
苏州市 × × 工业集团评估报告	99
估价报告	99
【案例分析】	104
常熟市 × × 厂房地产估价报告	105
概述	105
估价技术报告	107
估价结论	109
【案例分析】	110
法院委托之部分房地产价值估价报告	111
致委托方函	112
估价师声明	113
估价的假设和限制条件	114
估价结果报告	115
估价技术报告	119
苏州建设集团房地产评估所房产现场勘查情况	123
【案例分析】	124
太仓市 × × 公司房地产抵押贷款估价报告	125
估价报告书	125
估价结果报告	126
估价过程报告	128

× × 大楼基建情况说明	132
【案例分析】	134
苏州里河新村 × × 幢 × × 室房屋价值估价报告	135
苏州沧浪区人民法院鉴定委托书	135
致委托方函	136
估价师声明	137
估价的假设和限制条件	138
房地产估价结果报告	139
估价技术报告	141
【案例分析】	146
常熟市高层综合楼及附属设施价值评估报告	147
概述	147
估价技术报告	150
估价结论	160
附件(略)	161
【案例分析】	162
昆山 × × 公司房产价格评估报告	163
致委托估价方函	163
有关估价报告的说明	165
房产价格评估报告	166
说明	172
【案例分析】	173
太仓市 × × 公司综合楼房产价值评估报告	174

房产评估委托书	174
估价报告	175
【案例分析】	179
苏州新区××路××号土地使用权价值估价报告	180
致委托方函(略)	180
估价师声明(略)	180
估价的假设和限制条件(略)	180
房地产估价结果报告	181
估价技术报告	182
【案例分析】	186
吴江市××厂某房地产评估报告	187
委托书	187
估价报告	188
【案例分析】	195
苏州××房产价格评估报告	196
致委托评估方函	196
估价报告	197
【案例分析】	201
常熟××商厦房地产价格评估报告	202
致委托估价方函	202
估价师关于估价报告的声明	203

估价的假设和限制条件	204
房地产估价结果报告	205
【案例分析】	212
太仓市××公司××综合楼部分	
房地产拟作抵押贷款的评估报告	213
估价报告	213
【案例分析】	217
苏州××商店3、4层等房地产价值评估报告	218
概述	218
委估对象概况	220
评估过程	221
评估结果及说明	225
【案例分析】	226
苏州新区××大厦价值评估报告	227
致委托估价方函	227
估价结果报告	228
估价技术报告	230
估价说明	235
【案例分析】	236
太仓市××招待所、宾馆等房产及其装潢设施的评估报告	237
估价报告	237
【案例分析】	241

苏州××有限公司房地产价值评估报告····· 242

致委托方函	242
估价师声明	243
估价的假设和限制条件	244
房地产估价结果报告	245
估价技术报告	247
【案例分析】	251

苏州××别墅及住宅价值评估报告····· 252

致委托方函	252
估价师声明	254
估价的假设和限制条件	255
房地产估价结果报告	256
【案例分析】	264

××有限公司房产价格评估报告····· 265

致委托估价方函	265
有关估价报告的说明	266
估价报告	267
说明	272
【案例分析】	273

苏州市××厂房屋价值评估报告····· 274

估价报告	274
【案例分析】	279

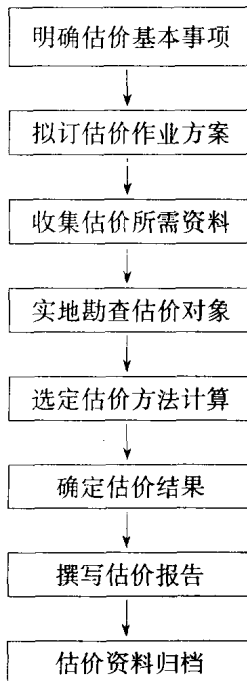
苏州市 × × 集团公司 × × 厂价值评估报告	280
估价报告	280
有关附件(略)	284
【案例分析】	285
吴县市 × × 镇 × × 新村商品房价值评估报告	286
致委托估价方函	286
估价结果报告	287
估价过程报告	288
【案例分析】	292
张家港市 × × 厂厂区花园价值评估报告	293
致委托方函	293
估价师声明	294
估价的假设和限制条件	295
估价结果报告	296
估价技术报告	299
【案例分析】	305
苏州市 × × 有限公司厂房评估报告	306
致委托方函	306
估价师声明	307
估价的假设和限制条件	308
估价结果报告	309
估价技术报告	314

【案例分析】	320
苏州市观前地区牛角浜 × × 号商业房价格评估报告	321
致委托方函	321
估价师声明	322
估价的假设和限制条件	323
估价结果报告	324
估价技术报告	326
【案例分析】	328
吴中区 × × 房屋建设有限公司在建工程评估报告	329
致委托方函	330
估价师声明	331
估价的假设和限制条件	332
估价结果报告	333
估价技术报告	336
【案例分析】	339

第一部分 房地产估价概述

一、房地产估价的程序

根据中华人民共和国国家标准 GB/T50291—1999《房地产估价规范》，房地产估价通常要经过以下几个估价程序：



估价程序的各个步骤主要包括以下内容:

(一) 明确估价基本事项

1. 明确估价目的

房地产估价目的应由委托方提出。所谓估价目的即委托方对估价结果的期望用途。估价目的决定了价格内涵,进而决定了估价技术路线。

2. 明确估价对象

在实际工作中估价师涉及的房地产估价对象有:

- (1) 国有土地使用权出让价格评估;
- (2) 房地产转让价格评估;
- (3) 房地产租赁价格评估;
- (4) 房地产抵押价值评估;
- (5) 房地产保险评估;
- (6) 房地产课税(房产税、城镇土地使用税、耕地占用税、土地增值税、契税)估价;
- (7) 征地和房屋拆迁补偿估价;
- (8) 房地产分割、合并估价;
- (9) 房地产纠纷估价;
- (10) 房地产拍卖底价评估;
- (11) 企业各种经济活动中涉及的房地产估价;
- (12) 其他目的的房地产估价。

对上述各类估价对象应明确其物质实体状况和权益状况。

3. 明确估价时点

估价时点是估价结果对应的日期,它是根据估价目的确定的。房地产价格内涵与价格形成过程都与估价时点密切相关。估价结论具有很强的时间相关性,同时又具有很强的时效性。此外,估价对象在不同的估价时点的状态是不同的,相应就会有不同的价格。估价时点采用公历表示,精确到日。