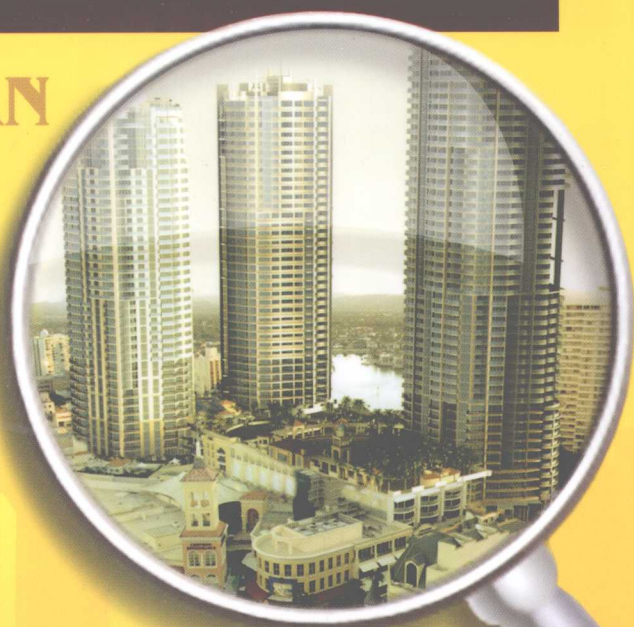


工程管理与房地产案例丛书

房地产估价 案例与分析

吴翔华 等编著

FANGDICHAN
GUJIA
ANLI
YU
FENXI



化学工业出版社

工程管理案例丛书

房地产估价 案例与分析

吴翔华 等编著

FANGDICHAN
GUJIA
ANLI
YU
FENXI



平装本：16.00元

责任编辑：王意君

中国出版集团 化学工业出版社 北京市东城区青年湖南街13号 邮政编码100011
 北京市版权局 京市版权字(2008)第048832号



化学工业出版社

地址：北京市东城区青年湖南街13号 邮编：100011 电话：(010)64518888

· 北京 ·

凡购本书，如蒙函索，本厂定当竭诚服务。

本书系工程管理与房地产案例丛书之一。房地产估价在我国仍是相对“年轻”的行业，学科在发展，市场在变化，正反两方面的估价经验都需要积累，实践中提出的问题更应引起注意并加以探讨。本书正是基于这一目的进行编写的，书中所选取、整理的房地产估价报告一方面是房地产估价师的知识、经验、能力和智慧的结晶，另一方面又将他们在估价过程中对估价技术路线的确定、遇到问题的处理以及启示、值得探讨的地方展示给读者。本书所选案例包括了市场比较法、收益法、成本法、假设开发法等多种方法在实践中的具体运用，同时还收集了抵押、资产重组、司法纠纷、拆迁补偿、资产处置等多种不同目的的案例及土地估价案例等，覆盖面较广，实用性较强，主要读者对象为房地产管理专业的本科生、研究生，以及房地产估价行业的从业人员、准备报考注册房地产估价师的人员等。

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产估价案例与分析/吴翔华等编著. —北京: 化学工业出版社, 2008. 5
(工程管理与房地产案例丛书)
ISBN 978-7-122-02488-6

I. 房… II. 吴… III. 房地产-价格-评估-案例-中国
IV. F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2008) 第 046823 号

责任编辑: 曾照华
责任校对: 王素芹

装帧设计: 史利平

出版发行: 化学工业出版社 (北京市东城区青年湖南街 13 号 邮政编码 100011)

印 刷: 北京云浩印刷有限责任公司

装 订: 三河市万龙印装有限公司

787mm×1092mm 1/16 印张 17 1/4 字数 430 千字 2008 年 6 月北京第 1 版第 1 次印刷

购书咨询: 010-64518888 (传真: 010-64519686)

售后服务: 010-64518899

网 址: <http://www.cip.com.cn>

凡购买本书, 如有缺损质量问题, 本社销售中心负责调换。

定 价: 45.00 元

版权所有 违者必究

丛书前言

工程管理与房地产领域是一个实践性很强的行业,对于刚刚踏入这个行业的从业人员来说,通过案例来学习比起理论学习来说更加重要。一般的此类教材的内容偏重于理论,虽然附有一些节选的案例,却始终不能满足初学者和学生的需求。因此,我们出版一套与房地产开发经营各环节相配套的案例集,既可以弥补理论学习中的不足,又可以帮助从业人员结合案例进行独立思考与分析。不但提高了学习效果,也进一步锻炼了分析实际问题、解决实际问题的能力。

