

2012

房地产估价报告精选

FANGDICHAN GUJIA BAOGAO JINGXUAN

中国房地产估价师与房地产经纪人学会 编

中国建筑工业出版社

房地产估价报告精选 (2012)

中国房地产估价师与房地产经纪人学会 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(2012)/中国房地产估价师与房地产经纪人学会编. —北京:中国建筑工业出版社, 2012. 12
ISBN 978-7-112-14780-9

I. ①房… II. ①中… III. ①房地产价格-估价-研究报告-中国-2012 IV. ①F299.233.5

中国版本图书馆CIP数据核字(2012)第243249号

责任编辑:向建国 李 阳

责任设计:张 虹

责任校对:肖 剑 王雪竹

房地产估价报告精选
(2012)

中国房地产估价师与房地产经纪人学会 编

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

北京科地亚盟排版公司制版

北京建筑工业出版社印刷

*

开本:880×1230毫米 1/16 印张:24 $\frac{3}{4}$ 字数:760千字

2013年7月第一版 2013年7月第一次印刷

定价:68.00元

ISBN 978-7-112-14780-9
(22820)

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)

前 言

为给广大房地产估价师、房地产估价机构提供展示其优秀估价报告的平台，加强相互之间的估价实务经验交流，提高估价报告的整体水平，促进房地产估价行业持续健康发展，我会先后于 2008 年和 2009 年举办了公开征集估价报告活动。经过多轮筛选、修改及编辑，《房地产估价报告精选》一书终于和大家见面了。

在估价报告筛选过程中，力求使入选的估价报告反映不同的估价目的、不同的房地产类型和不同的估价方法。本书共收入优秀估价报告 18 篇，其中房地产转让估价 2 篇，房地产租赁价格评估 2 篇，房地产抵押估价 4 篇，房屋征收估价 2 篇，房地产司法鉴定评估 2 篇，房地产损害赔偿估价 2 篇，房地产税基评估 1 篇，房地产咨询顾问业务 3 篇。

入选的估价报告格式规范，内容完整，估价技术思路正确，报告文字表述简洁，并具有一定的难度、新意和较明显的特色。本书在编辑过程中，尽量保持各估价报告的原貌，但最后由于篇幅限制，不得不忍痛割爱，适当做了删节。另外，本书对每篇估价报告撰写了评析意见，供读者参考。

本书从多个角度展现出房地产估价师较高的专业水平、较强的文字能力和较丰富的估价实务经验，可供广大估价人员学习、揣摩和参考，也可作为从事相关评估行业，以及有关房地产投资、开发和经营管理，有关金融、司法等领域实际工作和教学研究人员的参考用书。

中国房地产估价师与房地产经纪人学会

2012 年 5 月

目 录

第一部分 房地产转让估价

报告一 上海市黄浦区××××路××××号××大楼房地产估价报告	
上海信衡房地产估价有限公司	3
报告二 长沙市××商业房地产投资收购估价报告	
深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司	18

第二部分 房地产租赁价格评估

报告三 成都市××××写字楼房地产租赁价格评估报告	
北京中企华房地产估价有限公司	59
报告四 北京市××工业房屋及分摊土地租赁价格咨询报告	
北京仁达房地产评估有限公司	83

第三部分 房地产抵押估价

报告五 ××市“××城”9幢1层部分商业房地产抵押价值估价报告	
四川大成房地产土地评估有限公司	101
报告六 上海市浦东新区××路×××号“×××大楼”部分办公房地产抵押估价报告	
上海城市房地产估价有限公司	123
报告七 北京市××区××街××号(××酒店)房地产抵押估价报告	
北京首佳房地产评估有限公司	147
报告八 杭州市萧山区某商贸广场1~5层商业房地产抵押估价报告	
浙江恒基房地产土地资产评估有限公司	168

第四部分 房屋征收估价

报告九 长白山U型谷申报世界自然遗产所涉及甲公司所属宾馆物业及构筑物拆迁补偿估价	
吉林吉港房地产咨询评估有限公司	187
报告十 河南省×市×区×路×号×信用社待平移房屋市场价值估价	
河南宏基房地产评估测绘有限公司	210

