

2002

FANGDICHANGUJIABAOCAOJINGXUAN

房地产估价报告精选

中国房地产估价师学会 编

中国建筑工业出版社

F299.235

1

房地产估价报告精选

2002

中国房地产估价师学会 编

中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

房地产估价报告精选. 2002/中国房地产估价师学会
编. —北京: 中国建筑工业出版社, 2002
ISBN 7-112-05315-3

I. 房… II. 中… III. 房地产—价格—评估—研
究报告—汇编—中国 IV. F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2002)第 068071 号

房地产估价报告精选

2002

中国房地产估价师学会 编

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

新华书店经销

北京云浩印刷有限责任公司印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 23 字数: 569 千字

2002 年 9 月第一版 2002 年 12 月第二次印刷

印数: 3001—5000 册 定价: 36.00 元

ISBN 7-112-05315-3

F·416(10929)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

本社网址: <http://www.china-abp.com.cn>

网上书店: <http://www.china-building.com.cn>

本书由中国房地产估价师学会主编,是继 1999 年 11 月出版的《国家一级房地产价格评估机构房地产估价报告精选》后的第二辑,更名为《房地产估价报告精选 2002》。出版本书的目的是:展示房地产估价机构的成果,促进房地产估价机构的交流,提高房地产估价师的业务水平。

书中共收录了 2001 年底前经过脱钩改制重新审批的国家一级房地产价格评估机构的估价报告 28 份。每份报告均按照 GB/T 50291—1999《房地产估价规范》要求的格式编制,只是将封面、目录及与规范相同的估价师声明等作了节略。

内容包括精选房地产估价报告案例、估价机构做的本案例简介、估价师心得,报告后还附有编者的简短评析,供讨论。估价报告按用途类型分篇:居住房地产估价,商业房地产估价,办公及综合房地产估价,工业房地产估价,旅游娱乐房地产估价及其他房地产估价等。各报告的估价目的主要为房地产抵押,也涵盖了土地使用权出让、房地产转让、房屋拆迁补偿、房地产拍卖底价及其他目的的房地产估价。报告内容丰富、资料翔实、各具特色,具有很强的示范性、实用性和可操作性。

本书是房地产估价人员、房地产估价师的相互学习和再教育的好教材,是从事有关房地产的开发、经营、物业管理、中介、金融、司法等实际工作和教学研究人员参考书。

* * *

责任编辑:李坚

目 录

第一篇 居住房地产估价报告

报告一	北京市××商住楼房地产抵押价值评估报告·····	3
	北京宝信房地产评估咨询有限责任公司	
报告二	上海仁达公寓部分房地产抵押价值评估报告·····	15
	上海国衡房地产估价有限公司	
报告三	成都××花园1~5号楼及地下车库在建工程房地产抵押价 值评估报告·····	28
	四川省同正房地产评估有限责任公司	
报告四	北京清河××小区住宅及配套用地出让地价评估报告·····	44
	北京康正房地产评估事务所	
报告五	天津凯旋门大厦8套公寓房地产纠纷估价报告·····	64
	北京市中恒业房地产评估有限责任公司	
报告六	西安城市花园别墅在建工程转让价格评估报告·····	78
	西安天正房地产价格评估咨询有限公司	
报告七	北京××住宅项目土地使用权及在建工程抵押价值评估报告·····	88
	北京建亚恒泰房地产评估有限公司	
报告八	天津××公寓房地产抵押价值评估报告·····	104
	北京北方房地产咨询评估有限责任公司	
报告九	××住宅项目抵债价值评估报告·····	117
	太原瑞友房地产估价有限公司	
报告十	北京博望园部分在建工程及土地使用权抵押价值评估报告·····	125
	北京银房兆华评估有限责任公司	
报告十一	鄂州市菜园头村住宅闲置土地估价报告·····	140
	武汉博兴房地产评估有限责任公司	

第二篇 商业房地产估价报告

报告十二	天津市“世界商业大厦”房地产拍卖底价评估报告·····	153
	天津津港房地产咨询评估有限公司	
报告十三	石家庄银河通信广场抵押价值评估报告·····	160
	石家庄石房房地产评估事务所	
报告十四	珠海市××广场1~3层及地下车库房地产转让价格评估报告·····	165
	上海大雄资产评估有限公司	

