

2003

FANGDICHANGUJIABAOGAOJINGXUAN

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

房地产估价报告精选

(2003)

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(2003)/中国房地产估价师学会
编. —北京: 中国建筑工业出版社, 2003

ISBN 7-112-06050-8

I. 房... II. 中... III. 房地产-价格-评估-研
究报告-汇编-中国-2003 IV. F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2003) 第 087660 号

责任编辑: 李 坚

责任设计: 彭路路

责任校对: 王 莉

**房地产估价报告精选
(2003)**

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

北京市彩桥印刷厂印刷

*

开本: 880×1230 毫米 1/16 印张: 33½ 字数: 1050 千字

2003 年 10 月第一版 2003 年 10 月第一次印刷

印数: 1—4,000 册 定价: 65.00 元

ISBN 7-112-06050-8

F·484 (12063)

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>

前 言

正值中国房地产估价师执业资格制度建立十周年之际，由中国房地产估价师学会编辑的《房地产估价报告精选（2003）》出版了！此书是近年来编写出版的《房地产估价报告精选》系列的第三辑，它秉承了前两辑的优点，又在原有编辑思路的基础上有所突破。

本书在编写过程中，力求选取不同估价目的、不同估价对象类型、不同估价技术路线与不同估价方法的房地产估价报告，多方位展示房地产估价行业的成果与现状。

书中收录了房地产价格评估机构近两年的房地产估价报告 19 份。每份报告，除对附件及附图做出删略外，尽量保持报告全文的原貌，另外增加了报告摘要、估价师心得及编者的简短评析，供参考。

本书是房地产估价师们智慧、能力、经验和心血的结晶。报告内容丰富，资料翔实，具有很强的示范性和实用性。从收集的报告中可以看出，房地产估价师的作用日益扩大——房地产估价师不仅仅活跃在房地产抵押、转让等传统估价业务中，而且也为法院裁决、保险理赔、拆迁补偿、拍卖处置等需求提供专业服务。今后，随着房地产估价业务的发展，房地产估价师不仅要掌握和熟练运用多个学科的知识，而且要根据估价对象和估价目的的变化，深入研究、改进与完善估价方法，力求得出合理有效的估价结果。

估价报告作为记录估价工作过程及结果的载体，能直接反映出估价人员的专业素养、执业水平及估价业绩。我们希望这一辑报告精选能给房地产估价行业的同仁以启迪、以借鉴、以警示、以思考。同时，本书所收录的报告并不排除其中的不足和值得继续商榷的问题，估价师心得和编者的简短评析也并非定论。倘若此书能引起业界同仁对行业中存在的缺陷展开探讨，对房地产估价理论和估价业务的发展产生促进作用，那么，编者一定会感到莫大的满足。

本书可用于房地产估价人员、房地产估价师的相互学习和继续教育，也可作为从事有关房地产投资、开发、经营、管理、服务及金融、司法等实际工作和教学研究人员参考书；对进一步推广《房地产估价规范》（GB/T 50291—1999）很有裨益。

