

中国房地产估价师执业资格考试指定辅导教材



房地产估价案例与分析

中国房地产估价师学会 编

④

中国物价出版社

F293.35

3

:4

中国房地产估价师执业资格考试指定辅导教材

房地产估价案例与分析

主 编 廖俊平 陆克华

副主编 刘明刚 李安明 杜 鸣

中国物价出版社

1 100000 00000 00000 00000 00000 00000 00000 00000

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产估价案例与分析/中国房地产估价师学会编. —北京:
中国物价出版社, 2001. 4

中国房地产估价师执业资格考试指定辅导教材

ISBN 7-80155-229-6

I. 房… II. 中… III. 房地产—价格—评估—案例—资格
考试—教材 IV. F293.35

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2001) 第 18323 号

出版发行/中国物价出版社 (电话: 68020336 邮编: 100837)

地址: 北京市西城区月坛北小街 2 号院 3 号楼)

印刷/河北〇五印刷厂

开本/850×1168 毫米 大 32 开 印张/10.5 字数/259 千字

版本/2002 年 4 月第 2 版 印次/2002 年 4 月第 2 次印刷

印数/10000~20000 册

书号/ISBN 7-80155-229-6/F·179

定价/25.00 元

• 版权所有 翻印必究 •

请考生注意识别:

本页用含有  图案的水印防伪纸印制; 本页用这种水印防
伪纸印制的, 为正版图书。

中国房地产估价师执业资格考试 指定辅导教材编审委员会

名誉主任：	宋春华	周干峙		
主任：	谢家瑾			
副主任：	沈建忠	姚运德	侯浙珉	陆克华
	金一平	范勇	李竹成	柴强
	刘洪玉	董黎明	邬翊光	洪亚敏
	李林	薛洪江	张重光	刘佳胜
委员：	张小宏	胡文忠	陶建明	季如进
	郎振亮	史贤英	刘锦红	李加林
	桂国杰	张国栋	张明华	廖俊平
	张协奎	艾建国	叶剑平	高向军
	孙仁先	杜鸣	徐俊达	姜万荣
	张其光	刘灿	张学勤	王瑞春
	倪吉信	赵鑫明		

目 录

绪 论	(1)
第一章 房地产估价技术路线及其确定	(3)
第一节 房地产估价技术路线	(3)
第二节 房地产估价技术路线的确定	(23)
第二章 各种估价方法在房地产估价中的运用	(31)
第一节 房地产估价方法综述	(31)
第二节 几种主要房地产估价方法的实质与难点	(37)
第三节 房地产估价方法的选择	(51)
第三章 各种目的的房地产估价	(60)
第一节 国有土地使用权出让价格评估	(61)
第二节 房地产转让价格评估	(72)
第三节 房屋租赁价格评估	(79)
第四节 房地产抵押价值评估	(91)
第五节 房地产保险估价	(114)
第六节 房地产课税估价	(118)
第七节 征地和房屋拆迁补偿估价	(124)
第八节 房地产分割、合并估价	(135)
第九节 房地产纠纷估价	(141)
第十节 房地产拍卖底价评估	(159)

第十一节	企业各种经济活动中涉及的房地产估价·····	(180)
第四章	各种类型房地产的估价·····	(191)
第一节	居住房地产估价·····	(192)
第二节	商业房地产估价·····	(207)
第三节	商务办公房地产估价·····	(216)
第四节	旅馆房地产估价·····	(226)
第五节	餐饮房地产估价·····	(241)
第六节	娱乐房地产估价·····	(246)
第七节	工业房地产估价·····	(270)
第八节	农业房地产估价·····	(280)
第九节	特殊用途房地产估价·····	(282)
第五章	房地产估价报告的写作·····	(295)
第一节	房地产估价报告的写作基础·····	(295)
第二节	房地产估价报告的写作原则·····	(305)
第三节	房地产估价报告的构成要素·····	(308)
第四节	房地产估价报告写作案例·····	(312)
后 记	·····	(328)

绪 论

房地产估价是一项实践性很强的业务,房地产估价师除了要掌握基本理论、基本方法外,最重要的是要能够实际完成估价任务。面对一项估价业务,房地产估价师要能够对估价对象作出分析,确定估价技术路线,选择合适的估价方法,最终还要会动手撰写估价报告。