本次由南京工业大学天诚不动产研究所多名有着丰富的房地产市场实践经验的专家、教师牵头撰写的《工程管理与房地产案例丛书》正是弥补了市场的空白。

该套丛书共计5本,包括《房地产开发项目可行性研究案例与分析》、《房地产估价案例与分析》、《建设项目可行性研究与申请报告案例与分析》、《建筑工程施工与设备材料采购招投标案例与分析》、《建设工程咨询与服务招投标案例与分析》。

本套丛书的主要特点如下。

1. 工程管理与房地产行业的从业人员需要综合的、广博的知识,这使得该丛书所涉及的内容较多,组织这个案例体系的难度很大,在编写中将特别注重实际案例分析的清晰、简明,反映对实践探索的最新研究成果。

2. 丛书的内容新颖。我国已经加入WTO,我国的建设行业、房地产行业的发展及专业人才的培养必须与国际接轨,在丛书中必须既符合我国的国情,又要反映实践中最新的内容,能够反映最新的、常用的、规范的操作内容和最新的政策与法规,最新的历史数据等。该套丛书中不仅有大量最新的、综合性强的实际案例,而且也有图片、实景照片、案例分析等帮助从业人员深入理解案例背景,增强学习兴趣,增强实践分析能力与灵活运用理论知识的能力。

3. 该套丛书参编的老师都长期在工程管理及其相关专业从事专业课程的科研、教学,具有丰富的研究成果和教学经验,曾编写过许多教材,有的老师还曾参加过国家级、省部级规划教材的编写;同时他们都参与了大量的行业实践,为本套案例教材内容上的新颖性、实用性、针对性提供了有力的保证。

总之,该套案例丛书着重强调基本理论与实证分析的结合,在内容上既有系统性,又有很强的可读性、实用性和示范性,同时注重吸收了建筑学、工程经济学、市场营销学、项目管理学、建筑策划理论、风险管理理论等相关学科的最新成果。每位编写者都有多年教学和实践经验,力求通过案例的深入剖析,方便读者更好地掌握理论精髓。该套丛书不仅可以作为建设单位、招标代理机构、工程咨询机构、房地产开发企业、房地产市场研究机构、房地产经纪机构、房地产市场管理部门的从业人员参考用书、继续教育用书;也可以作为大专院校研究生、本科生、高职高专学生的配套教材。

南京工业大学天诚不动产研究所

2008年3月

前 言

建立注册房地产估价师执业资格制度已经有10年了,这期间我国房地产估价行业的估价水平有了长足的进步。然而,房地产估价在我国仍是相对“年轻”的行业,学科在发展,市场在变化,正反两方面的估价经验都需要积累,实践中提出的问题更应引起注意并加以探讨。本书正是基于这一目的进行编写的,书中所选取、整理的房地产估价报告一方面是房地产估价师的知识、经验、能力和智慧的结晶,另一方面又将他们在估价过程中对估价技术路线的确定、遇到问题的处理以及启示、值得探讨的地方展示给读者,相信会给读者带来学习、思考、借鉴之处。

对于准备报考房地产估价师的考生来说,本书同样可以帮助他们熟悉估价方法的运用,了解不同目的的房地产估价报告的技术路线,掌握各种类型房地产估价报告的编制过程,有针对性地配合考试科目《房地产估价案例与分析》的复习。

此外,在注册房地产估价师每隔三年的继续教育中也缺乏有针对性的教材帮助他们开展系统的学习。本书正是在总结近两年来最新估价实践的基础上,从房地产估价、土地估价、城市拆迁评估等角度入手,结合最新的规范、理论和实践成果进行全面的阐述,有很强的实用性和示范性,是房地产估价从业人员一本很好的工具书。

在本书的编写过程中,得到了李亚军、胡澄、李传勇、支大成、周松、叶淳等多位房地产估价师、土地估价师的无私帮助,在此向他们表示衷心的感谢!书中若有错误和不当之处,欢迎读者批评指正。

编 者

2008年3月

目 录

第一章 房地产估价概述	1
第一节 房地产估价基本概念	1
第二节 房地产估价的程序	2
第三节 房地产估价基本原则	8
第二章 市场比较法估价案例分析	11
第一节 CK 大街××号北楼×层 D 座住宅估价（市场比较法）	11
第二节 房地产纠纷估价报告（市场比较法、成本法）	24
第三节 某公司重组改制项目土地使用权价格评估（市场比较法、基准地 价修正法）	34
第三章 收益法估价案例分析	57
第一节 南京 QL 制造有限公司房地产估价报告（收益法、成本法）	57
第二节 某商住楼估价报告（市场比较法、收益法）	77
第三节 南京某股份有限公司土地使用权抵押价格评估（收益法、基准地价修正法）	95
第四章 成本法估价案例分析	117
第一节 工业厂房价格评估报告（成本法）	117
第二节 商业房地产价格评估（成本法）	135
第三节 某房地产抵押价格评估（成本法）	156
第五章 假设开发法估价案例分析	177
第一节 土地抵押估价报告（基准地价修正法、假设开发法）	177
第二节 某公司重组改制项目土地使用权价格评估（基准地价修正法、假 设开发法）	203
第六章 特殊目的房地产估价案例分析	228
第一节 南京市××区××镇 WS 路休闲广场拆迁补偿评估报告	228
第二节 某公司资产处置估价报告	239
第三节 南京某地区环境综合整治工程（××片区）拆迁补偿评估报告	254
参考文献	269