报告十五	曲靖市××铺面房及仓库房地产抵债价值评估报告	179
	云南瑞尔资产评估有限公司	
报告十六	南宁市××购物广场第三层商场房地产抵押价值评估报告	190
	广西大公财产评估有限公司	
报告十七	宁波市鼓楼步行街商场房地产抵押价值评估报告	198
	宁波恒正房地产估价有限公司	

第三篇 办公及综合房地产估价报告

报告十八	淄博市××公司综合楼房地产转让价格评估报告	207
	淄博齐正房地产估价事务所有限公司	
报告十九	北京××大厦土地使用权及在建工程抵押价值评估报告	215
	北京鸿天涉外评估有限责任公司	
报告二十	北京××项目房地产价格评估报告	229
	北京国地不动产咨询中心	

第四篇 旅馆、餐饮、娱乐房地产估价报告

报告二十一	厦门市××饭店房地产抵押价值评估报告	259
	厦门仁达房地产评估咨询有限公司	
报告二十二	××俱乐部房地产抵押价值评估报告	271
	北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司	

第五篇 工业房地产估价报告

报告二十三	北京××厂区部分原厂址转让价格评估报告	285
	北京鸿天涉外评估有限责任公司	
报告二十四	成都市××电厂部分房地产抵押价值评估报告	301
	成都精至诚房地产评估有限责任公司	

第六篇 特殊房地产估价报告

报告二十五	重庆××公路客运车站抵押评估报告	319
	重庆金地资产评估有限责任公司	
报告二十六	大连金石滩温泉井抵押价值评估报告	333
	大连刘明刚房地产估价事务所	
报告二十七	大连星海公园引桥、桥头堡及填海工程拆迁补偿估价报告	341
	大连刘明刚房地产估价所	
报告二十八	北京太阳园地下车库房地产抵押价值评估报告	347
	北京杜鸣估价师事务所	
后 记		360

第一篇

居住房地产估价报告

报告一

北京市××商住楼房地产抵押价值评估报告

北京宝信房地产评估咨询有限责任公司

报告摘要

本报告估价对象为一座塔楼,地上 18 层,地下 2 层。地下部分主要为车库、设备及人防;地上 1 层用作商业,2 层以上为商品住宅。截至估价时点,估价对象主体、外墙已经完工,正在进行公共部位内装修收尾施工。估价对象的土地、规划、销售、竣工验收证件齐备,房屋产权证(大产权证)正在办理之中。本次评估为抵押评估,评估范围为估价对象土地及全部已完成的建筑工程。根据估价对象特点、附近房地产市场及评估目的,选择成本法和市场比较法进行评估,对两种方法计算的结果进行加权确定最终评估价格。

致委托方函

北京××房地产开发有限责任公司:

受贵公司委托,截至 2001 年 12 月 15 日,我们对贵公司开发建设的位于北京市海淀区××商住楼进行了现值评估。

评估工作人员本着客观、准确、公正、合法的原则,根据国家有关房地产评估的规定、房地产估价规范,根据特定的评估目的,遵循公正的评估原则,以及抵押贷款评估的安全性、确实性和保守性原则,按照科学的评估程序、评估经验及贵公司提供的有关资料,经现场踏勘,采用相应的评估方法,对上述房地产进行了评估。估价对象在估价时点 2001 年 12 月 15 日的评估结果如下:

土地使用权面积:5977.5m²

总建筑面积:34185.72m²

其中地上:26186m²,地下:7999.72m²

可销售面积:26425.2m²

其中住宅:24906.8m²,配套商业:1518.4m²

估价总结果:23214.7 万元(人民币贰亿叁仟贰佰壹拾肆万柒仟元整)

顺祝商祺!