《房地产估价案例与分析》这门课程的宗旨,是要指导估价人员在已经学习了房地产估价的基本理论和基本方法的基础上,能够实际从事估价业务,并完成合格的房地产估价报告。

如果我们对一份估价报告进行分类的话,可以有如下三种不同的分类方式:一是从估价报告所采用的主要估价方法来分,二是从估价目的来分,三是从估价对象的用途来分。这可以看作是对估价报告分类的三个“维度”。而作为一名合格的房地产估价师,也应该能够从不同维度熟悉房地产估价业务:要善于运用各种估价方法,懂得对不同的估价对象进行估价,并能正确处理不同估价目的的估价任务。

与之相对应,本书第二、三、四章分别从估价方法、估价目的和估价对象这三个不同的维度选择各类估价报告案例进行分析,并总结各种估价方法、各种估价目的和各类估价对象的估价特点。

本书对估价方法的讨论着重于国家标准《房地产估价规范》(以下简称《规范》)所列举的5种估价方法的实际运用,对估价目的的分类是按照《规范》列举的各种估价目的,对估价对象的分类则按照《房地产估价理论与方法》中按用途的分类方式。

由于估价方法、估价目的、估价对象这些基本要素是每一份估价报告都会具备的,所以,探讨各类估价对象特点的估价报告,必

然会涉及估价方法和估价目的;同样,探讨估价方法或估价目的时也是这样。因此,在列举估价案例时并不一定是一一对应地对每种估价方法、估价目的、估价对象都列一个案例,不同章节的案例是可以互相参照使用的。

房地产估价师要完成一份合格的估价报告,首先要能够确定估价技术路线。估价技术路线起到统领一项房地产估价业务全局的作用。为此,本书专门辟出第一章论述这个问题。

除此之外,房地产估价师还应该对房地产估价报告的格式、内容等要求有足够的认识,本书第五章就是专门论述房地产估价报告的写作的。

本书案例估价报告的格式是按照《规范》推荐的标准格式,但为了指出个别估价案例存在的问题,对其估价报告保留原貌。

本书估价案例采用了一些房地产估价师实际完成的估价报告,在此向这些报告的原作者表示衷心的感谢。同时,由于在案例分析中指出了估价报告中的错误,也在此向这些估价师表示歉意。我们绝不敢对同行的报告表示不敬,之所以毫无保留地在书中指出这些报告的错误,是为了让后学者能够站在这些前辈估价师的肩上,从一开始就有一个比较高的起点,少走些弯路。

估价报告中的错误有些是较浅显的,一看即知,例如缺少估价报告应具备的基本内容、计算错误,等等;还有一些是深层次的,主要是由于没有准确全面地掌握估价基本理论和估价方法引起的,本书对深层次的错误着墨较多。

第一章 房地产估价的技术路线及其确定

第一节 房地产估价技术路线

一、房地产估价技术路线的概念

房地产估价人员接受了估价委托并且明确了估价目的、估价对象、估价时点等估价基本事项之后,接下来要做的一件至关重要的事情就是确定估价技术路线。只有确定了估价技术路线,才能相应地选择估价方法,进而才能开始进行后面的具体估价作业。

房地产估价的技术路线是指导整个房地产估价过程的技术思路,是估价人员对估价对象房地产的价格形成过程的认识。

确定房地产估价技术路线,也就是确定房地产价格形成过程。确定估价技术路线的结果和目的是:确定价格内涵和价格形成过程。

确定房地产估价技术路线,要对估价对象房地产本身有充分的认识,要对交易各方的情况和交易过程有充分的了解。

二、房地产估价技术路线与房地产价格内涵和价格形成过程

房地产估价是估价人员模拟房地产价格形成过程以确定房地产的客观合理价格的过程,房地产估价技术路线就是估价人员模拟房地产价格形成过程、揭示房地产价格内涵时的思路。因此我们说:房地产估价技术路线体现的正是估价对象房地产的价格形成过程,反映的正是估价对象房地产的价格内涵。

从《规范》中的一些条文规定,我们就可以看到房地产估价技术路线与房地产价格内涵和价格形成过程的关系。

以《规范》第 6.4.4 条为例：

“6.4.4 以划拨方式取得的土地使用权连同地上建筑物抵押的，评估其抵押价值时应扣除预计处分所得价款中相当于应缴纳的土地使用权出让金的款额，可采用下列方式之一处理：