第一章

房地产估价概述

第一节 房地产估价基本概念

顾名思义,房地产估价可以简单地理解为估测房地产的价格。但科学、准确且具有法律效力的评估,必须是由专业估价人员根据估价目的,遵循房地产价格的形成规律与估价原则,按照估价程序,运用科学的估价方法,并结合估价人员的丰富经验所进行的评估。因此,理解房地产估价首先必须掌握如下有关概念。

一、房地产估价专业人员

房地产估价专业人员是指经房地产估价人员资格考试合格,由有关主管部门审定注册,取得执业资格证书后专门从事房地产估价业务的专业人才。在我国内地,房地产估价专业人员被称为估价师,在英国和我国香港等地被称为测量师,在日本和韩国被称为不动产鉴定师。

(一) 基本要求

一名合格的房地产估价专业人员,应符合下列基本要求。

- (1) 有扎实的房地产估价理论、方法及房地产制度政策、开发经营、城市规划、建筑等方面的知识。
- (2) 有丰富的房地产估价实务经验。
- (3) 具有较高的市场调查、推理判断技能。
- (4) 有良好的职业道德修养。

(二) 注册管理

为了达到上述要求,建设部根据《中华人民共和国房地产管理法》和有关法律、法规的规定,于1998年8月颁布了《房地产估价师注册管理办法》,自1998年9月1日起施行。该办法共九章三十四条,规定房地产估价人员须经全国房地产估价师执业资格统一考试合格,按规定注册,取得《房地产估价师注册证》,才能从事房地产估价活动。未经注册的人员,不得以“房地产估价师”的名义从事房地产估价业,不得签署具有法律效力的房地产估价报告书。估价师分为全国注册的和地方注册的,分别由国务院建设行政主管部门和省、市、自治区房地产行政主管部门管理注册工作。该办法对初始注册、注册变更、续注册、撤销注册、执业、权利与义务、法律等做出了具体规定。

二、估价目的

估价目的就是评估房地产的动机,即评估所服务经济行为的具体类型的价值的真实。如是为了买卖、租赁还是为了抵押、典当等而评估房地产价值,估价目的不同,所采用的评估方法及具体操作过程也有所不同,导致估价结果也出现相应的差异。

三、估价原则

估价原则是指评估人员在估价过程中应当遵守的标准或注意事项。主要包括最高最佳使用原则、合法原则、预测原则等。

四、估价程序

一般而言, 房地产估价的基本程序是固定的, 但运用某种估价方法评估的具体程序则有一定差异。

五、估价方法

科学实用的估价方法, 必须具备两个条件: 有科学的理论依据, 能反映现实交易行为。因此, 房地产价格通常可以从如下 3 个途径来求取。

- ① 参照类似房地产近期的市场交易价格。
- ② 参照重新建造类似房地产所需要的费用。
- ③ 依据该房地产的收益能力大小来衡量其价值。

由此形成了房地产估价的三大基本方法, 即市场比较法、成本法和收益法。除此之外还有一些其他方法, 如假设开发法、路线价法、长期趋势法、残余法、购买年法、利润法、分配法等。其他估价方法实质上是三大基本方法的派生, 而且不同的估价方法有其不同的用途。每种估价方法都有一定的适用条件, 运用不同的方法评估同一房地产会得出不同的结论。

第二节 房地产估价的程序

房地产估价程序, 是指房地产估价作业按其内在联系, 所形成的各个具体操作步骤和环节。一般而言, 评估一宗房地产主要包括如下几个基本步骤。

一、初步接触、达成意向

在实际进行房地产评估过程中, 会涉及许多方面的问题, 需要处理的事项也较多。有些事项直接关系到估价作业的全过程, 对估价值也有较大的影响, 这些事项被称为估价的基本事项, 必须预先明确。

(一) 明确估价对象

1. 评估实体的确定

即是要明确评估对象是什么、范围如何。估价的是土地, 还是建筑物, 或是房地合一, 包括坐落位置、面积、用途、结构等; 如估价的是写字楼, 是否包括其中配备的设备; 如是酒店, 是否包括其中的家具等。