北京宝信房地产评估咨询有限责任公司

2001 年 12 月 22 日

注:××是根据提供报告的评估机构的意见,隐去有关客户或项目的真实名称、以利公开发表。本书以下同。

估价师声明(同房地产估价规范) 估价的假设和限制条件

1. 本报告评估的价格为估价对象在现状条件下、估价时点为 2001 年 12 月 15 日、评估目的为办理房地产抵押贷款手续的条件下的现行公开市场价值。
2. 评估报告有效期自估价时点起一年有效。在估价结果有效期内,随着时间的推移,市场情况的变化,估价结果需做相应的调整。超过一年,需重新进行评估。
3. 除特殊说明,估价对象不附带任何影响其价值的限制条件。
4. 本次估价对象的《房屋所有权证》尚在办理之中,该项目用地面积系根据委托估价方提供的《国有土地使用证》,建筑面积系根据委托方提供的现有资料得出,最终面积数据应以房地局实测为准。
5. 委托方提供的所有资料,我们不负责核查其资料的真实性和合法性。
6. 本报告未考虑委托方或有负债因素短期强制处分及抵押到期清偿因素对估价结果的影响,亦未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价对象价格的影响。
7. 当本次评估所遵循的合法、最高最佳使用原则等其他原则发生变化时,本估价结果会失效。
8. 本报告所涉及的估价对象范围系由委托方限定,所确定的房地产价格仅供抵押人与抵押权人在借贷时参考,具体用作抵押的房地产范围及贷款数额由金融机构决定。
9. 计算过程采用静态方式计算。
10. 本报告未经估价机构书面同意,不得向委托方和评估报告审核部门之外的单位或个人提供,报告的全部或部分内容,未经许可不得发表于任何公开媒体上。

房地产估价结果报告

一、委托方

委托方名称:××
住 所:北京市海淀区××
法人代表:××
联系电话:××
联系人:××

二、估价方

估价机构全称:北京宝信房地产评估咨询有限责任公司
法定代表人:××
住所:××
估价资格等级:房地产价格评估壹级资格(证书号:建房估证字[2001]008 号)
土地价格评估 A 级资质(证书号:2000A015)

三、估价对象

(一) 估价对象背景资料

估价对象位于北京市海淀区北三环外,开发商为北京××房地产开发有限责任公司。该项目为一座地上18层塔楼,用途为住宅及配套商业,具体为地上1层配套商业、2~18层为住宅,地下共2层,为人防、设备及车库。截至估价时点,已完成估价对象主体工程、外墙及内部公共走廊装修,室内达到粗装修程度,室外绿化尚未进行。委托方(即开发商)拟以估价对象为抵押物,向银行申请贷款,本次评估据此进行。

(二) 估价对象的位置

估价对象位于北京市海淀区,北三环以外。对外交通可依靠万泉河路等,进而与北三环和北四环相连。公共交通主要有904路、302路、332路等十余条公交线路,出行较方便。估价对象周边医院、文体设施、中学、小学等配套生活设施完备,居住十分方便。估价对象临近中关村科技园区及著名学府北京大学、中国人民大学,文化气息浓厚,人文环境良好。随着中关村科技园区及万柳地区建设步伐的加快,该区域投资环境将得到更进一步的改善。

(三) 估价对象的范围

估价对象为包括土地及建筑物的整体,具体范围为土地使用权面积 5977.50m^2 ,总建筑面积 34185.72m^2 ,其中地上建筑面积 26186m^2 ,地下建筑面积 7999.72m^2 ,可销售建筑面积 26425.2m^2 ,其中住宅 24906.80m^2 ,商业 1518.40m^2 。

(四) 估价对象概况

根据委托方提供的资料及估价人员现场踏勘:估价对象地上18层,地下2层,建筑高度 49.95m ,结构类型为现浇框架。地上1层为配套商业,2~18层为住宅,地下两层为人防、设备及车库。地下车位150个。住宅有14种户型,包括一室两厅一卫到三室两厅两卫,建筑面积从 76.04m^2 至 150.57m^2 不等,主力户型为三居室。根据委托方提供的《北京市建设工程竣工验收备案表》及估价人员踏勘,截至估价时点,估价对象主体工程及外墙装修、大堂地面及墙面、各楼层公共走廊地面的装修已经完成,室内达到初装修水平。装修情况详情见表1-1。