第五部分 房地产司法鉴定评估

报告十一 江苏省S市JG路×号A区部分房产及其附属设施市场价值司法鉴定评估	
---------------------------------------	--

报告

江苏德道天诚土地房地产评估造价咨询有限公司	227
报告十二 上海市浦东新区富特东一路××号在建工程房地产评估报告	
上海百盛房地产估价有限责任公司	247

第六部分 房地产损害赔偿估价

报告十三 北京市×区×小区×号楼×单元×室房屋质量缺陷损失估价报告	
北京国地房地产土地评估有限公司	267
报告十四 广东省×市×区×道×号×轩 1905 房房屋质量缺陷损失估价报告	
深圳市世联土地房地产评估有限公司	285

第七部分 房地产税基评估

报告十五 杭州市区存量房交易计税基准价系统建设项目评估报告	
浙江恒基房地产土地资产评估有限公司	295

第八部分 房地产咨询顾问业务

报告十六 上海××国际水产中心项目阶段性评价及追加 7000 万元项目贷款评估报告	
上海八达国瑞房地产土地估价有限公司	321
报告十七 ××市××片区旧村改造项目可行性研究报告	
厦门均和房地产土地评估咨询有限公司	340
报告十八 ××花园经济适用房可行性研究报告	
武汉国佳房地产资产评估有限公司	365
后记	389

第一部分 房地产转让估价

报告一

上海市黄浦区××××路××××号××大楼房地产估价报告

上海信衡房地产估价有限公司 王 雄 杨云林

评析意见

估价对象为位于上海外滩万国建筑群的历史保护建筑，具有较高的历史文化价值，但如何合理地评估其市场转让价值客观上存在一定的难度。该报告将其市场价值分为单纯房地产价值和附加的历史文化价值两部分，并分别采用不同的方法进行评估。在评估单纯房地产价值时，正确选用了市场法和收益法两种方法，估价测算过程比较完整。在评估附加的历史文化价值时，通过若干近期同一区域同一类型历史保护建筑的 actual 成交价格，逐步剥离其重置成本，先得出各自附加的历史文化价值，然后在进行比较的基础上，创造性地提出了平均历史文化价值系数的概念，最后再利用该系数，求取估价对象附加的历史文化价值。该报告估价技术思路新颖，估价方法基本合理，为正确评估类似历史保护建筑价值进行了有益探索。该报告格式规范，内容完整，表述到位，具有一定的参考价值。但报告中关于确定某些估价参数的理由，在文字表述上略有欠缺。

致委托方函

上海××××公司：

受贵公司委托，我公司对位于上海市黄浦区××××路××号××大楼进行了房地产价值评估。估价对象土地为出让方式取得，土地用途为综合，土地面积 2100 平方米。估价对象房屋类型为办公，实际用途为商业，房屋总建筑面积为 12570 平方米。估价对象原名××大楼，是外滩“万国建筑博览会”老建筑之一，大楼于 1916 年～1918 年间建成，建筑整体仿效文艺复兴建筑风格，钢混框架结构，楼高 7 层。1993 年被上海市政府列入第二批历史保护建筑，保护类别为二类。

根据贵公司委托要求，本次估价设定的目的是为房地产转让提供市场价值参考，估价时点为 2006 年 10 月 17 日。

我公司根据国家有关房地产估价的规定，本着独立、客观、公正的原则，采用科学的估价方法，对估价对象进行了实地查勘、市场调查、评定估算等工作，在此基础上形成了估价报告。估价结果如下：

在满足全部假设和限制条件下，估价对象房地产于估价时点的市场价值总额为：人民币柒亿柒仟玖佰柒拾伍万元整（RMB77975 万元），每平方米建筑面积平均单价为 62033 元/平方米。

