



房地产

中国房地产估价师执业资格考试辅导教材

估价案例与分析

中国房地产估价师与房地产经纪人学会 编写

中国建筑工业出版社

在制作本书的过程中，得到
众多考生的支持，特别是“紫色
心情”、“老人家”、“海中狂飚”
“极光”等朋友的大力协助。

互相学习，共同进步，为加
入房地产估价行业而奋斗！

莫秋华

2006.09.10

many thanks



目 录

第一章 房地产估价技术路线及其确定	1
第一节 房地产估价技术路线概述	2
一、房地产估价技术路线的概念	2
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	2
三、房地产估价技术路线与房地产估价方法	3
第二节 房地产估价技术路线的确定	4
一、确定房地产估价价值标准	4
二、价值标准、估价方法与估价目的	6
三、对房地产估价基本事项的认识	7
四、确定房地产估价技术路线要遵循房地产估价原则	8
三、房地产估价技术路线的确定过程	10
第二章 各种目的的房地产估价	11
第一节 国有土地使用权出让价格评估	12
一、国有土地使用权出让价格评估的法律规定	12

二、国有土地使用权出让价格评估的特点	13
三、估价方法在国有土地使用权出让价格评估中的应用	14
第二节 房地产转让价格评估	26
一、房地产转让价格评估的法律规定	26
二、房地产转让价格评估的特点	26
第三节 屋租赁价格评估	30
一、房屋租赁价格管理的法律规定	30
二、房屋租赁价格评估的特点	31
三、估价方法在房屋租赁价格评估中的应用	31
第四节 房地产抵押价值评估	40
一、房地产抵押价值评估的实质	40
二、房地产抵押价值评估的法律规定	41
三、房地产抵押及其价值评估的风险	43
四、房地产抵押价值评估的特点和注意事项	44
第五节 房地产保险估价	68
一、房地产保险概述	68
二、房地产保险估价的特点	68
第六节 房地产课税估价	71
一、房产税估价	71
二、土地增值税估价	72
三、契税估价	72
第七节 征地和房屋拆迁补偿估价	75

一、征地和房屋拆迁补偿估价的特点.....	75
二、征地和房屋拆迁补偿估价的分类.....	75
三、征地和房屋拆迁补偿估价的法律法规.....	76
四、征地补偿估价.....	76
五、拆迁集体所有土地上的房屋补偿估价.....	77
六、城市房屋拆迁补偿估价.....	78
七、房屋拆迁补偿估价纠纷的解决.....	81
第八节 房地产分割、合并估价	86
一、房地产分割、合并估价的特点.....	86
二、房地产合并相关法律规定.....	87
三、房地产合并估价方法要点.....	87
第九节 房地产纠纷估价	90
一、房地产价格(价值)类纠纷及其特点.....	90
二、房地产估价结果纠纷及其特点.....	91
三、房地产纠纷估价及其特点.....	91
第十节 企业各种经济行为涉及的房地产估价.....	100
一、企业各种经济行为涉及的房地产估价的类型.....	100
二、估价的假设前提.....	101
三、估价方法的选用.....	101
第十一节 房地产贷款项目评估	105
一、房地产贷款项目评估相关法律规定.....	105
二、房地产贷款项目评估的特点.....	105
三、房地产贷款项目评估的内容.....	106

第三章 各种类型的房地产估价	131
第一节 居住房地产估价	132
一、居住房地产及其估价的特点	132
二、影响居住房地产的主要区位状况	133
三、影响居住房地产的主要实物状况	133
第二节 商业房地产估价	141
一、商业房地产及其估价的特点	141
二、商业房地产估价的常用方法	142
三、影响商业房地产估价的主要区位状况	142
四、影响商业房地产估价的主要实物状况	143
第三节 商务办公房地产估价	146
一、商务办公房地产及其市场的特点	146
二、影响商务办公房地产的主要区位状况	146
三、影响商务办公房地产的主要实物状况	147
第四节 旅馆房地产估价	152
一、旅馆房地产及其估价的特点	152
二、影响旅馆房地产的主要区位状况	152
三、影响旅馆房地产的主要实物状况	152
第五节 餐饮房地产估价	161
第六节 娱乐房地产估价	164
第七节 工业房地产估价	177

一、工业房地产及其估价的特点.....	177
二、工业房地产估价的常用方法.....	177
三、影响工业房地产价值的主要区位状况.....	178
四、影响工业房地产价值的主要实物状况.....	178
第八节 农业房地产估价	182
第九节 特殊用途房地产估价	184
第四章 房地产估价报告写作	191
第一节 房地产估价报告写作的基本要求	192
一、对词义的要求.....	192
二、对语句的要求.....	193
三、要防止错别字和错漏.....	193
第二节 房地产估价报告的构成要素	194
一、封面.....	194
二、目录.....	195
三、致委托人函.....	195
四、估价师声明.....	195
五、估价的假设和限制条件.....	195
六、估价结果报告.....	196
七、估价技术报告.....	197
第三节 房地产估价报告写作示例	199

第一章 房地产估价技术路线及其确定

考试目的

本部分的考试目的是测试应考人员对房地产估价技术路线的概念、实质，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，房地产估价技术路线与房地产估价方法的关系，确定房地产估价技术路线的过程中要考虑的各种因素，能够在估价实践中独立地确定房地产估价技术路线等的掌握程度。

考试基本要求

- 掌握：房地产估价技术路线的概念和实质，确定房地产估价技术路线的过程中要考虑的各种因素，房地产估价技术路线的确定过程。
- 熟悉：房地产估价的价值标准，公开市场价值标准决定房地产估价方法的实质。
- 了解：房地产估价技术路线与房地产估价方法的关系，房地产估价的价值标准、房地产估价目的与房地产估价方法之间的关系。

第一节 房地产估价技术路线概述

一、房地产估价技术路线的概念

房地产估价机构接受了估价委托并且明确了估价目的、估价时点、估价对象等估价基本事项之后，接下来要做的一件重要的工作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，进而才能进行后面的具体估价作业。

房地产估价的技术路线是评估出估价对象房地产的价值所应遵循的根本途径，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价值的过程，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，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，反映的是估价对象房地产的价格内涵。

下面以《规范》中的一些条文规定来说明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，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出让土地使用权价格扣除土地使用权出让金价款后的余额部分。

而这两种估价技术路线反映的价格形成过程却又是不同的：前者是用出让土地使用权价格减去土地使用权出让金价款；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价款。

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，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。因此，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。

由以上所举《规范》中的一些条文规定已经可以看出，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，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，市场法体现的是这样一种对价格形成过程的认识：房地产的正常市场价格是该房地产在公开市场上最可能实现的价格，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，市场法采用“选取类似房地产的实际成交价格经过处理后作为评估价值”的技术路线。

成本法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场价格的情况下，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场价格，再累加（积算）作为估价对象的正常市场价格。也就是说，成本法认可这样一种价格形成过程：房地产的价值是由其各组成部分的价格累加而成的。

收益法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，用所得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：房地产价值是由房地产未来可获得的收益决定的。

假设开发法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值取决于它完成后的价值与从未完成到完成阶段所需增加的各项投入以及相应的利息、利润、税费的差额。

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：房地产价值是由构成房地产价值的各组成部分积算而形成的。也可以采用假设开发法先确定该项目完成后的市场价值，再扣除由未完成状态继续建造至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值。这种方法所反映的价格形成过程是：未完成房地产价值最终取决于它开发建设完成后的市场价值，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。

(2) 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值，所以，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。

第二节 房地产估价技术路线的确定

一、确定房地产估价价值标准

(一) 房地产估价的公开市场价值标准

房地产估价的价值标准所要解决的是房地产估价的最根本的问题，即房地产估价是“评估什么前提条件下的房地产价值”。房地产估价的价值标准问题是一个影响房地产估价全过程的重要问题，从估价方法的运用到估价结论的确定，都要受到房地产估价的价值标准的影响。国际上通行的和世界各国(地区)制定的估价规范(或标准、指南等类似文件)中，价值标准也都是一个重点强调的问题。

通常，最常用、也是最容易为不同的估价师取得共识的价值标准是公开市场价值标准。因此，在上述国际通行的各种估价规范中，都将公开市场价值标准确定为通常情况下估价时应采用的价值标准。目前我国在房地产估价中最普遍采用的价值标准也是公开市场价值标准。《规范》明确了公开市场价值标准在房地产估价中的重

要地位，对于澄清一些模糊认识，指导估价实践，具有十分重要的意义。

《规范》第 2.0.8 条对公开市场价值标准进行了定义：

“2.0.8 公开市场价值 Open market value

在公开市场上最可能形成或成立的价格。

采用公开市场价值标准时，要求评估的客观合理价格或价值应是公开市场价值。”

进行房地产估价，首先要解决“评估什么”的问题，公开市场价值标准告诉我们，在估价时通常是要估房地产的公开市场价值。这样的价值标准对房地产估价的方法起着决定性的作用。

(二) 公开市场价值标准决定估价方法的实质

在进行房地产估价时，确定了估价技术路线才能进一步根据估价对象决定采用何种估价方法，而公开市场价值标准本身就决定了各种估价方法的实质。

根据公开市场价值的定义，公开市场价值是“在公开市场上最可能形成或成立的价格”，怎样确定估价对象“在公开市场上最可能形成或成立的价格”呢？当然最好就是参照与估价对象房地产类似的房地产在公开市场上实际成交的价格，而这正是市场法的基本原理。所以说，按照公开市场价值标准的规定，采用市场法对估价对象的公开市场价格进行估价是顺理成章的事，市场法也是最直观地体现公开市场价值标准的一种估价方法。

《规范》对市场比较法的定义如下：

“2.0.12 市场比较法(market comparison approach, sales comparison approach)

将估价对象与在估价时点近期发生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，以此推算估价对

象的客观合理价格或价值的方法。”

从市场比较法的这个定义可以看出：市场比较法的出发点是实际交易的类似房地产的已知价格，即市场实际成交的价格，而终极目的是确定出估价对象的价值，也即公开市场价值。同时，市场法强调“成交价格为正常价格或可修正为正常价格”（《规范》第 5.2.3 条）。

所有这些都告诉我们：应用市场法估价的终极目的就是确定估价对象的公开市场价值，市场法是公开市场价值标准在估价方法中的直接体现。正因为如此，《规范》第 5.1.4 条规定：有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法为主要的估价方法。

不仅市场法体现了公开市场价值，其他估价方法也是如此。其他各种房地产估价方法究其实质，可以说都是市场法的变形，是对市场法的补充，因此这些估价方法同样体现了公开市场价值标准，这从《规范》对其他估价方法的定义和估价要求上都可以看出：

“2.0.13 收益法(income approach、income capitalization approach)

预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化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。”

“2.0.14 成本法(cost approach)

求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。”

“2.0.15 假设开发法(hypothetical development method, residual method)

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。”

首先，收益法、成本法和假设开发法都要求估价的最终结论是“估价对象的客观合理价格或价值”，这与市场法是一致的，也是公开市场价值标准的体现，应用这些估价方法的终极目的也是确定估价对象的公开市场价值。

同时，收益法要求采用“估价对象未来的正常净收益”（《规范》第 2.0.13 条），成本法采用的建筑物重置价格或重建价格是“建筑物的正常价格”（《规范》第 2.0.14、2.0.21、2.0.22 条），假设开发法采用正常开发成本”（《规范》第 2.0.15 条）。这些都说明，这些估价方法同样是以现实存在的与估价对象有关的各种公开市场价值为出发点的（这里所说的“与估价对象有关的各种公开市场价值”包括：估价对象未来的正常净收益、建筑物的正常价格、正常开发成本等）。

实际上，成本法是通过估价对象的各组成部分的公开市场价值来确定估价对象整体的公开市场价值，收益法是通过估价对象的正常净收益来推算估价对象的公开市场价值，假设开发法是通过估价对象成为最终产品后的公开市场价值来反算估价对象作为半成品时的公开市场价值。所以我们可以认为：其他的估价方法都是市场法的变形，因为它们的实质都是要确定估价对象的公开市场价值。

我们甚至可以通过一些极端的情况来认识其他估价方法与市场法之间的联系。假定要评估一宗房地产在某估价时点的价格，如果知道一年后该房地产的正常市价是 4200 元/m²，又知道该房地产的报酬率是 5%，不考虑交易税费等因素，我们可以推断出当前该房地产的正常市价应该是 $4200/(1+5\%)=4000$ (元/m²)。如果我们把一年以后的售价 4200 元/m² 当作该房地产的净收益，这种方法也就是收益法，在这种情况下的收益法已经和市场法几乎没有什么区别了。

同样，假设开发法是通过将一宗未完成的房地产在完成后的市场价值减去尚需投入的开发成本以及税费、利润，得出该未完成的房地产的价值，如果估价对象的状态逐步接近最终产品，这时的假设开发法也就逐步接近市场法了。

二、价值标准、估价方法与估价目的

在定义估价方法时，《规范》已经明确了公开市场价值标准，在应用估价方法进行各种目的的估价时，《规范》又再一次强调了公开市场价值标准。在土地使用权出让价格评估、房地产转让价格评估、(从事生产、经营活动的)房地产租赁价格评估、房地产抵押价值评估时，都明确要求采用公开市场价值标准：

“6.1.2 土地使用权出让价格评估，应分清土地使用权协议、招标、拍卖的出让方式。协议出让的价格评估，应采用公开市场价值标准。招标和拍卖出让的价格评估，应为招标和拍卖底价评估，参照 6.10 房地产拍卖底价评估进行。”

“6.2.2 房地产转让价格评估，应采用公开市场价值标准。”

“6.3.2 从事生产、经营活动的房地产租赁价格评估，应采用公开市场价值标准。”

“6.4.2 房地产抵押价值评估，应采用公开市场价值标准，……”
在房地产课税估价时，则要求“宜采用公开市场价值标准”：

“6.6.3 房地产课税估价宜采用公开市场价值标准；并应符合相关税法的有关规定。”

由此可见，针对不同估价目的而进行房地产估价时要考虑的一个首要问题，也是确定估价的价值标准，而并不是选择估价方法。

曾经有人提出，市场法估价的结论是最接近实际的，成本法估

价的结论通常偏低，收益法估价的结论通常偏高。实际上通过前面的简单分析可以看到，在严格采用公开市场价值标准的前提下，排除允许的误差后，各种方法估价得出的结论应该是趋于一致的。由此引伸，各种估价方法与估价目的在一般情况下并无严格的对应关系。曾经有人很认真地用表格的形式将各种目的的估价与各种估价方法做出匹配，提出在某种估价目的下，最适合采用某种方法，其次可选用某种方法。而由上面的分析我们可以自然地得出这样的结论：各种估价方法的应用在多数情况下并不受估价目的的限制。

当然，《规范》的 5.1.7 条这样规定：“在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。”看上去，这是对成本法作为主要估价方法作了一些限制，实际上是《规范》条文的明确规定：

“5.1.7 本条的规定主要是考虑到目前估价行业的现状，目前许多估价人员往往偏好采用成本法估价，而又不能完整准确地理解和运用成本法。”

可以更明确一点说，这只是一条过渡性的规定。

我们还可以再来看一下《规范》中“不同估价目的下的估价”的一条规定：

“6.2.3 房地产转让价格评估，宜采用市场比较法和收益法，可采用成本法，其中待开发房地产的转让价格评估应采用假设开发法。”

从这条规定中我们可以看到，这里要求对“待开发房地产的转让价格评估应采用假设开发法”，是针对“待开发房地产”这类估价对象的，而并不是针对“房地产转让”这类估价目的的。

综上所述，估价对象与估价方法之间有一定的匹配关系，而估

价目的与估价方法之间并无严格的对应关系。

三、对房地产估价基本事项的认识

确定房地产估价技术路线要对估价基本事项有充分的认识，即要充分了解估价对象、估价目的、估价时点。

(一) 确定房地产估价技术路线时要充分了解估价对象

估价技术路线反映了估价对象房地产的价格形成过程，如果不了解估价对象本身的情况，确定估价技术路线就无从谈起。

例如，某估价对象原为在农村宅基地上建设的“集资房”，在不影响城市总体规划、能够形成基础设施配套等前提下，经市政府批准，补交土地使用权出让金后，可以发给房地产证，自发证之日起 5 年以后可以上市。现由于债务纠纷，法院判决将估价对象抵债，估算其价值。估价时点距离可以上市之日还有 6 个月时间，此时的估价技术路线应该是：先确定估价对象可以上市之日的快速变现价值，再折现到估价时点。

这里对估价对象情况的了解就非常重要，如果不是这样一个特殊的估价对象，就无法提出“先确定估价对象可以上市之日的快速变现价值，再折现到估价时点”这样的技术路线。

(二) 确定房地产估价技术路线时要充分了解估价目的

估价目的决定了价格内涵，进而决定了估价技术路线。

例如，银行需要对抵押人提供抵押的一宗房地产进行估价，而且该房地产的土地是划拨取得，此时银行要了解的是：当因为抵押人所担保的债权不能按时清偿时，银行能够通过拍卖、变卖抵押房地产获得的最大价值是多少，因此在“抵押价值评估”的目的下对该房地产进行估价时，就要向估价委托人(银行)说明：在处分该抵

押房地产时将要向国家交付多少土地使用权出让金。或者换句话说，该房地产在“抵押价值评估”目的下所估算的房地产价格的价格内涵中应该扣除应向国家交付的土地使用权出让金。

又如，为了保险目的进行的房地产估价，其价格内涵将不包括土地的价值，因为保险估价的价值主体(保险公司)所关心的仅是房屋的价格，在出险时土地是不会受到损失的。

(三) 确定房地产估价技术路线时要充分了解估价时点

确定房地产估价技术路线就是要确定房地产价格的价格内涵和价格形成过程，而房地产价格内涵与价格形成过程都与估价时点密切相关。

关于估价技术路线与估价时点的关系，详见本节“四、(四)房地产估价技术路线与估价时点原则”。

下面我们再从一个考试题来看房地产的估价基本事项与房地产价格内涵和价格形成过程以及与房地产估价技术路线之间的相互关系。

【例 1-1】 甲方(开发公司)于 1993 年 7 月委托乙方(建筑公司)建设两幢(分别称为 A 座和 B 座)8 层共 5000 m²的商品房，至 1993 年 12 月止甲方共支付乙方工程款 1500 万元，此时 A 座建至四层，B 座建至五层，工程到此停工，甲、乙双方此后为工程款发生纠纷，甲方认为工程款实际发生 1400 万元，乙方尚应返还 100 万元；乙方则认为工程款实际发生 1580 万元，甲方尚应再付 80 万元。双方争执不下，至 1995 年 7 月甲方向法院起诉，法院委托估价机构对甲方实际应支付给乙方的工程款进行评估。

(1) 确定评估结论的依据应该是：

A. 以 1500 万元作为估价值

B. 以 $(1400 + 1580) / 2 = 1490$ 万元作为估价值

C. 以 1993 年 7 至 12 月的预算定额、材差等资料为依据,按两幢商品房到停工之日止实际发生的工程量计算估价值

D. 以 1995 年 7 月的预算定额、材差等资料为依据,按两幢商品房到停工之日止实际发生的工程量计算估价值

(2) 如果该开发公司拥有全部合法开发手续,欲将整体项目转让,估价时点应确定为:

A. 1993 年 12 月

B. 1995 年 7 月

C. 项目转让日期

D. 项目建成日期

(3) 该商品房预计 1998 年 5 月建成,要估测建成时的售价,估价对象的状况和房地产市场情况应该如何选择:

A. 估价对象状况及房地产市场情况均为 1995 年 7 月的状态

B. 估价对象状况及房地产市场情况均为 1998 年 5 月的状态

C. 估价对象状况为 1998 年 5 月、房地产市场情况为 1995 年 7 月的状态

D. 估价对象状况为 1995 年 7 月、房地产市场情况为 1998 年 5 月的状态

【例 1-1】是 1998 年房地产估价师执业资格考试《房地产估价案例与分析》的试题,这个题主要就是考房地产估价技术路线的确定。

【例 1-1】提的三个问题反映了三种不同的估价目的,需要了解的估价基本事项不同,相应的估价技术路线也各异。

第一问涉及的估价目的是确定甲方实际应支付给乙方的工程款,因此其估价技术路线是:1993 年 7 至 12 月的预算定额、材差等资料为依据,按两幢商品房到停工之日止实际发生的工程量计算

评估价值,估价时点是 1993 年 12 月工程停工之日,而不是 1995 年 7 月甲方向法院起诉之日。

第二问是确定项目转让的价格,因此其估价技术路线应该是采用假设开发法确定项目在转让时点的价格,这个价格与第一问提到的“甲方实际应支付给乙方的工程款”是完全无关的。

第三问是确定估价对象 1998 年 5 月建成时的售价,因此要按照估价对象状况及房地产市场情况均为 1998 年 5 月的状态来确定其届时的价格。

在这个例题中,估价目的、估价时点、估价对象的状况、房地产市场情况等估价基本事项与估价对象的价格内涵和价格形成过程,以及与估价技术路线之间的关系体现得非常充分。

四、确定房地产估价技术路线要遵循房地产估价原则

房地产估价技术路线所反映的是房地产价格的形成过程,而房地产估价原则体现的也正是房地产价格的形成原理,因此,在确定房地产估价技术路线时要遵循房地产估价原则也就是十分自然的事了。

(一) 房地产估价技术路线与合法原则

遵循合法原则,要求房地产估价应以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提估价。

所谓合法,是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。

房地产价格实质上是房地产权益的价格,而房地产权益是由法律法规或者合同所确定的,估价所要考虑的也只能是合法的权益的价格。又由于房地产价格是在其使用和处分的过程中形成的,因此在确定房地产的价格时,就必须坚持其使用和处分的合法性。

合法原则给我们提供了这样的估价技术路线：估价时必须首先确认估价对象具有合法的产权，其次要求估价对象的用途必须是合法的，同时还要求在估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

按照“确认估价对象具有合法产权”的估价技术路线，我们在估价时就必须先确认估价对象房地产具有哪些权利、权利是否完整，以及权利是否合法。例如已经签订了租约的房地产，在租约有效期内，其占有权和使用权已经让渡给承租人，因此用收益法估价测算收益时，租期内的收益应根据租约所确定的租金计算；又如违章建筑，对其拥有的占有权是得不到法律保护的，因此是没有价格的。

按照“确定估价对象的合法用途”的技术路线，我们在估价时就要核查估价对象的现状用途是否与其法定用途相符。例如现状用途是商业，而法定用途是住宅，我们只能按照其法定用途确定其价格，而不能考虑其现状用途；又如在采用假设开发法估价时，需要设定估价对象未来的用途，在设定该用途时，就必须保证该用途的合法性，例如必须符合城市规划限制的要求。

按照“确定合法的交易或处分方式”的估价技术路线，在涉及到划拨土地使用权单独设定抵押的估价时，就必须考虑到划拨土地使用权在得到土地行政主管部门的批准并补交土地使用权出让金或向国家上缴土地收益之后才能设定抵押，此时该目的下的估价对象才具有合法性。

（二）房地产估价技术路线与替代原则

遵循替代原则，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。

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料

进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了房地产估价的基本原理和最一般的估价过程：房地产估价所要确定的估价结论是估价对象的价值。对于房地产交易目的而言，该价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，房地产估价就是参照公开市场上足够数量的类似房地产的近期成交价格来确定估价对象的价值。

在确定房地产估价技术路线时，无论采用什么估价思路和估价方法，都必然首先承认替代原则：市场法是用类似房地产的成交价格来“替代”估价对象的价值，收益法是用估价对象未来的收益“替代”估价对象的价值，成本法是用估价对象各组成部分的价格来“替代”估价对象的价值，等等。

（三）房地产估价技术路线与最高最佳使用原则

遵循最高最佳使用原则，应以估价对象用于最高最佳使用为前提估价。

房地产估价中所确定的价值，实质是房地产的经济价值，而房地产的经济价值是在房地产的使用过程中实现的。最高最佳使用原则要求在估价时应确定估价对象处于最高最佳使用状态时的价值，因此最高最佳使用原则本身就给我们提供了这样一个确定房地产估价技术路线的基本思路：在估价时要首先确定房地产的最高最佳使用状态，进而才能确定房地产在这种状态下的价值。

（四）房地产估价技术路线与估价时点原则

估价时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流对其价值影响是不同的。

所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与估价时点不一致，应当折算为估价时点的现值。在确定估价技术路线涉及到估价对象房地产的价格形成过程时，也就要注意到这一点，不能直接将不同时间点上发生的现金流直接相加，而要进行资金时间价值换算以后再相加。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在估价时点的价格，不能将该估价结果作为估价对象在其他时点的价格。因此在确定估价技术路线时，就要注意要根据不同的估价时点确定估价所依据的房地产市场情况，进而确定在此种房地产市场情况下的房地产总体价格水平。

估价时点原则的另外一层含义是：估价对象在不同的估价时点的状态是不同的，相应就会有不同的价格。例如一宗房地产在其未完工时的状态与竣工后的状态不同，相应地就有不同的价格。在确定估价技术路线时，就要注意准确把握估价对象在所规定的估价时点时的状态，进而决定估价对象在该状态下的价格内涵。

三、房地产估价技术路线的确定过程

如前所述，确定房地产估价技术路线就是要确定估价对象房地产的价格内涵和价格形成过程，因此在确定房地产估价技术路线时，首先要明确估价对象的价格内涵，其次要确定其价格形成的过程，然后再确定估价的测算过程和需要采用的估价方法。

例如，在进行保险事故发生后的损失价值或损失程度评估时，应把握保险标的房地产在保险事故发生前后的状态。这时的估价技术路线就是：先对保险事故发生前的估价对象进行估价，再对保险

事故发生后的估价对象估价，两个估价结果的差额就是保险事故发生后的损失价值。

再以第三章【案例 3-2】的情况为例，该案例是要确定一大批直管公房的出售基准价格，采取的估价技术路线是：先明确价格内涵，是考虑成新折扣的房屋重置价加上基准地价，并且是选取一类具有相同地段、相同建筑结构、相同建设年代的房屋，确定该类房屋的平均价格作为这一类房屋的基准售价，然后在选用成本法和基准地价修正法分别估算建筑物价格和地价，最终确定房屋的基准售价。

一些简单明确的房地产估价往往比较容易确定估价技术路线，确定估价技术路线的过程通常可以简化为选择确定估价方法。而一些比较复杂的房地产估价则要先明确价格内涵、价格形成过程，再据此理清思路，定下估价技术路线。