装 修 情 况 表

表 1-1

项 目	内 容	
外 墙	一层、二层及三层局部大理石贴面,其余部分黄色外墙砖	
公 共 部 分	大 堂	花岗石地面、大理石墙面、顶棚为石膏吊顶
	走 廊	地面铺地砖,墙面刷白(待装修)
室 内	水泥地面抹平,内墙刮腻子,铝合金双层推拉玻璃窗。各套住宅户门安装防盗门	
配 套 设 备	采暖系统	分户式天然气壁挂炉采暖炉,普通铸铁暖气片
	消防系统	每层设消防栓,烟感、喷淋
	电视系统	闭路电视系统、有线电视,所有房间预留电视插孔
	供电系统	双路供电,每户独立IC卡电表
	通讯系统	每户预留电话插孔
	电 梯	配三部东芝电梯
	安全系统	安全监控系统,楼道安装应急灯

估价对象外部市政已经达到“七通”,即通路、通上下水、通电、通电讯、通燃气、通热力、基础设施状况良好。

(五) 估价对象权利状况

根据委托方提供的××号《国有土地使用证》,估价对象使用范围内的土地所有权属国家所有,土地使用权由委托方以有偿出让的方式取得,土地用途为住宅及配套商业,住宅终止日期为2070年5月17日,配套商业的终止日期为2040年5月17日,地号为××。目前该项目的《房屋所有权证》正在办理之中。据委托估价方介绍,至估价时点估价对象未有权属纠纷,未设置他项权利。

四、估价目的

委托方拟以估价对象即海淀区××商住楼为抵押物,向银行贷款。本次评估系据此进行,以提供上述房地产的参考现值。

五、估价时点

2001年12月15日。

六、价值定义

本报告中估价结果是为抵押目的服务的住宅及配套商业房地产价格。其价格为房地产在估价时点条件下、土地为出让性质的公开市场价值。

七、估价依据

本次评估依据国务院、建设部、国土资源部、北京市人民政府及其有关部门颁布的法律规定和政策性文件以及评估房地产的具体资料,主要有:

- (一)《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- (二)中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》;
- (三)委托方提供的资料(略);
- (四)评估机构现场踏勘获得的资料及掌握的市场资料。

八、估价原则

此次估价在独立性、客观性、科学性的工作原则及房地产估价合法原则、估价时点等经济性原则指导下进行,主要遵循如下操作性原则进行评估:

(一) 合法原则

估价对象房地产符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求,即应以估价对象合法使用、合法处分为前提进行。

(二) 最高最佳使用原则

在合法前提下的最高最佳使用是能使该房地产获利最大的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响,两者的配合适当均衡时,房地产的效用便能高度发挥,达到最高最佳使用状态。估价对象土地规划用途为住宅及配套商业,估价对象实际用途亦为住宅及配套商业,我们认为保持现状用途最为有利,并以此为前提估价。

(三) 替代性原则

根据经济学原理,在同一个市场内效用相同的商品的价格将趋于一致,这一原理同样适用于房地产市场。本次评估中采用市场比较法进行价格测算时,即是依据该原则。通过调查取得估价对象附近地区与估价对象类似的房地产作为参照实例,以近期内成交的价格作为客观价格,确定估价对象在评估时点的价格取值依据。

(四) 估价时点原则

由于房地产市场是不断变化的,因此在不同估价时点,同一项房地产往往具有不同的价格水平。本次评估对房地产的市场情况及其自身情况的界定,均以其在估价时点的状况为准。

九、估价方法

根据评估对象的特点和估价目的以及估价人员对邻近地区市场状况的调查和对评估对象的实地考察,并遵循房地产价格评估方法的确定原则,选取成本法和市场比较法作为本次评估的基本方法。

成本法是以开发或建造估价对象房地产或类似房地产所需的各项必要成本费用之和为基础,再加上正常的利润和应纳税金,并进行相应折旧修正后,得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

市场比较法是将估价对象房地产与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较,从已经发生了交易的类似房地产的价格,修正得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

十、估价结果

评估人员根据委托方指定的评估目的,遵循公正的评估原则,按照科学的评估程序,运用适当的评估方法,评估位于北京市海淀区××商住楼在估价时点 2001 年 12 月 15 日,以抵押为目的房地产正常市场价格为:

估价总结果: 23214.7 万元

大写:人民币贰亿叁仟贰佰壹拾肆万柒仟元整

十一、估价人员(略)