1. 首先求取设想为出让土地使用权下的房地产的价值，然后预计由划拨土地使用权转变为出让土地使用权应缴纳的土地使用权出让金等款额，两者相减为抵押价值。此时土地使用权年限设定为相应用途的法定最高年限，从估价时点起计。

2. 用成本法估价，价格构成中不应包括土地使用权出让金等由划拨土地使用权转变为出让土地使用权应缴纳的款额。”

这里给出的处理土地使用权出让金问题的两种方式也就是两种估价技术路线，这两种估价技术路线反映了共同的价格内涵：划拨土地使用权的价格内涵是正常的（出让）土地使用权价格扣除土地使用权出让金等款额后的余额部分。而这两种估价技术路线反映的价格形成过程却是不一样的：前者是用正常的（出让）土地的土地使用权价格减去土地使用权出让金等款额；后者是采用成本积算的方法；在积算时不考虑土地使用权出让金等款额。

又例如《规范》第 6.12.2 条规定：

“6.12.2 房地产损害赔偿估价，应把握被损害房地产在损害发生前后的状态。对于其中可修复部分，宜估算其修复所需的费用作为损害赔偿价值。”

这里所说的：“对于其中可修复部分，宜估算其修复所需的费用作为损害赔偿价值”，就是一种估价技术路线。也就是说，在进行房地产损坏赔偿估价时，我们需要确定的是估价对象房地产因损坏所造成的价值损失，这个价值损失又如何衡量呢？是用对其进行修复所需的费用来衡量的。所以，房地产损坏赔偿估价时，估价结论的价格内涵是“房地产因损坏所造成的价值损失”，或者是

“修复所需的费用”。明确了价格内涵,我们也就明确了该价格的形成过程:模拟对损坏的房地产进行修复从而得出修复所需的费用。进而,我们也就明确了估价的技术路线:估算其修复所需的费用作为损害赔偿价值。

再例如《规范》第 6.11.3 条及其条文说明规定:

“6.11.3 企业联营一般不涉及房地产权属的转移。企业联营中的房地产估价,主要是为确定以房地产作为出资的出资方的分配比例服务,宜根据具体情况采用收益法、市场比较法、假设开发法,也可采用成本法。”

[条文说明]

“6.11.3 企业联营中涉及的房地产估价,通常不伴随着房地产权属的转移。例如,某国有轻工企业拟利用其闲置的部分厂房和场地使用权,与另一愿提供生产技术、设备和流动资金的企业组成联营公司,共同生产市场急需的某一轻工产品,则该国有轻工企业的房地产权虽无转移。但为确定其在联营公司中的利润分配比例,同样需要评估其投入的房地产的价值。涉及企业各种经济活动的房地产估价,同样可使用市场法、收益法、成本法等房地产估价的基本方法,也可根据所评估的房地产的物质实体及其权益的特点,选用假设开发法等。”

这也体现了一种估价技术路线。即联营企业的利润分配比例取决于投入联营企业的房地产的价值。反过来看这个问题,可以说,企业联营涉及的房地产的价值取决于其在联营企业中的创利能力。这样就产生了这类估价技术路线:通过确定联营企业的利润分配比例确定联营企业涉及的房地产的价值。

由以上所举《规范》中的一些条文规定我们已经可以看出,房地产估价技术路线反映了房地产价格的内涵和房地产价格形成过程,关于这一点,我们在本章后面还会反复强调。

三、房地产估价技术路线与房地产估价方法

(一) 房地产估价技术路线与房地产估价方法的密切关系

房地产估价技术路线是估价人员对房地产价格形成过程的认识,而房地产估价方法本身也反映了人们对房地产价格形成过程的认识,可以说,每种房地产估价方法都体现了一种技术路线。

例如市场比较法,它所体现的是这样一种对价格形成过程的认识:房地产的正常市价是该房地产在公开市场上最可能的成交价格,或者说是被大多数买家和大多数卖家认可的价格。正是按照这样对价格形成过程的认识,市场比较法采用“选取类似房地产的实际成交价格作为评估价格”的技术路线。