第二章 各种目的的房地产估价

考试目的

本部分的考试目的是测试应考人员对房地产估价目的在房地产估价时所起的作用，房地产估价的假设前提，房地产价值类型与房地产估价前提之间的关系，房地产价值类型和估价前提与房地产权利和房地产交换价值之间的关系，以及它们和房地产估价目的的关系等的掌握程度。

考试基本要求

- 掌握：房地产估价的两类主要假设前提，房地产转让价格评估，房屋租赁价格评估，房地产抵押价值评估，城市房屋拆迁补偿估价。
- 熟悉：房地产估价目的与房地产估价假设前提之间的关系，房地产估价目的对房地产交换价值的规定作用，国有土地使用权出让价格评估，房地产保险估价，房地产课税估价，征地估价，房地产拍卖保留价评估。
- 了解：拆迁集体土地房屋估价，房地产分割、合并估价，房地产纠纷估价，企业各种经济行为涉及的房地产估价，房地产贷款项目评估的特点及内容。

房地产估价目的，即房地产估价报告的期望用途，指的是委托人为了什么需要而聘请估价机构估价。

房地产估价时需要根据估价目的来决定在估价时采取何种估价假设前提和何种价格类型。

估价假设前提主要有两类，一类是最高最佳使用前提，一类是持续使用前提。最高最佳使用前提是假设估价对象在法律上许可、技术上可能、经济上可行的情况下以价值达到最大的一种最可能的使用方式被使用，估价时按这样的使用方式评估其价格。

相对于最高最佳使用前提着重强调估价对象本身发挥最高最佳效用，持续使用前提则更多地考虑估价对象对于一个持续经营的企业整体能够发挥最大的效用，也就是说，当一个企业采取持续经营的方式可以发挥其整体最大效用时，我们对该企业的组成部分(例如房地产)按照其目前的使用方式评估其价格。这时，仅就估价对象本身而言，可能并没有发挥最大的效用，但它能使企业整体经营发挥最大的效用。

价格类型则有市场价值、投资价值、保险价值、课税价值等。一种类型的价格通常只会有一种估价前提。

各种类型的价值是房地产在各种情况下所体现的交换价值，也可以说是房地产的权利在受到一定约束或有一定缺损情况下的交换价值。不同估价前提和不同价格类型则是对房地产交换价值实现形式的约束。

由于估价前提和价格类型是由估价目的决定的，所以估价目的实际上也就规定了房地产交换价值的实现形式，或者说，不同估价目的使得同一房地产会有不同的交换价值。

在考虑房地产估价目的时，首先要掌握与这种目的相关的法律规定，其次要把握这种目的的估价所适用的价值标准。

第一节 国有土地使用权出让价格评估

一、国有土地使用权出让价格评估的法律规定

(一) 取得国有土地使用权，必须交纳土地有偿使用费等费用

《土地管理法》第五十五条规定：“以出让等有偿使用方式取得国有土地使用权的建设单位，按照国务院规定的标准和办法，缴纳土地出让金等土地有偿使用费和其他费用后，方可使用土地。”

(二) 出让方式及价格管理

《城市房地产管理法》第十二条第一款规定：“土地使用权出让，可以采用拍卖、招标或者双方协议的方式。”这是对土地使用权出让方式的规定。

拍卖方式是国有土地所有者代表在指定的时间、地点，组织符合条件的土地使用权有意受让方，就其出让土地使用权公开叫价竞投，按“价高者得”的原则确定土地使用权出让价格的方式。

招标方式是在指定的期限内，由符合条件的单位或个人以书面投标形式，竞投某宗地土地使用权，由招标人根据一定的要求择优确定土地使用者，确定土地使用权价格的方式。

协议方式是土地使用权有意受让方直接和国有土地所有者代表就有偿使用土地进行一对一的协商，确定土地使用权出让金等有关

事宜的方式。

《城市房地产管理法》第十二条第三款规定：“采取双方协议方式出让土地使用权的出让金不得低于按国家规定所确定的最低价。”需增加现行的挂牌等出让方式，国家作价入股授权经营。

（三）转让以划拨方式取得的土地使用权的房地产时应缴纳的土地使用权出让金

《城市房地产管理法》第三十九条第一款规定：“以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当按照国务院规定，报有批准权的人民政府审批。有批准权的人民政府准予转让的，应当由受让方办理土地使用权出让手续，并依照国家规定缴纳土地使用权出让金。”

二、国有土地使用权出让价格评估的特点

国有土地使用权出让价格评估与其他目的的估价相比，有以下特点：

（1）国有土地使用权出让价格评估应采用公开市场价值标准

国有土地使用权出让是政府作为土地所有者参与的一种市场行为。例如，国有土地使用权拍卖就是属于自主性拍卖，拍卖的时机、底价都由土地出让方根据市场情况自主确定，如果未达到拍卖底价，出让方可以收回拍卖标的，另行拍卖。强制拍卖则不同，拍卖的时机是由强制执行者（例如法院）规定的，拍卖底价也是由强制执行者委托估价机构确定的，拍卖标的的原业主对此完全没有发言权，即使拍卖不成功，强制执行者也可以采取其他方式执行，例如将标的作价转让。

因此，强制拍卖底价评估时要考虑其短期内强制处分标的物时

造成的价格折减，而土地使用权出让拍卖底价评估则可以完全采用公开市场价值标准。

（2）估价时点一般为估价作业日期以后某一时点

国有土地使用权出让价格的评估和确定，是其土地出让行为成立的必要前提和预先需要完成的必要程序。城市政府及其土地主管部门在对所在城市国有土地使用权出让前，需要对其宗地出让价格或出让底价进行评估。拍卖方式出让国有土地使用权时，其拍卖底价估价时点为宗地拍卖出让日。招标方式出让国有土地使用权时，其招标底价估价时点为宗地招标出让日。协议方式出让国有土地使用权时，其协议底价估价时点为宗地协议出让日。以划拨方式取得的土地使用权准予转让时，补交土地使用权出让金的估价时点，为受让方可办理土地使用权出让手续开始日。

（3）不同出让方式可侧重采用不同的估价方法

国有土地使用权出让价格评估为政策性估价范围。按照法律所规定的三种土地出让方式，分别选用针对性、适应性强的估价方法，是保证估价结果合法、合理的关键一步。拍卖方式出让土地使用权时，宜重点选取市场法、假设开发法等评估方法。因为市场法充分考虑了市场行情、市场承受力；而假设开发法，则充分考虑了宗地自身使用情况、将来可能带来的土地收益。协议方式出让土地使用权时，宜重点选取成本法、基准地价修正法等评估方法。由于协议方式出让土地使用权是双方协商的结果，没有引入市场竞争机制，出让透明度不高，主观随意性较大，因此，在对此方式出让土地使用权出让价格进行评估时，如其出让金低于国家规定所确定的最低价，则应依法调至国家规定最低价或适度高于最低价。通常不低于按照土地的基础设施完备程度、平整程度等对应的正常成本价格。基准地价修正法也是对不同土地用途的成本反映或成本的一定修

正。

(4) 搜集市场资料时,尤其应注重所选实例的可替代性

由于土地数量的稀缺性和位置的固定性,即使在具有同质性的同一供求圈内,每一宗土地都有自己的特点,也就是说土地的可替代性较差。因此,在采用市场法进行国有土地使用权出让价格评估时,更要注意所选取的可比实例的用途和所处地段应相同,即有相同的土地利用方式和处于相同特征的同一年域或邻近地区,或处于同一供求圈内或同一等级土地内。否则,不能采用市场法评估出让土地使用权价格。

三、估价方法在国有土地使用权出让价格评估中的应用

国有土地使用权出让价格评估可采用市场法、假设开发法、成本法、基准地价修正法等。

(一) 市场法

市场法是土地使用权市场交易较为活跃,可比实例较多时普遍采用的一种方法。评估国有土地使用权出让价格时,先选取与估价对象土地有可比性的市场交易实例(一般为3例以上)。所谓可比性,表现在土地规划用途的同一性、土地供求范围的同一性或土地等级的同一性、土地生熟程度的同一性、土地规划条件的同一(或相似)性、土地交易日期的相近性,以及交易情况的正常性等。然后在交易日期、交易情况、区域因素、个别因素等方面予以调整,得出估价对象土地使用权价格。

(二) 假设开发法

假设开发法是评估国有土地使用权出让价格的常用方法之一。其方法运用的前提条件是估价对象土地规划设计条件已经规划主管

部门审批。只有在此情况下,估价对象土地才有假定开发的具体规划设计方案,才能据此规划方案假设得到开发建设后的剔除建筑物部分的剩余土地部分价格。

(三) 成本法

成本法是在估价对象土地使用权价格各组成部分费用项目明确、账目清楚时适宜采用的一种方法。《规范》规定,土地取得费用包括三部分:一是征地和房屋拆迁安置补偿费;二是土地使用权出让金或者地价款;三是有关土地取得的手续费和税金。征用耕地和其他土地的补偿费和安置补助费标准,在《土地管理法》等法律、法规中已作规定。城市房屋拆迁安置补偿费用的金额,可根据被拆迁房屋的区位、用途、建筑面积等因素,以房地产市场评估价格确定。土地使用权出让金或地价款以及有关土地取得的手续费和税金依据相关法律、法规、政策的规定。

(四) 基准地价修正法

基准地价修正法是以该区域或级别的基准地价为依据,再根据实际情况进行必要的修正后估算土地价值的方法。该方法的关键是确定土地的基准地价。土地的基准地价是在一定区域范围内,根据用途相似、地段相连、地价相近的原则划分土地价值区段,然后调查测算出各区段在估价时点的平均价值水平。基准地价修正法的估价过程为:利用政府已经确定公布的基准地价,依据替代原理,通过对交易日期、区位状况和实物状况(包括土地使用权使用年限、剩余年限等)的比较修正,由基准地价调整得出估价对象出让土地价格。

【案例 2-1】

××市××区武国用(2003)字第××号住宅用地 土地使用权出让价格评估报告

××市土地整理储备供应中心:

我公司于 2003 年 2 月 24 日接受委托,对××市××区武国用(2003)字第××号住宅用地(土地总面积为 34068.69 m²,土地使用权出让年限为 70 年,规划容积率 2.04)土地使用权出让价格进行评估。自 2003 年 2 月 24 日收到贵中心提供的项目相关资料后,我公司组织人员于 2003 年 2 月 24 日至 2003 年 2 月 26 日对估价对象土地进行了评估。评估人员在实地查勘的基础上,根据《房地产估价规范》、有关政策法规和我们掌握的房地产市场资料和长期积累的房地产估价经验数据,结合贵中心提供的资料和本次评估的估价目的,遵循公正、客观、独立的原则,按照估价程序,选取科学的估价方法,综合分析影响房地产价格的各项因素,经过仔细的分析计算,最终确定估价对象在 2003 年 4 月 1 日的土地使用权出让价格为 RMB5001.56 万元,大写人民币伍仟零壹万伍仟陆佰元整。折合单位面积地价为 RMB1468 元/m²估价,大写人民币每平方米壹仟肆佰陆拾捌元整(本估价结果应用的限制条件见“估价结果报告”相关说明)。

特此函告。

××房地产估价公司
法定代表人:××
××年××月××

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,受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制;
- (3) 我们与本次估价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;
- (4) 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-1999)进行分析,形成意见结论,撰写本估价报告;
- (5) 我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地勘察(本报告的评估人员中,××对估价对象进行了实地查勘);
- (6) 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助;
- (6) 如未得到本公司的书面许可,本报告书的全文或任何部分内容均不得向委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供,也不得以任何形式公开发表。

中国注册房地产估价师:××

估价的假设和限制条件

一、本估价报告基于以下假设条件:

- (1) 本次估价基于委托人所提供的全部资料具备真实性和合法性,并以此作为估价的重要依据之一。若因委托人提供的资料有误

而产生的责任由委托人全部承担。

(2) 本估价报告以估价对象房地产能够按照规划批准的用途持续有效地使用为假设前提。

(3) 本次估价是以估价对象国有土地使用权不存在任何他项权利(包括租赁权、抵押权)及共有人为假设前提。

二、本估价报告的限制条件:

(1) 本报告有效期一年,即本报告及估价结果的应用日期与估价报告完成日期相差不可超过一年。如在一年中土地市场发生重大变化或政府有关政策有重大调整以及不可抗力等状况出现,报告书的价值应作相应调整,有效期也应随之调整。

(2) 本报告估价结果没有考虑税费转嫁等特殊的交易方式对估价对象价值的影响,也未考虑国家宏观政策发生变化,以及遇有自然力和其它不可抗力对估价对象价值的影响。

(3) 本报告估价结果的计算是以估价对象在估价时点的状况和估价报告对估价对象的假设和限制条件为依据时行,如估价报告中对估价对象房地产的假设和限制条件发生变化,估价结果应作相应调整。

(4) 本报告书包括致委托人函、估价师声明、估价的假设和限制条件、房地产估价结果报告、房地产估价技术报告、附件共六部分,必须完整使用方为有效,对使用本报告中部分内容而导致的损失,我公司不承担责任。

估价结果报告

一、委托人:

名称:××市土地整理储备供应中心

住所:(略)

法定代表人:(略)

二、估价机构:

名称:××房地产估价公司

住所:××路××号

法定代表人:(略)

房地产估价资质:(略)

三、估价对象:

范围:估价对象位于××区卓刀泉南路12号,土地使用权规划用途为住宅,土地总面积为34068.69 m²,位置详见附图(略)。

概况:估价对象位于××区卓刀泉南路12号,东邻规划道路、南邻空地,西邻桂子花园,北面桂子花园,位置详见附图。

估价对象规划用途为住宅用地,土地总面积34068.69 m²,地号为G11090004,图号为536,土地使用权出让年限为70年,规划容积率2.04,规划总建筑面积69570 m²。

四、估价目的:

本次评估为委托人确定国有土地使用权出让价格提供参考。

五、估价时点:

以估价对象土地公开拍卖日期2003年4月1日为本次估价的估价时点。

六、价值定义:

本报告采用公开市场价值标准。本次评估所确定的土地价格是指估价对象在估价时点2003年4月1日,规划用途为住宅,土地出让年限为70年,评估设定土地开发程度为宗地红线外“五通”(即通路、供水、排水、通电、通讯)及宗地红线内“场地平整”现状利用条件下的国有土地使用权出让价格。

七、估价依据:

(1) 国家、省、市人民政府及其有关部门颁布的法律、法规和政策性文件;

(2) 房地产估价合同;

(3) 房地产估价规范(GB/T50291-1999);

(4) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》;

(5) 委托人提供的其他相关资料;

(6) 估价人员现场勘察及其收集整理资料。

八、估价原则:

本估价报告是在独立、客观、公正的前提下,遵循下列原则:

(1) 合法原则

(2) 最高最佳使用原则

(3) 替代原则

(4) 估价时点原则

(5) 公平原则

九、估价方法:

估价人员认真分析所掌握的资料,进行了实地查勘和调查,根据估价对象的特点及评估目的,确定运用剩余法(假设开发法)、基准地价系数修正法作为本次估价的基本方法。

(1) 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果,按照替代原则,就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较,并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正,进而求取估宗地在估价时点价格的方法。其基本公式如下:

$$P_1 = P \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times (1 \pm \sum K)$$

式中:

P_1 —— 待估宗地地价

P —— 待估宗地对应的基准地价

K_1 —— 日期修正系数

K_2 —— 土地使用年期修正系数

K_3 —— 容积率修正系数

K_4 —— 宗地面积修正系数

K_5 —— 宗地形状修正系数

K_6 —— 建筑物朝向修正系数

$\sum K$ —— 影响地价区位状况修正系数之和

(2) 假设开发法

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。其计算公式为:

地价 = 楼价 - 建安费用 - 工程前期费用 - 投资利息 - 投资利润 - 管理费用、销售费用及其他不可预见费用 - 税费

十、估价结果:

经计算(具体分析测算过程见估价技术报告),估价对象房地产在2003年4月1日的土地使用权出让价格为RMB5001.56万元,大写人民币伍仟零壹万伍仟陆佰元整。

按照土地面积折合单位面积地价为RMB1468元/m²估价,大写人民币每平方米壹仟肆佰陆拾捌元整。

十一、估价人员:

签发人员: 中国注册房地产估价师 ××

项目负责人: 中国注册房地产估价师 ××

复核人员: 中国注册房地产估价师 ××

撰写人员：××

十二、估价作业日期：2003 年 2 月 24 日至 2003 年 2 月 26 日

十三、估价报告应用的有效期：

本估价报告及结果应用的有效期为一年，即自 2003 年 2 月 26 日起一年内有效。

估价技术报告

一、实物状况分析(略)

二、区位状况分析

(1) 地理位置

××市位于中国腹地的中心、××东部、长江与汉江交汇处，是全国交通的重要枢纽和特大城市，也是××省省会，华中地区和长江中游的经济、科技、教育和文化中心。地理位置为东经 113°41′—115°05′，北纬 29°58′—31°22′，东西最大横距 134 公里，南北最大纵距 155 公里。××市以其优越的地理位置，自古应有“九省通衢”之称，对外交通十分便利。长江、汉江两条重要的水系，横贯东西南北稠密的铁路网，良好完善的空港，已使××市形成了水、陆、空发达的立体交通网络。××市地理环境得天独厚，素有“九省通衢”和“东方芝加哥”的盛誉。××市经济辐射面积直达 287 万平方公里的水运流域，与占全国面积三分之一地区的经济发展密切相差。优越的地理环境使该市成为中国经济地理布局中的“心脏”地区。

(2) 区域性质

××区为城区带郊，全区总面积 569.01 平方公里，城乡面积

比约 1:7，全区户籍总人口 60.14 万人。国家级东湖新技术开发区在辖区范围内。东湖新技术开发区是 1991 年经国务院批准设立的国家级首批高新技术开发区之一，享有“××市·中国光谷”的美誉，通过对光电子信息领域的开发，产业、人才、资源等要素的整合与重组，将迅速发展成为我国最大的光电子信息产业基地。2000 年××区全年完成国内生产总值 40.05 亿元，比上年增长 14.2%。全区地貌以平原为主，山丘、湖泊纵横，自然风光秀美的东湖风景区大部分在辖区内，尚有南湖、马鞍山森林公园、九峰国家森林公园等湖光山色，自然环境秀美。

(3) 交通条件

××区是××市的东大门，外部交通有武黄公路、武咸公路。区域交通也十分便利。2000 年全区新建、改扩建道路 14 条，新增道路 5.4 万米，新建、改造乡村硬质道路 60 公里。区内珞瑜路、雄楚大街、关山路、关山一路、民院路、鲁磨路、卓刀泉路、珞狮路、丁字桥路等纵横交错，形成了该区四通八达的交通网络。

(4) 基础设施状况

① 供水(略)

② 排水(略)

③ 供电(略)

④ 电讯(略)

(5) 环境条件

现状污染较为严重，每年有上万吨二氧化硫、烟尘等有害气体排向空中，上千万吨废水排入水系，南湖、东湖受到不同程度污染。

2000 年治理老污染源 4 项，整治排污口 4 个。人均公共绿地达 8.8 m²。空气中总悬浮微粒平均值每标方 0.262 毫克，达到国家标准。年均综合污染指数为 89，空气质量为二级。城区区域环境噪

音平均值 51.7 分贝，交通干线噪音平均 72.8 分贝。青菱湖、黄家湖保持三类水体功能，南湖水域优于市内水体标准，均能达到应有功能要求。

三、市场背景分析：(略)

四、最高最佳使用分析：(略)

五、估价方法选用：(略)

六、估价测算过程：

(一) 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取估宗地在估价时点价格的方法。

(1) 基准地价内涵

××市城区级别基准地价表 单位：元/㎡ 表 2-1

土地级别	商业用地	住宅用地	工业用地
一	8210	3501	1087
二	5620	2481	849
三	3330	1750	692
四	2034	1234	490
五	1343	813	302
六	845	576	
七	541	313	
八	408		
九	322		

根据《××市市区土地定级及基准地价评估技术报告》土地定级级别分为商业用地级别、住宅用地级别、工业用地级别和综合用地级别。其中商业用地级别分为九级、住宅用地级别分为七级、工业用地级别分为五级和综合用地级别分为九级。

××市市区基准地价定义为：在估价基准日为 2001 年 1 月 1 日，宗地外围“给水、排水、电、路、邮电”五通和宗地内场地平整的条件下，各网格单元、各路线价区段、各应用评价单元和各级别中，国有土地使用权出让状态下，按商业、住宅、工业等用途区分，在法定最高出让年限时的平均价格。

基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

$$P_i = P \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times (1 \pm \sum K)$$

- 式中：
- P_i —— 待估宗地地价
 - P —— 待估宗地对应的基准地价
 - K_1 —— 日期修正系数
 - K_2 —— 土地使用年期修正系数
 - K_3 —— 容积率修正系数
 - K_4 —— 宗地面积修正系数
 - K_5 —— 宗地形状修正系数
 - K_6 —— 建筑物朝向修正系数
 - $\sum K$ —— 影响地价区位状况修正系数之和

(2) 确定待估宗地的土地级别及基准地价

待估宗地位于××区卓刀泉南路 12 号，根据××市市区土地级别图，确定待估宗地基准地价，具体见表 2-2。

(3) 确定日期修正系数(K_1)

××市市区基准地价基准日为 2001 年 1 月 1 日，而本次评估的估价基准日为 2003 年 4 月 1 日，根据××市住宅用地地价指

数表(见表 2-3)，确定日期修正系数 $K_1=101.4/100.6=1.007$ 。

待估宗地基准地价表 表 2-2

宗地名称	设定用途	土地级别	基准地价	备注
××区卓刀面路 12 号	住宅	Ⅳ级	1234 元/㎡	——

××市住宅用地地价指数表 表 2-3

年度	1999.1	1999.6	2000.1	2001.6	2002.1	2003.1
地价指数(%)	100	100.2	100.6	100.8	101.2	101.4

(4) 确定土地使用权年期修正系数(K_2)

由于××市市区住宅用地基准地价为 70 年期土地使用权价格，此次评估待估宗地的土地出让年期为 70 年。根据“住宅用地使用年期修正系数表”(见表 2-4)，故确定土地使用年期修正系数 $K_2=1$ 。

住宅用地使用年期修正系数表 表 2-4

使用年期	修正系数	使用年期	修正系数	使用年期	修正系数	使用年期	修正系数
27	0.8532	38	0.9358	49	0.9742	60	0.9922
28	0.8636	39	0.9406	50	0.9765	61	0.9932
29	0.8733	40	0.9451	51	0.9787	62	0.9942
30	0.8823	41	0.9493	52	0.9806	63	0.9951
31	0.8907	42	0.9532	53	0.9824	64	0.9960
32	0.8986	43	0.9569	54	0.9841	65	0.9968
33	0.9259	44	0.9603	55	0.9857	66	0.9975
34	0.9127	45	0.9635	56	0.9872	67	0.9982
35	0.9191	46	0.9665	57	0.9886	68	0.9988
36	0.9250	47	0.9692	58	0.9898	69	0.9994
37	0.9306	48	0.9718	59	0.9910	70	1.0000

(5) 确定容积率修正系数(K_3)

由于××市市区住宅用地基准地价为设定为 1.8 条件下土地使用权价格，此次待估宗地的规划容积率为 2.04，根据“住宅用地容积率修正表”(见表 2-5)，采用线性内插法，确定容积率修正系数 $K_3=1.03$ 。

住宅用地容积率修正系数表 表 2-5

容积率	修正系数	容积率	修正系数	容积率	修正系数	容积率	修正系数
≤0.25	0.819	1.8	1.000	3.4	1.292	5.0	1.312
0.4	0.834	2.0	1.029	3.6	1.339	5.2	1.288
0.6	0.855	2.2	1.058	3.8	1.378	5.4	1.274
0.8	0.877	2.4	1.105	4.0	1.394	5.6	1.258
1.0	0.900	2.6	1.149	4.2	1.417	5.8	1.238
1.2	0.923	2.8	1.190	4.4	1.391	>6.0	1.182
1.4	0.948	3.0	1.226	4.6	1.363		
1.6	0.974	3.2	1.250	4.8	1.337		

(6) 确定宗地面积修正系数(K_4)

委估地块土地面积对土地利用较为有利，根据××市市区住宅用地基准地价实物状况修正体系中“宗地面积修正系数表”(见表 2-6)，确定此次评估宗地面积修正系数 $K_4=1.03$ 。

宗地面积修正系数表 表 2-6

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标说明	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小，对土地利用有一定影响	面积过小，对土地利用产生严重影响
修正系数	1.06	1.03	1.00	0.97	0.94

(7) 确定宗地形状修正系数(K_5)

待估宗地形状较规则，对土地利用较为有利。根据××市市区住宅用地基准地价实物状况修正体系中“宗地形状修正表”(见表2-7)，确定此次评估宗地形状修正系数 $K_5=1.04$ 。

宗地形状修正系数表 表 2-7

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重影响
修正系数	1.08	1.04	1.00	0.95	0.90

(8) 确定建筑物朝向修正系数(K_6)

待估宗地规划建筑朝向，根据“建筑朝向修正系数表”(见表2-8)，确定此次评估建筑物朝向修正系数 $K_6=1.03$ 。

建筑物朝向修正系数表 表 2-8

指标标准说明	东南	南、西南	东	东北、西北	北、西
修正系数	1.06	1.03	1.00	0.98	0.96

(9) 确定影响待估宗地区位状况修正系数($\sum K$)

依据《××市市区土地定级与基准地价评估技术报告》与待估宗地对应的住宅用地地价区位因素修正系数指标说明表和住宅用地宗地地价区位因素修正系数表(表2-9、表2-10)。