目 录

- 报告一 海南琼山市某大厦主楼停建工程及附楼涉案房地产价格评估报告
(海南明正房地产评估有限公司) /1
- 报告二 丰都县某房屋保险事故损伤修复费用评估报告 (重庆同诚资产评估
有限公司) /33
- 报告三 深圳某商业中心部分房地产价值评估报告 (戴德梁行房地产顾问
(深圳) 有限公司) /46
- 报告四 厦门东方酒店市场价值评估报告 (厦门均和评估咨询有限公司) /75
- 报告五 厦门某工业综合楼房地产拍卖价值评估报告 (厦门仁达房地产评
估有限公司) /124
- 报告六 深圳世贸广场 A 幢部分写字楼因配套设施未兑现承诺的减损价值评
估报告 (世联地产顾问 (深圳) 有限公司) /145
- 报告七 上海某地块拆迁房屋市价评估报告 (上海八达房地产估价有限公
司) /164
- 报告八 北京某花园别墅拆迁补偿价值评估报告 (北京百成首信房地产评
估有限公司) /187
- 报告九 北京某住宅楼在建工程抵押价值评估报告 (北京市中恒业房地产评
估有限责任公司) /214
- 报告十 浙江省浦江经济开发区某工业用房拍卖底价评估报告 (北京杜鸣估
价师事务所) /236
- 报告十一 北京某综合用途土地抵押价值评估报告 (北京鸿天涉外评估有限
责任公司) /262
- 报告十二 上海某大厦房地产抵押价值评估报告 (上海房地产估价师事务
所有限公司) /285
- 报告十三 某银行苏州分行改制上市房地产价值评估报告 (苏州信谊房地
产评估咨询有限公司) /308
- 报告十四 西藏某镇房屋拆迁评估报告 (四川恒通评估师事务所) /331
- 报告十五 重庆某大酒店房地产估价报告 (重庆同诚资产评估有限责任公
司) /358
- 报告十六 北京某公寓部分房地产抵押价值评估报告 (北京宝信房地产评
估咨询有限公司) /389

- 报告十七** 深圳观澜高尔夫球场 A 球道抵押价值评估报告（深圳市国咨房地产评估有限公司）/424
- 报告十八** 北京龙泉宾馆房地产抵押价值评估报告（北京首佳房地产评估有限公司）/444
- 报告十九** 某房地产开发贷款项目评估报告（成都精至诚房地产评估有限责任公司）/475
- 后记**/527

海南琼山市某大厦主楼停建工程及附楼 涉案房地产价格评估报告

【报告摘要】

本报告估价对象为一幢主楼(停建综合大厦)及一幢附楼(住宅现房)。主楼于 1994 年停建,主体结构已封顶,外墙装饰已完成,内装修、设备及水电安装未完成。附楼于 1992 年建成。估价对象宗地由开发商从另一家公司购买,未办理土地使用权转让手续,宗地性质仍为划拨,存在补交土地出让金的遗留问题。估价对象已办理房屋所有权证,因未清偿抵押贷款而被法院整体查封。

针对估价对象停建工程占总建筑面积 70.6%、现房占 29.4%既有商业用房,也有商住用房划拨用地等特点,结合海南房地产市场实际情况,采用两条估价技术路线估价。一是对商业、居住及停建各部分分别运用收益法、市场比较法、假设开发法进行估价并加总;二是采用成本法整体估价;然后综合两条技术路线的计算结果确定其价值。

房地产估价报告

项 目 名 称：海南琼山市某大厦主楼停建工程及附楼涉案房地产价格评
估报告

委 托 方：海南人民法院

估 价 方：海南明正房地产评估有限公司

估 价 人 员：李影文、黄芳、蒋正

估价作业日期：2002 年 9 月 23 日至 2002 年 10 月 8 日

估价报告编号：× ×

目 录

致委托方函	4
估价师声明	5
估价的假设和限制条件	6
估价结果报告	7
估价技术报告	13
附件（目录）	31

致 委 托 方 函

海南××人民法院：

受贵院委托，本公司对位于海南省琼山市府城镇琼州大道东侧××大厦主楼（停建工程）及附楼在估价时点2002年10月8日的房地产价值进行了估价，为贵院办理案件提供公开市场价值依据。

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，经实地勘察及市场调查，并进行认真的分析和测算，确定估价对象在估价时点的公开市场价值总额为1597.69万元，大写人民币壹仟伍佰玖拾柒万陆仟玖佰元整，平均市值单价816.7元/m²，大写人民币每平方米捌佰壹拾陆元柒角整。

注：1. 本报告估价结果包含应向政府补交土地出让金。经计算，土地出让金总额为138.392万元，大写人民币壹佰叁拾捌万叁仟玖佰贰拾元整。若拍卖成交，由法院扣缴。若以物抵债，则应从公开市场价值总额中扣除。