上海信衡房地产估价有限公司

法定代表人：

二〇〇六年十月二十七日

估价师声明（略）

估价的假设、限制条件及有关说明

一、估价的假设前提

1. 委托方和相关当事方提供的文件、资料和数据合法、真实。
2. 估价对象相应房地产权证中记载的内容与估价时点房地产管理部门相应房地产登记册中记载的内容完全一致，且真实、准确地反映了估价对象于估价时点的权利状况。
3. 估价对象房地产权证登记土地用途为综合，房屋类型为办公楼，房屋实际用途为商业。经对估价对象周边进行调查，该估价对象作为商业用途能够体现土地的最高最佳使用原则。根据当前政府管理状况，认为估价对象作为商业经营为合法经营状况。
4. 估价对象于 1993 年被上海市政府列入第二批历史保护建筑，保护类别为二类。根据《上海市历史文化风貌区和优秀历史建筑保护条例》、《上海市居住物业管理条例》等相关法规，其使用性质不得擅自改变。产权人确需改变房屋使用性质的，应向市房地资源局办理审批手续。优秀历史建筑的修缮改建，应当由建筑的产权人委托具有相应资质的设计、施工单位进行设计、施工，方案应报市房地资源局审核同意。涉及建筑主体承重结构变动的，应向市城市规划管理部门申请领取建设工程规划许可证。保留建筑和优秀历史建筑的房地产权利人进行房地产买卖、交换、赠与等房地产转移行为的，转让人应当向受让人告知对保留建筑和优秀历史建筑应承担的义务和责任。

本次估价假定估价对象计划中的收购及收购完成后的整体装修、加固改造均在合法条件下进行，并以装修改造后作为商业用途为前提进行评估测算。

二、估价报告使用的限制条件

1. 估价结论仅在估价报告中载明的估价时点有效，只能用于载明的估价目的和报告使用者，对任何第三者及其他目的用途不承担责任。
2. 估价人员对估价对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对估价对象的法律权属作任何形式的保证，因此，本报告也不可作为任何形式的产权证明。
3. 本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。
4. 未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分内容不可在公开的文件、通告或报告中引用，也不得以任何方式公开发表。

三、有关说明

1. 本报告提供的评估价值为估价对象市场价值，即在公开市场上最可能形成的价格。所谓公开市场，是指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排他性。
2. 估价对象为上海市政府公布的第二批历史保护建筑，且位于外滩，历史文化价值突出，是估价对象房地产价值的重要组成部分，本次估价包含该历史文化价值。
3. 估价对象房地产权证登记土地用途为综合，房屋类型为办公楼，房屋实际用途为商业。本次估价设定商业用途进行评估，未考虑土地用途不一致可能需要的补地价事宜。
4. 本次估价的目的是转让，但我们未考虑未来市场变化风险和短期强制处分等因素对估价结果的影响，也未考虑转让时所需中介费用和买方应承担的有关税费。
5. 本次估价我们未考虑估价对象可能的他项权利对估价结果的影响。

房地产估价结果报告

一、委托方：（略）

二、估价方：(略)

三、估价对象

1. 估价范围

本次估价对象为位于上海市×××××路×××号的房屋建筑物及土地使用权，房屋建筑物共 1 幢，建筑面积 12570.00 平方米，相应土地面积 2100.00 平方米。

2. 房地产权益状况

根据估价对象相应《上海市房地产权证》记载估价对象权利人为上海×××××公司，土地权属性质为国有，土地使用权来源为转让，用途为综合，使用年限为 1996 年 11 月 26 日~2046 年 11 月 25 日，剩余使用年限 40.08 年。估价对象房地产权证登记房屋类型为办公楼，实际用途为商业。

根据估价对象相应《上海市房地产权证》及房地产登记中心查询，估价对象于估价时点未有抵押登记、租赁备案登记，也未有法院查封等其他权利限制。

3. 房地产实物状况

(1) 土地状况

地理位置：黄浦区××××路××号，地号为黄浦区外滩街道 191 街坊 2 丘。

四至：东临中山东一路、江边路、黄浦江，西至某公司办公楼，北邻外滩××号，南靠外滩××号、延安东路高架。

土地面积：2100.00 平方米；登记用途：综合；开发程度：地块基础设施条件达七通一平。

(2) 建筑物和地上附着物状况

估价对象原名××大楼，1916 年~1918 年间建成，钢混框架结构，楼高 7 层，建筑类型为办公，建筑面积 12570.00 平方米。1993 年被上海市政府列入第二批历史保护建筑，保护类别为二类。各层建筑面积详见表 1-1。