IV级住宅用地地价区位因素修正系数指标说明表 表 2-9

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距市级商服中心距离(米)	<500	500-1500	1500-3000	3000-4000	>4000
	距区级商服中心距离(米)	<400	400-700	700-1200	1200-1500	>1500
	距小区级商服中心距离(米)	<200	200-400	400-600	600-700	>700
	距街区级商服中心距离(米)	<50	50-100	100-200	200-250	>400
交通条件	临街道路状况	混合型主干道	生活型主干道	生活交通型主干道	交通型次干道	支路
	临公交站状况(条)	>14	12-14	10-12	8-10	<8
	距火车站距离(米)	<3000	3000-4000	1500-6500	6500-8000	>8000
	距长途汽车站距离(米)	<500	600-1200	1200-2000	2000-3000	>3000
	距码头距离(米)	<600	600-2800	2800-5600	5600-8000	>8000
基础公共设施	供水状况(%)	>99	98-99	97-98	96-97	<96
	排水状况	好	较好	一般	较差	差
	距医院距离(米)	<300	300-600	600-900	900-1200	>1200
	距电信营业厅距离(米)	<200	200-400	400-700	700-900	>900
	距幼儿园距离(米)	<300	300-450	450-600	600-800	>800
	距中学距离(米)	<250	250-350	350-550	550-800	>800
	距小学距离(米)	<250	250-350	350-550	550-800	>800
	距大学距离(米)	2000	2000-3000	3000-4000	4000-5000	>5000

续表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
环境状况	噪音污染	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较生	严重污染
	大气污染	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较生	严重污染
	绿地覆盖	好	较好	一般	较差	差
	地形状况	地势平坦	地势较平坦,对建筑物无影响	地势较平坦,对建筑物影响较小	地势较不平坦,需考虑坡度的影响	地势不平坦,需经过平整才能使用
	地质状况	坚固类场地土体,抗震能力强	硬塑类场地土体,抗震能力强	抗震能力一般	软塑类场地土体,抗震能力弱	软散类场地土体,抗震能力弱
	距公园距离(米)	300	300-550	550-900	900-1200	1200
	距体育场距离(米)	500	500-800	800-1500	1500-2000	2000
	距图书馆距离(米)	500	500-1000	1500-2000	2000-3000	3000
	人口状况	人口密度(人/h m²)	27987-45879	15639-27986	9001-5638	9001
	城市规划	道路规划	近期规划前景好	近期规划前景较好	无限制	限制较小
		用地规划	高档住宅区	成片住宅区	一般住宅区	零星住宅区
						其它类型

IV级住宅用地地价区位因素修正系数表 表 2-10

因素	因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣
繁华程度	距市级商服中心距离	0.090	0.0172	0.0086	0	-0.0096	-0.0191
	距区级商服中心距离	0.085	0.0157	0.0078	0	-0.0087	-0.0174
	距小区级商服中心距离	0.035	0.0067	0.0033	0	-0.0037	-0.0074
	距街区级商服中心距离	0.007	0.0013	0.0007	0	-0.0007	-0.0015
交通条件	临街道路状况	0.081	0.0155	0.0077	0	-0.0086	-0.0172
	临公交站状况	0.094	0.0181	0.0090	0	-0.0100	-0.0200
	距火车站距离	0.024	0.0046	0.0023	0	-0.0025	-0.0051
	距长途汽车站距离	0.027	0.0052	0.0026	0	-0.0029	-0.0057
基础设施	距码头距离	0.019	0.0036	0.0018	0	-0.0020	-0.0040
	供水状况	0.056	0.0107	0.0054	0	-0.0059	-0.0119
	排水状况	0.052	0.0090	0.0050	0	-0.0055	-0.0110
	距医院距离	0.023	0.0044	0.0022	0	-0.0024	-0.0049
	距电信营业厅距离	0.016	0.0031	0.0015	0	-0.0017	-0.0034
	距幼儿园距离	0.025	0.0048	0.0024	0	-0.0027	-0.0053
	距中学距离	0.018	0.0034	0.0017	0	-0.0019	-0.0038
	距小学距离	0.015	0.0029	0.0014	0	-0.0016	-0.0032
环境状况	距大学距离	0.011	0.0021	0.0011	0	-0.0012	-0.0023
	噪音污染	0.020	0.0038	0.0019	0	-0.0021	-0.0042
	大气污染	0.022	0.0042	0.0021	0	-0.0023	-0.0047
	绿地覆盖	0.029	0.0055	0.0028	0	-0.0031	-0.0062
	地形状况	0.031	0.0059	0.0030	0	-0.0033	-0.0066
	地质状况	0.029	0.0055	0.0028	0	-0.0031	-0.0062
	距公园距离	0.023	0.0044	0.0022	0	-0.0024	-0.0049
	距体育场距离	0.017	0.0033	0.0016	0	-0.0018	-0.0036
城市规划	距图书馆距离	0.017	0.0033	0.0016	0	-0.0018	-0.0036
	人口密度	0.080	0.0153	0.0076	0	-0.0085	-0.0053
	道路规划	0.025	0.0048	0.0024	0	-0.0027	-0.0048
	用地规划	0.022	0.0042	0.0021	0	-0.0023	-0.0047

待估宗地因素说明、优劣度及修正系数表 表 2-11

因素	因子	因素指标	优劣度	修正系数
繁华程度	距市级商服中心距离	10000 米	劣	-0.00191
	距区级商服中心距离	500 米	较优	0.0078
	距小区级商服中心距离	2400 米	较优	0.0033
	距街区级商服中心距离	150 米	一般	0
交通条件	临街道路状况	生活或交通型主干道	一般	0
	临公交站状况	10 条	一般	0
	距火车站距离	1500 米	一般	0
	距长途汽车站距离	1000 米	较优	0.0026
	距码头距离	8000 米	劣	-0.0040
基础公共设施	供水状况	98%	较优	0.0054
	排水状况	一般	一般	0
	距医院距离	500 米	较好	0.0022
	距电信营业厅距离	800 米	较劣	-0.0017
	距幼儿园距离	400 米	一般	0
	距中学距离	300 米	较优	0.0017
	距小学距离	200 米	优	0.0029
环境状况	距大学距离	1000 米	较优	0.0011
	噪音污染	无污染	优	0.0038
	大气污染	无污染	优	0.0042
	绿地覆盖	一般	一般	0
	地形状况	地势较平坦, 无影响	较优	0.0030
	地质状况	抗震能力一般	一般	0
	距公园距离	700 米	一般	0
人口	距体育场距离	1200 米	一般	0
	距图书馆距离	1800 米	较优	0.0016
	人口密度	15639~27980	一般	0
城市规划	道路规划	无限制	一般	0
	用地规划	一般住宅区	一般	0
合计		—	—	0.0148

具体评估时, 将待估宗地的实际情况与住宅用地地价因素修正说明表相比较, 对照住宅用地地价因素修正系数表, 综合确定待估宗地各相关因素的修正系数表(表 2-11)。

(10) 土地开发程度修正

待估宗地土地开发程度“五通一平”(即通路、供水、排水、通电、通讯及场地平整)与基准地价设定土地开发程度“五通一平”(即通路、供水、排水、通电、通讯及场地平整)一致, 故不需要修正。

(11) 计算委估地块地价(见表 2-12)。

××区卓刀泉南路 12 号基准地价系数修正法评估过程一览表 表 2-12

土地等级	基准地价 (元/m ²)	区位状况修正系数	日期修正系数	容积率修正系数	使用年限修正系数	面积修正系数	形状修正系数	建筑物朝向修正系数	土地开发程度 (元/m ²)	宗地单位地价 (元/m ²)
Ⅳ级	1234	1.0148	1.007	1.03	1	1.03	1.04	1.03	0	1433.08

(二) 假设开发法

根据委托人提供的资料, 估价对象土地为待建设空地, 根据最有效使用原则, 该宗地可采用假设开发法评估。从发展的观点看, 土地之所以有价, 完全在于其可以开发、利用、建房, 并可从中获取收益。为了获得土地而支付的地价, 显然是在预计的不动产总价中扣除成本费用和社会平均预期收益后的“剩余价格”。即地价等于土地与建筑物出售价格减去建筑物本身的价格。因此, 假设开发法是在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上, 扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后, 以价格余额来确定估价对象土地价格的一种方法。

(1) 预测楼价

设定委估地块上规划兴建建筑总面积 69570 m²的住宅建筑物。

假设开发期为 1 年,房屋建成后即可售完。根据评估人员对该地区同类住宅小区售价的调查,估算委估地块平均售价为 2100 元/m²。则预测总楼价为:

$$2100 \times 69570 / 10000 = 14609.70 \text{ (万元)}$$

(2) 建安费用

参考《××市造价管理站关于发布××地区建筑安装工程二〇〇三年二季度造价指数的通知》(×建价字[2002]31号),综合现场实际情况,估算该项目建安费用(含简单装修配套)单价为 750 元/m²,则建安费用为:

$$750 \times 69750 / 10000 = 5217.75 \text{ (万元)}$$

(3) 工程前期费用(含配套费及各项规费)

①勘察规划设计:按建筑面积 12 元/m²估算,则为:

$$12 \times 69750 / 10000 \approx 83.48 \text{ (万元)}$$

②城市建设配套费

I 基础设施配套费: $80 \times 69750 / 10000 \approx 556.56 \text{ (万元)}$

II 消防设施配套费: $1.5 \times 69750 / 10000 \approx 10.44 \text{ (万元)}$

III 人防易地建设费: $24 \times 69750 / 10000 \approx 166.97 \text{ (万元)}$

以上合计为 733.97 万元。

③墙体改革费: $10 \times 69750 / 10000 \approx 69.57 \text{ (万元)}$

④抗震设防审查: $0.05 \times 69750 / 10000 \approx 0.35 \text{ (万元)}$

⑤工程质量监督费:按建安造价的 1.8%计,则为:

$$5217.75 \times 1.8\% \approx 9.39 \text{ (万元)}$$

⑥垃圾服务费: $12 \times 69750 / 10000 \approx 83.48 \text{ (万元)}$

⑦白蚁防治费: $1.2 \times 69750 / 10000 \approx 8.35 \text{ (万元)}$

⑧开发行业管理费: $0.5 \times 69750 / 10000 \approx 3.48 \text{ (万元)}$

⑨契税:地价以 x 表示,则契税为 0.04x(万元)

工程前期费用合计为 $992.07 + 0.04x \text{ (万元)}$

(4) 投资利息

参考 2002 年 2 月 21 日调整利率后中国人民银行公布的一年期贷款利息率 5.31%计,取 1 年贷款利息率 5.31%。地价和前期费用一次性投入,建造费用在开发期内均匀投入,则投资利息为:

$$(x + 992.07 + 0.04x) \times [(1 + 5.31\%)^1 - 1] + 5217.75 [(1 + 5.31\%)^{1/2} - 1] \approx 0.052x + 189.42 \text{ (万元)}$$

(5) 投资利润

本次评估确定为 10%,则投资利润:

$$(x + 992.07 + 0.04x) \times [(1 + 10\%)^1 - 1] + 5217.75 [(1 + 10\%)^{1/2} - 1] \approx 0.104x + 352 \text{ (万元)}$$

(6) 管理费用、销售费用用其它不可预见费用

按楼价的 2.5%计,则为 365.24(万元)

(7) 税费(含后期费用)

I 水增容费

根据对××市的调查,水增容平均费用为 15 元/m²。则水增容费为: 104.36(万元)

II 电增容费

××市电增容平均费用为 45 元/m²。则该项费用为 313.07(万元)

III 营业税及附加(教育附加、城市维护建设税、堤防维护建设、平抑副食品价格基金): $14609.7 \times 5.85\% \approx 854.67 \text{ (万元)}$

IV 专项维护资金: $5217.75 \times 1.5\% \approx 78.27 \text{ (万元)}$

则后期税费合计为 1350.37(万元)

(8) 计算地价

地价 = 楼价 - (2) - (3) - (4) - (5) - (6) - (7)

$$x=14609.7-5217.75-992.07-0.04x-0.0552x-189.42-0.104x-353.88-365.24-1350.37$$

经整理后： $x \approx 5120.79$ (万元)

因此，运用假设开发法测算出委估地块地价为 5120.79 万元，委估地块面积 34068.69 m²，则单价为：1503.08 元/m²。

七、估价结论及确定之理由

根据以上计算结果，结合所掌握的当地土地市场情况，由于上述计算结算差异不大，可取上述两种方法的评估结果的算术平均数作为委估地块的地价，即：

土地单价=(1433.08+ 1503.08)/2 \approx 1468.08 元/m²

土地总价=1468.08 \times 34068.89/10000 \approx 5001.56 万元

人民币(大写)：伍仟零壹万伍仟陆佰元整

附件(略)

【案例 2-1】 分析

(1) 该报告以确定国有土地使用权出让价格为目的，遵循土地估价原理、原则，选用基准地价系数修正法、假设开发法对估价对象估价，技术思路正确。

(2) 该报告符合估价报告的总体要求，全面、公正、客观、准确地记述了估价的过程、结论。

①完整地反映了估价所涉及的事实、推理过程、结论，正文内容和附件资料齐全、配套，估价结论能被报告使用者理解、接受。

②报告站在中立立场上对影响估价对象价值的因素进行了客观的介绍、分析，结论依据充分。

③语言准确、清楚。

(3) 报告的格式、组成内容符合规范要求。

(4) 该报告符合土地使用权出让价格评估要求：采用公开市场价值标准评估。

(5)假设开发法费用支出计算中，列出了专项维护基金。很好，因为不少类似报告忽略了该项费用支出。

不足之处：

(1) 开发完成后的房地产于基准日期的总价值的确定，应该至少选择三个市场案例、采用市场比较法的有关程序和要求确定。该报告中只是笼统地“根据估价人员对该地区同类型住宅小区售价的调查，估算委估地块住宅房屋平均售价为 2100 元/m²”便确定了开发完成后的住宅房屋于基准日期的总价值。该报告对于开发完成后的住宅房屋于基准日期的总价值的确定过程过于简单。

(2) 假设开发法中，应该对专业费、前期费、市政基础设施配套费等规费取费及开发周期确定的依据、标准，予以说明。否则难免报告欠严谨之嫌。

第二节 房地产转让价格评估

一、房地产转让价格评估的法律规定

《城市房地产管理法》第三十六条规定：“房地产转让，是指房地产权利人通过买卖、赠与或者其他合法方式将其房地产转移给他人的行为。”《城市房地产转让管理规定》对此概念中的其他合法方式作了进一步细化，规定其他合法方式主要包括下列行为：

- (1) 以房地产作价入股、与他人成立企业法人，房地产权属发生变更的；
- (2) 一方提供土地使用权、另一方或者多方提供资金，合资、合作开发经营房地产，而使房地产权属发生变更的；
- (3) 因企业被收购、兼并或合并，房地产权属随之转移的；
- (4) 以房地产抵债的；
- (5) 法律、法规规定的其他情形。

二、房地产转让价格评估的特点

房地产转让估价具有以下几个方面特点：

第一，从估价时点上看，房地产转让估价多数是在转让前进行，

估价时点则在估价作业日期之后。

第二，从委托人和评估主体上讲，房地产转让估价可以委托社会上任何一家值得委托人信任的评估机构评估，委托人既可能是买方和卖方单独委托，也可能是买卖双方共同委托，这是一种自愿的行为。

第三，从估价目的和要求上讲，房地产转让评估只是为了了解、掌握房地产交易行情而进行的评估，其目的只是为了在进行房地产交易时有一个参考价格，它带有一种咨询性，如买方需要了解购买一宗房地产时，可能实现的最低价格，而卖方则需要了解出售房地产时可能实现的最高价格。作为评估机构，对该宗房地产进行评估时，其评估结果可能是有一定摆动幅度的价格区间，估价人只对估价信息和结论合乎估价技术规范和职业规范负责，而对房地产转让定价决策不负直接责任。

【案例 2-2】

C 市××广场房地产估价结果报告(节选)

- (一) 委托人：(略)
- (二) 估价机构：C 市房地产评估有限公司。
- (三) 估价对象：

估价对象××广场为位于 C 市锦江区青年路××-××号的一幢综合楼，框架结构，建筑面积为 98594 m²，土地使用权面积为 14893.205 m²的物业，对 2003 年 12 月 31 日全部投入使用时的预期市场价格进行评估。

- (四) 估价目的：了解 2003 年 12 月 31 日估价对象全部投入使

用时的预期市场价格。

(五) 估价时点: 2003 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:

(1) 房地产估价委托书;

(2) C 市国有土地使用权出让合同: C 国土锦字[1999]出让合同第×号, C 国土锦字[2001]出让合同第××号, 2003 年 1 月 24 日的规划红线图;

(3) 中华人民共和国建设用地规划许可证: C 规建编号(1999)××号;

(4) C 市工程建设许可证: C 建管证(2001)第××号;

(5) C 市临时建设工程规划许可证: C 城规管[2001]第××号;

(6) 固定资产投资项 目许可证: 编号: C 固许证(合资)字第№××号;

(7) 估价对象的建筑设计图及装修图;

(8) 委托人对估价对象的部分说明;

(9) 国家有关房地产估价法律、法规和政策;

(10) 现场查勘结果;

(11) 本公司有关资料。

(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、公平原则。

(九) 估价方法: 本报告采用收益法和成本法分别进行评估。

(十) 估价结果:

2003 年 12 月 31 日, 估价对象评估值为人民币壹拾壹亿叁仟柒佰万元整(RMB 1137000000.00 元)。

(十一) 估价人员: (略)

(十二) 估价作业日期: 2003 年 5 月 26 日至 2003 年 6 月 6 日。

(十三) 估价报告应用的有效期: 本评估结果自估价时点起一年内有效。

C 市某综合楼估价技术报告(节选)

(一) 房地产实物状况因素分析

估价对象于 1999 年 9 月通过出让方式取得土地使用权, 2001 年年初拆迁完毕, 同年年中完成三通一平, ××广场项目由市建×公司承建, 2002 年 1 月破土动工, 2002 年 12 月 28 日主体封顶, 2003 年 1-4 月完成 1~6 层水电风气管线安装, 5 月起进入全面装修阶段, 预计 2003 年 9 月中旬 1~6 层可先期投入使用, 全部装修工程于 2003 年 12 月 31 日前结束, 届时整栋大楼正式投入营运。估价对象具有最通透实用的平面布置, 建成后将是市中心最大规模的购物中心之一。

××广场外部柱面用镜面不锈钢, 其余外部饰面用进口复式铝合板玻璃幕墙(大部分为象牙色, 部分为浅紫罗兰色, 玻璃幕墙产自日本, 铝板产自法国, 装饰带、百页窗产自台湾), 大理石贴面; 室内地面为人造大理石; 石膏板隔板; 隔删式铝合金、硅钙板吊顶; 不锈钢卷帘门。

设备配置情况如下:

电梯: 韩国 LG 电梯, 其中客梯 5 部, 货梯 4 部, 扶梯 32 部;

空调: 韩国 LG 中央空调系统;

消防: 智能化自动喷淋及火灾报警系统;

防盗保安系统：多媒体智能报警系统，TA4 紧急广播及背景音乐系统；

通讯系统：卫星电视接收系统，预留电话线路、插座；

物业管理：楼宇自动化管理系统；

备用电源：美国康明斯大功率发电机组。

(二) 区位状况因素分析

估价对象位于 C 市盐市口青年路北侧，距盐市口和署袜街约 50 米远，临街宽度为 110 米；目前青年路和交通巷道路改造计划已实施，改造后交通更方便；青年路现为中南地区服装、鞋类和小商品批发市场，为 C 市商业黄金口岸。

(三) 市场背景分析：(略)

(四) 最高最佳使用分析：(略)

(五) 估价方法选用

根据估价对象的具体情况和估价目的，本报告采用收益法和成本法分别进行估价。

(六) 估价测算过程

(1) 收益法

具体采用报酬资本化法进行测算。通过将估价对象未来各期的正常净收益，用适当报酬率折算到估价时点上的现值，确定为估价对象价格的一种估价方法。

① 求取理论预期收益

假设估价对象在 2003 年 12 月 31 日营运时即达到稳定租用状态，则估价对象在未来 5 年内的现金流预测如下(单位：万元)：

表 2-13

年 份	1	2	3	4	5	6
毛收入	16.512	17.172	17.859	18.574	19.317	20.089
管理费	1651.2	1712.2	1785.9	1857.4	1931.7	2008.9
物业维护及修理费	1651.2	1712.2	1785.9	1857.4	1931.7	2008.9
能源费	495.36	515.17	535.78	557.21	579.50	602.68
相关税费	1981.44	2060.7	2143.13	2228.85	2318.00	2410.72
其他费用	330.24	343.45	357.19	374.48	386.63	401.79
经营成本总计	6439.68	6697.08	6965.01	7243.86	7533.63	7834.71
净租金收入	10072.32	10474.92	10893.99	11330.14	11783.37	12254.29
转售收入					96338.73	
现值系数	1	0.9174	0.8417	0.7722	0.7084	合计
收入现值	10072.32	9610.02	9169.25	8748.94	76596.40	114196.93

注：租金年递增率按 4% 计，报酬率为 9%。

故理论预期价格为 114196.93 万元。

② 求取收益价格

根据我公司掌握的资料以及实地调查收集的资料，预测估价对象在 2003 年 12 月 31 日营运一年后达到稳定租用状态，则估价对象在未来 5 年内的客观收益现金流预测如下(单位：万元)：

表 2-14

年 份	1	2	3	4	5	6
毛收入	15066.00	17172.00	17859.00	18574.00	19317.00	20089.00
管理费	1506.60	1712.20	1785.90	1857.40	1931.70	2008.90
物业维护及修理费	1506.60	1712.20	1785.90	1857.40	1931.70	2008.90
能源费	451.98	515.17	535.78	557.21	579.50	602.68
相关税费	2109.24	2060.70	2143.13	2228.85	2318.00	2410.72
其他费用	331.32	343.45	357.19	374.48	386.63	401.79
经营成本总计	5875.74	6697.08	6965.01	7243.86	7533.63	7834.71
净租金收入	9190.26	10474.92	10893.99	11330.14	11783.37	12254.29
转售收入					96338.73	
现值系数	1	0.9174	0.8417	0.7722	0.7084	合计
收入现值	9190.26	9610.02	9169.25	8748.94	76596.40	113314.87

估价对象在 2003 年 12 月 31 日的收益价格为 113314.87 万元。

③ 招租修正值
招租修正值为理论预期价格与实际预期价格之差，即
 $114196.93-113314.87=882.06(\text{万元})$

(2) 成本法
估价对象实际成本费用、发生时间、金额及预期价格如下(单位：万元)：

表 2-15

项 目	发生时间	成本费用	预期价格
土地征用	2000 年 9 月	2500	66222
拆迁安置	2000 年 9 月至 2001 年初	11800	27320
三通一平	2001 年初至 2001 年中	4500	8701
土 建	2002 年初至 2003 年 5 月	20500	28570
安装、设备	2003 年 1 月至 2003 年 12 月	17100	19516
二次装修	2003 年 5 月至 2003 年 12 月	23000	24771
总 计		79400	115500

注：利息一年期固定资产贷款利率计息，投资年成本利润率按 20% 计；扣除估价对象招租修正值 882.06 万元，得到估价对象在 2003 年 12 月 31 日的积算价格为 11417.94 万元。

(七) 估价结果确定
根据以上计算结果，对收益价格的权数取为 0.7，对积算价格的权数取为 0.3，最后确定，估价对象在估价时点 2003 年 12 月 31 日的评估价格为人民币 1137000000.00 元(拾万元以下取整)。大写：人民币壹拾壹亿叁仟柒佰万元整。

附件(略)

【案例 2-2】分析
报告格式符合评估要求，选用估价方法符合《规范》要求，技术思路清晰，语言表达简洁明了。不足之处是：
(1) 估价对象为一大型物业，评估报告未对物业的整体用途和

分层用途作详细说明，使报告书的估价方法确定和技术参数的确定依据欠缺。

(2) 估价前提中，并未说明委托人已按其提供的设计方案的要求完成施工，这就使报告书后续的物业状况及装修状况、设备的描述缺乏依据。

(3) 在运用收益法过程中，对租金年递增率 4%，报酬率 9% 的选取缺乏必要的说明。

(4) 在运用成本法过程中，采用估价对象实际成本计算积算价格欠妥。

(5) 成本法估价时扣除招租修正值是不合理的，是对不同估价方法所体现的价格形成过程理解不深造成的，收益法是根据未来收益确定价格，由于招租期导致的收益减少自然会对其收益价格产生影响，但与成本法估价却没有必然联系。

(6) 估价报告应用的有效期应是自估价报告完成之日起一年内有效，而不是自估价时点起一年内有效。

第三节 房屋租赁价格评估

一、房屋租赁价格管理的法律规定

(一) 房屋租赁价格应以合同形式载明

《城市房地产管理法》第五十三条：“房屋租赁，出租人和承租人应当签订书面租赁合同，约定……租赁价格……”

租赁合同是出租人与承租人签订的用于规范租赁行为的协议。在租赁合同中出租人与承租人之间所发生的民事关系主要是通过租赁合同确定的。租赁价格，即租金标准的确定是租赁合同的核心。租赁合同应当明确规定租金标准及支付方式。同时租金标准必须符合有关法律、法规的规定。出租人除收取租金外，不得收取其他费用。

(二) 不同用途房屋租赁价格管理规定

《城市房地产管理法》第五十四条：“住宅用房的租赁，应当执行国家和房屋所在地城市人民政府规定的租赁政策，租用房屋从事生产、经营活动的，由租赁双方协商议定租金和其他租赁条款。”本条规定了住宅用房和生产经营性用房的不同的租赁价格政策。

对于租用房屋从事生产、经营活动的，由于其用途与住宅用房不同，因此，可以由租赁双方协商议定租金标准和其他租赁条款。

随着社会主义市场经济的建立,第二产业用房和第三产业用房日益增多,此类非住宅用房用途、结构、装修标准等与住宅用房有明显区别和差异,其租金标准应依靠市场调节,由租赁双方协商议定。非住宅租赁价格评估时应以市场租金、协议租金确定。

(三) 私房租赁价格管理规定

国务院颁布的《城市私有房屋管理条例》(1983年)第15条规定,租赁城市私有房屋“房屋租金由租赁双方按照房屋所在地人民政府规定的私有房屋租金标准,协商议定;没有规定标准的,由租赁双方根据公平合理的原则,参照房屋所在地租金的实际水平协商议定,不得随意抬高。”如私房为住宅用房,其租赁价格的确定应符合政府有关规定标准。如私房为非住宅用房,应按市场情况协商议定其租赁价格。

二、房屋租赁价格评估的特点

房屋租赁价格(即房屋租金)是房屋承租人为取得一定时期内房屋的占有、使用、收益权利而向出租人支付的代价。其价格评估具有如下特点:

(一) 住宅类房屋租赁价格评估分为政策性评估和市场租赁评估两种类型

住宅类房屋租赁价格的政策性评估,估价人员应严格执行有关租赁政策,没有超越规定调整租金幅度的价格空间。这类住宅房屋的类型包括各级政府所属的直管公房和廉租房等。住房是人们生存的基本条件和基本权利。国家和地方人民政府对这类政策性、公益性住房租金标准等都有具体规定,明确了一般标准,限定了浮动幅度。租赁行为既逐步走向市场经济的轨道,又保证居民不致承受太

重的负担,体现住房所具有的一定的社会保障性质。此类政策性住房租赁价格评估时应严格遵守国家和地方政府的有关规定。

住宅类房屋的市场租赁价格评估主要涉及商品房住宅和已购房,由于该类房屋的买卖、租赁行为属于市场行为,其租赁价格为市场价格,应参照公开市场价值标准评估。

(二) 租约对租金估价有一定的影响

如为合理性契约式房屋租赁价格评估,宜采用租约所确定的租金。租约期外的租金则采用正常客观的租金标准。租赁房屋已订立租约时,应对租约中所约定的租金标准的客观性、合理性进行判断。如租约所约定的租金客观合理,一般应根据该租金估价;如与市场租金标准相差较大(或高、或低),租金明显存在不合理性,则应重新评估其租金值。

(三) 划拨土地上的营利性房屋租赁价格评估应确定土地收益中的国家部分

根据《城市房地产管理法》等法律、法规和政策的规定,以营利为目的出租划拨土地使用权的房屋,其租赁价格评估应同时给出租金中所含的土地收益值。房屋租赁价格中应含土地收益值,而房租中的土地收益为上缴国家部分,因此,需要将土地收益值单独列示。

三、估价方法在房屋租赁价格评估中的应用

(一) 市场法

市场法是房屋租赁市场公开、租赁信息充分时首选的一种方法。评估时应广开信息渠道,可查阅有关报刊中租赁信息,收集房地产交易展示会资料,了解房地产中介租售行情等。在调查房地产租赁

市场交易实例时，不仅应了解交易实例的价格及房地产状况，如坐落、面积、结构、交通条件等，还应记录其租赁期限、租赁用途、租赁支付方式等情况。这些因素都是房屋租赁双方进行市场比较时的不可或缺的比较项目。只有全面而准确地选取可比实例及其实例比较项目，并在此基础上进行适当修正调整，才可能得出反映公开市场价值标准和估价对象特点的租赁价格。

（二）收益法

收益法是在租赁房屋预期收益可预测或可确定的情况下常用的估价方法。收益法评估房屋租赁价格的关键仍然是年净收益的计算和报酬率的选定。租赁净收益为租赁收入(主要为有效毛租金收入及租赁保证金、押金等的利息收入)扣除维修费、管理费、保险费和税金等四项税费。四项税费的取舍，应根据租赁契约规定的租金涵义决定。如四项税费全部由出租方承担，应将其全部扣除。如部分为出租方承担，则只扣除出租方承担部分。在选定报酬率时，应考虑不同地区、不同用途、不同时期的租赁房地产风险程度。

（三）成本法

成本法是市场难以提供类似估价对象的可比实例，也不便准确预测净收益时，易于计算、把握房屋租赁价格基本标准的方法。成本法评估房屋租赁价格由八项因素构成：折旧费、维修费、管理费、利息、税金、保险费、地租和利润。采用该方法估价时，应先求取建筑物的重置价格。一般通过政府公布的房屋重置价格标准确定；也可采用按工程造价估算等方法求取。

【案例 2-3】

××网球俱乐部房地产租赁权价格评估报告

致委托方函

××网球俱乐部有限公司：

我公司于 2000 年 10 月 9 日接受委托，对××网球俱乐部房地产租赁权的价值进行评估。自 2000 年 10 月 9 日收到委托人提供的项目相关资料后，我公司组织人员于 2000 年 10 月 9 日至 2000 年 10 月 13 日对委估房地产进行了评估。评估人员在现场查勘的基础上，根据《房地产估价规范》、有关政策法规和我公司掌握的房地产市场资料和长期积累的房地产估价经验数据，结合委托人提供的资料和本次评估的估价目的，遵循公正、客观、独立的原则，按照估价程序，选取科学的估价方法，综合分析影响房地产价格的各项因素，经过仔细的分析计算，最终确定委估房地产剩余 28.5 年的租赁权在 2000 年 10 月 9 日的价值为 RMB1912.15 万元，大写人民币壹仟玖佰壹拾贰万壹仟伍佰元整。（本估价结果应用的限制条件见“估价结果报告”相关说明）

特此函告。

××房地产估价公司
法定代表人：××
××年××月××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，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；
- (4) 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-1999)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(本报告的评估人员中，××对估价对象进行了实地查勘)；
- (6) 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助；
- (7) 如未得到本公司的书面许可，本报告书的全文或任何部分内容均不得向委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

中国注册房地产估价师：×××
×××

估价的假设和限制条件

一、本估价报告基于以下假设条件：

- (1) 本次估价基于委托人所提供的全部资料具备真实性和合法性，并以此作为估价的重要依据之一。若因委托人提供的资料有误而产生的责任由委托人全部承担。
- (2) 本估价报告以估价对象房地产能够按照规划批准的用途持续有效地使用为假设前提。
- (3) 本估价报告以租赁权人在租赁期内对估价对象房屋及分摊土地拥有合法使用权为假设前提。
- (4) 本次估价以估价对象不存在为设定租赁期限的租约为假设前提。
- (5) 估价人员于 2000 年 10 月 9 日对估价对象的现场勘查仅限于估价对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以估价对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。
- (6) 估价对象房地产建筑面积、用地面积由委托人提供，估价对象建筑结构由估价人员现场勘察确定，其准确性待产权管理部门认定。

二、本估价报告的限制条件：

- (1) 本报告有效期一年，即本报告及估价结果的应用日期与估价报告完成日期相差不可超过一年。如在一年中房地产市场发生重大变化或政府有关政策有重大调整以及不可抗力等状况出现，报告书的价值应作相应调整，有效期也应随之调整。
- (2) 本报告所确定的房地产价值，即该房地产的客观合理价格，

是在公开市场条件下，在本次估价目的的特定条件下形成或者成立的正常价格，对于其它估价目的并不适用。

(3) 本报告所评估的估价对象房地产租赁价值是指委托人尚可使用年限 28.5 年(由××省体工三大队与委托人签订的《关于改造省体工三大队网球场地的合同》所确定的使用年限与已使用年限确定)内的房地产租赁权价值。

(4) 本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的办理抵押登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，也未考虑国家宏观政策发生变化，以及遇有自然力和其它不可抗力对估价对象房地产价值的影响。

(5) 本报告估价结果的计算是以估价对象房地产在估价时点的状况和估价报告对估价对象房地产的假设和限制条件为依据进行，如房地产状况或估价报告中对估价对象房地产的假设和限制条件发生变化，估价结果应作相应调整。

(6) 本报告书包括致委托人函、估价师声明、估价的假设和限制条件、房地产估价结果报告、房地产估价技术报告、附件共六部分，必须完整使用方为有效，对使用本报告中部分内容而导致的损失，我公司不承担责任。

(7) 如未得到本公司的书面许可，本报告书的全文或任何部分内容均不得向委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

(8) 本报告结果未包含估价对象房屋内部二次装修及设施设备部分的价值。

估价结果报告

一、委托人：

名称：××网球俱乐部有限公司

住所：(略)

法定代表人：(略)

二、估价机构：

名称：××房地产估价公司

住所：××路××号

法定代表人：(略)

评估资质：(略)

三、估价对象概况：

估价对象位于××区崇仁路 225 号，属××市城区五级地段。估价对象东邻崇仁路，处于京汉大道与解放大道中段，周边有亚洲大酒店、同济医院、××公园等大型物业及公共配套设施。该区域人口稠密，交通便利，商业较为繁荣，是××区中心地带。

××网球俱乐部系由××省体工三大队与××网球俱乐部有限公司于 1998 年 2 月至 1999 年 2 月联合开发(××省体工三大队出地、××网球俱乐部有限公司出资，建成后的××网球俱乐部在保证××省体工三大队专业队正常训练的前提下，由××网球俱乐部有限公司无偿使用 30 年，时间为 1999 年 2 月 1 日至 2029 年 1 月 31 日)的集餐饮、休闲娱乐于一体的体育俱乐部，土地为出让土地，出让年限为 50 年。估价对象房地产由网球室及俱乐部综合楼两部分构成，总建筑面积为 8800 m²，总用地面积为 6000 m²。其中，网球室为 1 层全钢网结构(地面铺设美国进口聚丙烯塑胶乳剂面

层), 建筑面积 4600 m², 用地面积为 4600 m²; 俱乐部综合楼为 3 层框架结构, 建筑面积为 4200 m², 用地面积为 1400 m²。俱乐部综合楼内设配套运动服装、用具商店, 桑拿理疗, 酒吧, 餐饮, KTV 包房, 舞厅, 美容美发厅, 办公区。俱乐部综合楼装修情况为: 第 1 层地面铺花岗岩, 第 2、3 层地面铺地砖或地毯, 部分地面为木质地板; 墙面涂刷高级乳胶漆或贴各种石材, 局部墙面固着有文件柜、橱柜; 天棚为艺术吊顶。整栋综合楼装修高档, 各种装饰物(如镇殿屏——滴水观音、油画等)点缀其中。

四、估价目的: 房地产价格咨询

五、估价时点: 2000 年 10 月 9 日

六、价值定义: 本报告所确定的价值为估价对象剩余 28.5 年租赁权在估价时点的公开市场价值。

七、估价依据:

(1) 国家、省、市人民政府及其有关部门颁布的法律、法规和政策性文件;

(2) 房地产估价合同;

(3) 房地产估价规范(GB/T50291-1999);

(4) ××省体工三大队与委托人签订的《关于改造省体工三大队网球场地的合同》;

(5) 委托人提供的 1998 年××网球俱乐部《资产负债表》及《损益表》;

(6) 委托人提供的相关合同及付款凭证;

(7) 委托人提供的其他相关资料;

(8) 估价人员现场勘察及其收集整理资料。

八、估价原则:

本估价报告是在独立、客观、公正的前提下, 遵循下列原则:

(1) 合法原则

(2) 最高最佳使用原则

(3) 替代原则

(4) 估价时点原则

(5) 公平原则

九、估价方法:

估价人员认真分析所掌握的资料, 进行了实地勘察和调查, 根据估价对象的特点及评估目的, 确定运用收益法、成本法作为本次估价的基本方法。

(1) 收益法: 预计估价对象未来的正常收益, 选用适当的资本化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。

(2) 成本法: 求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格, 扣除折旧, 以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

十、估价结果:

经计算(具体分析测算过程见估价技术报告), 估价对象房地产租赁权在 2000 年 10 月 9 日的价值为 RMB1912.15 万元, 大写人民币壹仟玖佰壹拾贰万壹仟伍佰元整。

十一、估价人员:

签发人员: 中国注册房地产估价师 ×××

项目负责人: 中国注册房地产估价师 ×××

复核人员: 中国注册房地产估价师 ×××

撰写人员: 中国注册房地产估价师 ×××

十二、估价作业日期: 2000 年 10 月 9 日至 2000 年 10 月 13 日

十三、估价报告应用的有效期: 本估价报告及结果应用的有效期为一年, 即自 2000 年 10 月 13 日起一年内有效。

估价技术报告

一、实物状况分析(略)

二、区位状况分析(略)

三、市场背景分析(略)

四、最高最佳使用分析

估价对象所处区域为商业繁华地段，是较为理想的商业综合用地。估价对象用途为商业综合，符合区域功能规划，确定现用途为估价对象的最高最佳用途。

五、估价方法的选用

估价人员认真分析所掌握的资料，进行了实地勘察和调查，根据估价对象的特点及评估目的，确定运用收益法、成本法作为本次估价的基本方法，其技术路线如下：

(1) 根据《房地产估价规范》，“收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法”，由于估价对象系经营用房，具有收益，因此可用适当的资本化率，将其未来各年的纯收益折算到估价时点上，计算待估房地产租赁权的收益价格。

(2) 根据成本法估价的思路，以建造估价对象房地产所需的各项必要费用之和为基础，再加上正常的利润和应交纳的税金来求待估房地产(完全产权)的积算价格，再根据年限修正法计算待估房地产租赁权的积算价格。

对以上两种方法测算的价格进行综合处理，最终求取估价对象房地产租赁权的总价格和单位价格。

六、估价测算过程

(一) 收益法分析测算过程

(1) 年收入的确定

① 网球室：共有网球场 8 个，全天 24 小时营业，白天 12 小时收费标准为 48 元/小时·个，晚上 12 小时收费标准为 78 元/小时·个，1 年按 360 个营业日计，空置率取 85%。

$$(48+78) \times 12 \times 8 \times 360 \times (1-85) \times 10^{-4} = 65.32 \text{ (万元/年)}$$

② KTV 包房：共设有 5 间大包、3 间中包、4 间小包，取费标准分别为 480 元/间·晚、380 元/间·晚、280 元/间·晚，1 年按 360 个营业日计，空置率取 70%。

$$(480 \times 5 + 380 \times 3 + 280 \times 4) \times 360 \times (1-70\%) \times 10^{-4} = 50.33 \text{ (万元/年)}$$

③ 餐饮部：可同时容纳 50 人进餐，消费标准为 30 元/人·餐，1 个营业日按中、晚两餐计，1 年按 360 个营业日计，空置率取 60%。

$$30 \times 50 \times 2 \times 360 \times (1-60\%) \times 10^{-4} = 43.20 \text{ (万元/年)}$$

④ 休闲清吧：可同时容纳 80 人，消费标准按 20 元/人·日计，空置率取 60%，1 年按 360 个营业日计。

$$20 \times 80 \times 360 \times (1-60\%) \times 10^{-4} = 23.04 \text{ (万元/年)}$$

⑤ 舞厅：可同时容纳 30 人，消费标准按 30 元/人·日计，空置率取 50%，1 年按 360 个营业日计。

$$30 \times 30 \times 360 \times (1-50\%) \times 10^{-4} = 16.20 \text{ (万元/年)}$$

⑥ 桑拿理疗部：可同时容纳 40 人，消费标准按 350 元/人·日计，空置率取 40%，1 年按 360 个营业日计。

$$40 \times 350 \times 360 \times (1-40\%) \times 10^{-4} = 302.40 \text{ (万元/年)}$$

年收入合计：500.49 万元/年

(2) 年费用的测算

① 年维修费：估价对象年维修费取折旧费的 80%。

估价对象俱乐部综合楼为 3 层框架结构，建筑面积为 4200 m²，

建造单价取 900 元/m²，耐用年限为 60 年，残值率为 0%；网球室为 1 层全钢网结构，建筑面积为 4600 m²，建造单价为 800 元/m²，耐用年限为 60 年，残值率为 0%。

$$(900 \times 4200 + 800 \times 4600) \times (1 - 0\%) / 60 \times 80\% \times 10^{-4} = 9.95 \text{ (万元/年)}$$

② 年管理费：取年收入的 4%。

$$500.49 \times 4\% = 20.02 \text{ (万元/年)}$$

③ 年保险费：取房屋造价的 2‰。

$$(900 \times 4200 + 800 \times 4600) \times 2\text{‰} \times 10^{-4} = 1.49 \text{ (万元/年)}$$

④ 房产税：依据《中华人民共和国房产税暂行条例》的规定，房产税按房产余额的 1.2% 计，房产余额是房产原值一次扣除一定比例（一般为 30%）后的余额。

$$(900 \times 4200 + 800 \times 4600) \times (1 - 30\%) \times 1.2\% \times 10^{-4} = 6.27 \text{ (万元/年)}$$

⑤ 营业税及附加：按年收入的 5.65% 计。

$$500.49 \times 5.65\% = 28.28 \text{ (万元/年)}$$

⑥ 经营费用：网球室、KTV 包房、餐饮部、休闲清吧、舞厅、桑那理疗部的经营费用（含装修及设备设施更新改造费用）分别为响应年收入的 40%、40%、70%、60%、50%、50%。

$$65.32 \times 40\% + 50.33 \times 40\% + 43.20 \times 70\% + 23.04 \times 60\% + 16.20 \times 50\% + 302.40 \times 50\% = 249.62 \text{ (万元/年)}$$

则，年费用合计为：

$$9.95 + 20.02 + 1.49 + 6.27 + 28.28 + 249.62 = 249.62 \text{ (万元/年)}$$

(3) 资本化率的确定

采用公式：资本化率 = 安全利率 + 风险调整值

安全利率：取目前国家一年期存款利率为 2.25%；风险调整值

(0~9%)：取 6%

则，资本化率为 2.25% + 6% = 8.25%

(4) 尚可使用年限的确定

委托人拥有估价对象房地产 30 年（1999 年 2 月 1 日至 2029 年 1 月 31 日）的使用权，至估价时点已使用 1.5 年，故尚可使用年限为 28.5 年。

(5) 估价对象房地产租赁权收益价格为

$$\frac{500 - 249.62}{8.25\%} \times \left(1 - \frac{1}{(1 + 8.25\%)^{28.5}} \right) = 2006.70 \text{ (万元)}$$

(二) 成本法测算过程

(1) 采用市场比较法测算估价对象土地使用权价格

① 可比实例与估价对象基本情况（见表 2-16）。

表 2-16

比较项目	A	B	C	估价对象
房屋坐落	香港路	万松园路	台北路	崇仁路 225 号
地段等级	五级	五级	五级	五级
土地取得方式	出让	出让	出让	出让
用途	综合	综合	综合	综合
土地生熟程度	熟地	熟地	熟地	熟地
交易情况	正常	正常	正常	
交易时间	近期	近期	近期	
地价(元/m ²)	1480	1500	1650	

② 修正系数（见表 2-17）。

表 2-17

修正系数 可比实例 比较项目	A	B	C
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
交易时间修正	100/100	100/100	100/100
区位状况修正	100/95	100/95	100/105
实物状况修正	100/95	100/100	100/100

注：①交易情况修正：可比实例 A、B、C 均属正常交易，交易情况无需修正，则可比实例 A、B、C 交易情况修正系数分别为 100/100、100/100、100/100；
②交易时间修正：近期土地使用权转让市场无大变化，则可比实例 A、B、C 交易时间修正系数分别为 100/100、100/100、100/100；
③区位状况修正：可比实例 A 在交通便捷度方面略差于估价对象，可比实例 B 在环境、卫生方面略差于估价对象，而可比实例 C 在环境、卫生方面优于估价对象，则可比实例 A、B、C、区位状况修正系数分别为 100/95、100/95、100/105
④实物状况修正：可比实例 A 在土地生熟程度、土地使用权剩余年限方面稍劣于估价对象，而可比实例 B、C 在临街状况、土地生熟程度、土地使用权剩余年限等实物状况方面与估价对象相仿，则可比实例 A、B、C 实物状况修正系数分别为 100/95、100/100、100/100。

③ 根据修正系数测算估价对象土地使用权比准价格

修正单价 A=

$1480 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/95 \times 100/95 = 1640 \text{ (元/} \text{m}^2 \text{)}$

修正单价 B=

$1500 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/95 \times 100/100 = 1579 \text{ (元/} \text{m}^2 \text{)}$

修正单价 C=

$1650 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/105 \times 100/100 = 1571 \text{ (元/} \text{m}^2 \text{)}$

取平均值，得

$\text{比准单价} = (1640 + 1579 + 1571) / 3 = 1579 \text{ (元/} \text{m}^2 \text{)}$

$\text{估价对象土地使用权比准价格} = 1597 \times 6000 \times 10^{-4} = 958.20 \text{ (万元)}$

(2) 开发成本

① 建筑物建筑安装工程费

估价对象建筑物包括俱乐部综合楼及网球室。其中，俱乐部综合楼为 3 层框架结构综合楼，建筑面积为 4200 m²；网球室为全钢网结构，建筑面积为 4600 m²。评估人员根据委托人提供的施工合同及预算决算书，综合考虑社会平均水平，取俱乐部综合楼建筑安装工程费单价为 900 元/m²，网球室建筑安装工程费单价为 800 元/m²。则估价对象建筑物安装工程费为

$(900 \times 4200 + 800 \times 4600) \times 10^{-4} = 746.00 \text{ (万元)}$

② 城市基础设施配套费等费用 123.2 元/m²

$\text{配套费用} = 8800 \text{ m}^2 \times 123.2 \text{ 元/} \text{m}^2 \times 10^{-4} = 108.42 \text{ (万元)}$

开发成本合计：854.42 万元

(3) 管理费用：取开发成本的 4%

$854.42 \times 4\% = 34.18 \text{ (万元)}$

(4) 投资利息：利率取国家 1 年期贷款利率为 5.85%，开发期取 1 年，计息期取开发期的一半。

$(854.42 + 34.18) \times 5.85\% \times 1 \times 1/2 = 25.99 \text{ (万元)}$

(5) 开发利润：利润率取××市房地产开发平均利润率 12%

$(854.42 + 34.18 + 25.99) \times 12\% = 109.75 \text{ (万元)}$

注：估价对象土地使用权价格是通过市场比较法测算而得，即其价格为市场现值，故上述测算过程中未计算土地使用权价格的管理费用、投资利息、开发利润。

(6) 估价对象房地产(完全产权)积算价格为
 $958.20 + 854.42 + 34.18 + 25.99 + 109.75 = 1982.54$ (万元)

(7) 估价对象房地产租赁权积算价格为

$$1982.54 \times \frac{1 - \frac{1}{(1+8.25\%)^{28.5}}}{1 - \frac{1}{(1+8.25\%)^{50-2.5}}} = 1817.60 \text{ (万元)}$$

七、估价结论及确定之理由

经以上计算,估价对象房地产租赁权的收益价格为 2006.70 万元,积算价格为 1817.60 万元。估价人员考虑到估价对象自身的特点以及本次评估目的,确定收益价格取权重系数为 50%,积算价格取权重系数 50%,则估价对象房地产价格为:

$$2006.70 \times 50\% + 1817.60 \times 50\% = 1912.15 \text{ (万元)}$$

附件

- (一) 权属证明复印件(房屋、土地)
- (二) 估价对象地理位置示意图
- (三) 估价人员现场拍摄的照片(部分)
- (四) 估价机构资质证书及营业执照复印件
- (五) 估价人员资格证书复印件

【案例 2-3】分析

该报告是为××网球俱乐部房地产尚剩 28.5 年租赁权提供公开市场价值的评估报告。

(一) 该报告根据为××网球俱乐部房地产尚剩 28.5 年租赁权

提供公开市场价值的目的,遵循房地产估价原理、原则,依据网球俱乐部房地产有收益等特点,选择收益法、成本法作为其基本估价方法,成本法评估 28.5 年租赁权的市场价格时采用年限修正法,技术思路清晰、正确。

(二) 该报告符合房地产估价的总体要求,全面、公正、客观、准确地记述了估价过程、结论。具体说

(1) 报告完整地反映了估价所涉及的事实(包括估价对象、可比实例的实物、权属、用途、市场状况、周围区域环境等事实)、推理过程、结论,正文内容完整,附件资料齐全、配套,估价结果能够被报告使用者理解、接受。

(2) 报告站在中立的立场上对影响估价对象价值的因素进行了客观介绍,结论有依据。

(3) 语言清楚、准确,对难以确定的事实在假设、使用限制条件中作了较充分说明。

(4) 文字简洁、概括性较强。

(三) 该报告的格式、组成内容符合《房地产估价规范》(GB/T50291—1999)规定:

(1) 封面,简洁、内容完整。封面包括了标题、估价项目名称、委托人、估价机构、估价人员、估价作业日期、估价报告编号 7 项内容。

(2) 目录,按先后次序列出了报告 6 大部分的名称及其对应页码。

(3) 致委托人函,有标题、致函对象、致函正文、致函落款、致函日期。致函落款不仅有估价机构全称,而且有法定代表人签名。内容完整。

(4) 估价师声明,规范、明确。能给估价报告使用者、委托人

产生“估价师估价确实是客观、公正的，是站在中立立场上估价的”的印象。

(5) 在估价的假设和限制条件中，指出了无法调整确认的资料、数据，阐述了估价中未考虑的因素和一些特殊处理及可能的影响，对“无法调查确认的资料、数据”、“未考虑的因素和一些特殊处理及其可能的影响”所作出的估价假设进行了详细的陈述，对估价报告使用限制条件作出了详细的陈述。

(6) 估价结果报告，简明扼要。包括了标题、委托人～估价报告应用的有效期等 14 个内容。内容完整。

(7) 估价技术报告，介绍了估价对象的区位、实物、权益状况，分析了影响估价对象的区域、市场等多种因素，阐述了估价的技术思路及收益法、成本法评估的理由，详细陈述了估价测算过程及收益法、成本法评估所用参数选取的理由，陈述了估价结果及其确定的理由。内容较具体、理由较充分。

(8) 附件，包括了权属证件复印件，估价对象地理位置、四周及环境示意图，建筑物外观、内部状况照片，估价机构、估价人员资质证明等。附件资料齐全。

(四) 房地产一定年限租赁权价值的评估，实质是房地产一定年限内使用权价值的评估。该报告通过对估价对象在 28.5 年使用期内的公开市场价值评估，实现租赁权价值的评估，抓住了租赁权价值评估的实质。该报告符合《房地产估价规范》关于房地产租赁价格评估的要求：从事生产、经营活动的房地产租赁价格评估，应采用公开市场价格标准，具体方法可采用市场比较法、收益法、成本法。

不足之处：

(一) 用市场比较法评估土地使用权价值时，区位状况修正、实

物状况修正中，因素分析、比较，过于简单。

(二) 成本法中，应该对专业费、前期费、市政基础设施建设配套费等规定取费及开发周期确定的依据、标准，予以说明。否则难免报告欠严谨。

第四节 房地产抵押价值评估

一、房地产抵押价值评估的实质

根据我国现行法规，估价机构的房地产抵押价值评估实质上是评估抵押房地产(物)在设定抵押权时某估价时点的公开市场价值作为抵押贷款活动的价值参考。它的服务对象是金融(银行)业，是借贷双方。

房地产抵押是指抵押人以其合法的房地产以不转移占有的方式向抵押权人提供债务履行担保的行为；债务人不履行债务时，抵押权人有权依法以抵押的房地产拍卖所得的价款优先受偿。也就是说，贷款的取得是以能够带来收益的房地产抵押为前提，金融机构将资金发放给资信良好的借款者，通过收取借款利息和手续费获取收益，一般抵押人得到贷款达到为抵押房地产土地收购、开发、建设、购买、大修理、经营、收益等目的。