2. 评估对象权利状态的确定

首先要明确所评估的是何种物权, 是所有权还是使用权或抵押权等。在我国, 尤其要注意所评估的是通过有偿出让方式获得的土地使用权, 土地使用权的批租年限, 已使用年限, 剩余使用年限是否受到限制、是否完整等。如评估对象是否已设定了租赁权、抵押权和典权、地役权等, 其年限如何。

（二）明确估价目的

估价目的可具体分为买卖、交换、租赁、入股、抵押、典当、保险、课税、征用、拆迁补偿、投资决策、清产核资、区域规划、分析等。不同的评估目的对于估价方法的选择和估价结果是有一定影响的，因此，必须明确评估目的。

明确了评估目的，也就相应确定了所要评估的价格类型，如买卖价格、租赁价格、入股价格、抵押价格、征用价格、课税价格等。各种价格在评估时都有相应的注意事项，如抵押价格评估与买卖价格评估就有较大的差异，由于抵押价格评估要考虑抵押贷款清偿的安全性，因此其数额应等于评估对象的预期价格（抵押期限）减去处置税费等；征用价格和课税价格评估一般是按照国家的有关规定进行，如有些国家及地区规定土地的课税价格用路线价法评估；保险价格的评估仅指建筑物及其家具、设备的价值等。

（三）明确估价时点

房地产价格受多种因素影响，是不断变化的。对于同一宗房地产来说，在不同的时点上，其价格可能有较大的差别。我们通常所说的某宗房地产的价格都是指该房地产在某个特定时点上的时价，我们所要评估的也正是这种时价。非时价的评估不仅是毫无意义的行为，而且也是无法进行的，因此，必须明确估价时点。估价时点一般以年、月、日来表示，其详略程度一般是由房地产市场的稳定程度及评估的价格种类所决定的。

（四）明确评估前提

由于特殊情况的需要，以及评估对象与其他事物之间所存在的关系，在评估上还要明确评估的前提条件，主要包括如下四种。

1. 独立估价

独立估价发生在估价对象为土地与建筑物合一的“房地产”上，根据某种需要或特定条件，有时单独就该房地产的土地部分进行评估，并且不考虑建筑物的存在，这种情形称为独立估价。简单地说，就是将土地当成空地，视为无建筑物存在的情形下进行评估。在地上建筑物预定拆迁的条件下，往往进行建筑物拆迁的独立估价。

2. 部分估价

部分估价是指估价对象房地产是由土地及建筑物构成的综合体，在该土地与建筑物为一整体的既定条件下，仅就其中的土地或建筑物进行价格评估。它与独立估价的区别是，独立估价不考虑地上建筑物存在对地价的影响，而部分估价则考虑地上建筑物存在对地价的实际影响，或土地对建筑物价格的实际影响。由房地产价格的均衡法则、适合法则等可以判定，土地或建筑物的部分估价额将受到既定状态的影响而发生变化。

3. 合并估价或分割估价

以房地产的合并或分割为前提所进行的评估，称为合并或分割估价。例如，以购买邻地并与自有土地合并使用为前提，对邻地进行买卖价格评估即为合并估价；又如，为使土地的一部分分割出售成为可能，而评估其剩余部分的价格，即为分割估价。无论是合并估价还是分割估价，其估价结果都将与正常评估存在一定差异，其评估出的价格称为“限定价格”，即在市场受限定的条件下所形成的价格，该价格仅对特定的交易主体具有经济合理性。

4. 变更估价

变更估价是以改变房地产的利用状态为前提所进行的评估，也可称为变更利用状态估

价,它主要包括如下几种情形。

① 以房地产改变原来的用途为前提所进行的估价。如学生宿舍将改造为宾馆,政府机关办公楼将改造成供出租的写字楼等。

② 以房地产重新进行装修改造为前提所进行的估价。

③ 以拆除建筑物为前提对土地进行的估价。

对于上述需要确定的种种估价事项,一般都是由委托人提出的,或根据委托人的意向由估价人员整理出来的。如果估价师已经掌握了上述事项,便可以与委托方达成初步意向。

二、签署估价合同

双方签署评估委托书和房地产评估合同,明确评估范围、评估时点、评估作业日期、评估报告提交日期、评估收费等事项;向委托方索取基本资料。

三、拟定估价作业计划

明确了估价的基本事项,就可以基本把握住整个估价任务。为了保证估价工作高效率、有秩序地展开,应预先拟定出合理的作业计划,其主要内容包括如下几个方面。

(1) 初选估价方法或评估的技术路线,以便于以后的工作有目的地进行。

(2) 确定投入人员 这是估价作业计划的关键内容。应根据评估任务量的大小、性质及难易程度确定,在确定时应充分考虑估价人员的专长。

(3) 制定评估作业日期及进度安排 评估作业日期一般是按委托人的要求确定的。

(4) 评估作业所需经费预算 一般而言,制定估价作业计划多采用线条图或网络计划技术,以保证计划的合理与优化。

四、实地勘察

由于房地产在实体上具有不可移动性和个别性等特点,在物权和适用上又存在多样化的特征,仅仅根据委托人或有关当事人提供的情况,还做不到具体、准确地把握估价对象。因此,估价人员必须亲临现场,实地查明有关情况。实地勘察的内容主要包括如下几方面。