各层建筑面积表 表 1-1

部 位	建筑面积（平方米）	层高（米）
一层	1943	4.5
二层	1832	3.6
三层	1781	3.6
四层	1633	3.6
五层	1681	3.6
六层	1677	3.6
七层	2023	3.6
合计	12570	—

估价对象由公和洋行设计，裕昌泰营造厂承建，建筑整体仿效文艺复兴建筑风格，窗框多采用巴洛克艺术富有旋转变化的图案，大门有爱奥尼克立柱装饰，高大的落地窗。整幢建筑以门为中心的轴对称图形，在××路与××××路转角处，内凹带弧形状，三、五层有阳台、铁栏，顶层上有塔亭，四面有双柱，上有圆顶及刹竿，顶端为球状。

估价对象是历史上著名的七层大楼，1861 年由在沪英侨发起创设，当时为英国总会所用，又叫上海总会，也称上海俱乐部。1916 年在原址建新楼，成为当时重要的社交场所。新中国成立后由上海民用建筑设计院、上海地质矿产局等单位使用，近年列入外滩置换计划后基本处于空置状态。现委托方拟收购，进行整体装修及加固改造，保持原有建筑外立面风格，请国内外知名设计师对各层重新设计后，经营高档品牌专卖、餐饮、健身等高端商业。

4. 区位状况

(1) 区域概况

估价对象地处上海市中心城区、传统 CBD 地区黄浦区，黄浦区是位于上海市城区的几何中心部位，东临黄浦江；西至成都北路、金陵路、西藏南路、肇周路、制造局路；南沿高雄路、江边路、黄浦江；

北邻苏州河。全区面积 12.85 平方公里，占全市面积的 0.2%，其中陆地面积 11.017 平方公里，水域面积 1.837 平方公里。

黄浦区是上海市中央商务区（CBD）的重要组成部分和中心商业区的核心区域，是上海市行政、金融、文化、商贸中心。

（2）交通条件

估价对象所在的黄浦区交通四通八达。人民广场是上海市内重要的交通枢纽，设有通往市内各主要地点的公交线路，并且也是上海目前唯一的地铁中转站，地铁一号线、二号线、八号线（2005 年底完成）在此交汇，南浦大桥、延安路隧道、延安路高架、南北高架以及复兴东路、西藏南路、陆家浜路等主要道路构成了快速、便捷的立体交通网络。

估价对象地处黄浦区上海外滩内，外滩北起白渡桥，南抵延安东路。该区域交通通达度高，主要出行道路为中山东一路、西藏路、淮海路、延安路隧道，毗邻延安东路高架。公共交通亦非常便利，距地铁一号线河南中路站步行约 10 分钟，公交线路有 55、61、123、910、65、22、37、42、隧道 9 线等多条线路。

（3）商业、旅游、规划

黄浦区内南京东路有“中华商业第一街”之美誉，拥有第一百货商店、华联商厦、新世界等一大批商业中心。而外滩地区沿线欧式建筑物大多已实现功能置换，用于金融、证券、贸易机构、跨国公司、综合商社等的办公用途。目前除了旅游商业，外滩已集中了中外金融机构近 70 多家。

按照功能定位，该区积极调整产业结构和经济布局，大力发展以金融、房地产、贸易、旅游和信息咨询服务为主的第三产业。而随着估价对象的开张营业，开辟了区域新的商业运营模式，而且也带动了外滩高档商业的发展，成为未来外滩发展的新趋势。

（4）市政设施条件

估价对象所在区域基础设施完备，公共设施齐全，区域位置极佳。周边有上海海关、南京东路步行街、来富士广场、百联世茂购物中心、和平饭店、仁济医院、人民公园、古城公园等服务设施和公益设施。

（5）周边环境

估价对象所在的上海外滩商务金融区，外滩北起白渡桥，南抵延安东路，全长 1500m，被视为上海的象征。上海外滩是中国近代优秀建筑最为集中的滨江大道，也是世界上最具特色的建筑历史文化的地段之一。外滩建筑共 23 座，主要由英、美、德、中等国建造。当时这些建筑的建造耗费巨资，建成了一座座各具特色的豪华、细致的建筑，这些风格迥异的各国建筑协调并存，构成了外滩建筑的独特风景，外滩因而又被喻为“东方的巴黎”和“万国建筑博览会”。