作为抵押物的房地产有其设定抵押权时的市场价值、贷款价值；

银行最终的贷款额，它是抵押物市场价值(现值或贷款价值)乘安全系数(或抵押率)得出的；还有出现不良资产处置抵押房地产时的变现价值等。

一些发达国家商业银行要求对抵押的商业房地产同时评估市场价值和贷款，并制定有银行内部的“房地产贷款评估准则”。这里指的贷款价值是采取保守和谨慎的方式评估出的房地产客观价值，评估也是采用通用的估价方法，成本价值一般作为收益价值的补充，但贷款价值评估所采用的参数与市场价值评估不相同，准则提出了对评估参数运用的建议。

《房地产估价规范》6.4.2 规定：“房地产抵押价值评估，应采用公开市场价值标准，可参照设定抵押权时的类似房地产的正常市场价格进行，但应在估价报告中说明未来市场变化风险和短期强制处分等因素对抵押价值的影响。”这里定义的“抵押价值”等同于公开市场价值(格)。

《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国担保法》及最高人民法院的解释、《城市房地产抵押管理办法》和银监会《商业银行房地产贷款风险管理指引》(2004.9)等均提到“抵押房地产的价值”或“抵押物价值”，但未对房地产抵押估价评估是什么样的价值作出定义。其中有的提出需要时，可以“委托独立的具有房地产价格评估资质的评估机构”评估确定。国内银行内部制定的贷款评审规定中，采用抵押担保时，在银行贷款承诺后，签订借款合同前，一般要求借款人委托该银行认可的独立评估机构对抵押物价值(或现值)重新进行估价。然后银行根据规定的针对不同抵押物类型设定的对抵押物价值(或现值)的不同抵押率，确定贷款本息及相关费用，最终确定贷款额。

因此，按照国内现行规定，估价机构的房地产抵押价值评估一

般提供的是抵押物(房地产)在估价时点时的公开市场价格。该“抵押价值”等同于前述“市场价值”，而不是“贷款价值”。“贷款价值”评估在国内尚属论争研究阶段，尚未形成科学可行的评估方法。

二、房地产抵押价值评估的法律规定

《房地产估价规范》指出房地产抵押价值评估，应依据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国担保法》(及高法的若干问题解释)、《城市房地产抵押管理办法》及当地和其他有关规定进行。当然也包括《房地产估价规范》本身。现将有关法规中规定可以设定抵押的房地产、不得设定抵押的房地产、与估价有关的内容主要归纳如下。

(一) 可以设定抵押的房地产

抵押人所有的房屋和其他地上定着物；

抵押人依法有权处分的国有土地使用权、房屋和其他地上定着物；

抵押人依法承包并经发包方同意抵押的荒山、荒沟、荒丘、荒滩等荒地的土地使用权；

以乡(镇)、村企业的厂房等建筑物抵押的，其占用范围内的土地使用权同时抵押；

依法取得的房屋所有权连同该房屋占用范围内的土地使用权，可以设定抵押权；

以出让方式取得的土地使用权，可以设定抵押权；

以出让方式取得的国有土地使用权抵押的，应当将抵押时该国有土地上的房屋同时抵押；

以依法取得的国有土地上的房屋抵押的，该房屋占用范围内的国有土地使用权同时抵押；

以在建工程已完工部分抵押的，其土地使用权随之抵押；

学校、幼儿园、医院等以公益为目的的事业单位、社会团体以其教育设施、医疗卫生设施和其他社会公益设施以外的财产。

《城市房地产抵押管理办法》第二章第八条规定：

(二) 不得设定抵押的房地产

土地所有权；

权属有争议的房地产；

用于教育、医疗、市政等公共福利事业的房地产；

列入文物保护的建筑物和有重要纪念意义的其他建筑物；

已依法公告列入拆迁范围的房地产；

被依法查封、扣押、监管或者以其他形式限制的房地产；

划拨土地使用权不得单独抵押；

耕地、宅基地、自留地、自留山等集体所有的土地使用权(上述可抵押的除外)；

乡(镇)、村企业的(集体)土地使用权不得单独抵押；

学校、幼儿园、医院等以公益为目的的事业单位、社会团体的教育设施、医疗卫生设施和其他社会公益设施；

所有权、使用权不明或者有争议的财产(房地产)；

以法定程序确认为违法、违章的建筑物；

依法不得抵押的其他房地产。”

(三) 其他限制条件

在建项目应取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证；

开发商已合法出售的房地产不得与未出售的房地产一起抵押；

房地产抵押，应当凭土地使用权证书、房屋所有权证书办理；

当事人未办理抵押物登记的，不得对抗第三人；

预购商品房贷款抵押的，商品房开发项目必须符合房地产转让条件并取得商品房预售许可证。

银行确保对购买主体结构已封顶住房的个人发放个人住房贷款；

以共有的房地产抵押的，抵押人应当事先征得其他共有人的书面同意。

以已出租的房地产抵押的，抵押人应当将租赁情况告知抵押权人，并将抵押情况告知承租人，原租赁合同继续有效。

以法律、法规禁止流通的财产或者不可转让的财产设定担保，担保合同无效。

建筑工程款优先于抵押权受偿。

(四) 与估价有关的规定

依法不得抵押的房地产，没有抵押价值；

首次抵押的房地产，该房地产的价值为抵押价值；

再次抵押的房地产，该房地产的价值扣除已担保债权后的余额部分为抵押价值；

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；

以具有土地使用所限的房地产抵押的，评估其抵押价值时应考虑剩余年限对价值的影响；

以享受国家优惠政策购买的房地产抵押的，其抵押价值为房地产权利人可处分和收益的份额部分的价值；

以按份额共有的房地产抵押的，其抵押价值为抵押人所享有的

份额部分的价值;

以共同共有的房地产抵押的,其抵押价值为该房地产的价值。

三、房地产抵押及其价值评估的风险

(一) 房地产抵押贷款的风险

房地产由于具有不可移动性、寿命长久、价值师大、保值增值的特性,是一种良好的用于提供债务履行担保的财物,所以银行为了减少自身风险,往往要求借款人或者第三人以其合法的房地产作为抵押物。借款人委托估价机构(银行信任的)估价的欲抵押房地产的市场价值,可作为银行放款的参考依据。

(1) 抵押房地产本身风险

以房地产本身特性看,既有适宜作为担保物的一面,也存在风险的一面。如抵押物的适宜性风险;预期风险;变现风险和抵押期间的价值减损等。

适宜性风险

并不是所有的房地产都适合作抵押物,它受到上述相关法规的限制。作为担保物的房地产必须具有合法性、房地产权利人可享有相应的处分和收益权、可转让(流通或拍卖)性、可抵押登记生效的基本条件,成为可以抵押的房地产,如果全部或部分不适合设定抵押,则风险是根本性的。

预期风险

房地产抵押价值评估是评估设定抵押时的市场价(现)值,但抵押期限是一年或多年,还有还款的宽限期,这期间若房地产市场变动或泡沫破裂造成市场价值下降就会形成预期风险;另外抵押房地产在估价时点后的价值和现金流与估价时运用收益法和假设开发法

估价时预测的未来收益、开发完成后的价值和未来运营成本和续建费用不同,造成价值下降,也变成预期不确定性风险。

市场变现风险

抵押人不能履行债务时,抵押权人是将抵押房地产变现,而不是收回实物。这时因处置抵押物的短期性、强制性、变现能力差和处置税费形成降价甚至资不抵债的风险;不同类型特点的房地产在不同的市场条件下其变现能力是有差异的,比如住宅、写字楼、商业中心、饭店、休闲设施、工厂、特殊物业等的市场变现能力一般由强变弱;抵押物位置较差、剩余年限较短,具有长期低租金租约,拖欠工程款等的很可能变现不易。

损耗风险

由于房地产抵押的性质,抵押物仍由抵押人占有、使用。在抵押期间正常使用会造成抵押物的一般耗损;不当使用或空置,在建房地产闲置停滞,质量隐患、管理维护不善,甚至火灾等造成其价值的严重减损。

(2) 抵押贷款总风险折扣

银行或金融机构经营的是货币,并且要求货币有进有出是流动的。他们对于放款投资的安全性最为关注,尤其是本金的安全性,关心资本的安全与抵押房地产的安全和盈利能力,借出款后能如期收回本金利息。最不希望看到的是抵押人违约、抵押房地产变成不良资产,不得不收回作为抵押贷款担保物的房地产,他们并不善于经营房地产,只能通过强制性拍卖收回资金,往往损失很大。他们对于收益性的房地产要求净经营收益超过抵押贷款年本息还款额,具有一定的安全系数作为保障。

申请贷款人或抵押人,希望借到款,以解决项目投资或经营周转等的匮乏资金,有时甚至是燃眉之急。有信誉有能力的贷款人最

希望的是借到款后既把事情做成，又能如期还本付息。为达到预定的借款数目，一般愿以适宜价值的房地产或较少价值的房地产和较高的抵押率获得借款。从上述意义看，抵贷双方是一种公平“交易”，但都存在一定风险。

目前在抵押借款实务中银行或金融机构一般按估价机构评估的抵押房地产市场(现)价值或实际成交价格中较低者的 40%(或收下)~80%为借款额，即考虑了 20~60%(或以上)的折扣风险(首付款、资本金)。这个总折扣风险一般包括各方形成的下述内容：

上述抵押房地产本身的风险；

政治、经济、社会、自然和国际等风险；

信用、道德、政策、市场、利率、流动、操作、管理、经营等类风险。

总之，这些风险可以通过贷款人(还款能力)的审查限制、首付款比例、资本金比例、抵押率、担保公司担保、增加保险种类、评估公司估价、跟踪贷款和抵押物、收回抵押物等方式分散化解风险。抵押贷款风险、风险概率及风险的量化是个复杂的体系，目前尚属银行内部管理核算范畴。

(二) 房地产抵押评估的风险

房地产估价机构和估价师应当了解抵押贷款风险，从而了解抵押评估自身的风险。

(1) 价值高估风险

房地产评估机构的估价对抵贷双方起到了重要的参考作用，由于房地产千差万别，目前银行更加倚重估价机构的估价结果作为贷款数额的衡量指标。在竞争激烈的市场中房地产估价机构受到各方面的压力，银行要吸引客户、促成贷款和续贷，抵押人欲多借款、少出抵押物，一些相关的中介公司、担保公司、律师为促成贷款，

都希望估价公司在估价值上高估，估价机构为了不失去客户受利益驱使，迎合了客户不合理要求，就形成房地产抵押价值高估的风险。若形成行业风气，将助长泡沫，对金融安全、经济稳定造成威胁。

(2) 要承担相应的损失责任

作房地产抵押评估的估价机构要获得银行的认可，一般通过投标方式获得，并且每年要通过其审查。根据《商业银行房地产贷款风险管理指引》(第七条)要求“因中介机构的原因造成的银行业务损失应有明确的赔偿措施”，在双方签订合同时有相应条款。

所以，房地产估价机构的抵押价值评估具有较高的风险，应当通过内部管理、提高估价水平、道德水平加以控制。

四、房地产抵押价值评估的特点和注意事项

由于房地产抵押的性质和成为抵押物的房地产产生的特点，房地产抵押价值评估在适用法律规定、考虑因素、相关参数选择、报告说明等方面与其他估价目的的估价有所不同。

房地产抵押价值评估的服务对象主要是金融机构，金融机构需要的是安全、稳健、谨慎；房地产估价机构和估价师处在中介的位置，应当规避抵贷双方的风险和房地产估价机构及估价师的风险；在抵押房地产价值评估中要更加严格执行《房地产估价规范》，采取客观、谨慎，甚至偏保守的做法，使估价结果客观、公正、合理，切忌不实估价，切忌高(虚)估冒算。

下面从房地产抵押价值评估的常见类型与估价方法、房地产抵押价值评估的注意事项加以说明。

(一) 房地产抵押价值评估的常见类型与估价方法

房地产作为抵押物的类型较多，常见的主要如下。选用估价方

法时，一般尽量将成本法作为一种估价方法。

以获得出让土地使用权和房屋产权的房地产作为抵押物进行评估时，可根据具体情况采用市场法、收益法和成本法估价。其房地产类型包括各类商品房、自建自营的饭店、招待所、培训中心、教育、高尔夫球场、工厂等等房地产。

对出让方式获得的土地使用权作为抵押物进行评估，可以采用基准地价修正法、市场法和假设开发法。

以行政划拨土地上的建成使用房地产作为抵押物进行评估时，市场交易性较强的，可先假设估价对象为完全产权的商品房，选用市场法(收益法)为一种方法，从得出的客观市场价值中减去需要补交的土地出让金或出让毛地价值；再选用成本法为另一种方法，其中不含土地出让金或出让毛地价，这类包括原国有企事业单位、社会团体的各类房地产、廉租房、经济适用房、房改房、合作建房等；市场性差的可采用房产与土地分别估价在综合的成本法估价，不含土地出让金或出让毛地价，如市场狭小的，特殊的房地产。

对已建成或使用的部分(局部)房地产作为抵押物进行估价时，应注意到该部分(局部)房地产在整体房地产中的作用，它的相应权益，能否独立使用，是否可以独立变现，并注意到土地的分摊和公共配套设施、共用部分的合理享用问题，估价方法可选用市场法、收益法或成本法。这类有部分栋号、层、单元，综合物业中某部分用途物业等。

在建工程抵押是以合法取得的土地使用权连同在建工程进行抵押，对在建工程作为抵押物进行评估时，要全面掌握估价对象状况、注意切实的进度和相应可实现的权益，此时评估只能反映房屋未建成时的某一时点的价值，估价方法可选用成本法和假设开发法。

以乡(镇)、村企业的厂房等建筑物及其占用范围内的集体土地

使用权作为抵押物进行评估时，应注意到未经法定程序不得改变土地集体所有和土地用途。在估价过程中应扣减与国有土地价值的差异，估价方法可选用成本法、收益法或市场法。

(二) 房地产抵押价值评估的注意事项

(1) 估价目的：为委托人以估价对象为抵押物(债务履行担保物)向银行(抵押权人)申请抵押贷款提供抵押物(担保物)市场价值参考。

(2) 估价时点：因设定抵押时点在评估时是不确定的，一般仍为勘查现场的某一天为估价时点。

(3) 确认估价对象可以设定抵押的房地产。

估价师首先要确定估价对象可以作为抵押房地产。这里包括估价师从专业角度审视估价对象的合法性、他项权利状况、可转让(流通或拍卖)性、可抵押登记生效。这样就从合法性上确保了抵押房地产的安全性，从基本条件上减少风险。抵押评估对估价对象要明确界定。

但实际也会遇到一些问题，最常见的有权证所有(使用)权人名称与委托人现名称不符；权证上的法定用途和规划面积与实际不符；出让合同的建筑面积与规划批准不符；已全部或部分设定抵押权，并未到期；有共有人但没有共有人同意抵押的声明；不可抵押的人防面积不清；房产证房产登记表上的违章临时建筑；房屋使用多年却无所有权证等。

这时应及时将意见反馈给银行和委托人，提出和商议依法解决办法。但是，如果缺少了土地或房屋的权证，属于不合法的或其他不得抵押的房地产范畴的，应促其解决，解决不了的，只好不评。

(4) 把握市场、选取参数和预测谨慎。

为了防止高估抵押房地产价值，在估价过程中重点是把握好市

场状况,谨慎地选取参数和预测未来。

若在估价时点时当地同类房地产市场有过热(或泡沫)现象,估价师要头脑清醒,特别谨慎,保守估价,因一旦泡沫破裂市场价值理性回归,抵押物价值会急速下降。

在有些续贷的价值评估时,市场已经发生不利变化,估价师更要根据估价时点原对估价结论进行调整,不能继续维持过高估值。

选用估价方法时,尽量将成本法作为一种方法,尤其是对收益性房地产收益价值较高时,使积算价值成为收益价值的补充。但在有价无市或存在长期低(偏离市场)租金租约的房地产,也要重视客观收益价值。确定两种估价方法的平均值,还是权重值,应根据市场情况,慎重选用,一般选用平均值。

在估价中选取可比实例、确定修正系数;预测未来现金流、确定报酬率;预测未来开发完成后价值、折现率、续建费用;确定地价水平、基准地价修正系数、开发建造成本费用、利润率、成新率等时,保持客观、谨慎的尺度,使估价结果客观、公正、合理。

在建工程不是房地产成品,建成使用获得收益尚需时日,这期间不确定因素很多,是否能顺利完成,是否能获得房屋所有权证,未来市场及营销如何。在建工程难以准确确定形象进度、土建安装设备的实际进度、工程款支付状况、可比实例难寻、不能获得相应部分的全部利润,所以评估应预测谨慎,足额考虑后续期间的成本、费用、利息、利润,准确估价现状成本,应采取保守估价原则。

土地的估价(包括房地产其中的划拨地和集体土地),不确定性也较大,尤其是偏远地带的土地,空置闲置土地、乡镇企业集体土地,应准确把握地价水平,防止高估。

对预期会降低估价对象价值的因素要充分考虑,对预期不确定的收益或升值因素较少或不予考虑。收益法中预期升值收益或不确

定的收益较少考虑,一般采用净收益不变的公式计算。报酬率取值要看风险程度。

(5) 报告中说明主要风险会对估价值的影响。

根据《房地产估价规范》:“应在估价报告中说明未来市场变化风险和短期强制处分等因素对抵押价值的影响。”

在估价报告的分析及有关说明中,从专业角度提出抵押房地产的主要可能的风险,对会引起价值变化的主要因素加以说明提出专业性的提示及建议,提请抵贷双方注意。如预期风险、市场变现风险、损耗风险,先解押、抵押登记生效、通知租户、划拨地补缴出让金等等。

(6) 其他。

根据当地抵押登记的需要,有的需分列土地与建筑物价值。

对再交易房,应对每个用作贷款抵押的房屋进行独立评估。对大产权证下的应按商品房的实际套为单位的价值分列。

【案例 2-4】

××市某饭店房地产抵押市场价值评估报告

致委托人函

××市××饭店有限公司:

受贵公司委托,我公司对贵公司提供的位于××市××区××大街 10 号的某饭店整体房地产(以下简称估价对象)的现时市场价格进行了估价。

估价对象:××市××饭店有限公司(以下简称委托人)所属的

位于××市××区××大街 10 号的某饭店整体房地产，其总建筑面积 49977.62 m²，国有划拨土地使用权面积 8048.23 m²。估价对象仅包括现状房地产本身，不包括土地出让金，不包括厨房设备、洗衣机、康乐中心等的可移动商业设备价值以及客房中由委托人配备的家具、可移动的电器、设备等。

估价目的：为委托人以估价对象为抵押物向银行申请抵押贷款提供抵押物市场价值参考。

估价时点：估价对象的价格为 2002 年 12 月 1 日的公开市场价格。

估价依据：中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-1999)；全国人大常委会、国务院、建设部、国土资源部以及××市人民政府有关部门颁布的有关部门法律、法规和政策文件；委托人提供的有关部门资料；我公司所掌握的××市房地产市场的有关资料及估价人员实地查勘、调查所获取的资料。

估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法进行估价，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，确定：估价对象×饭店房地产：建筑面积 49977.62 m²，国有划拨土地使用权面积 8048.23 m²，在 2002 年 12 月 1 日的客观市场价值(价格)为 70894 万元(大写：人民币柒仟零捌佰玖拾肆万元整)，约折合单位建筑面积价格 14185 元/m²(大写：人民币壹万肆仟壹佰捌拾伍元整)。见表 2-18。

估 价 结 果 表 2-18

估价对象	总价格(万元人民币)	单位价格(元/m ²)
总计	70894	14185

估价报告应用有效期：自本报告出具之日起 1 年。
此致

××××房地产评估有限公司
法定代表人：××
二〇〇二年十二月十五日

估价师声明

我们郑重声明：

- (一) 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- (二) 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。
- (三) 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。
- (四) 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- (五) ××、××、××已对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
- (六) 没有本公司以外的人对本估价报告提供了重要专业帮助。

签名、盖章

××× 中国注册房地产估价师
证号：××××××××

××× 中国注册房地产估价师
证号：××××××××

××× 中国注册房地产估价师
证号：××××××××

估价的假设限制条件

(一) 本次估价是以估价对象能够按规划的法定用途持续使用为前提。

(二) 本次估价是以提供给估价机构的估价对象房屋所有权及国有划拨土地使用权不存在共有人，且无权属纠纷为假设前提。

(三) 本次估价是以提供给估价机构的估价对象房屋所有权及土地使用权不存在抵押权、典权等他项权利，针对估价对象不存在工程款项拖欠纠纷为假设前提。

(四) 估价对象部分房地产设定了租约，本次估价是以委托人在本次抵押前，将租赁情况告知抵押人，并将抵押情况告知承租人，原租赁合同继续有效为假设前提。

(五) 以依法取得的国有土地上的房屋抵押的该房屋占用范围内的国有土地使用权同时抵押。

(六) 设该划拨国有土地使用权随之抵押已经有关主管部门批准为假设前提。

(七) 设委托人通过向政府补缴地价款可以继续获得现规划用途的出让国有土地使用权为假设前提。

(八) 设定估价对象是法律允许在市场上可转让的房地产和可进行抵押登记的房地产为限制条件。

(九) 估价人员未对估价对象的土地使用面积和建筑面积进行测量，以权属证书标明的面积为准。

(十) 估价结果为估价对象在 2002 年 12 月 1 日的公开价格，即在估价时点时的公开市场上最可能形成的价格，它依据了如下假设：

- (1) 存在自愿销售的卖者和自愿购买的买者；
- (2) 买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益；
- (3) 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识；
- (4) 具备公开市场条件，交易对象本身具有市场性；
- (5) 有适当的期间完成谈判和交易；
- (6) 不考虑特殊买家的附加出价。

估价结果报告

一、委托人：

××市××饭店有限公司

法定代表人：××

地址：××市××区××大街 10 号

二、估价机构

××房地产评估有限公司

法定代表人：××

地址：(略)

评估资质：国家一级房地产价格评估机构

土地评估全国职业资质

三、估价对象

估价对象为××市××饭店有限公司(以下简称委托人)所提供的位于××市××区××大街 10 号房地产。建筑面积 49977.62 m², 划拨国有土地使用权面积 8048.23 m²。

(一) 区位与环境

估价对象位于繁华的某市级商业区, 西临××大街, 南临××胡同, 北临××大街, 东临××总公司、××医院。

估价对象东侧是纵贯××市南北的××街, 西侧是××市繁华的××大街, 南距××街约×公里, 距市火车站约×公里。估价对象所在××大街及其附近有多条公共汽车通往市区各处, 周围有 A 路、C 路、F 路、G 路电车及 E 快车、R 路、S 路等多条公交线路, 交通十分便捷。

估价对象所在地是××市区的商业、金融繁华地带, 是××市市级商业中心之一, 聚集了××市××楼、××广场、××, ××大厦及众多知名老字号商店等一批大型商业设施, 该地区也是××市各大宾馆、饭店及公共活动场所较为集中的地区, 有五星级饭店 7 个, 占××市的三分之一, 附近有××饭店、××饭店、××饭店、××大酒店、××假日酒店、××大厦等多家宾馆、饭店, 还有××馆、××市××、××剧场、××医院等大型公共场所, 周边各类商服配套齐全。

(二) 权益状况

××市××饭店有限公司由原××市××公司、××发展有限公司、××投资有限公司及××发展公司共同组建的。

(1) 土地权益

根据委托人提供的资料, 委托人拥有的包含估价对象土地在内的《国有土地使用证》(详见附件三:《国有土地使用证》)。

证号:【京市东国用(200×划)字第××号】;

土地用途: 旅游业;

土地使用权类型: 划拨;

图号: I-1-2-××;

使用权面积: 8048.23 m²。

(2) 房屋权益

委托人还拥有估价对象建筑物部份的《房屋所有权证》(详见附件四:《房屋所有权证》)。

证号:【京房权证市东×字第××号】;

总建筑面积: 49977.62 m²;

无共有人。

估价对象的《国有土地使用证》记事栏和《房屋所有权证》的设定他项权利摘要栏中均无共有人和他项权利记录。

(3) 权益确定

根据上述权证, 估价人员认为在估价时点, 委托人合法拥有估价对象的房屋所有权及划拨国有土地使用权。

委托人具有《房屋所有权证》和相应划拨土地的《国有土地使用证》, 证中用途栏为旅游业, 与实际用途一致。估价对象无共有人, 没有权属争议, 也无设定他项权利, 只有短期租约, 可以确定估价对象是合法使用的可以转让的可抵押房地产。但是评估价值中, 不包含“相当于应缴纳的土地使用权出让金”的价值。

(三) ××饭店概况及建筑经济指标

(1) 饭店概况

××饭店于 1988 年 1 月开工建设, 于 1991 年 8 月竣工。高度 32.8m, 由地上 9 层、地下 2 层的建筑物组成。主建筑为混凝土框架剪力墙结构、轻质砌体围护外墙, 外立面贴白色面砖, 外观摹仿古代建筑, 四角塔楼, 中式琉璃瓦楼盖。三层厅有约 2500 m²,

净空高 21 米的室内广场。

估价对象为五星级涉外酒店式物业，按使用功能分为客房、餐馆娱乐用房、康乐中心及其他附属配套用房。

估价对象建筑物中客房部分有×国著名设计师××设计的单双人标准客房、豪华单、双人客房、行政套房、外交套房、××套房和总统套房共 396 间(套)。房间配中央空调、安全消防、IDD 直播电话、迷你网吧、冰箱、音响、私人保险柜、卫星及闭路电视、高速网络 DDN 专线；商务客房提供无盘网络工作站、传真、VOD 点播系统等商务保障。

餐馆用房包括装修风格各异，风味不同的数个中餐厅及酒吧、西餐厅；娱乐设施有康乐中心，包括室内游泳池、网球场、健身房、KTV、桑拿浴室、棋牌室、斯诺克台球；服务设施商品部等；估价对象的其他附属配套用房包括设备间、锅炉房、变配电室、洗衣室、消防监测中控室等。

估价对象建筑物内外，均按照其使用性质、不同的使用功能进行了较高档次的装修及配备相关设施，如烟感报警系统、自动消防喷淋系统、约克中央空调系统、新风系统、中央监控系统、集中供暖系统。同时酒店配有观光电梯、滚梯、客用电梯及货梯 15 部，方便住客上下使用。