1. 对象房地产的位置及其周围环境

实地勘察时,除应查明地号或门牌号码外,还应对照地籍图判明对象房地产的边界及其与邻地和道路的关系,这样才能准确地把握估价对象的位置、形状和土地面积等,应注意误勘。同时,还要观察一下附近的建筑布局、绿化、卫生状况、地势高低、日照、通风及周围土地利用程度等,并进行实地拍照。

2. 对象房地产的使用情况及现状

首先要核实对象房地产的实际用途。如果属于有收益的房地产,还要查明其出租或经营上的收益与费用;其次要查明建筑物的结构、建成时间、新旧程度、完损等级及内部装修等(应对建筑物进行内外拍照),并了解建筑面积、使用面积或可供出租和营业用的面积等。不要忽视调查实际使用情况与登记所规定的限定用途是否一致,数量是否相符,权利状态与产权产籍档案记载是否一致等。

3. 了解当地房地产市场的特征和情况。

五、收集分析相关资料

（一）房地产价格的一般影响因素资料

房地产价格的一般影响因素，基本上属于宏观的社会因素，它们并不直接决定某宗房地产的价格，但它们对整体房地产市场的价格走势具有决定意义，对某类房地产的价格变动有时能产生特别大的影响，所有这些，最终也都会体现在个别房地产上。因此，必须广泛收集并深入分析这方面的有关资料。

从总体来看，一般影响因素对房地产价格的作用是错综复杂的，分析它们对估价对象的价格究竟产生何种影响更是一个难度很大、非常复杂的问题。一般来说，没有固定的数学公式可套用，主要依靠估价人员长期积累的丰富经验进行综合分析判定。尤其是在房地产市场起伏较大、变化莫测时，对于这些因素的分析更要依赖于经验，有时甚至体现为估价师的眼力。但是，当房地产市场走势比较稳定，价格变动比较平稳时，这些一般影响因素对房地产价格的综合作用还是能够体现出规律性的，房地产价格将出现平稳的变动趋势，这时可运用统计规律和预测方法来确定房地产价格的平均增减量、平均增长速度或价格变化模型。对这些数据加以具体分析，即可确定一般因素对评估对象价格变化的作用影响。

在分析过程中，应善于根据具体情况确定对评估对象或某类物业的价格变化有较大影响的关键因素，从而既可简化分析的难度，又可提高分析的精确性。

（二）区域市场资料

由于房地产市场的区域性，区域市场的资料对评估对象价格的影响更大。区域市场资料主要包括一般影响因素在区域市场上的体现，包括该地区的经济、社会、城市建设（基础设施与公益设施的建设）、城市规划的发展变化，也包括该地区的市场特征及交易情况等。

（三）实例资料

实例资料，主要包括市场交易实例资料、开发建造实例资料和房地产运用收益实例资料（如出租房地产的有关资料）。在评估过程中，无论是否直接运用这些资料，都应尽量收集，以供参考。对于搜集到的实例资料，应整理成表格形式，以便于利用。

（四）评估对象的情况

该资料的收集是在实地勘察时完成的，一般是按固定的表格填写。

各类资料的来源渠道主要有以下几种。

① 委托者提供。

② 实地勘察。

③ 政府有关部门提供。

④ 相关当事人提供。

⑤ 咨询公司提供。

另外，必须指出，运用不同的估价方法，收集资料的侧重点是有较大差异的。

六、运用估价方法进行估算并决定估价结果

（一）评估方法的选择

在选择评估方法时，主要依据如下两方面情况。

- ① 各种估价方法的适用范围。
- ② 估价对象的特征及其评估目的和评估前提等。

(二) 运用估价方法进行价格试算

依据某种方法直接计算出来的估价结果,还不足以令人信服,因此,在估价作业上一般不作为最终估价结果。这种价格,称为试算价格。

(三) 调整试算价格

运用不同方法所估算出来的试算价格是有一定差异的,即使是运用同一估价方法,因所依据的资料不同,也会得出不同的计算结果。因此,必须对试算价格进行综合分析并予以调整,使之不致产生重大的误差。