四、估价目的

为房地产转让提供价值参考。

五、估价时点

2006 年 10 月 17 日。

六、价值定义

估价对象房地产在全部假设和限制条件下的于估价时点的市场价值。

七、估价依据（略）

八、估价原则（略）

九、估价方法

本次评估以装修改造重新利用为前提，适宜采用假设开发法技术路线，不宜直接采用其他方法。即
估价对象市场价值 = 开发完成后价值 - 装修改造成本。

估价对象为历史文化风貌保护建筑，具有历史文化价值。为了充分反映出符合本次估价目的的市场价值，同时便于进行评估，本次估价将估价对象改造完成后的市场价值细分为单纯房地产价值和附加的历史文化价值两部分，对此分别采用适宜的方法进行评估。

对于单纯房地产价值的评估，单纯房地产价值部分反映的是同一区域同一用途房地产市场价值，市场上符合要求的交易及租赁案例较易取得，适宜选用市场比较法和收益法进行估价；对于附加的历史文化价值则通过对近期同一区域办公用途保护建筑成交价格剥离成本并比较的方法进行估价。

十、估价结果

估价对象房地产于估价时点的市场价值总额为：人民币柒亿柒仟玖佰柒拾伍万元整（RMB77975 万元），每平方米建筑面积平均单价为 62033 元/平方米。

十一、估价人员（略）

十二、估价作业日期

2006 年 10 月 17 日至 2006 年 10 月 27 日。

十三、估价报告应用的有效期

本估价报告应用的有效期为自报告完成之日起一年。

附件（略）

房地产估价技术报告

一、个别因素分析

本次估价对象为位于上海市×××××路×××号的房屋建筑物及土地使用权，房屋建筑物共 1 幢，建筑面积 12570.00 平方米，相应土地面积 2100.00 平方米。其个别因素条件分析如下：

（一）房地产权益状况

同结果报告中估价对象部分的有关内容，略。

（二）房地产土地和建筑物实物状况

同结果报告中估价对象部分的有关内容，略。

估价对象为历史保护建筑，具有历史文化价值，同时，根据现场查看，房屋功能设计、各层布局比较合理，适宜商业用途；但另一方面，随着社会的发展，科技的进步，估价对象在使用功能上不可避免地存在一些不适宜，同时由于建造年代较早，存在明显的物理损耗，因此估价对象存在一定的实体性贬值和功能性贬值。此外，根据相关政策，历史保护建筑在使用等方面受限制较多，比一般房地产应承担的义务和责任也多，对其使用价值或收益价值也有一定的负面影响。

二、区域因素分析

估价对象房地产位于黄浦区外滩核心地段。外滩地区历来为上海市银行、金融、贸易业最繁华的中心地带，又以其“万国建筑博览群”闻名于世，是上海市客流量最大的知名旅游胜地。所在地区水、电、通信、煤气、道路等基础设施齐备，附近有光明大厦、友谊大厦、建筑商务楼、外滩城、外贸大楼、上海外滩服装辅料批发中心、上海港务医院、埃力生大厦、建设银行、海通证券股份有限公司、古城公园、十六铺家具商厦、市六中学、金陵中学、黄浦区业余大学、东方饭店等，商服条件及生活设施齐全，距豫园商城约 800 米，近南京东路外滩，周围公交线路四通八达，距延安东路高架仅 100 米，交通条件较为便利。

目前外滩地区沿线欧式建筑物大多已实现功能置换，用于金融、证券、贸易机构、跨国公司、综合商社等的办公用途。而随着估价对象的开张营业，开辟了区域新的商业运营模式，而且也带动了外滩高档商业的发展，成为未来外滩发展的新趋势。

三、市场背景分析

（一）总体概况

现今上海以塑造现代城市功能为主、注重城市经济可持续发展的新一轮经济发展模式，以增加内涵、创建现代服务业的模式，在显著促进商业性房地产的需求增量的同时，可有效提升对商业性房地产需求的消费水准，需求结构将转向以现代服务业、高附加值行业为主。上海大力发展现代服务业，创造