十二、估价作业日期

2001 年 12 月 15 日至 2001 年 12 月 22 日。

十三、估价报告应用的有效期

本报告评估的价格为估价对象在现状利用条件下、评估目的为房地产抵押,于估价时点为 2001 年 12 月 15 日的现行公允市价,有效期自估价报告交付之日起 12 个月,超过 12 个月后,需重新进行评估。

房地产估价技术报告

一、个别因素分析(见估价结果报告)

二、区域因素分析(见估价结果报告)

三、市场背景分析

北京是中华人民共和国首都,东部与天津市相邻,其余三面与河北省接壤。北京全境面积 16807.8km²,其中市区建成区面积 395km²,分为东城、西城、崇文、宣武、朝阳、海淀、丰台、石景山、昌平、延庆、通州、顺义、怀柔、密云、平谷、大兴、房山、门头沟等 18 个区县。北京市常住人口 1250 万人,其中城区和近郊区常住人口逾 700 万人,常年流动人口逾 330 万人。北京市区以旧城为中心向四周发展,旧城区作为全市的主体,是全国政治、经济和文化功能的中心城市和主要区域。北京也是全国的交通枢纽,铁路公路四通八达,首都国际机场有近百条航线通往国内外各大中城市,交通十分便利。同时,北京是全国商贸中心、金融中心、文

化教育中心。北京也是全国的通讯中心。1996年北京电话号码升为8位,通过光缆、微波干线和卫星网络,已能同全国1434个城市和国际上200多个国家和地区实现直拨。近几年来,中国坚持推行改革开放政策,北京的经济发展速度高于全国经济发展平均水平,房地产业、金融证券业、旅游业等各个行业蓬勃发展。为推进北京市的经济发展速度,市政府加大了基础设施、公共设施的投资力度,全线贯通了的四环、地铁复八线,刚刚破土动工的城市轻轨铁路等,巨大投入使得已是得天独厚的北京更是锦上添花。

与2000年相比,2001年房地产形势比较喜人,根据北京市统计发布的统计资料,2001年1月~11月北京市房地产开发状况如表1-2所示。

2001年1月~11月北京市房地产开发状况

表 1-2

主要指标	合 计	上 年 同 期	增 幅 (%)
房地产开发投资(亿元)	631.9	415.0	52.3
其中住宅	318.5	229.9	65.9
商品房开复工面积(万 m ²)	4879.8	3662.2	33.3
其中住宅	3603.2	2494.9	44.4
本年新开商品房面积(万 m ²)	1898.1	1070.5	77.3
其中住宅	1590.3	877.1	81.3
商品房竣工面积(万 m ²)	688.9	580.3	18.7
其中住宅	577.5	463.1	24.7
商品房销售面积(万 m ²)	578.8	532.1	8.8
其中住宅	553.9	519.3	6.7
销售给个人	518.1	455.8	13.7

从表1-2中可以分析出,北京房地产市场与去年相比,处于增长状态,但是商品房尤其是住宅供应量的增长幅度大于需求的增长幅度。在今后一段时间内,住宅市场的走向将取决于需求。

估价对象周边区域聚集了较多的住宅开发项目(略),许多项目开发规模较大。这样的开发形势,有利于该区域居住环境条件的建设和改善,从而吸引更多购房者的选择。

四、最高最佳使用分析

在合法前提下的最高最佳使用是能使该房地产获利最大的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态、位置环境与建筑物用途组合状态的影响,两者的配合适当均衡时,房地产的效用便能高度发挥,达到最高最佳使用状态,房地产价格评估据此进行。估价对象规划用途为住宅及配套商业,现状用途亦为住宅及配套商业,根据委托方提供的有关资料,估价人员现场踏勘以及对周边居住环境和房地产市场的调查和预期分析,我们认为保持现状用途最为有利,并以此为前提估价。

五、估价方法选用

根据评估对象的特点和估价目的以及估价人员对邻近地区住宅及配套商业市场状况的调查和对评估对象的实地勘察,并遵循房地产价格评估方法的确定原则,选取成本法和市场比较法作为本次评估的基本方法。

第一、用成本法分别对估价对象土地和建筑物进行评估,然后相加得到整个估价对象

3
 房地产的积算价格;