1. 调整试算价格的主要依据

试算价格之间所存在的差异,可能是因为所用的估价方法不同,也可能是因为所依据的资料不同。因此,调整试算价格主要应考虑如下两方面。

(1) 资料的可信程度 要使估价结果能得到社会承认,所依据的资料不仅要全面,而且必须准确。因此,在调整试算价格时,首先应当对估算过程所依据的资料进行检查。检查时,不仅要分析资料的真实性,还要进一步分析资料的选择及运用是否恰当,有关房地产价格形成与运动的各项法则对该估价活动的应用是否恰当,价格影响因素的分析以及区域因素和个别因素分析是否恰当等。

(2) 估价对象的种类 如果判明所依据的资料是可靠的,则还应检查该资料是否与对象房地产的种类及委托估价的目的相符合。对此,一般将估价对象划分为自用房地产和收益房地产两类来予以分析。

对于自用房地产,一般应以比准价格(按市场比较法估算的)或积算价格(按成本法估算的)为依据进行价格调整,并作为决定最终估价额的依据。

对于收益房地产,一般以收益价格为主来调整,但因为在估算收益价格时,即使能够正确把握纯收益,也会因为在资本化率的选取上存在微小差异而导致收益价格出现较大误差。因此,对于收益房地产,还必须较多地斟酌比准价格或积算价格来进行调整,并以此作为决定最终估价额的基本依据。

2. 调整试算价格的主要方法

调整试算价格的方法主要有三种,一是简单算术平均,将不同方法的评估结果进行算术平均,得出最终估算结果;二是采用加权平均方法,即赋予每个价格不同的权重,然后综合得出最终估算结果。通常对于评估该房地产最适用可靠的估价方法所计算出的结果赋予较大权重,反之则赋予较小权重;三是以一种估价方法计算出的结果为主,其他估价方法计算出的结果仅作为参考。例如两种估价方法的计算结果相差很大,通常只考虑最适用可靠的估价方法所计算出的结果。通过以上方法得到的调整后的试算价格是决定最终估价额的基本依据。

(四) 最终估价额的决定

在如何决定最终估价结果上,有两种不尽相同的意见。

- ① 以调整得出的最终估算结果为主要依据。
- ② 以估价人员的经验为主,参考估算结果。

我们认为第一种意见更为合理,应作为决定最终估价结果的主要方案。但对于比较特殊的估价活动,有时需要估价人员更多地依赖经验来决定最终估价额。最终估价额的决定是整

个估价作业的最关键步骤,一般应由几位资深的估价师共同研究拍板。

七、撰写估价报告

估价报告是记述评估成果的文件,为了保证其质量,在撰写时要遵循掌握内容全面、格式清晰、简明扼要、突出评估依据的原则。

(一) 估价报告的形式

估价报告书有定型式(或称表格式)、自由式与混合式三种,可根据评估活动的具体情况灵活选用。

1. 定型式估价报告书

又称封闭式估价报告书,是固定格式、固定内容,估价人员必须按要求填写,不得随意增减。其优点是一般事项反映全面,填写省时省力;缺点是不能根据估价对象的具体情况而深入分析某些特殊事项。如果能针对不同的估价目的和不同类型的房地产,制作相应的定型式估价报告书,则可以在一定程度上弥补这一缺点。

2. 自由式估价报告书

又称开放式估价报告书,是由估价人员根据评估对象的情况而自由撰写的、无一定格式的估价报告书。其优缺点与定型式估价报告书恰好相反。

3. 混合式估价报告书

混合式估价报告书是兼取前两种报告书的形式,既有自由式部分,又有定型式部分的估价报告书。

(二) 估价报告书的组成

一份完整的估价报告书通常由下述六个部分组成。

① 封面(写明报告名称)。

② 目录。

③ 致委托方函。

④ 估价结果报告。

⑤ 估价分析报告(即技术报告)。

⑥ 有关附件。

(三) 估价报告书的内容

在估价报告书中至少要记载下列事项。

① 委托估价者名称。

② 受理估价者名称。

③ 估价对象概况。包括估价对象的实体状况与权利状况。

④ 估价目的。在报告书的相应地方,应同时说明根据此目的在评估过程中考虑了哪些特殊事项。

⑤ 估价时点。

⑥ 估价作业日期。

⑦ 评估依据。

⑧ 估价采用的方法、技术路线和测算过程。

⑨ 估价结论。即最终估价额。

⑩ 决定估价额的理由。

① 估价前提及估价结果的使用范围。

② 估价人员情况。应说明估价人员与评估对象有无利害关系。

③ 附属资料。如评估对象的地籍图、平面图、外观和内部照片、产权证明、估价人员和估价机构的资格证明等。

上述六个基本估价步骤具有明显的阶段性。明确估价的基本事项与拟定估价作业计划,属于估价的准备阶段;实地勘察、搜集与分析相关资料、运用估价方法估算并决定估价权,属于估价的实施阶段;撰写估价报告则属于估价的结束阶段。上述三个阶段、六个步骤反映了估价的主要过程。不同论著在介绍估价程序时往往存在着某些差异,但异点不是发生在上述六个基本步骤上,而是由于阐述问题的详略程度或范围不同所造成的。因此,估价的基本程序是相同的。