及改善基础就业，促进非基础就业的发展，将着力提高对现代商业性房产的需求，而且在宏观调控住宅价格下降，住宅投资减少时期，大量的投资资金将会由住宅流向商业房地产，可以预期，上海商业性房地产投资的市场条件及经济总量基础已经形成。

（二）商业房地产市场状况

根据统计，上海市近年销售型商业整体供求基本平衡，受中外资企业在上海加大零售商业的拓展力度，及人均消费水平提高、商业消费水平提升、导致商业用房成本增加等因素影响，售价总体趋势向上攀升，而整体租金水平则也略有上涨，幅度不大，但市中心商业物业由于市场需求旺盛，空置率持续下降，租金上涨相对较快。目前租金水平大致如表 1-2 所示。

商业中心租金水平表		表 1-2
各级商业中心	2005～2006 年平均租金（元/平方米/天）	
市级商业中心	22～32	
区级商业中心	12～18	
大型社区商业中心	5～12	
郊区商业中心	2～6	

（三）外滩商业概况

百年外滩，有着“万国建筑博览会”的美誉。外滩金融集聚带的建设，最牵动人心的是外滩地区 100 多幢 1949 年之前建成的老大楼。黄浦区在外滩金融集聚带的建设过程中，将在注重老大楼历史风貌保护的前提下，通过规划上予以“功能置换”，管理上实施“腾笼换鸟”，工程上实施“二次改造”，为金融机构和相关配套设施的入驻提供更多空间。

（四）保护建筑市场情况

目前，仍有许多老大楼保护建筑作为金融功能使用，如外滩 7 号、12 号、15 号、17 号、23 号、29 号等，成为中国外汇交易中心暨全国银行间同业拆借中心、中国银行、浦东发展银行、泰国盘古银行等中外金融机构的选择，同时，外滩 3 号、6 号、18 号等汇聚了阿玛尼、杰尼亚、卡地亚等高端品牌，成为上海时尚地标。虽然如此，外滩仍有部分老大楼还在作为行政办公或者居住使用，既不符合老大楼初始功能，也不符合未来规划功能地位。随着外滩地区金融功能的加强及置换工作的推进，这些老大楼也将逐步推向市场。

四、最高最佳使用分析

最高最佳使用原则要求估价结果是在估价对象最高最佳利用下的价值。最高最佳使用必须同时满足以下四个条件：①法律上许可；②技术上可能；③经济上可行；④价值最大化，并且按照以上顺序进行筛选。当估价对象已经做了某种使用，则在估价时应根据最高最佳使用原则对估价前提做保持现状、装饰装修改造、改变用途、重新开发等的判断和选择。

针对本估价对象，从上述四个方面进行分析：

根据估价对象房地产权证登记土地用途为综合，房屋类型为办公楼，房屋实际用途为商业。根据当前政府管理状况，认为估价对象作为商业经营为合法经营状况。经现场查看，估价对象目前的成新及内外部装修状况均属较差，若对估价对象进行装饰装修改造，在“技术上可能”，而且“经济上可行”。同时估价对象为位于外滩商务金融区的保护建筑，拟改造为高端商业房地产，符合收益递增递减原理、均衡原理和适合原理。因此，经全面分析认为对现有房地产装饰装修改造最为有利，以装饰装修改造为前提进行估价。

五、估价方法选用

（一）估价方法使用性分析

估价对象为历史文化风貌保护建筑，具有历史文化价值。根据这一具体情况，对各种方法的适用性分析如下：

1. 市场比较法适用于同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产的估价。估价对象为历史文化

风貌保护建筑，且为商业用途，在估价时点的近期有类似保护建筑房地产交易案例，但交易案例为办公用途，故难以直接采用市场比较法进行评估。

2. 收益法适用于有经济收益或有潜在经济收益的房地产。估价对象为保护建筑，商业用途，类似区域此类房地产租赁案例极少，直接采用收益法进行评估也较为困难。

3. 新开发的房地产、可以假设重新开发建设的现有房地产、在建工程、计划开发建设的房地产都可以采用成本法估价。成本法一般不适用于评估建筑物过于老旧的房地产的价值。

4. 凡是具有开发或再开发潜力的房地产适用假设开发法估价。估价对象为历史文化风貌保护建筑，较为陈旧，适宜装修改造重新利用。本次估价以装修改造后作为商业用途为前提，符合假设开发法运用原理。

