

房地产估价 典型案例 分析

吴翔华 梁国庆 编著
江苏科学技术出版社

THE ANALYSIS OF
REPRESENTATIVE REAL ESTATE
APPRAISAL REPORTS



F293.3

W892

THE ANALYSIS OF
REPRESENTATIVE REAL ESTATE
APPRAISAL REPORTS

吴翔华 梁国庆 编著
江苏科学技术出版社

房地产估价 典型案例 分析

图书在版编目(CIP)数据

房地产估价典型案例分析 / 吴翔华, 梁国庆编著.
南京: 江苏科学技术出版社, 2005. 1

ISBN 7-5345-4462-9

I. 房... II. ①吴...②梁... III. 房地产-价格-
评估-中国-资格考核-自学参考资料
IV. F299.233.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2004)第 133031 号

房地产估价典型案例分析

编 著 吴翔华 梁国庆
责任编辑 刘屹立

出版发行 江苏科学技术出版社
(南京市湖南路 47 号, 邮编: 210009)
经 销 江苏省新华书店
照 排 南京展望文化发展有限公司
印 刷 丹阳兴华印刷厂

开 本 850 mm×1168 mm 1/32
印 张 13.375
字 数 320 000
版 次 2005 年 1 月第 1 版
印 次 2005 年 1 月第 1 次印刷
印 数 1—4 000 册

标准书号 ISBN 7-5345-4462-9/TU·123
定 价 26.00 元

图书如有印装质量问题, 可随时向我社出版科调换。

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,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,本书正是在总结近几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释,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。

为简化计算,书中部分案例数据已做修改。在本书的编写过程中,得到了李亚军、李传勇、胡澄、汤运达、张英馨、叶淳、钱松培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!

南京工业大学天诚不动产研究所 吴翔华 梁国庆

2004年10月

目 录

1 房地产估价概述	1
1.1 房地产估价基本概念	1
1.2 房地产估价程序	3
1.3 房地产估价基本原则	13
2 市场比较法估价案例分析	18
2.1 房地产抵押贷款评估报告(市场比较法、成本法)	18
案例分析	40
2.2 房地产纠纷估价报告(市场比较法、成本法)	41
案例分析	53
3 收益法估价案例分析	55
3.1 营业房地产估价报告(收益法、市场比较法)	55
案例分析	71
3.2 酒店房地产估价报告(收益法)	71
案例分析	80
3.3 房地产租金估价报告(市场比较法、收益法)	81
案例分析	104
3.4 高层商住楼估价报告(市场比较法、收益法)	105
案例分析	130
4 成本法估价案例分析	132
4.1 工业厂房价格评估报告(成本法)	132
案例分析	140

4.2	工业厂房房地产价格评估报告(成本法)	141
	案例分析	155
4.3	商业房地产估价报告(成本法和收益法)	155
	案例分析	173
4.4	办公用房价格评估报告(成本法)	174
	案例分析	184
4.5	自建两层住宅房地产估价报告(成本法)	186
	案例分析	195
5	假设开发法估价案例分析	197
5.1	宗地抵押估价报告(基准地价修正法、假设开发法)	197
	案例分析	216
5.2	综合楼房地产价格评估报告(假设开发法)	217
	案例分析	230
6	特殊目的房地产估价案例分析	232
6.1	休闲广场拆迁补偿评估报告	232
	案例分析	249
6.2	扩容改造绿地工程拆迁补偿评估报告	251
	案例分析	269
6.3	养殖场房产及附属设施房地产估价报告(重置成本法)	270
	案例分析	294
6.4	拟建职工宿舍房地产估价报告(成本法)	295
	案例分析	304
6.5	加油站房地产估价报告(收益还原法)	306
	案例分析	317
6.6	三至七层办公楼在建工程房地产估价报告	
	(市场比较法、成本法)	317
	案例分析	330

7 土地估价案例分析	332
7.1 住宅宗地估价报告(假设开发法、基准地价修正法)	332
案例分析	361
7.2 工业用地估价报告(成本逼近法、基准地价系数修正法)	362
案例分析	379
7.3 工业用地抵押评估报告(成本逼近法、基准地价修正法)	379
案例分析	400
7.4 办公、商业用地宗地价格评估报告(市场比较法、假设 开发法)	401
案例分析	417

1

房地产估价概述

1.1 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。

1) 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,房地产估价专业人员被称为估价师,在英国和中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士。

(1) 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。

(2) 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、法律等作出了具体规定。

2) 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。

3) 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。

4) 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。

5) 估价方法

科学实用的估价方法,必须具备两个条件:既有科学的理论依据,又能反映现实交易行为。因此,房地产价格通常可以从如下三个途径来求取: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。

1.2 房地产估价程序

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。

1) 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,对估价额也有较大的影响,这些事项被称为估价的基本事项,必须预

先明确。

(1) 明确估价对象

① 评估实体的确定：即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，如果所评估的是通过有偿出让方式获得的土地使用权，尤其要注意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。

(2) 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，也就相应地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。

(3) 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。

(4) 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:一是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;二是以房地产重新进行装修改造为前提所进行的估价;三是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。

2) 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。

3) 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。

4) 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,应注意防止误勘。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。

5) 收集分析相关资料

(1) 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化有时能产生特

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。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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是: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。

6) 运用估价方法进行估算并决定估价结果

(1) 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:一是各种估价方法的适用范围;二是估价对象的特征及其评估目的和评估前提等。

(2) 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。

(3) 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:

一是资料的可信程度。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。

二是估价对象的种类。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。

(4) 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:一种是以调整得出的最终估算结果为主要依据,另一种是以估价人员的经验为主,参考估算结果。