又如成本法,它反映的估价技术路线是:在无法通过市场直接得到估价对象的正常市价的情况下,我们可以通过对估价对象房地产的价格组成部分进行分解,了解各价格组成部分的正常市价,再累加(积算)作为估价对象的正常市价。也就是说,成本法认可这样一种价格形成过程:房地产的价格是由其各组成部分的价格累加而成的。

再如收益法,它体现了对价格形成过程的这样一种认识:可以将购买房地产作为一种投资,将该投资未来可以获得的所有净收益折现之后累加,所得结果不应小于投资额,进而可以用这个结果作为估价对象的房地产价格。收益法所体现的估价技术路线是:房地产现时的价格是由房地产未来可获得的收益决定的。

最后再看假设开发法,它所体现的房地产价格形成过程也即估价技术路线是:未完成的房地产的价格取决于它完成后的价格和从未完成到完成阶段所需增加的各项投入以及相应的利、税。

同一个估价对象,采用不同的估价方法,实际上是在模拟不同的价格形成过程,体现的是不同的估价技术路线。例如对一宗尚未完成的房地产开发项目的估价,我们可以采用成本法,求取获取

土地的价格、已投入的建造成本和各项相关费用、利息、利润、税费,累加即得到其价格。这既是成本法的估价过程,也体现了一种技术路线。它所反映的价格形成过程是:产品的价格是由构成产品价格的各组成部分积算而形成的。我们还可以采用假设开发法,先确定该项目完成后的市场价格,再扣除由未完成状态继续建造完成所需的各项投入和利息、利润、税费,由此也可得出估价对象的价格,这种方法所反映的价格形成过程是:未完成产品的价格最终取决于它开发建设完成后的市场价格,由后者可以推算出前者。

所以说,房地产估价技术路线与房地产估价方法是一种密不可分的关系。关于估价方法与估价技术路线的关系,在本书第二章还要涉及。

(二)把握房地产估价技术路线有助于正确运用房地产估价方法
由于房地产估价技术路线反映了房地产价格形成过程和价格内涵,而房地产估价方法的实质也是模拟房地产价格的形成过程确定估价对象的价格,因此,把握房地产估价技术路线有助于正确理解和运用房地产估价方法,并且不会由于房地产估价方法在表现形式上的不同而迷惑。下面通过案例 1-1 来说明这一点。

案例 1-1:	综合类	3223	1
××股份有限公司土地使用权估价结果报告			

(一)委托方:(略)

(二)估价方:(略)

(三)估价对象:

1. 坐落

估价对象地块共三幅,均坐落于××市××新区境内。

地块 1 为××地块,位于××商贸区内,地处××路南、××

路西、××信息中心大楼北、××大厦东。

地块2为××出口加工区10号地块,位于××加工区中部,地处××路北,其西北为建设中的××发展中心综合楼,东隔××路与未施工综合用地为邻。

地块3为××加工区2号地块,位于××加工区中部,地处××路以南,西沿××路,南沿××路。

2. 产权状况

估价对象土地使用权为原××市土地管理局根据国家和××市的有关法规出让给××贸易区开发公司和××加工区开发公司,然后××股份有限公司(以下简称××公司)通过市场转让方式取得。

地块1于1993年2月与××贸易区开发公司签订转让合同受让取得,至估价时点尚余使用年限48年。

地块2于1992年10月与××加工区开发公司签订转让合同受让取得,至估价时点尚余使用年限47年。

地块3于1992年10月与××加工区开发公司签订转让合同受让取得,至估价时点尚余使用年限47年。

3. 规划限制条件

地块编号	土地面积(平方米)	土地用途	建筑容积率
1	6252	综合楼	6
2	4979	综合楼	4.3
3	12002	厂房	2.4

(四)估价目的:企业股份制改造土地使用权市场价值评估

(五)估价时点:1995年12月31日

(六)价值定义:本次估价采用公开市场价值标准

(七)估价依据:(略)

(八)估价原则:合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、估价时点原则。

××(九)估价方法:本次估价采用市场比较法、假设开发法和以地换房法。

(十)估价结果 估价对象土地总价值为人民币玖仟柒佰柒拾壹万零柒佰元整(RMB97,710,700)。

其中: 地块 1 价值为人民币柒仟玖佰叁拾柒万捌仟元整(RMB79378000)。

地块 2 价值为人民币壹仟壹佰伍拾捌万伍仟元整(RMB11585000)。

地块 3 价值为人民币陆佰柒拾肆万柒仟柒佰元整(RMB6747700)。

(十一)估价人员:(略)