根据以上分析，结合本次评估以装修改造重新利用这一前提，本次评估宜采用假设开发法技术路线，不宜直接采用其他方法。即估价对象市场价值=开发完成后价值-装修改造成本。

为了充分反映出符合本次估价目的的市场价值，同时便于进行评估，本次估价将估价对象改造完成后的市场价值细分为单纯房地产价值和附加的历史文化价值两部分，对此分别采用适宜的方法进行评估。

(二) 估价方法

1. 单纯房地产价值的评估

对于单纯房地产价值的评估，单纯房地产价值部分反映的是同一区域同一用途房地产市场价值，市场上符合要求的交易及租赁案例较易取得，根据以上方法适用性分析，适宜选用市场比较法和收益法进行评估。

所谓收益法，即预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。采用的公式： $V=a/r \times [1-1/(1+r)^n]$ 。

其中：V—收益价值，n—收益期限，a—净收益，r—报酬率。

所谓市场比较法，即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。基本公式：比准价格=案例价格×交易日期修正×交易情况修正×区域因素修正×个别因素修正。

2. 附加的历史文化价值

考虑到估价对象的历史文化价值主要体现在建筑物上，本次估价通过分析上海市外滩历史风貌保护区内已成交的办公用途保护建筑交易价格，通过对其土地和建筑物现值的剥离，得到其包含历史文化价值的建筑物价值，经过对这一价值量与其成本价格的比较，得到平均历史文化价值系数。分析确定估价对象历史文化价值系数，将估价对象建筑物成本价格乘以历史文化价值系数，得到估价对象的历史文化价值。公式：

平均历史文化价值系数=(类似外滩二级保护建筑修正后均价-区域土地贡献价值均值-保护建筑平均更新重置现值)÷保护建筑平均更新重置现值

附加的历史文化价值=估价对象建筑物现值×历史文化价值系数

综上所述，本次估价的技术路线和步骤如下：

首先，估价对象为待改造装修，估价时先用收益法评估假设估价时点已完成改造装修后的单纯房地产价值，同时用市场比较法验证。

第二步，附加的历史文化价值的评估测算。

第三步，通过折现修正确定改造装修所需时间对价值的影响，同时减去预计需投入的改造装修成本及利润，得出估价对象现状条件于估价时点的房地产价值。

六、估价测算过程

(一) 改造装修完成的单纯房地产价值

收益法评估

1. 公式

$$V=a/r \times [1-1/(1+r)^n]$$

其中：V—收益价值， n —收益期限， a —净收益， r —报酬率。

2. 用市场比较法确定租金水平

(1) 选取比较案例

估价对象是上海最高档次商业物业的代表，引进的国内外知名顶尖品牌包括服装、餐饮、娱乐、艺术、休闲等。

上海主要黄金地段商业租金情况表

表 1-3

黄金地段租金（一层）	
地段	租金水平（美元/平方米/天）
南京东路	沿街商铺：4.00~7.50
	购物中心：4.00~5.50
南京西路	沿街商铺：3.50~6.00
	购物中心：2.00~4.50
淮海中路	沿街商铺：3.50~6.00
	购物中心：2.50~5.50
徐家汇	沿街商铺：1.50~5.00
	购物中心：2.60~4.50
四川北路	沿街商铺：1.50~3.00

选择与估价对象周边地区用途相似、档次定位相同、交易正常的市场案例作为比较案例。

类似房地产出租收入调查情况表

表 1-4

序 号	项目名称	项目用途	所属区域	租金（美元/平方米/天）	备 注
A	恒隆广场	商业	南京西路	3.0~4.5	实际租金，物业费另付，水电承租方自理
B	百联世茂	商业	南京东路	3.0~5.5	实际租金，物业费另付，水电承租方自理
C	中环广场	商业	淮海中路	3.0~4.0	实际租金，物业费另付，水电承租方自理