八、复核、批准

经过估价机构的复核、终审,打印正式报告并由房地产评估师签字、房地产评估机构盖章确认后方可发出。与此同时,还应当对估价报告按类别进行整理编号、归档备查。

九、提交报告, 结算费用

按合同约定的日期向委托方提交评估报告, 征求委托方意见后出具发票, 结算相应费用。

第三节 房地产估价基本原则

房地产估价基本原则是对房地产估价业务在操作上的基本要求, 它包括估价人员的行为惯例以及政府或有关法规对估价活动的总体要求。基于我国的现状, 目前在房地产估价活动中, 应坚持如下六项基本原则。

一、最高最佳使用原则

所谓最高最佳使用原则, 是指评估房地产价格时, 应按房地产在最有效使用情况下所应具有的最佳效用或所能产生的最高收益, 来判定其市场价格或所要求的其他评估价格。在评估过程中所以要坚持最高最佳使用原则, 主要原因有如下四个。

(1) 同一房地产用途不同, 其价格也不相同。

(2) 即使房地产的既定用途合理, 但由于种种原因, 其效用或收益也可能没有充分发挥出来。这样, 如果按现有的使用情况进行评估, 将导致低估其价格。如某宾馆甲, 因经营管理不善, 年纯收益为 500 万元, 而邻近的且规模与档次相同的另一宾馆乙, 其年纯收益则高达 700 万元。若宾馆的资本化率为 10%, 则直接按照两个宾馆的实际纯收益估算其价格, 分别为 5000 万元和 7000 万元。因此, 直接根据现有的使用情况来评估宾馆甲, 将低估其价格约为 2000 万元, 这样的评估显然是不合理的, 是难以令人信服和接受的。

(3) 当房地产的现状限制其最有效使用时, 将造成房地产的价格降低。为了确定其减价额, 也要判定其最有效使用情况并与之进行比较。这包括如下两种主要情形。

① 第一种情形, 是土地与建筑物不均衡, 造成土地或建筑物价格降低。

② 第二种情形, 是房地产与周围环境不协调, 造成减价。

(4) 因社会发展或城市建设的需要, 房地产将会改变目前的用途。

进行房地产评估时,必须判定其使用情况是否为最有效状态及其限制有效利用的程度。衡量房地产的使用现状是否为最有效利用主要是根据制约房地产价格的均衡法则、收益递增递减法则、适合法则以及变动法则等进行衡量。对此,参照前面所列举的事例便可说明。因此,最高最佳使用原则是以有关的价格法则为基础的,尽管它也具有一定的客观性,仍属于建立在价格法则基础之上的评估要求,属估价原则。

另外,在此必须强调指出,房地产的最有效使用并不是随心所欲的,必须符合相应的法律规定,即在规划规定范围内的最优选择。

在估价实务上,坚持最高最佳使用原则,要注意下述五种情况。

- ① 认为维持现状持续使用(或经营)仍然妥当时,按维持现状持续使用(或经营)进行评估。
- ② 认为改变用途更为妥当时,应按转换用途后的情况进行评估。
- ③ 认为装修改造但不转换用途更为妥当时,应按装修改造后的情况进行评估。
- ④ 认为装修改造并转换用途更为妥当时,应按装修改造并转换用途的情形进行评估。
- ⑤ 认为拆除建筑物更为合理时,应按拆除的情形进行评估。

上述五种情况实际上是按照最高最佳使用原则确定评估作业的前提条件。

二、相类比较原则

在房地产估价上,无论以何种估价方法为主,在最终估价额的决定上,一般都要有相近或类似的市场交易实例、收益实例及开发实例作为比较参考。这是评估过程中不可缺少的依据,此即相关比较原则,也可称之为公开市场原则。

相关比较原则是以房地产之间存在着某种程度的替代性为基础的,如果替代性较强,则该实例作为评估依据的参考价值就较大。因此,房地产价格在客观上所遵循的替代法则是相关比较原则的基础,而相关比较原则则是替代法则在估价作业上被普遍遵循的保证。