2. 本报告估价结果包含主楼2~4层室内装修，但不包括室内空调主机等可移动设备。

估价的测算过程及有关说明，请见《估价结果报告》和《估价技术报告》。

此致

海南明正房地产评估有限公司

2002年10月8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，但受到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个人利害关系或偏见。
4. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291—1999）进行分析，形成意见和结论，拟定本估价报告。
5. 我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘、拍照。
6. 没有人对本估价报告提供过重要专业帮助。

估价师签名： × × ×

估价的假设和限制条件

1. 经到琼山市国土局查档及咨询,估价对象宗地仍为无偿划拨用地,本报告估价结果包含办理转让手续时应向政府补交土地出让金等各项税费。

2. 依据房屋所有权证和国有土地使用证,房屋所有权人与土地使用者不一致。经查房屋所有权证及房屋他项权证记载,估价对象由房屋所有权人海南××有限公司向琼山市××公司购买土地,但未办理转让手续,假设可补办过户手续。

3. 依据房屋所有权证及房屋分层平面图,计算主楼各分层建筑面积如下表,附楼建筑面积从琼山市房产局查档而来,今后以房管部门核发的分幢(层)房屋所有权证的面积为准。

幢	层次	面积 (m ²)	备注
主楼	二层	1581.012	含一层(架空层作设备用房)及顶层局部分摊
	三层	2028.073	含一层(架空层)、二层楼梯间、顶层局部分摊
	四层	966.344	
	五~二十层	13803.115	
附楼	整幢	1183.156	查房产局档案资料
合计		19561.70	

4. 依据估价人员现场调查,估价对象主楼于1994年停建,附楼于1992年建成,假设与实际情况相符。

5. 估价对象主楼2~4层已由承租人装修使用,本报告估价结果包含主楼2~4层室内装修,但不包括室内空调主机等可移动设备。

6. 本报告有效期为半年,随着时间的推移或房地产市场价格波动较大时,其估价结果应做相应的调整或复估。

估 价 结 果 报 告

一、委托方

海南××人民法院

二、估价方

机构名称 海南明正房地产评估有限公司
机构住所： 海口市龙昆北路 15 号中航大厦 C 座 602 室
资格等级： 贰级
法定代表： × × ×
电话号码： 0898-66769171

三、估价对象

基 本 情 况

名称	× × 大厦主楼及附楼	公共配套	齐 全
坐落	海南省琼山市府城镇琼州大道东侧	现状	主楼主体为停建工程，其中 2~4 层已装修使用。附楼为现房
面积	总建筑面积 19561.70m ² ，其中主楼 18378.544m ² ，附楼 1183.156m ² ；宗地总面积 3596.5m ²	地势	坡 地
		景观	良 好
环境	良 好	权属	海南××有限公司

建筑物情况表

层数	主楼共 20 层 (第一层依坡地而建为架空层), 附楼 9 层 (错层式)	朝向	座东向西
结构	钢筋混凝土	平面布置	主楼合理、附楼较差
用途	商住综合	工程质量	主楼 19 ~ 20 层顶棚渗水严重, 局部梁露筋, 附楼未见异常
维护	稍差	建成年月	主楼 1994 年停建, 附楼 1992 年建成