说明：估价对象作为上海高档商业的代表，有其地理优势以及经营管理的独特性，因此其比较案例的选择区域应该是整个上海的主要高档商业设施。

① 案例 A：恒隆广场。地理位置：南京西路 1266 号。建筑面积：55000 平方米。

国际顶级精品在上海的汇聚地，满足具有高层次消费意识和高标准消费能力的中外人士的个性化需求，同时提供更多对国际著名品牌提高鉴赏水平和鉴别能力的机会。由美国的国际级建筑大师 KPF 设计，主楼高 288 米，共 66 层，占地面积 3.1 万平方米。为浦西第一高楼，是俯瞰市区风光的制高点。主要经营 PRADA、ESCADA、FENDI、PLAGET、BVLGARI 等国际一流品牌。

与估价对象底层经营业态等条件相当的层次的租金水平：4.5 美元/平方米/天。

② 案例 B：百联世茂国际广场。地理位置：上海市贵州路 79 号。建筑面积：60000 平方米。

根据南京东路规划方案，百联世茂国际广场所在的“都市时尚”主题地段，将以繁华、现代、独一无二为格调，体现购物、餐饮、娱乐和休闲的功能，打造现代购物之都。其内中设置高级酒店和现代化大型商场，世茂国际广场的定位可谓与南京东路的改造规划一脉相承。

与估价对象底层经营业态等条件相当的层次的租金水平：4.5 美元/平方米/天。

③ 案例 C：中环广场。地理位置：淮海中路 381 号。建筑面积：约 11600 平方米。

上海中环广场楼高 38 层，规模宏伟，傲视同群。广场基座为四层高级购物商场及地库停车场，上盖为市内罕有的甲级现代化商业大厦。规划极尽完善。外墙保留了原有世纪初式建筑的外观。典雅瑰丽，极具异国浪漫情调，商场内部则采用了现代化建筑及设施；中庭更设有大型玻璃天幕，气派华丽不凡。商场内名店云集，并设有多间著名中西餐厅，无论洽谈生意或休闲畅聚，皆惬意方便。主要经营品牌 PANELLI 皮具、仙蒂服饰、EG 时装、泰来电脑、捷克水晶、真爱珠宝等，并有青木餐厅、伊藤家日本料理、金牛苑餐厅和申粤轩酒家。

与估价对象底层经营业态等条件相当的层次的租金水平：4.0 美元/平方米/天。

(2) 比较修正分析

因素条件比较说明表 表 1-5

比较因素		估价对象	案例 A（恒隆广场）	案例 B（百联世茂）	案例 C（中环广场）
租金（美元/平方米/天）		待估	4.5	4.5	4.0
项目类型		商业	商业	商业	商业
估价时点		2006.10	2006.10	2006.10	2006.10
交易情况		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
区域因素	商业繁华度	外滩，一般	南京西路，较好	南京东路核心，好	淮海中路，较好
	交通便捷度	较好	好	好	好
	历史文化底蕴地段知名度	极好	较好	较好	较好
	规划前景	好	较好	较好	较好
个别因素	物业品质	较好	顶级	好	好
	装修、设施	豪华装修、设施齐全	豪华、设施齐全	豪华、设施齐全	豪华、设施齐全
	产品档次	世界顶级	高档	中高档	中高档
	临街状态	一面临商业交通混合街、景观好	一面临商业街、景观一般	两面临商业街、景观一般	一面临商业街、景观一般

(3) 编制比较因素条件指数表

比较因素修正指数表 表 1-6

比较因素		估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
租金（美元/月/平方米）		待估	4.5	4.5	4.0
项目类型		100	100	100	100
估价时点		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
区域因素	商业繁华度	100	103	105	103
	交通便捷度	100	102	102	102
	历史文化底蕴地段知名度	100	95	95	95
	规划前景	100	98	98	98
个别因素	物业品质	100	105	102	102
	装修、设施	100	100	100	100
	产品档次	100	95	90	90
	临街状态	100	97	100	97

(4) 比准价格

比准价格计算表 表 1-7

比较因素		案例 A	案例 B	案例 C
租金（美元/月/平方米）		4.5	4.5	4.0
项目类型		100/100	100/100	100/100
估价时点		100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100
区域因素	商业繁华度	100/103	100/105	100/103
	交通便捷度	100/102	100/102	100/102
	历史文化底蕴地段知名度	100/95	100/95	100/95
	规划前景	100/98	100/98	100/98