第二、根据市场比较法,依据房地产现行市场行情,经比较修正得到评估对象房地产的比准价格;

第三、依照上述两种估价方法所得结果,并参考北京市房地产的特点,采用算术平均法从而得出最终估价结果。

六、估价测算过程

第一、成本法

成本法是以开发或建造估价对象房地产或类似房地产所需的各项必要成本费用之和为基础,再加上正常的利润和应纳税金,并进行相应折旧修正后,得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

对于新建房地产:估价对象现时价格=土地在估价时点的市场价格+建筑物重置价格

(一) 取得土地费用及正常利税

根据北京市人民政府颁布的 34 号文件《北京市出让国有土地使用权基准地价表》及其说明,土地价格(熟地价)由三部分组成:出让金、基础设施配套建设费(前两者合称毛地价)和土地开发及其他费用。其中,出让金是指国家作为土地所有者将一定年限的土地使用权让与受让者而收取的费用;基础设施配套建设费是指政府用于城市基础设施配套建设已投入和近期预期投入的费用部分,主要包括市政及四源费等;土地开发及其他费用是指用于征地、拆迁及平整土地等费用部分。

具体估算如下:

1. 土地毛地价测算

估价对象位于北京市海淀区北三环外,建筑用途为住宅及配套商业,根据委托估价方提供的《北京市国有土地使用权出让合同》,该宗地审定的住宅用途楼面毛地价 630 元/m²、配套商业用途毛地价为 945 元/m²。

缴纳毛地价款合计为:

$$\text{总毛地价款: } 15540588 + 1434888 = 16975476 \text{ 元}$$

2. 土地开发及其他费用

根据委托方提供的土地开发及其他费用,并经本评估机构调查,确定估价对象土地开发费用为地上建筑 2000 元/m²,则:

$$\text{土地开发及其他费用} = 2000 \text{ 元/m}^2 \times 26186 \text{ m}^2 = 52372000 \text{ 元}$$

3. 土地取得费用

$$\begin{aligned} \text{土地取得费用} &= \text{土地毛地价} + \text{土地开发及其他费用} \\ &= 16975476 + 52372000 = 69347476 \text{ 元} \end{aligned}$$

4. 利息

假设估价对象建设周期为 1.5 年,考虑到 0.5 年的土地开发期,则土地计息期为 2 年。年利率以估价时点的金融机构贷款利率为标准,1~3 年期贷款利率为 5.94%,计算中只计单利。

$$\text{利息} = 69347476 \times 5.94\% \times 2 = 8238480 \text{ 元}$$

5. 利润

参照市场情况,开发商利润取 20%,则:

$$\text{利润} = 69347476 \times 20\% = 13869495 \text{ 元}$$

6. 管理费

按土地取得费用的 3.0% 计算, 则:

$$\text{管理费} = 69347476 \times 3.0\% = 2080424 \text{ 元}$$

7. 税费

税费指营业税、城市维护建设税和教育费附加, 根据国务院令第 136 号《中华人民共和国营业税暂行条例》、国务院国发[1985]19 号文颁布《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》及京政发[1993]36 号《北京市人民政府关于提高教育费附加率的通知》的规定, 营业税为上述各项费用之和的 5% 计算, 城市维护建设税为营业税的 7%, 教育费附加为营业税的 3%, 合计为上述各项费用之和的 5.5%, 则

$$\begin{aligned} \text{税费} &= (69347476 + 8238480 + 13869495 + 2080424) \times 5.5\% \\ &= 5144473 \text{ 元} \end{aligned}$$

8. 土地在估价时点的市场价格

= 土地投资 + 利息 + 利润 + 管理费 + 税费

$$= 69347476 + 8238480 + 13869495 + 2080424 + 5144473$$

$$= 98680348 \text{ 元}$$

(二) 建造建筑物费用及正常利税

1. 房屋建造成本

(1) 建安工程造价

根据 1996 年北京市建设工程概算定额和材料、人工费、竣工调价等有关文件以及相关市场信息, 并结合估价对象建筑结构和截止到估价时点的装修程度(含土建、设备及安装和初装修)确定建安工程造价为 2200 元/m²。