经估价人员现场勘察，估价对象的功能使用情况如表 2-19。

目前，五至九层的客房出租率淡季、旺季平均约 75%，除饭店的餐馆、商品部、康乐中心、会议厅自营外，其余为出租。该大厦内、外部状况良好，满足使用要求。

1998 年～2000 年饭店进行了全面的、不同程度的室内高档装修改造，2000 年 9 月升为五星级饭店。目前饭店拥有 396 间(套)各类客房；可供 1200 个同时就餐的各式中西餐厅及宴会厅等；设

施完备的康乐中心；6 个可容纳 9～70 人的各种会议厅；一个可随意组合、容纳 100～400 人的多功能厅；快捷便利的通讯；五星级高标准的服务。

估价对象使用情况 表 2-19

位置	功能	
首层	接待大厅、××旅行社	
二层	宴会厅、××中餐厅、××大厅、××制衣、××夜总会	
三层	大堂/商品部、××斋、××西餐厅、××馆/×捞饭馆、××行、会议中心、总机房	
四层	设备管道层	
五层	康乐中心	游泳池
		网球场
		健身房
		美容美发
		棋牌室
		台球室
五～九层	客房	
B1	保龄球馆、××食苑、××夜总会、×桑拿中心、员工餐厅、员工之家、食品库	
B2	停车场(88 个车位)、设备用房、库房、培训室、洗衣房	
室外地上停车场	24 个车位	

该饭店拥有单、双人标准客房、豪华单、双人客房、行政套房、外交套房、××套房和总统套房共 396 间(套)。房间配有中央空调

系统、安全消防系统、IDD、冰箱、音响、私人保险柜、高速 DDN 专线、卫星及闭路电视等设施，商务客房提供无限网络工作站、传真、VOD 点播系统等服务。2001 年平均入住率为 70%~80%，2002 年与上年持平。

该饭店的营业收入有个起伏增长的曲线，随着增长率提高，且运营成本率降低，经营逐步好转。1994 年以前为 4000~7000 万元；1995~1997 达 11000 万元以上；1998~2000 年为 10000~9000 万元；2001 年为 13100 万元，根据目前经营状况，预计 2002 年的营业收入比上年增长 10%以上。在××市各大饭店综合指数排名中名列前 10 名内。

估价对象为五星级酒店，目前已投入使用约 11 年，由于建筑及装修质量较高，维护及使用状况良好，1998~2001 年完成装修改造，各部位基本上无较大磨损。

估价对象的市政条件完善，所需上水、生活热水、雨水、污水、供电、中央空调、供气、通讯等市政条件已具备，在时间和用量上可以满足项目需求。

(2) 该大厦的建筑技术经济指标

依据委托人提供的含有估价对象的《国有土地使用权证》、《房屋所有权证》及建筑施工平面图：

估价对象土地使用权面积：8048.23 m²

估价对象总建筑面积：49977.62 m²

其中：地上：39830 m²

地下：10147.62 m²

层数：地上 9 层、地下 2 层

结构类型：框架剪力墙

容积率：6.21

其中地上：4.95
停车位：地上 24 个，地下 88 个。

多功能建筑面积表 表 2-20

项目 (面积单位:m²)	合计	其 中					
		客房	餐饮	康乐	出租	车库	附房及设备用房
总建筑面积	49977.62	396 间	1200 人		8 家	112 个	5863.34
地上 1~9 层	39830	27844	5589	2453	1795	1261	887.72
地下 1~2 层	10147.62		1023		1781	2368	4975.62

四、估价目的

为委托人以估价对象为抵押物向银行申请抵押贷款提供抵押物市场价值参考。

五、估价时点

2002 年 12 月 1 日

六、价值定义

本次估价采用公开市场价值标准，即估价结果为估价时点时的公开市场的客观合理价格。

本次估价结果为估价对象 49977.62 m²房屋所有权及相应的 8048.23 m²划拨国有土地使用权的价格。不包括土地出让地价，不包括厨房设备、洗衣机、康乐中心等的可移动商业设备价值以及客房中由委托人配备的家具、可移动的电器、设备等。

七、估价原则

本次估价遵循以下原则：

合法原则；

最高最佳使用原则；

估价时点原则；
替代原则；
公平原则；
达到独立、客观、公正(详述略)。

八、估价依据

主要有：

(1) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-1999)；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；

(3) 《中华人民共和国担保法》；

(4) 《城市房地产抵押管理办法》；

(5) 《××市房地产抵押管理办法》；

(6) 全国人大常委会、国务院、建设部、国土资源部以及××市人民政府有关部门颁布的其他有关法律、法规和政策文件；

(7) 委托人提供的有关资料；

(8) 我公司所掌握的××市房地产市场的有关资料及估价人员实地勘查、调查所获取的资料。

九、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料并对项目用地及邻近类似房地产进行实地勘查、调查后，根据估价对象的特点，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，因估价对象为收益性房地产，则选用收益法作为一种估价方法，又由于饭店类房地产买卖案例极少，难于选择市场法，故选用成本法为另一种估价方法对估价对象的整体价值进行估价。作为抵押房地产评估运用成本法也是谨慎角度的一种体现。

收益法是预测估价对象未来各期的净收益，选择适当的报酬率

(报酬率)将其折现到估价时点后累加，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

成本法是求取估价对象在估价时点时的重新购建价格，然后扣除折旧，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

将两种估价方法的估算结果分析综合后，得出最终估价值。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，在对估价对象进行了实地查勘、了解当地房地产市场行情以及认真分析现有资料的基础上，采用收益法、成本法，经过周密测算，并结合估价经验与对影响估价对象价格因素的分析，认为××饭店房地产(建筑面积 49977.62 m²，国有划拨土地面积 8048.32 m²)在2002年12月1日的客观市场价值为70894万元(大写：人民币柒万零捌佰玖拾肆万元整)，约折合单位建筑面积价格14185元/m²(大写：人民币壹万肆仟壹佰捌拾伍元整)。见表 2-21。

估价结果 表 2-21

估价对象	总价格	单位建筑面积价格
总计	70894 万元人民币	14185 元/m ²

十一、估价人员

估价人员	资格注册号	签名
×××	中国房地产估价师	××××××
×××	中国房地产估价师	××××××
×××	中国房地产估价师	××××××

十二、估价作业日期

2002 年 12 月 1 日～2002 年 12 月 15 日

十三、有效期

本估价报告应用的有效期限自 2002 年 12 月 15 日起为 1 年。若在此期间市场情况发生较大变化或受不可抗力因素的影响,该价格需作相应调整。

十四、有关说明

(1) 本报告所得出的估价结果,仅供抵押双方参考。抵押贷款最终数额由抵押双方根据市场风险、兑现难易、政府有关税费缴纳等情况确定。

(2) 根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国担保法》和《××市房地产抵押管理办法》,该项目一旦发生清偿问题,处分方法应参照国家有关政策、法规进行。此外,抵押房地产清偿的费用较之其它正常的房地产交易高,提请报告使用方注意。

(3) 估价对象的土地性质为行政划拨用地,一旦发生抵押物清偿时,根据国家有关规定除保证处分手续费外,首先须向××市政府补缴土地使用权出让地价。本报告中,估价对象房地产价值不包括估价对象应向政府补缴的土地使用权出让地价。

(4) 本次评估结果的得出是以估价对象按照目前的规定用途能够持续使用为所设前提。由于估价对象为国有划拨土地使用权,建议尽早办理向政府补交土地使用权出让地价款手续,取得出让国有土地使用权。

(5) 本次评估是以××市××饭店有限公司未与任何一方签署针对于估价对象的无限期或影响估价价格的租赁协议为假设前提。估价对象中以出租方式经营的商品部和餐厅设定抵押权时,应参照《××市房地产抵押管理办法》中的相关规定进行。

(6) 本报告为抵押房地产估价,由于注重预期风险,在估价时

对预期不确定的收益或升值因素较少考虑,收益法采取净收益不变的公式计算。

(7) 估价报告为一大型整体的高档饭店房地产,其市场变现能力,在经济增长、旅游业快速发展的市场条件下,可能较强;但和商业、住宅等其他房地产物业相比变现能力较弱,提请抵押权人注意。

(8) 房地产抵押期间,抵押房地产仍由抵押人占有、使用,使用过程中不可避免会造成损耗,有可能降低抵押物价值,提请抵押权人注意。

(9) 本估价报告所依据的委托人提供的有关资料,包括法律文件,如《国有土地使用证》、《房屋所有权证》及估价对象《分布位置及面积资料》等复印件,由委托人对其真实性负责。

(10) 本报告对现场难于观察到的建筑物与设备内部质量不负检测责任。

(11) 委托人只可按照本估价报告的估价目的使用,不可用于其它用途。

(12) 本报告的全部或部分内容未经本公司同意,不得发表于任何公开媒体上。

(13) 如果使用本估价结果的时间超过了报告应用的有效期限,我们对此结果造成的损失不承担责任。

估价技术报告

一、实物状况分析

实物状况包括估价对象的位置、建筑面积、土地使用权面积、土地等级、用途、土地形状、土地使用年限和剩余年限、建筑物的

结构类型、功能、层数、容积率、车位、结构、建成年月、设备、装修及维护保养状况等，具体分析如下：

坐落：××市××区××大街 10 整体房地产；

房屋建筑面积：49977.62 m²，具有所有权；

土地使用面积：8048.23 m²，划拨土地使用权；

土地等级：商业二级；

土地使用权年限：未限定，按法定最高 40 年计算；

土地形状：长方形，东西长 113.79m，南北宽 80m；

法定用途：旅游业；

功能：自营客房、餐饮、康乐中心、会议室、车库等，出租商店、娱乐等；

层数：11 层，地上 9 层，地下 2 层；

容积率：6.21，地上 4.95；

车位：112 个，地上 24 个、地下 88 个；

建筑结构类型：钢筋混凝土框架剪力墙结构；

建成年月：1991 年；

装修档次：五星级酒店，高档精装修(详表略)；

设备设施：烟感报警系统、自动消防喷淋系统、约克中央空调系统、新风系统、中央监控系统、集中供暖系统，同时酒店配有观光电梯、滚梯、客用电梯及货梯共 15 部；

外观：外立面贴白色面砖，外观摹仿古代建筑，四角塔楼，中央琉璃瓦楼盖；

维修保养良好，为完好房；

3 层中央有中庭花园。

二、区位状况分析(略)

三、市场背景分析

(1) ××市房地产情况

××市是世界著名的文化古都，全国政治、文化、经济、科学技术以及国际交往的中心，又由于即将举办的 2008××市奥运，对海内外房地产投资极具吸引力。近年来××市的经济发展迅速，城市面貌变化巨大。如××市兴建了大量住宅小区及相关设施，大型商场、写字楼、旅游饭店、体育场馆等公共服务设施；有特色的 CBD、金融街、中关村等新型商务中心已经形成；城八区危改有计划的持续；一大批水、电、气、热、污水处理、公路(五环、注环)、地铁、轻轨等基础设施工程交付使用(或在建)；更加重视绿化隔离带及城市绿地、公园建设；完善了城市的硬件设施，大大改善了高效环境，使城市面貌发生了根本变化。

在“十五”计划宏观政策引导下，在加入 WTO 和举办 2008 奥运等重大利好因素的刺激下，在××市经济多年保持 2 位数增长的良好环境下，××市房地产开发投资呈现快速发展的态势，投资规模、新开工面积、竣工面积和销售面积稳定增长，市场价格和空置基本稳定。

2002 年 1 至 10 月份，全市房地产开发投资继续居主导地位，累计完成 703.3 亿元，比去年同期增长 30.3%。

(2) ××市饭店用房市场分析

世界经济萧条对涉外旅游饭店市场产生了不良影响，但人们对中国经济的长期稳定增长仍充满信心。我国政府已采取降低利率、减少存款、五·一、十·一长假等政策刺激消费，并在短期内取得了良好效果；而且，中国加入 WTO 使国外投资者以更加长远的眼光看待中国市场，加入 WTO 后，对外贸易预计会增长，所以申奥成功和加入 WTO 部分抵消了全球经济萧条的不良影响。

饭店业与其相关行业有非常强的关联度。旅游活动可以直接带

动和推进相关社会生产活动的不断深化和发展，具有高度的关联带动功能。世界旅游组织的资料显示，旅游业有较高的经济乘数效应，旅游业每直接收入 1 元，相关行业的收入就能增加 4.3 元；旅游业每增加一个直接从业人员，社会就能增加 5 个就业机会。饭店行业在整个旅游产业占据了相当核心的地位。饭店业作为旅游业的三大支柱之一，可以支持工业、改善环境、直接创汇并能创造大量的就业机会，在现代发达国家的经济体系中占有极其重要的地位，也是发展中国家积极推动和扶持的朝阳产业。

世界经济贸易的发展以及旅游行业的周期性变化直接对饭店行业的两类主要客源商务客人以及旅游者构成重要影响。此外区域性的经济发展周期的变化、季节因素等也都会对饭店业的经营产生影响。稳定增长的经济环境将促进旅游业、商业往来的繁荣，会刺激休闲娱乐消费的增加；另一方面，经济衰退时期、战争时期则会消减商务和旅游活动。从全球饭店业发展来看，我国尚处于行业的成长期。

在我国，2000 年，全国 10481 家旅游饭店营业收入总额为 862.27 亿元，上缴营业税 44.07 亿元；全员劳动生产率为 7.67 万元/人。全国 6646 家国有经济饭店，2000 年实现营业收入 216.62 亿元，上缴营业税 23.49 亿元，全员劳动生产率 7.48 万元/人。全国外商和港澳台投资兴建的 833 家饭店，2000 年实现营业收入 216.62 亿元，上缴营业税 10.80 亿元，全员劳动生产率 10.37 万元/人。

饭店供应方面，1999 年以来也发生了重大变化。1999 年全国增加旅游饭店 1253 家，增长 21.7%，客房增加 12.46 万间，增长 16.3%，全国有旅游饭店 7035 家，88.94 万间客房。到 2000 年末，全国共有旅游饭店 10481 家，比上年末增加 3446 家，增长

49%。其中星级旅游饭店 6029 家，比上年增加 2173 家，包括：五星级饭店 117 家，增加 40 家；四星级饭店 352 家，增加 148 家；三星级饭店 1899 家，增加 607 家；二星级饭店 3061 家，增加 1163 家；一星级饭店 600 家，增加 215 家。尽管客房增长这么多，但客房出租率仍提高了 1.7 个百分点，这说明 1999 年以来市场整体增长大于饭店增长幅度，是一个发展的大好形势。

××市的大部分饭店是 20 世纪 80 年代和 90 年代建成的，具有国际先进水平的管理和服务。多家合资饭店由国际著名的饭店管理集团实施管理。

××市五星级饭店主要经济指标 表 2-22

项目	单位	1999 年	2000 年	2001 年	预计 2002 年
企业个数	个	17	21	21	21
平均房价	元/间天	660	655	681	增长 12%
出租率	%	65	69	69	
营业收入	万元	309378	373274	375229	
企业平均	万元/企业	18199	17775	17868	20000
利润总额	万元	54282	47243	63374	
职工人数	人	17530	18807	19359	
工资总额	万元	48666	45221	51384	

2001 年底，××市有涉外饭店(公寓)421 家、客房 90000 余间，数量居全国各城市之首；营业收入 142 亿，固定资产 340 亿、职工人数 11.85 万人，均排名第一；利润总额 6.15 亿，仅次于上海；利润率排在广州上海之后。××市饭店业管理市场开发程度较高，较早与国际市场接轨，管理规范化水平较高。

2001 年，××市有五星级酒店 21 家、四星级酒店 35 家、三

星级 123 家、二星级饭店 149 家、一星级饭店 35 家、其他 58 家。四星级和五星级饭店客房总数 26561 间。五星级饭店集中在王府井地区、东三环地区、少量在西部等其他地区。到 2008 年,预测××市的星级饭店总数将达到 800 家、客房 13 万间,届时市场竞争也会相当激烈。

从××市的情况看,五星级饭店的客户群不同于三星级饭店以下的客户群,相对比较稳定。由于××市五星级饭店仅占星级饭店的 5.8%,近现两年呈盈利状态,且近年内数量不会有大幅增长,所以五星级饭店的市场经营状况看好。

按照世界饭店业中最常用的分类方法,估价对象××饭店属于城市中心饭店(Urban hotels),从功能上看它具有商务功能、度假功能、会议功能;从区位上看,具有一定的不可替代性。

估价对象位于××地区,该地区现已成为××市较成熟的商务、旅游、购物中心,周边聚集高档酒店、涉外写字楼、大型购物中心等,商务氛围浓郁,使得该地区的酒店性物业具备一定的市场发展前景,相比一般饭店应有一定的市场变现能力。

四、最高最佳使用分析

房地产估价要以估价对象的最高最佳使用为前提进行。最高最佳使用,是指法律上许可、技术上可能、经济上可行,经过充分合理的论证,能使估价对象的价值达到最大的一种最可能使用。最高最佳使用分析真正体现了估价的客观性。衡量、判断的标准如下:

(1) 法律上的许可性(规划及相关政策法规许可)。即不受现时使用状况的限制,而依照法律、城市规划发展的规定。

(2) 技术上的可能性。即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用,要按照可达到的建筑材料、施工技术等方面的要求确定。

(3) 经济上的可行性。即在各种可能的使用方式中,选择收入现值大于支出现值的方式,寻求以经济上有限的投入而能获得最大收益的使用方式。

(4) 价值最大性。使估价对象的价值在具有经济可行性的使用方式中达到最大的一种。

(5) 土地与建筑物的均衡性。即以房地产内部构成要素的组合是否均衡来判定。估价时,把建筑物与土地区位是否相匹配,是否具有投资集约度的因素考虑进去。

(6) 与外部环境的协调性。应按房地产与其周围环境相协调,能获得最佳外部经济效益的用途估价。

(7) 可持续发展性。按可持续发展的观点确定的使用,即研究房地产市场的发展变动趋势、使未来利益最大化的使用方式。

根据上述标准判定,估价对象从设计及使用情况看,作为旅游酒店物业的现状用途应为土地最高最佳使用途径。

五、估价方法选用

估价人员在认真分析所掌握的资料并对项目用地及邻近类似房地产进行实地勘查、调查后,根据估价对象的特点,遵照国家有关法律、法规、估价技术标准,经过反复研究,因估价对象为收益性房地产,则选用收益法作为一种估价方法,又由于饭店类房地产买卖案例极少,难于选择市场法,故选用成本法为另一种方法对估价对象的整体价值进行估价。作为抵押房地产评估运用成本法也是谨慎角度的一种体现。

收益法是预测估价对象未来各期的净收益,选择适当的报酬率(报酬率)将其折现到估价时点后累加,以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

成本法是求取估价对象在估价时点时的重新购建价格,然后扣

除折旧，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

将两种估价方法的估算结果分析综合后，得出最终估价值。

六、估价测算过程

(一) 采用收益法估价整体价格

估价对象为集客户、会议中心、餐饮、康乐中心、娱乐及配套
设施为一体的旅游综合性、收益性物业，根据《房地产估价规范》
的要求，应首选收益法估价。依据委托人提供的资料，估价人员对
不同用途的物业进行逐一测算。

运用收益法(报酬资本化法)的技术路线和步骤是：搜集与验证
有关租金、营业收入和营业费用等的市场客观水平资料，加以分析
判断；预测未来各期的潜在毛收入；考虑客观空置率等后估算有效
毛收入；估算正常运营费用；预测净收益；选择适当的报酬率(折现
率)；运用适宜的收益法计算公式，计算估价对象的收益价格。经调
查认为，估价对象近 9 年来，营业收入不断增加，尤其 2001~2002
年稳定在一定水平，符合该地区市场情况，预计今后各年到 2008
年前后还会有所增加，之后可能又略有下降，另外从抵押价值评估
角度，本次估价按现市场的收益水平在未来基本保持不变考虑。

(1) 客房部分收入

估价对象共有客房 396 间，其中套房共 21 间，包括大套 10
间、小套 6 间，顶级套房 5 间；标准客房 375 间，以上客房均按不
同风格进行了适合其使用用途的装修。

估价人员调查了估价对象的实际情况以及周边类似档次物业的
市场情况，类似物业的市场租金见表 2-23。

类似物业的市场租金 表 2-23

间日租金 名称	豪华套房(元)		行政套房(元)		标准房(元)	
	淡季	旺季	淡季	旺季	淡季	旺季
××饭店	1500	2191	1300	1560	660	880
××大酒店	1640	1920	980	1200	600	800
××饭店	1900	2300	1380	1740	820	960

依据其实际情况及周边类似物业的市场情况，考虑淡旺季的比
例，确定其日租金水平为：大套及顶级套房：2200 元；小套房 1400
元，标准客房为 850 元。

估价对象的市场租金 表 2-24

间日租金 名称	大套顶级套房(元)		小行政套房(元)		标准行政标准间(元)	
	淡季	旺季	淡季	旺季	淡季	旺季
估价对象平均	1650	2500	1160	1500	760	900
年平均	2200		1400		865	

注：含 14%的服务费和 3%增值税，行政套房含早餐，标准间不含早餐。

淡季时间占 34%。

则估价对象客房部分年潜在毛收入为：

$$(2200 \times 15 + 1400 \times 6 + 865 \times 375) \times 365 = 13350.79 \text{ 万元}$$

由潜在毛收入中扣除客房正常的空置、拖欠租金以及其他原因，
如打折(打折率 2%~50%，平均按 10%左右)等造成的收入损失后，
得到客房有效毛收入。估价对象的客房淡季平均入住率为
55%~65%，旺季平均入住率为 80%，平均入住率 75%，扣除其他

损失，平均年有效毛收入率为 65%。

$13350.79 \times 65\% = 8678.00$ 万元

(2) 餐饮、康乐、商业等其他用房的收入

① 餐饮自营部分

估价对象中共有餐厅六个，共可容纳 700 多人同时就餐，加宴会厅等约容纳 1200 人。概况如表 2-25。

餐饮部分概况 表 2-25

序号	名称	位置	面积(m²)	规模(就餐人数)
1	××食苑	地下一层	1023	150 人
2	××厅	饭店二层	720	100 人(3 个包间)
3	××轩	饭店二层		150 人(散座 80 人,包间 7 个)
4	多功能宴会厅	饭店二层	1056	可容纳 100~400 人
5	鱼翅捞饭	饭店三层	180	90 人(7 个包间)
6	××西餐厅	饭店三层	753	120 人
7	××馆	饭店三层	380	110 人
8	广场吧	饭店三层	2500	可容纳 300~400 人
9	小计		6612	1200 人

估价人员分别对以上餐厅在平日、周末、节假日，早、午、晚餐的经营状况进行了实地调查并听取了经营人员的情况介绍，了解了近年该饭店的财务报表，对照当地市场类似物业水平，确定人均日消费在 200 元以上，各餐厅综合平均上座率为 40%~50%，则年总收益约为 4160.00 万元。

② 康乐中心等自营部分

主楼部分的康乐中心、会议厅、商品部自营用房主要包括如下：

康乐中心等自营用房概况 表 2-26

序号	名称	位置	用途	规模(m²)
1	康乐中心	五层	游泳池、网球场、健身房、美容美发、棋牌室	1653
2	会议厅	三层	共 6 个，可容纳 9~70 人各种会议	700
3	商品部	一层	工艺、纪念及日用品	100
小计				2453

康乐中心价目 表 2-27

序号	项目	规模	价目
1	游泳/健身	25m/100	住店客人免费
2	桌球	4 台	95 元/小时
3	游戏室	3 间	125 元/小时
4	KTV 包房	3 间	150~300 元/小时
5	网球场	800	70~90 元/小时
6	桑拿	2 间	50 元/小时
7	按摩	100	120~200 元/小时
8	美容美发	100	50~60/人次
9	会议厅	45~200	500~2000 元/半天

估价人员对以上康乐中心等设施用房的经营状况进行了实地调查，了解也近年该饭店的财务报表，对照当地市场类似物业水平，康乐中心等收入约为客房收入的 10%左右，确定其年总收益为：900.00 万元。

③ 出租部分

出租部分用房情况表 2-28

序号	名称	位置	用途	出租规模(m²)
1	桑拿中心	B 1	洗浴、桑拿	195
2	××夜总会	B 1	卡拉 OK	860
3	保龄球馆	B 1	8 道	726
4	××旅行社	一层	代办票务	20
5	××制衣	一层	服装店	440
6	××夜总会	二层	卡拉 OK、跳舞	980
7	××斋	三层	古董、玉器服装、日用品等	225
8	××行	三层	首饰	130
合计				3576

根据有关租赁合同，均为短期租赁合同，平均使用面积日租金地下一层 13~16 元，一层 20~25 元，二层 18~22 元，三层为 15~18 元，租约期 3~5 年，租约期内年总租金约为 950 万元，折合可出租面积平均日租金 9.7 元，有效日租金 7.3 元。该总租金已为有效毛租金收入，已包含使用面积与可出租面积的比例 0.82，考虑平均出租率、租金损失、装修免租期损失等约为 92%，有效毛收入率为 75%。

这个租金水平较为稳定，符合市场水平，预测未来收入保持该水平不变，则租约期内外统一考虑有效租金收入为每年 950.00 万元。

④ 停车场

××饭店有地上、地下两个停车场。其中，地下车库建筑面积为 2368 m²，有 88 个车位；地上车库建筑面积为 1261 m²，有 24 个车位。若按小时计费，5 元/小时，每天按 12 小时营业时间、节

假日停车率 90%，平日 50%，平均 66%。则停车场总收益为：

$5 \times 12 \times 365 \times (88 + 24) \times 66\% = 161.88 \text{ 万元} \approx 163.00 \text{ 万元}$

⑤ 地上地下共有附属及设备用房 5863.34 m²,是属于应由估价对象的收益性商业用房分摊的面积，虽然没有直接收入，但间接从其他商业用房的收益中获得收益。总附属及设备用房占总建筑面积的比例为 11.73%，属正常比例。