在房地产估价上,坚持相关比较原则不仅可提高评估结果的准确性,而且因为它给出了现实依据,是提高评估结果的说服力、可信度和权威性的有效方式。因此,相关比较原则是被普遍遵守的估价原则。在房地产估价业务比较发达的国家及地区,在城市土地估价上普遍实行了标准宗地制度,评估对象与可比实例都与标准宗地进行比较,从而有效地控制了在比较过程中因主观因素所导致的差异,进一步提高了评估的客观性,同时也使评估结果的公正性在一定程度上有所保证。

三、预测原则

在房地产估价上,不仅要考虑房地产的过去和现状,还要分析其未来变化,从而综合确定出评估价格,此即预测原则。预测原则以变动法则为基础,是变动法则在估价要求上的体现。

在房地产估价上,必须坚持用预测原则来分析许多问题及事项。如在进行市场分析、评估对象所属区域分析,以及两者对评估对象纯收益的影响分析等方面,都应充分考虑未来的变化。另外,在交易实例价格的检查、资本化率的确定等方面也必须坚持预测原则。

四、估价时点原则

在估价作业上,必须假定市场情况停止于某一时点,所有评估资料的分析及运用均应以该时点为基准。这就是估价时点原则。

估价时点也被称为评估基准日，它是指决定评估对象房地产的估价额所指的具体日期，通常以年、月、日表示。在房地产估价上若不以估价时点为基准日，则因市场的变动会出现很多混乱，如供求状况分析、价格影响因素分析、区域因素分析、个别因素分析以及对房地产的用途是否合理的分析和房地产投资或改造的合理性分析等。因此，坚持估价时点原则不仅是保证估价作业顺利进行的前提，也是在房地产估价上遵循房地产价格的客观法则，如供求法则、变动法则、合法法则和机会成本法则的保证之一。

在房地产估价上坚持估价时点原则，还具有更为重要的意义。

① 估价时点明确了估价的责任界限。

② 估价时点是确定建筑物折旧、批租土地剩余使用年限、土地增值税等的标准。

估价时点原则与预测原则是在不同侧面上对估价作业所提出的要求。两者的关系是辩证统一的，两者都是基于房地产价格的客观变化，即变动法则。估价时点原则要求对变动的房地产价格进行横向把握，预测原则要求进行纵向把握。

五、合法原则

房地产估价必须以房地产的合法使用为前提，此即合法原则。

如在评估时涉及房地产的用途、土地的容积率、覆盖率、建筑高度和建筑风格等，这些都必须符合城市规划法、土地管理法、建筑法及税法等，否则将导致错误的评估。

六、公平原则

房地产估价必须站在公正的立场上，估价的目标在于确定一个客观合理的价格，不受被评估对象各方当事人利益的影响。此即公平原则，或称之为独立性原则。它是由房地产估价业务的性质和意义所决定的。在房地产估价制度中规定，其估价人员与评估对象有利害关系或是有关当事人的近亲属，则应实行回避；自有自估行为不具有法律效力。

综上所述，房地产价格的形成法则是客观的，而估价原则则是主观的。后者以前者为基础，但却是前者在估价过程中被普遍遵循的保证。因此，我国目前的状况，应该同时注重两者在估价中的作用及意义，不可偏废。

第二章

市场比较法估价案例分析

第一节 CK大街××号北楼×层D座住宅 估价(市场比较法)

致委托估价方函

南京 KJ 有限公司:

承蒙贵公司委托,我们对贵公司委托评估的坐落于南京市 BX 区 CK 大街××号北楼×层 D 座的房地产(房屋建筑面积 141.84m²,分摊的土地使用权面积 33.5m²)进行了抵押价值评估。估价目的是为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估房地产抵押价值。

根据贵公司提供的有关资料,依据国家标准 GB/T 50291—1999《房地产估价规范》及国家相关法律、法规和政策规定,本公司估价人员经过翔实的现场勘察和市场调查,遵循客观、公正、科学、合理的原则,按照必要的估价程序,选用恰当的估价方法并结合估价师的经验,对估价对象的实际情况和影响估价对象价值的相关因素进行了认真细致的分析和测算。在满足本次估价的假设和限制条件的前提下,确定估价对象在估价时点 2007 年 11 月 16 日的抵押价值为:¥131.88 万元,大写(人民币):壹佰叁拾壹万捌仟捌佰元整。

以上内容摘自苏 TC 房估字[2007]第 487 号房地产抵押估价结果报告书,欲了解本估价项目的全面情况,应认真阅读附后的报告书全文。

特此函告

此致

江苏 DT 房地产评估造价咨询有限公司

二〇〇七年十一月二十五日

估价师声明

我们郑重声明:

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论,但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
3. 我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系,也与有关当事人没有利害关系和偏见。
4. 我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—1999《房地产估价规范》进行分析,形成意见和结论,撰写本估价报告。
5. 我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地勘察。