(十二)估价作业日期:1996 年 3 月 27 日至 4 月 21 日。

(十三)估价报告应用的有效期限:(略)

××股份有限公司土地使用权估价技术报告

(一)个别因素分析

1. 坐落

估价对象地块共三幅,均坐落于××市××新区境内。

地块 1 为××地块,位于××商贸区内,地处××路南、××路西、××信息中心大楼北、××大厦东。

地块 2 为××出口加工区 10 号地块,位于××加工区中部,地处××路北,其西北为建设中的××发展中心综合楼,东隔××路与未施工综合用地为邻。

地块 3 为××加工区 2 号地块,位于××加工区中部,地处××路以南,西沿××路,南沿××路。

2. 产权状况

估价对象土地使用权为原××市土地管理局根据国家和××市的有关法规出让给××贸易区开发公司和××加工区开发公司,然后××股份有限公司通过市场转让方式取得。

地块 1 于 1993 年 2 月与××贸易区开发公司签订转让合同受让取得,至估价时点尚余使用年限 48 年。

地块 2 于 1992 年 10 月与××加工区开发公司签订转让合同受让取得,至估价时点尚余使用年限 47 年。

地块 3 于 1992 年 10 月与××加工区开发公司签订转让合同受让取得,至估价时点尚余使用年限 47 年。

3. 规划限制条件

地块编号	土地面积(平方米)	土地用途	建筑容积率
1	6252	综合楼	6
2	4979	综合楼	4.3
3	12002	厂房	2.4

4. 城市基础设施条件(略)

5. 建筑物扩初设计简况及工程进度(略)

(二)区域因素分析

自 1990 年党中央国务院决定开发××新区以后,由于基础设施投资持续增长,投资环境逐渐优化,来新区投资的国内外企业不断增加,尤其是 1992 年至 1994 年新区土地开发量急剧上升,土地使用权出让和转让市场交易活跃。但自 1995 年以来受宏观经济调控的影响,土地市场逐渐进入调整、消化吸纳阶段,目前尚无明显回升迹象。

(三)市场背景分析

地块 1 所在的××地区,至 1995 年底共推出综合用地 130 幅,其中除少部分楼宇已建成推向市场外,其余大多为在建工程,而该地区外销综合楼市场吸纳能力有限,供大于求,出现了有价无市的现象,成交量锐减,土地市场价格水平约比 1993 年市场最旺

时下跌约 5%~10%，根据目前的 market 情况分析，该地区外销房价格明显下落，有部分要转向国内市场寻求出路，总体上看该地区目前高级办公楼售价价位为每平方米 12,000~15,000 元人民币，且在两三年内不会有所突破。

地块 2、地块 3 所在的××开发区工业用地由于土地开发成熟度高，开发成本明显高于其他地区，转让地价曾于 1993 年底达到最高峰，每平方米约为 100~145 美元。近年内由于批租地块用地结构政策的调整，工业用地成交量明显增加，且大部分集中在郊区地区，但郊区的地价水平又大大低于××新区，市场竞争使××的工业用地价格无法稳居高位，地价降至每平方米 70~90 美元。区内的综合用地因是工业用地的配套服务项目，不同于中央商务区或××地区的商务写字楼，因而该区综合楼市场直接受邻近区内工业用地市场的影响，地价水平也有明显下降。

(四)最高最佳使用分析(略)

(五)估价方法选用

本次估价所采用的市场比较法是在××新区范围内选择较近期内已经发生交易的类似房地产加以比较对照，从而得出估价对象房地产的价格。其中××出口加工区内地价则以该区近期成交价的平均价作为比较对象。

本次估价所采用的假设开发法的基本公式为：

熟地价格 = 开发完成后的房地价值 - 由熟地建造房屋的开发成本 - 管理费用 - 投资利息 - 销售税费 - 开发利润 - 买方购买熟地的税费

其中“买方购买熟地的税费”在本次估价中为 0。

以地换房法的公式如下：

熟地价格 = ××公司所得××大厦房地产的销售价格 - 销售费用 - 管理费用 - 投资利息 - 销售税费 - 风险损失

(六)估价测算过程