主楼建筑物装修表

外墙面	2 ~ 3 层正面采用落地玻璃墙, 配合局部喷涂装饰; 4 ~ 20 层均以条砖贴面	外门	第二层 (沿街) 正门不锈钢玻璃地弹门
内墙面	2 ~ 4 层部分包木墙面, 部分刷涂料; 5 ~ 20 层墙面层已抹灰刷白	内门	2 ~ 4 层木夹板门包门套; 5 ~ 20 层已安装门框及普通夹板门 (部分已损坏)
地面	2 ~ 4 层 50 × 50 地砖, 局部花岗石地面; 5 ~ 20 层地面未做	窗	铝合金玻璃窗 (5 ~ 20 层窗扇及窗框被盗严重)
顶棚	2 ~ 4 层部分木夹板吊顶, 部分龙骨刷黑吊顶, 部分龙骨石膏板吊顶; 4 ~ 20 层, 部分抹灰刷白, 部分未做	保养	2 ~ 4 层一般, 5 ~ 20 层较差
卫生间	2 ~ 4 层铺砌 20 × 30 墙砖至顶, 铝扣板吊顶, 地面铺地砖, 卫生洁具齐全; 5 ~ 20 层贴 2m 高墙砖, 已预埋上下水管道, 其余未做	楼梯	电梯井未安装电梯; 消防梯为旋转梯, 不锈钢管扶手, 楼梯面未做; 2 ~ 3 层室内步梯铺砌花岗石面, 铁艺护栏木护手

附楼建筑物装修表

外墙面	条 砖	外门	铝合金玻璃门及拉 闸防盗门
内墙面	多彩喷涂	内门	木夹板门
地面	40 × 40 地砖, 4 层以 上地板胶地面	窗	铝合金玻璃窗 (窗 扇部分被盗)
顶棚	二层部分木夹板吊 顶, 部分轻钢龙骨石膏 板吊顶; 其余部分抹灰 刷白	保养	稍 差
		户型	每层两个单间和一 个套间, 有公用厨房, 平面布置不规则
卫生间	陶瓷锦砖地面, 木窗	楼梯	花岗石贴面, 不锈钢 扶手

四、估价目的

为海南 × × 人民法院办理案件提供估价对象
公开市场价值的依据。

五、估价时点

2002 年 10 月 8 日

六、价值定义

本次估价采用的公开市场价值标准为估价对
象房地产在公开市场上最可能形成的客观合理价
格。估价结果为估价对象在商住综合用途下的房
屋所有权、土地使用权价格。

七、估价依据

1. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》
2. 国家和地方的法律、法规和有关政策文件
3. 鉴定委托书 [海南 × × (2002) 第 × × 号]
4. 房屋所有权证 (琼山文庄证字第公 × × 号)
5. “× × 大厦”各层房产平面图
6. 国有土地使用证 [琼山国用 (府城) 字第 × × 号] 及土地登记审批表和宗地平面图
7. 估价人员进行市场调查和实地勘察所获取的有关资料

八、估价原则

1. 合法原则：以估价对象合法使用、合法处分为前提估价。
2. 最高最佳使用原则：以估价对象最高最佳使用为前提估价。
3. 替代原则：要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。
4. 估价时点原则：估价结果应是估价对象在估价时点客观合理价格或价值。

九、估价方法

根据估价对象现房部分占项目总建筑面积的 29.4%，停建工程部分占项目总建筑面积的 70.6%，以及不同用途的特点，本次分别采取两条技术路线进行估价，然后综合确定估价对象的市场价值。第一条技术路线：对现房部分即主楼 2~

4层和附楼，考虑主楼2~4层为商业用途，出租具有收益性，故采用收益法进行估价。附楼为居住用途，市场交易实例较多，故采用市场比较法进行估价。对主楼（塔楼）5~20层停建工程部分，根据估价对象房地产市场的实际情况，采用假设开发法进行估价（在计算续建完成后的房地产价值时采用市场比较法）。第二条技术路线：因项目主体大部分为停建工程，现房部分因经营不善等原因也停业多年，结合交易市场状况，对估价对象整体采用成本法进行估价（在计算重新取得土地价值时采用基准地价修正法和假设开发法）。

收益法的定义：运用某种适当的资本化率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常净收益折算到估价时点上的现值，求其之和，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

市场比较法的定义：将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

假设开发法的定义：预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

成本法的定义：以开发或建造估价对象房地产所需要的各项费用之和为基础，再加上正常利润和税金，得出房地产的重置价格，然后再扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价值的方法。

基准地价修正法定义：在政府确定公布了基准地价的地区，由估价对象所处地段的基准地价调整得出估价对象宗地价格的方法。