(2) 建材行业劳保统筹基金

取建安费用的 1%, 则:

$$\text{建材行业劳保统筹基金} = 2200 \text{ 元/m}^2 \times 1\% = 22 \text{ 元/m}^2$$

(3) 不可预见费

根据房地产开发一般取费, 结合估价对象具体情况, 不可预见费取建安费用的 5%, 则:

$$\text{不可预见费} = 2200 \text{ 元/m}^2 \times 5\% = 110 \text{ 元/m}^2$$

(4) 红线内市政费

不计绿化费, 取建安费用的 10%, 则:

$$\text{红线内市政费} = 2200 \text{ 元/m}^2 \times 10\% = 220 \text{ 元/m}^2$$

(5) 其他费用

根据有关政府文件《关于改进和调整工程勘察不合理收费办法和标准的通知》、建设部[1991]150 号《关于改进和调整部分勘察设计不合理收费办法和标准的通知》、(86)京建规字第 097 号《关于编制基本建设工程竣工图取费标准的批复》、1991 年 12 月 14 日北京市人民政府第 31 号令发布《北京市建设工程质量管理监督办法》、[1992]价费字 479 号《关于发布工程建设监理费有关规定的通知》等, 其他费用包括勘探费 0.3%、规划设计费 2%、竣工图费 7%、质量监督费 0.25%、工程监理费 2%、招标费 0.26% 等, 合计其他费用单价为 108.9 元/m²。

房屋建造成本合计 = (1) + (2) + (3) + (4) + (5) = 2660.9 元/m²

2. 利息

估价对象建设周期为 1.5 年, 年利率以估价时点的金融机构贷款利率为标准, 即贷款利率为 5.94%, 计算中只计单利并假设资金为均匀投入, 则:

$$\text{利息} = 2660.9 \text{ 元/m}^2 \times 5.94\% \times 1.5 / 2 = 118.5 \text{ 元/m}^2$$

3. 管理费

按房屋建造总成本的 3.0% 计算, 则:

$$\text{管理费} = 2660.9 \text{ 元/m}^2 \times 3.0\% = 79.83 \text{ 元/m}^2$$

4. 利润

按照开发商利润为 20% 计算, 则:

$$2660.9 \text{ 元/m}^2 \times 20\% = 532.18 \text{ 元/m}^2$$

5. 税费

同土地部分的计算说明, 按上述 1、2、3、4 各项之和的 5.5% 计算, 则:

$$\begin{aligned} \text{税费} &= (2660.9 + 118.5 + 79.83 + 532.18) \times 5.5\% \\ &= 186.53 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

6. 房屋综合建筑成本

房屋综合建筑成本为上述 1~5 项之和, 即:

$$2660.9 + 118.5 + 79.83 + 532.18 + 186.53 = 3577.98 \text{ 元/m}^2$$

7. 建筑物重置价格

$$\begin{aligned} \text{建筑物重置价格} &= 3577.98 \text{ 元/m}^2 \times 34185.72 \text{ m}^2 \\ &= 122315822 \text{ 元} \end{aligned}$$

(三) 估价对象积算价格

$$\begin{aligned} &= \text{土地在估价时点的市场价格} + \text{建筑物重置价格} \\ &= 220996170 \text{ 元} \end{aligned}$$

第二、市场比较法

根据委托估价方提供的相关资料: 估价对象总销售建筑面积为 26425.2m², 其中住宅部分销售建筑面积为 24906.8m², 配套商业部分销售建筑面积为 1518.4m²。地下车位 150 个。本次评估分别根据住宅、配套商业、车位不同用途进行市场价格估算。

(一) 住宅部分市场价格

通过对估价对象附近区域类似的准完工的商品住宅项目的调查分析, 筛选了三项案例作为比较对象。各案例与估价对象的情况比较如表 1-3 所示。

因素条件说明表

表 1-3(a)

项目名称	待估对象	案 例 一	案 例 二	案 例 三
项目位置	× ×	万泉河路	远大路南	苏州街
交易时间	2001 年 12 月	2001 年 12 月	2001 年 12 月	2001 年 12 月
交易情况	2002 年 5 月入住、 正常	2002 年 12 月入住、 正常	2002 年 10 月入住、 正常	现房、正常