⑥ 餐饮、康乐、商业等其他用房的年收入合计

$4160.00 + 900.00 + 950.00 + 162.00 = 6172.00 \text{ 万元}$

(3) 估价对象的年有效收入

$8678.00 + 6172.00 = 14850.00 \text{ 万元}$

(4) 求取年运营费用

运营费用是指为维护饭店房地产持续经营产生有效总收益，必须发生的期间性开支。

根据估价对象的经营特点，委托人实行统筹管理，所以需要全面核算各项经营费用。年经营费用包括营业税金及附加、营业成本费用、人员工资福利、营业费用、管理财务费、能源事业费消耗、维护修理零部件更新费、市场推广、房产税、保险费、商业设备的折旧、物业管理公司酬金。不包括建筑物折旧、所得税、所有权费用和资本性支出。各项成本费用的估算，参考了本物业近现年的情况，该类物业的市场水平，以及对未来管理水平稳步提高的判断。

① 营业税金及附加

营业税为营业收入的 5%(客房增值税为 3%)，城市维护建设税和教育附加为营业税额的 7%、3%，合计按营业收入的 5.5%计算：

$14850.00 \times 5.5\% = 816.75 \text{ 万元}$

② 营业成本

客房成本为客房收入的 5%：

$$8678.00 \times 5\% = 433.90 \text{ 万元}$$

餐饮成本占餐饮收入的 31%:

$$4160.00 \times 31\% = 1289.60 \text{ 万元}$$

康乐中心等配套设施用房成本占其收入的 14%:

$$900.00 \times 14\% = 1633.50 \text{ 万元}$$

营业成本合计 1849.50 万元。

③ 工资及福利

工资及福利费约占营业收入的 11%:

$$14850.00 \times 11\% = 1633.50 \text{ 万元}$$

④ 营业费用

营业费用约占营业收入的 10%:

$$14850 \times 10\% = 1485.00 \text{ 万元}$$

⑤ 管理财务费

行政管理费约占营业收入的 7.0%:

$$14850.00 \times 7.0\% = 1039.50 \text{ 万元}$$

⑥ 市场推广费

市场推广费约占营业收入的 2.0%:

$$14850.00 \times 2.0\% = 297.00 \text{ 万元}$$

⑦ 能源维修费

能源维修费约占营业收入的 7%:

$$14850.00 \times 7.0\% = 1039.50 \text{ 万元}$$

⑧ 房产税

房产税为房产原值 70% 的 1.2%:

$$6100 \times 49977.62 \times 70\% \times 1.2\% = 256.09 \text{ 万元}$$

⑨ 房产保险费

保险费为房产价值的 0.25%:

$$6100 \times 49977.62 \times 0.25\% = 76.22 \text{ 万元}$$

⑩ 土地使用费

按规定为每年 80.89 万元。

(11) 商业设备折旧

即餐饮厨房、洗衣房、停车场等商用设备及客房家具的年折旧费为 210 万元。

(12) 物业管理酬金

约为运营费用的 3%，为 250 万元。

(13) 年运营费用合计

$$816.75 + 1849.50 + 1633.50 + 1485.00 + 1039.50 + 297.00 + 1039.50 + 256.09 + 76.22 + 80.89 + 210 + 250 = 9033.95 \text{ 万元}$$

(5) 估算年净收益

净收益 = 年有效总收入 - 一年运营费用

$$= 14850.00 - 9033.95 = 5816.05 \text{ 万元}$$

(6) 确定报酬率

估价人员确定采用累加法，即安全利率加风险调整值法来确定报酬率。安全利率选用同一时期的一年期国债年利率或中国人民银行公布的一年定期存款年利率；风险调整值包括投资风险补偿、管理负担补偿、缺乏流动性补偿及其他影响因素等。

目前，中国人民银行公布的一年定期存款年利率为 1.98% 较低，根据估价对象所在地区和预测未来的经济状况良好，位置极具优势，经营期间饭店用途与新旧程度风险一般，流动性一般等，判断风险调整值为 5%，则确定估价对象报酬率适中为 7%。

(7) 收益年限的确定

估价对象用地为划拨用地，其土地用途为旅游酒店，除非国家

征用,否则将持续使用。根据××市城市总体规划,该地区为商业用途。

所以本次评估是以估价对象能够按照目前的规定用途持续使用,能够在必要时,顺利办理土地出让手续继续使用为假设前提。

估价对象建筑物为钢混结构的非生产用房,其耐用寿命为60年。若补交土地使用权出让地价款,按旅游业用途,其土地使用权出让最高年限为40年,则本次估价按估价对象收益年期40年计算。

(8) 采用的适当的收益法公式计算收益价格

根据估价对象的具体情况,同时注重预期风险,在估价时对预期不确定的收益或升值因素较少考虑,则收益法选择有限年,净收益不变、报酬率不变的收益法公式:

$$V = \frac{A}{Y} \times \left[1 - \frac{1}{(1+Y)^n} \right]$$

公式中 V——估价对象的房地产市场价值

A——年净收益

Y——报酬率

n——收益年限

将数据代入公式计算:

$$V = \frac{5816.05}{7\%} \times \left[1 - \frac{1}{(1+7\%)^{40}} \right] = 77537.89 \text{ 万元}$$

(9) 扣减土地出让金

估价对象的土地性质为行政划拨用地,一旦发生抵押物清偿时,根据国家有关规定除保证处分手续费外,首先须向××市政府缴纳土地出让地价款。因此,估价对象房地产价值不应包括估价对象处置时应向政府补交的出让地价款,应从上述得出的价格中扣除土地出让金地价款部分。

通过对估价对象周边同类用途土地的地价水平调查,根据××市基准地价及其修正结果(计算过程略),并结合估价对象实际情况,确定该地区旅游酒店类房地产应补办出让手续,缴纳的土地出让(金)地价款为地上商业2000元/、地下车库900元/、地下收益部分面积按地上价格1/3即660元/计算,则补交的出让(金)地价款为7991.10万元。

$$[(27681.3 + 5589 + 2453 + 1795) \times 2000 + 1261 \times 900 + (1023 + 1781 + 2368) \times 600] / 10000 = 37681.3 \times 2000 + 1261 \times 900 + 5172 \times 660 = 7991.10 \text{ 万元}$$

(10) 采用收益法的估价结果

$$77537.89 - 7991.10 = 69546.79 \text{ 万元}$$

采用收益法估价的估价对象在估价时点的客观合理价格取整为69547万元。

(二) 采用成本法估价整体价格

成本法是求取估价对象在估价时点时的重置价格,然后扣除折旧或者乘以成新率,以此估算估价对象的客观合理价格的方法。成本法的理论依据是生产费用价值论和替代原理。

重置价格是假设在估价时点重新建造的与估价对象具有相同效用的全新状态的房地产价值。估价时需要考虑所需的一切合理、必要的费用(包括土地取得费用、前期工程费、建筑安装工程费、管理费、投资利息、销售费用)、销售税金和房地产的社会平均开发利润。本案例若重新取得经营性土地应通过市场取得出让土地,所以先按出让土地的市场价值计算,然后扣除“相当于应缴纳的土地使用权出让金的款额”。

估价中,各项费用的取值参考了该项目的实际建造成本,以分析项目的特点,主要是按同类房地产的市场价格和水平测算。

(1) 土地成本

根据××市基准地价及土地开发等成本包括土地出让金、城市基础设施建设费、城市拆迁费、小区建设配套费及其他费用。

① 土地出让金

上述计算为 7991.10 万元，折合建筑面积 1559 元/m²

② 城市基础设施建筑费

包括大市政、四源费等，测算后为折合建筑面积 650 元/m²

③ 土地开发(征地拆迁费或城市拆迁)费

包括拆迁、安置、补偿费，拆迁评估费、拆迁单位管理费等经测算按地面计算近 19000 元/m²，折合 3000 元/m²建筑面积。

④ 小区建设配套费

××地区建设配套费为折合建筑面积 250 元/m²

⑤ 其他

策划、招标服务费、土地评估、契税、印花税、手续费等，取上述土地成本的 1.1~1.8%，约 1.5%。

$$(1599+650+3000+250)\times 1.5\%=82.49 \text{ 元/m}^2$$

⑥ 土地取得费成本合计

土地取得成本合计为：建筑面积 5581.49 元/m²

(2) 建筑物建造成本

① 建安工程费

根据××市现行《建筑工程概算定额》及有关文件规定、××市有关招标投标工程中的标价、参考××市同类饭店建筑技术经济指标，估价对象建筑物主体、附属、配套、室外工程的建筑、结构、高档装修、设备安装等的建安工程费的测算如表 2-29。

建安工程费单位造价为 6100 元/m²。

建安工程费的测算

表 2-29

序号	项目名称	内 容	单位造价 (元/m ²)	占总造价比例 (%)
1	土建工程	建筑、结构工程、内外装修工程	3280	53.8
2	建筑工程	墙体、屋面、门窗、外装等	950	15.6
3	结构工程	钢筋混凝土主体结构	980	16.1
4	内装修工程	标准层、客房、餐厅、大堂、宴会厅等	1350	22.1
5	给排水工程	热水、给排水、卫生洁具、软化水	500	8.2
6	消防系统	消防控制、防排烟、消火栓喷淋等	220	3.6
7	采暖、空调 及燃气	接市政管线、集中供热、集中空调、 燃气	540	8.9
8	强电工程	双路 10KV，自备发电机 500KW，变 配电、防雷、照明	480	7.9
9	弱电工程	广播、电话、卫星公用天线、门禁巡 更火灾报警、监控系统、宽带网、电 报电传录像摄像系统、电脑管理无线 寻呼系统等	830	13.5
10	电梯、 自动梯	客梯 2 部、货梯 4 部、滚梯 6 部、观 光梯 3 部	250	4.1
	合计		6100	100.0

② 前期工程及其他专业费等

根据××市有关规定和市场情况，前期工程、建设期间税费及其他专业费等见表 2-30。

前期工程及其他专业费的测算

表 2-30

序号	费用名称	费率(%)	单位费用(元/m²)
	建安造价		6100.0
1	勘察设计费	3.00	183.0
2	策划、可研、评估、律师等咨询费	0.30	18.3
3	规划许可证	0.10	6.1
4	工程及设备招投标	0.06	3.7
5	概预算编制审查费	0.25	15.3
6	工程监理质量监督	1.25	76.3
7	工程扣除	0.25	15.3
8	竣工图	0.175	10.7
9	其他税费	2.00	122.0
10	前期及专业费合计		450.7

经测算前期工程及其他专业费等为 450.70 元/m²。
建筑物建造成本合计为 6550.70 元/m²。
上述(1)~(2)项合计为 5581.49+6550.70=12132.19 元/m²。
(3) 管理费用
开发管理费包括管理组织房地产开发的各种费用，包括开发商的人员工资及福利费、办公费、差旅费等，取(1)~(2)项成本合计的 2.0%，为 242.64 元/m²。
 $5581.49 \times 0.02 + 6550.70 \times 0.02 = 242.64$ 元/m²
上述(1)~(3)项合计为建筑面积 12374.83 元/m²。
(4) 投资利息
投资利息为土地、建筑物建造和管理费用的资金成本，包括支付贷款的利息，以及基于机会成本的考虑，资本金要放弃可得的利

息或获得其他收益的可能。
根据该项目的建筑和结构类型、建筑面积，按照 2000 年《全国统一建筑安装工程工期定额》计算，确定本项目的开发期为 3 年，其中土地开发期为 1 年，工程施工期为 2 年。
由于本项目的特点，假设资金在开发期内均匀投入，目前人民银行公布的 3~5 年中长期贷款年利率为 5.58%。
 $(5581.49 + 111.63) \times 5.58\% \times (1/2) + (6550.70 + 131.01) \times 5.58\% \times 2/2 = 1167.03$ 元/m²
则投资利息为 1167.03 元/m²。
上述(1)~(4)项合计为 13541.86 元/m²，其中土地 6487.31 元/m²，建筑物 7054.55 元/m²。土地建筑物之间的比例为 48%:52%。
(5) 销售税费
销售费用包括广告宣传和销售代理费，确定为开发价值的 1.5%，销售税金取开发总价值的 5.5%，合计 7%。
(6) 发展商投资利润
按照××市当前的市场状况，根据××市房地产评估技术标准(试行)的规定，应按照不同的年期，发展商利润率取不同的值。考虑到本项目开发年限较长在 2.5 年以上，属旅游业类别，但处在市商业中心的特殊地理位置，建设期风险也一般，故确定发展商的投资利润率为 22.5%。
 $13541.86 \times 22.5\% = 3046.92$ 元/m²
(7) 重置价格的估价结果
重置价格为上述(1)~(6)项之和，设单位建筑面积重置价格为 P，则
 $P = 13541.86 + 3046.92 + P \times 7\% = 17837.40$ 元/m²
重置价格总价为：17837.40×49977.62=89147.08 万元

(8) 确定综合成新率

其中土地采用年期修正，按商业最高年限，不修正，建筑物计算折旧，按价值比综合确定。

估价对象于 1991 年 8 月建成，至今经过年限已达 11 年，但经过估价人员现场踏勘和工程人员介绍：基础、承重结构、墙、屋面、楼板，结构完好；饭店门窗、墙、地面、天棚等装修基本保持较新的状态；其他部分装修完好；设备主机运行良好，完全满足使用要求。且 1998 年~2001 年饭店进行了全面的、不同程度的室内装修改造。经估价人员的经验判断，有效经过年限小于实际经过年限，同时根据估价对象土地与建筑物的比例、长寿命项目与设备、装修等项目的比例，及分类折旧计算，综合年限法与实际观察法，确定综合成新率为 90%。

成新率计算表 表 2-31

项目分类	价值构成比例			折旧率	其中
土地	48%			年期修正 0	按 40 年
建筑物	52%	100%		0.202	
土建		53%	100%	0.125	
结构			30%		完好
建筑装修			70%		新装修过
设备安装			40%	0.2	维护较好
其他		7%		0.8	
综合折旧率				0.105	符合经验判断
综合成新率				0.895	约 90%

(9) 估价对象现价值

$89147.08 \times 90\% = 80232.40$ 万元

(10) 扣减应补缴的土地出让金

$80232.40 - 7991.10 = 72241.30$ 万元

(11) 成本法的估价结果

采用成本法估价的估价对象在估价时点的客观合理价格取整为 72241 万元。

七、估价结果

上述两种估价方法得出的估价结果是：

运用收益法测算的价格为：69547 万元人民币

运用成本法测算的价格为：72241 万元人民币

收益法和成本法是从不同市场角度进行估价，达到互相验证的效果，使估价结果更加客观合理。收益法与成本法两种估价方法的估价结果比较接近相差 5%以内，由于五星级饭店特点，收益法的结果比成本法低的可能性是存在的，故均具合理性，又因是抵押评估，故采用算术平均计算方法进行处理。

$69547 \times 0.5 + 72241 \times 0.5 = 70894$ (万元)

取整总价为 70894 万元，单价为 14185 元/m²。

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，在对估价对象进行了实地查勘、了解当地房地产市场行情以及认真分析现有资料的基础上，采用收益法、成本法，经过周密测算，并结合估价经验与对影响估价对象价格因素的分析，认为××饭店房地产(建筑面积 49977.62 m²，国有划拨土地面积 8048.32 m²)在 2002 年 12 月 1 日的客观市场价值为 70894 万元(大写：人民币柒万零捌佰玖拾肆万元整)，约折合单位建筑面积价格 14185 元/m²(大写：人民币壹万肆仟壹佰捌拾伍元整)。见表 2-32。

估价结果

表 2-32

估价对象	总价格	单位建筑面积价格
总计	70894 万元人民币	14185 元/m ²

附件

- 附件一：估价对象位置示意图
- 附件二：《国有土地使用合同》复印件
- 附件三：《国有土地使用证》复印件
- 附件四：《房屋所有权证》复印件
- 附件五：估价对象现状照片
- 附件六：委托人营业执照复印件
- 附件七：估价机构房地产估价资质证书
- 附件八：房地产估价师资格证书

【估价报告评析】

报告简要内容

本案例报告估价的是位于××市级商业区的某五星级涉外饭店整体房地产的市场价格，为委托人以估价对象为抵押向银行申请抵押贷款提供市场价值参考。

该饭店总建筑面积 49977.62 m²，划拨土地面积 8048.23 m²；近 400 间客房；1991 年 8 月投入运营。建筑物地上 9 层、地下 2 层，檐高 32.8m；主建筑为混凝土框架剪力墙结构、轻质砌体围护，外立面贴白色面砖，仿古建筑形式；三层中厅有约 2500 m²，净空

高 21m 的室内广场。估价对象设施完善，按使用功能划分为客房、餐饮、康乐中心、商店、娱乐用房、会议厅等及其他附属配套用房。

估价人员对估价对象做了实地查勘和现场拍照，对其建筑物的使用和近年经营情况做了详细调查，并对周边区域类似档次用途的物业进行调查。

在分析有关资料的基础上，结合估价对象的特点，按照《房地产估价规范》要求选取了适宜的估价方法。因估价对象为收益性房地产，则首先选用收益法作为一种估价方法，又由于五星级饭店类房地产当地几乎没有买卖案例，难于选择市场法，故选用成本法为另一种方法，作为抵押房地产评估运用成本法也是谨慎评估的一种体现，分别对估价对象的整体价值进行估价。

最后通过对两种估价方法估算结果的分析综合后，确定采用算术平均方法得出最终估价结果。即估价对象××饭店整体房地产在估价时点的客观市场价值(价格)为 70894 万元，约折合单位建筑面积价格 14431 元/m²。

【案例 2-4】分析

本报告为一分书面的、叙述式的，按照《规范》要求整体组成和内容较为完整的估价报告。估价机构和估价师以估价报告形式履行了对委托人的责任。作为抵押房地产的市场价值评估也具有一定特点。

(一) 致委托人函

致委托人函是估价机构法人正式地将估价报告呈送给委托人的函件，具有一定的法律效力。本报告基本没有遗漏必要事项，简明扼要、概括准确。尤其对估价对象的范围、内涵界定明确。这样就给委托人的委托估价事宜一个既简要又明确的答复。

(二) 估价的假设和限制条件

估价的假设和限制条件针对估价对象的权属、他项权利及估价结果的价值形成条件作了假设和限制。其中就抵押房地产评估的必要法律条件作也限定。

(三) 估价结果报告

估价结果报告本案例包括了《规范》要求的十三部分内容及有关说明。估价报告有时可以和函一起单独出具，自身较完整，具有一定的独立性。

(1) 估价对象

估价对象部分应明确估价对象的范围，概要说明估价对象的房地产状况，包括物质实体状况、权益状况和区位状况。一般分别土地、建筑物加以说明，特别是估价对象的一些特点。本案例对估价对象界定清晰，对使用功能、区位环境、权益状况介绍较详细，从权益上确认了估价对象可作为抵押房地产，但是建筑物各部分装修、设备缺少详细介绍。

本案例从专业角度判定估价对象可以作为抵押房地产。估价对象为一饭店整体房地产，有《房屋所有权证》和相应划拨土地的《国有土地使用证》，证中用途栏为旅游业，与实际用途一致。无共有人，也无设定他项权利。有关法规条文规定“抵押人所有的房屋和其他地上定着物”可以抵押；“以依法取得的国有土地上的房屋抵押的，该房屋所占用范围内的国有土地使用权同时抵押”；“房地产抵押应当凭土地使用权证书、房屋所有权证书办理”。估价对象有权属证书，没有权属争议，没有设定抵押，只有短期租约。所以可确定估价对象是合法使用的可以转让的可抵押的房地产，但是评估价值中，不包含“相当于应缴纳的土地使用权出让金”的价值。

案例中对估价对象的介绍有其特点，除了上述内容外，估价人员还了解饭店近几年的经营发展、装修改造、营业收入、入住率等

情况，并作了介绍，知其历史，才能知其发展，这样对饭店今后现金流的谨慎预测打下了基础，使之更加可靠。

(2) 估价目的

为委托人以估价对象为抵押物向银行申请抵押贷款提供抵押物市场价值参考。

(3) 估价时点

按照约定以现场查勘日为估价时点。

(4) 价值定义

案例中明确指出了本次估价采用的价值标准和价值内涵。“本次估价采用公开市场价值标准，即估价结果为估价时点时的公开市场的客观合理价格。本次估价结果为估价对象 49977.62 m²房屋所有权及相应的 8048.23 m²划拨国有土地使用权的价格。不包括土地出让地价，不包括厨房设备、洗衣机、康乐中心等的可移动商业设备价值以及客房中由委托人配备的家具、可移动的电器、设备等。”

宾馆饭店类房地产是一种持续经营的通过饭店整体获得收益的房地产，其复杂性在于从净收益中剔除不属于房地产的收益部分，分出房地产对应的净收益。案例中表述了估价结果的价值内涵，不包括的部分还有可能的无形资产的价值，这些往往是许多估价人员忽略的地方。若估价人员不明确，将会在估价过程中产生一系列的错误。

(5) 估价方法

说明本次估价的思路，即技术路线和采用的方法，说明采用估价方法的理由和方法的定义。对同一估价对象宜选用两种以上的估价方法。

案例中考虑选用方法理由较适宜。“因估价对象为收益性房地产，则选用收益法作为一种估价方法，又由于饭店类房地产买卖案

例极少，难于选择市场法，故选用成本法为另一种估价方法对估价对象的整体价值进行估价。作为抵押房地产评估运用成本法也是谨慎角度的一种体现。”五星级饭店整体房地产估价有其特殊性，因数量极少，开发建设后一般不在市场整体销售，所以本报告根据估价规范采用收益法和成本法估价的技术路线是正确的。

(6) 有关说明

本案例针对估价对象的情况，对估价结果的参考性、处分的合法性、补缴出让金问题、持续收益、注意带租约、注重预期风险、变现能力、可能的损耗、报告的使用及责任等问题作了说明和提示，很有必要；作为抵押房地产评估，又特别说明了抵押房地产可能出现的风险，提请抵贷双方注意。

(四) 估价技术报告

估价技术报告根据《规范》要求，包括七部分内容：实物状况分析、区位状况分析、市场背景分析、最高最佳使用分析、估价方法选用、估价测算过程、估价结果确定。估价技术报告是作为完整房地产估价报告的一部分，反映估价师的分析和测算过程与结果，具有相对的独立性，但不能单独出具给委托人。

其中前两部分也可以归纳为房地产状况分析，含实物、权益和区位状况。前面四部分分析是为后续测算作准备的，其中也包括测算基础数据的根据。

(1) 市场背景分析

本案例主要作了××饭店市场分析，从饭店客源、客房数量、供给需求、经营状况、五星级饭店近三年的统计数据和分析预测。但还是缺乏当地区位附近同类(五星级)饭店的经营比较分析。

(2) 收益法估价

收益法估价针对性较强。估价对象作为五星级饭店，由于经营

方式和功能的多样性，如整体经营、整体经营与出租经营，各功能部分的不同经营内容，其收益来源是多种类型的。

估价对象具有客房及七、八类配套功能，本案例对估价对象本身及周边类似用途档次的饭店物业进行了详细的调查，内容涵盖客房部分(标准房、行政套房、豪华套房)、餐饮部分(中餐、西餐)、康乐部分(保龄、桑拿、网球、游泳、健身等)、商务办公部分(会议厅等)、出租部分、停车场等较为集中的类别进行了调查分析，分别比较了其客房数量、租金标准、就餐上座率、娱乐消费水平、空置情况，客房收入又考虑了淡旺季的差别等，从而对评估中采用的数据更加客观合理，给予了较好的技术支持。其中出租部分租约内外租金水平差异不大，合并计算，若有一定差异应当列出各部分租约情况，分别租约内外计算。本例主要是整体经营，也有少部分出租，所以采用分别、分功能计算种类收入，再按照整体运营计算成本费用以确定整个饭店净收益的方法是适宜的。

在运营成本费用的计算中，根据饭店特点，参考了饭店报表的栏目列支项目，除了正常经营成本费用外，估价中紧扣估价结果的价值内涵，对不属于房地产本身价值的部分注意从收益和成本中扣除，如商用设备和动产家具的价值(折旧费)、专业物业管理的酬金等，同时将房地产的折旧摊销保留在净收益中，方法是正确的。

估价对象既有自营又有出租，且由专业公司统一物业管理，特点突出。估价中，对饭店的经营收入、其他收入与客房收入的比例关系，各项变动成本与经营收入的比例，固定成本的计算基础等进行了分析比较，作到净收益的比例符合一般规律。收益预测现金流水平相当于可达到的现水平，未作过高预测。案例中确定报酬率、收益年限、收益法公式比较慎重。

(3) 成本法估价

案例中成本法按照重新购建价格的成本构成逐项测算、加总，考虑土地年期修正和建筑物综合折旧。确定综合成新率时，建筑物根据分类折旧确定，综合年限与实地观察，比较可靠。有些估价报告确定过程比较粗略。

(4) 扣除土地出让金价值

估价对象的土地使用权类型为划拨，则抵押价值中不应包括土地出让金(交政府地价部分)的价值。因此在收益法和成本法的评估中都从市场价值中扣除了相当应补缴的地价款(出让金)部分价值。

(5) 估价结果确定

案例中详细说明了估价结果和确定的理由。由于两种方法结果收益法低，成本法高，相差在 5% 以内，处于合理范畴。饭店投入成本相对较大，而经营管理的难度较大，甚至亏损，估价结果具有合理性。另外考虑抵押评估的谨慎原则，将两个结果平等对待，不简单偏好某种方法，也是适宜的。

总之，本案例为评估一大型的、功能较为复杂、经营形式多样化的整体五星级饭店的抵押房地产市场价值，该房地产估价报告属于完整性、较优秀的报告。但对于大型饭店的估价，可研究的问题还很多，报告中一些数据来源及分析的深入性上，还有欠缺。

第五节 房地产保险估价

一、房地产保险概述

为了消除各种风险可能带来的不利影响，房屋所有人、承租人或有关当事人可以与保险公司达成一项协定，一方(被保险人)通过交付一定的费用(保险费)以获得另一方(保险公司)对房屋的意外损失或因对房屋具有利益而可能产生的意外损失给予一定的经济补偿的保证。这种以房屋及其有关利益或责任为保险标的的保险，称为房地产保险。

根据承保的保险标的和风险种类不同，房地产保险可划分为房屋财产保险、房屋利益保险、责任保险、信用保险、综合保险、建筑工程保险等。因土地不会损坏或灭失，无损害则无保险，故土地不能成为房地产保险合同的保险标的。投机风险(如房地产市场价格变化)和必然或已知损失(如房屋自然损耗)不属于房地产保险范围。

二、房地产保险估价的特点

房地产保险估价应依据《保险法》、《城市房地产管理法》和其他有关规定进行。房地产保险估价，分为房地产投保时的保险价

值评估和保险事故发生后的损失价值或损失程度评估。房地产保险估价时应注意以下几点:

(一) 保险价值和保险金额的区别

保险价值又称为保险价额,是指保险标的在订立保险合同时估定的实际价值或者在发生保险事故时所具有的价值。保险价值为确定保险金额的基础。保险金额是保险双方当事人在保险合同上载明的,投保人对于特定的保险标的实际投保的金额,又简称“保额”,也是在保险事故发生后承担损失补偿义务的最高限额。

(二) 直接损失和间接损失

当财产因自然风险和社会风险的作用导致财产本身直接损坏或消失,财产即受到直接损失。例如:房屋被大火烧毁,室内墙壁被人破坏等就属于直接损失。

间接损失指的是由于财产的直接损失而引起的未毁损财产价值的降低或收益的下降。例如,当一座建筑物严重受损,虽然没有完全毁掉,但可能须完全重建,为了重建,该建筑未损坏的部分必须完全毁掉,这种损失就是间接损失。它等于毁掉未受损部分所需的费用和未受损部分的价值。间接损失中很重要的一种类型就是净收入下降的损失。所谓净收入下降的损失指的是在被损坏的财产被修复完好之前,人们由于全部或部分地丧失了对财产的使用而导致的收益下降或费用上升。

进行保险事故后的损失评估时,要首先明确估价范围是否包含间接损失。

(三) 房地产投保时的估价

房地产投保时的保险价值评估,应评估有可能因自然灾害或意外事故而遭受损失的建筑物的价值,不应包含土地价值,估价方法宜采用成本法、市场比较法。

房地产投保时的保险价值,根据采用的保险形式,可按该房地产投保时的实际价值确定,也可按保险事故发生时该房地产的实际价值确定。

(四) 保险事故发生后的评估

保险事故发生后的损失价值或损失程度评估,应把握保险标的房地产在保险事故发生前后的状态。对于其中可修复部分,宜估算其修复所需的费用作为损失价值或损失程度。

【案例 2-5】

××房地产保险估价技术报告

(一) 实物权益状况因素分析

估价对象为××省建筑物资供应运输公司所有的××市民主路484号房地产中第11栋建筑物,其建筑面积588.81 m²。

估价对象房地产为房屋所有权证“××房自字第05-1887号”所载第11栋建筑物,估价人员现场勘察,该房屋已于2004年4月30日下午2点50分被火烧毁,火势于当日晚上10点基本熄灭,经过几个小时的焚烧,屋顶被烧坏,大部分墙体已坍塌,房屋在被火烧之前作为商业门面经营建筑材料,是经厂房改建而成的,投保用途系生产用房(大修车间),砖混结构,高一层,建筑面积588.81 m²,室内外未经二次装修,水泥地面,墙面普通抹灰。

(二) 区位状况因素分析

××省建筑物资供应运输公司所有的房屋位于××市民主路484号,东临市建二公司,南临舒家街,西临铁路干线,北临交通主干道民主路。地上建筑物共16栋,总建筑面积8561.01 m²(不含

新建未确认产权的房屋),用地面积 14085.19 m²。该地区交通便捷,距××火车站、××长途汽车站只需几分钟车程,道路通达,各项配套服务设施齐全。

(三) 市场背景分析:(略)

(四) 最高最佳使用分析:(略)

(五) 估价方法选用

因房地产保险主要是对建筑物的保险,土地由于具有不可毁灭性,故房地产保险中的估价主要是对地上建筑物的估价。建筑物不能脱离土地而独立存在,影响建筑物和土地的市场价值的一些共同因素,在地产估价时大都已经考虑了,如地理位置、用途、环境等,那么在建筑物估价时就不应重复考虑。基于上述理由,本次估价选用成本法进行测算。

(六) 估价测算过程

(1) 房屋火灾前价值

① 重新建造完全价值

房屋所有权证显示,房屋系砖混二等,始建于 1986 年,高一层,建筑面积 588.81 m²,按照××市现行房屋重置价格标准,房屋重置完全价为 500 元/m²。

② 新旧程度的判定

建筑物的折旧是指建筑物因时间经过所造成的损耗,估价对象投保用途作生产用房(大修车间),综合建筑物的潜在因素、施工年代、使用状况及维修等多项因素对成新率的影响,估价人员采用综合判断法确定建筑物的成新率,依据公式:

成新率 = $A_1 \times [\text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})] + A_2 \times \text{完损等级评定系数} + A_3 \times \text{综合判定系数}$

式中 A_1 、 A_2 、 A_3 为加权系数, A_1 、 A_2 取 0.3, A_3 取 0.4, 尚

可使用年限取 22 年,已使用年限为 18 年,完损等级评定系数为 0.45,综合判定系数为 0.45。

$$\begin{aligned} \text{新旧程度} &= 0.3 \times [22 / (18 + 22)] + 0.3 \times 0.45 + 0.4 \times 0.45 \\ &= 48\% \end{aligned}$$

③ 房屋火灾前价值计算

依据公式:

房价 = (房屋重置价 × 新旧程度) × (1 + 各项调节系数) × 建筑面积式中各项调节系数为基础、层高、跨度等多项因素的综合值。

$$\begin{aligned} \text{房屋火灾前价值} &= (500 \times 48\%) \times (1 + 5\%) \times 588.81 \\ &= 14.84 (\text{万元}) \end{aligned}$$

(2) 房屋火灾后残余价值

房屋残值是残余旧料价值。根据委托人提供的现场清理资料,该房屋顶烧塌,门窗全部焚毁,屋架严重变形,现场清后,剩下砖约 7600 块,扣除折旧后计 760 元,废铁变卖 500 元,房屋火灾后残余价值为 1260 元。

(七) 估价结果确定

根据××市房地产市场发展状况及估价人员所掌握的资料来看,上述测算结果基本上符合实际情况,最终确定火灾损失为:

$$\begin{aligned} \text{房屋火灾前价值} - \text{火灾后残余价值} &= 14.84 - 0.13 \\ &= 14.71 (\text{万元}) \end{aligned}$$

大写:人民币壹拾肆万柒仟壹佰元整。

【案例 2-5】分析

(一) 根据规范要求,房地产保险事故发生后的损失评估,“宜估算其修复所需的费用作为损失价值”。报告中按估价对象已不可修复进行计算,但在估价方法选用时缺少相应的说明。

(二) 不可修复房地产损失价值评估，要特别注意扣减房地产受损后的残余价值。此部分价值一般较低，很容易被忽略。

(三) 委托人要求对火灾损失进行评估，并未明确仅仅是直接损失还是包括间接损失。报告仅对直接损失进行评估，但缺少相应的说明。进行此类估价时，估价人员应要求委托人明确估价范围，或根据保险合同确定估价范围并在报告中予以说明。

(四) 报告中计算成新率时，加权系数、完损等级评定系数、综合判定系数的确定没有依据，计算房价时各项调节系数的确定亦存在同样问题。

第六节 房地产课税估价

房地产课税估价，目的是为了保证国家税收公平合理。为了避免纳税人偷税漏税和税务机关课税不公平，双方都要求对房地产价值进行评估。为了做好房地产课税评估工作，作为房地产估价人员必须全面准确了解中国现有的房地产税种名称、纳税人含义、课税对象和征收范围、课税依据、税率水平、减税、免税对象。特别要求注意适用税额和应纳税额计算公式，应扣除项目和其他有关规定。如违反以上规定进行估价，其估价报告将不具备法律效力，其结论更不能作为课税依据。因此，课税估价的技术路线和方法必须严格按中国现有的税法中的有关规定执行。

根据中共“十六大”报告的精神，中国在条件成熟时将开征统一规范的物业税。房地产估价人员应关注有关的最新法律法规。

一、房产税估价

对于出租的房产，以房产租金收入为计税依据。租金收入是房屋产权所有人出租房屋使用权所得的报酬，包括货币收入和实物收入。

二、土地增值税估价

土地增值税的课税对象是有偿转让房地产所取得的土地增值额。

土地增值税以纳税人有偿转让房地产所得的土地增值额为计税依据，土地增值额为纳税人转让房地产所取得的收入减去规定扣除项目金额后的余额。

三、契税估价

契税的依据是房屋产权转移时双方当事人签订的契约价格。征收契税，一般以契约载明的买价、现值价格或典价作为计税依据。为了保护房屋产权交易双方的合法权益，体现公平交易，避免发生隐价、瞒价等逃税行为，征收机关认为在必要时，也可以直接或委托有关单位对房屋价值进行评估，以评估价格作为计税依据。现行的估价方法以市场比较法为主。若是有收益的房地产，还应考虑用两种以上的方法进行评估，即收益法和市场比较法并用，根据不同情况，选取不同的权重综合取值，以确定最终估价值。

【案例 2-6】

××小区××栋×单元××号房地产赠与价格估价报告(节选)

致委托人函(略)

估价师声明(略)

估价的假设和限制条件(略)

××小区××栋×单元××号房地产赠与价格估价结果报告

- (一) 委托人：××房地产开发建设有限公司
- (二) 估价方：××房地产评估有限公司
- (三) 估价对象：××房地产开发建设有限公司所属的××小区××栋×单元××号
- (四) 估价目的：为房地产交易征收课税提供依据
- (五) 估价时点：2003 年 11 月 9 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：
 - (1) ××市公证处对××房地产开发建设有限公司赠与××个人的公证书；
 - (2) ××市房地产管理局权属管理办公室的产权登记证明；
 - (3) 收集的近期房地产市场的有关资料。
- (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：根据估价对象自身条件及估价目的，拟选用市场法进行估价。
- (十) 估价结果：

经测算评估，估价对象在估价时点 2004 年 5 月 9 日的房地产

价值为 29.78 万元。

- (十一) 估价人员：(略)
- (十二) 估价作业日期：(略)
- (十三) 估价报告应用的有效期：本估价结果自估价时点起一年内有效。

××小区××栋×单元××号房地产赠与价格估价技术报告(节选)

- (一) 实物状况因素分析：
- 该住宅楼于 2003 年建成，结构为砖混一等，楼高七层，估价对象层次为六层，建筑面积为 114.09 m²，室内一般装修、设施齐全，周围环境良好，公用设施配套完善，是理想的居住之地。
- (二) 区位状况因素分析：
- 该估价对象为住宅，位于解放大道，紧邻风景秀丽的解放公园，居住环境幽雅，卫生整洁。附近有商场、俱乐部、银行、三所中学和二所小学，所处位置商贸繁荣，购物便利，生活环境良好，距长江公路二桥仅几分钟路程，交通四通八达，十分方便。
- (三) 市场背景分析：(略)
- (四) 最高最佳使用分析：(略)
- (五) 估价方法选用：根据估价对象自身条件及估价目的，拟选用市场比较法进行估价。
- (六) 估价测算过程：
- 现实交易市场中与之地段同一、性质相同、时间接近的可比实例较多，确定以下三个可比实例与估价对象进行比较。

表 2-33

比较项目	A	B	C	估价对象
交易日期	2003 年	2003 年	2003 年	2003 年
坐落	熊家台公寓 2 栋	解放公园路小区	球场路 52 号	艺苑小区
地段等级	六	六	六	六
结构	砖混	框架	框架	砖混
用途	住宅	住宅	住宅	住宅
单价(元/m²)	2555	2700	2430	
成新	10	10	10	10

将可比与估价对象在以下十个项目上打分

表 2-34

比较项目		A	B	C	估价对象
1	地区级差	10	10	10	10
2	房屋成新	10	10	10	10
3	结构装修	9	10	10	9
4	离市中心距离交通设施	9	9	8	9
5	商业网点	7	8	7	8
6	公共设施配套	8	8	7	8
7	街道条件	6	8	8	7
8	地区不动产销售状况	8	8	7	8
9	灾害发生危险性	9	10	10	10
10	景观优良否	9	10	9	10
合计		85	91	86	89

根据得分求得估价对象与可比实力之间得分比值：

估价对象/可比实例 A=89/85=104.71%

估价对象/可比实例 B=89/91=97.8%

估价对象/可比实例 C=89/86=103.49%

将可比实例的单位售价分别用得分比值进行调整:

可比实例 A: $2555 \times 104.71\% = 2675.34$ (元/ m^2)

可比实例 B: $2700 \times 97.8\% = 2640.60$ (元/ m^2)

可比实例 C: $2430 \times 103.49\% = 2514.81$ (元/ m^2)

取平均值: $(2675.34 + 2640.60 + 2514.81) / 3$
 $= 2610.25$ (元/ m^2)

估价对象的房地产综合价格为:

$2610.25 \times 114.09 = 297803$ (元)

(七) 估价结果确定:

估价对象的房地产总价值为: 贰拾玖万柒仟捌佰零叁元整。

(RMB297803 元)

附件(略)

【案例 2-6】 分析

本报告不足之处是:

(一) 报告中个别用词欠准确,如估价目的表述中“征收”和“课”为同义词,故仅说“课税”即可,不必说“征收课税”,或者,当交易中需要收取其他费用时,可改为“征费课税”。

(二) 表 1 在列举可比实例时,没有指明每个可比实例的结构层数和可比实例所处的楼层。而结构楼层不同则造价会不同,进而影响交易价格,所处楼层不同,交易价格也会有差异。这些都应在个别因素中考虑,而本报告未考虑个别因素修正。

(三) 可比实例的结构形式应与估价对象相同,估价对象为砖混结构,可比实例也应选砖混结构,当然,如果当地的框架结构住宅造价与砖混结构基本相同,选择框架结构作可比实例也可以,但要加以说明。

(四) 估价报告应用有效期应从估价报告完成之日起算,而不是从估价时点起算。

(五) 估价结果没有大写金额。

第七节 征地和房屋拆迁补偿估价

一、征地和房屋拆迁补偿估价的特点

征地估价是指在将集体所有的土地，经依法征用转为国有土地的过程中，对被征用土地的补偿价格进行的评估。

城市房屋拆迁估价(以下简称拆迁估价)，是指为确定被拆迁房屋货币补偿金额，根据被拆迁房屋的区位、用途、建筑面积等因素，对其房地产市场价格进行的评估。

征地估价应依据《中华人民共和国土地管理法》以及当地制定的实施办法和其它有关规定进行。

城市房屋拆迁估价应依据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市房屋拆迁管理条例》及当地制定的实施细则和《城市房屋拆迁估价指导意见》进行。

征地和城市房屋拆迁补偿估价，是政策性、群众性很强的一项估价工作。除国家以法律、规章的形式制定的有关规定外，各个城市均制定有实施细则，详细规定了补偿的范围、补偿标准、补偿方式等。估价师在从事此类估价时，要牢牢掌握国家相关法律、法规和政策以及当地政府的有关规定，更要准确界定被拆迁房屋及其所占土地的权益性质，才能做出被各方当事人所接受的估价结果。这

就要求每位估价师不但要深刻领会、严格执行国家和地方相关法规，更要具备娴熟的估价技巧和良好的职业道德。

随着 2004 年《宪法》修正案的通过，国家将对土地管理法进行相应的修订，有关征地补偿的规定也会做出相应的调整，估价师应关注这些规定的调整，及时学习新的法律法规，并按新规定进行估价。

二、征地和房屋拆迁补偿估价的分类

根据《中华人民共和国土地管理法》第二条：中华人民共和国实行土地的社会主义公有制，即全民所有制和劳动群众集体所有制。根据原始土地的性质及征收、规划用途，征地和房屋拆迁补偿估价可分为以下三种情况：

(1) 征收城市规划区内集体所有土地的补偿估价，是指在将集体所有的土地，经依法征收转为国有土地的过程中，对被征收集体所有土地的补偿价格进行的评估。

征地估价应根据《中华人民共和国土地管理法》以及当地制定的实施办法和其他有关规定进行。

(2) 征收城市规划区内集体所有土地上房屋及附着物的拆迁补偿估价，是征用集体土地时对被拆迁房屋及附着物货币补偿价格的评估。

拆迁集体所有土地上的房屋的补偿估价应根据《中华人民共和国土地管理法》，参照《城市房屋拆迁管理条件》、《城市房屋拆迁估价指导意见》以及当地政府制定的拆迁管理及拆迁评估的实施细则，有些地区还专门制定了集体土地房屋(或宅基地)的拆迁估价办法。

(3) 城市房屋拆迁估价,是指为确定城市国有土地上被拆迁房屋及附着物(土地和房屋或房屋)货币补偿金额,根据被拆迁房屋的区位、用途、建筑面积等因素,对其房地产市场价格进行的评估。

城市房屋拆迁估价应根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》、《城市房屋拆迁管理条例》、《城市房屋拆迁估价指导意见》以及当地政府制定的拆迁管理及拆迁评估的实施细则。

三、征地和房屋拆迁补偿估价的法律法规

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第 29 号);

(2) 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 8 号);

(3) 《城市房屋拆迁管理条例》(中华人民共和国国务院第 305 号令);

(4) 建设部关于贯彻《城市房屋拆迁管理条例》的通知(建住房[2001]161 号);

(5) 建设部关于印发《城市房屋拆迁估价指导意见》的通知(建住房[2003]234 号);

(6) 各省、自治区、直辖市依据以上法律法规制定的相关地方性法规规定。

四、征地补偿估价

(一) 征地补偿估价对象

“任何单位和个人进行建设,需要使用土地的,必须依法申请使用国有土地”;“国有土地包括国家所有的土地和国家征用的原属于农民集体所有的土地”。(《土地管理法》第四十三条)。

在集体所有的农业用地中,依使用情况可分为:宅基地、菜地、粮田地、鱼塘地、藕塘地、果园地、苗圃地、苇塘地、砂石地、林地、积肥场地、场院地、牧场地、草原地等。农地地上附着物包括:农田基础设施、树木、青苗、坟墓等。

集体所有的农业用地及其地上附着物为征地补偿估价对象。

(二) 征地补偿估价的内容与标准

《土地管理法》第四十七条对征地估价内容及补偿标准作了明确的规定,“征用土地的,按照被征用土地的原用途给予补偿。”

(1) 土地补偿费:

“征用耕地的土地补偿费,为该耕地被征用前三年平均年产值的 6~10 倍。”

(2) 征用耕地的安置补助费:

“征用耕地的安置补助费,按照需要安置的农业人口数量计算。需要安置的农业人口数,按照被征用的耕地数量除以征地前被征用单位平均每人占有耕地的数量计算。每一个需要安置的农业人口的安置补偿费标准,为该耕地被征用前三年平均年产值的 4 至 6 倍。但是每公顷被征用耕地的安置补偿费,最高不得超过被征用前三年平均年产值的 15 倍。”

(3) 青苗补偿费:

青苗补偿费标准“由省、自治区、直辖市规定。”

(4) 地上附着物补偿费:

地上附着物包括农田基础设施、树木、坟墓等,其标准“由省、自治区、直辖市规定。”

（三）《土地管理法》关于征地拆迁补偿估价的其它规定

（1）“征用其它土地的土地补偿费和安置补助费标准，由省、自治区、直辖市参照征用耕地的土地补偿费和安置补助费的标准规定。”（第四十七条）

（2）“依照本条第二款的规定支付土地补偿费和安置补助费，尚不能使需要安置的农民保持原有的生活水平的，经省、自治区、直辖市人民政府批准，可以增加安置补助费。但是土地补偿费和安置补助费的总和不得超过土地被征用前3年平均年产值的30倍。”（第四十七条）

（3）“国务院根据社会、经济发展水平，在特殊情况下，可以提高征用耕地的土地补偿费和安置补助费的标准。”（第四十七条）

（4）“征用补偿安置方案确定后，有关地方人民政府应当公告，并听取被征地的农村集体经济组织和农民的意见。”（第四十八条）

五、拆迁集体所有土地上的房屋补偿估价

房屋拆迁估价标准基本同城市房屋拆迁补偿标准。但集体土地上的房屋，其产权管理各地区不尽相同也不甚完善，在评估过程中要根据实际情况分别处理，重点考虑以下几点：

（一）宅基地的确定

宅基地及正式房屋的确定，对于集体土地上的宅基地面积，其管理标准各地不统一：①每户有测量准确的宅基地证，同时有正式房屋的建房批示；②每户有测量准确的宅基地证，但没有房产证，也没有正式房屋的建房批示；③每户既没有测量准确的宅基地证，没有房产证，也没有正式房屋的建房批示。

基于以上情况，根据《中华人民共和国土地管理法》第六十二

条规定，农村村民一户只能拥有一处宅基地，其宅基地的面积不得超过省、自治区、直辖市规定的标准。农村村民建住宅，应当由乡（镇）人民政府审核，由县级人民政府批准；其中，涉及占用农用地的，依照本法第四十四条的规定办理审批手续。农村村民出卖、出租住房后，再申请宅基地的，不予批准。

（二）被拆迁房屋使用性质的认定

根据《国务院批转国家土地管理局关于加强农村宅基地管理工作请示的通知》：严格宅基地审批手续，实行公开办事制度。各地应根据实际情况对农村建房的对象、条件、用地标准、审批手续作出明细规定。要建立严格的申请、审核、批准和验收制度。凡是要求建房的，事先必须向所在的乡（镇）政府或县（市）土地管理部门提出用地申请。经审核，对符合申请宅基地兴建自用住宅的，由土地管理部门确定宅基地使用权，丈量用地面积，并依法批准后，方可动工。竣工后，由土地管理部门负责组织验收。对不合理分户超前建房、不符合法定结婚年龄和非农业户口的，不批准宅基地；对现有住宅有出租、出卖或改为经营场所的，除不再批准新的宅基地外，还应按其实际占用土地面积，从经营之日起，核收土地使用费；原集体土地上农民宅基地上的房屋，拆迁补偿计算按照住宅房屋的评估标准来评估。如房屋为营业用房的根据经营用途、营业面积等因素，按照当地政府确定的标准及补偿条件给予一定的营业补偿。

（三）被拆房屋补偿对象的认定

个人还是集体。对于集体用房，要明确其土地的补偿费是否在征地时已经给予了考虑。

六、城市房屋拆迁补偿估价

城市房屋拆迁补偿估价,主要依据《城市房屋拆迁管理条例》(以下简称《条例》)和《城市房屋拆迁估价指导意见》(以下简称《意见》),《条例》最突出的两点是,其一:明确规定被拆迁人“是指被拆迁房屋的所有人。”其二:“货币补偿的金额,根据被拆迁房屋的区位、用途、建筑面积等因素,以房地产市场评估价格确定。”

新《条例》规定以市场评估价格确定货币补偿金额,充分体现社会主义市场经济等价交换的原则,保护了被拆迁房屋所有权人的权益。

(一) 城市房屋拆迁补偿估价对象

估价人员在从事拆迁补偿估价时,要准确界定被拆迁房屋及其所占土地的权益性质,估价结果才会客观公正。

关于拆迁补偿估价,特别指出的是在集体土地上进行开发的集体土地及地上房屋的估价。应先行办理征用土地,将集体土地国有化,然后再进行房屋拆迁与补偿。这样既符合《土地管理法》规定,又适应新的《城市房屋拆迁管理条例》。

拆迁补偿估价对象为拆迁范围内土地、建筑物、构筑物 and 依托在其实体上的权益。针对不同估价对象应注意以下几点:

(1) 依法以有偿出让、转让方式取得的土地使用权,可视为提前收回处理,在估价中应包括土地使用权的补偿估价,根据该土地使用权的剩余年限所对应的正常市场价格进行。

(2) 依法以划拨方式取得的土地使用权,在估价中不应包括出让金部分,只含该宗地相应的基础设施配套建设费和土地开发及其它费用。

(3) 已取得所有权的房屋及构筑物,估价应从占有、使用、收

益、处分四方面综合认定其合法性,不能仅仅依据估价时点的用途估价。例如:规划设计建造的地下人防被变为商店或旅店用途的。

(4) “拆除违章建筑和超过批准期限的临时建筑,不予补偿;”故不在估价范围之内。“拆除未超过批准期限的临时建筑,应当给予适当补偿,”估价时应按照使用期限的残存价值参考剩余期限给予估价。

(5) 被拆迁房屋的性质和面积一般以房屋权属证书及权属档案的记载为准;各地对被拆迁房屋的性质和面积认定有特别规定的,服从其规定;拆迁人与被拆迁人对被拆迁房屋的性质或者面积协商一致,可以按照协商结果进行评估。

对被拆迁房屋的性质不能协商一致的,应当向城市规划行政主管部门申请确认。对被拆迁房屋的面积不能协商一致的,可以向依照《房产测绘管理办法》设立的房屋面积鉴定机构申请鉴定;没有设立房屋面积鉴定机构的,可以委托具有房产测绘资格的房产测绘单位测算。

(6) 对于一宗房地产拆迁补偿估价,凡属被拆迁人合法拥有的房屋内外不可移动的设备及其附属物等,都不可遗漏。设备含水、电、暖、卫、气、通讯等设施;附属物含树木、绿地、道路、院墙、门楼等其他构筑物。。

(二) 城市房屋拆迁补偿估价的标准与方法

《条例》规定:“货币补偿的金额,根据被拆迁房屋的区位、用途、建筑面积等因素,以房地产市场评估价格确定。具体办法由省、自治区、直辖市人民政府制定。”

根据建设部印发的《城市房屋拆迁补偿估价指导意见》第十六条“拆迁估价一般应当采用市场比较法。不具备采用市场比较法条件的,可以采用其它估价方法,并在估价报告中充分说明原因。”

拆迁评估应根据拆迁房屋的区位、用途、建筑面积等因素，以房地产市场评估价格确定拆迁补偿价格。因此，拆迁估价应优先选用能够反映市场价格、模拟市场交易过程、体现客观价格的市场比较法。

如在一些房地产市场尚不够发育的地区，就难以采用市场法估价，即使在总体上房地产市场比较发达的地区，在某些情况下市场法也可能不太实用。对于特殊用途的被拆迁对象，如学校、幼儿园、军事等公益用房，或被拆迁房屋周边房地产市场不完善，不具备采用市场法条件的房地产，可采用其他方法进行评估。由于拆迁估价目的的特殊性。尽量避免使用收益法、假设开发法，可采用成本法对估价对象的拆迁补偿价值进行评估。

在拆迁补偿估价中，各省、市结合本地实际情况，以估价原则、估价方法理论为基础，制定了各自的具体办法。例如：××市政府根据被拆迁房屋的不同用途、不同结构、不同区位制定了住宅平房、简易楼房、单元成套楼房和非住宅房屋等不同拆迁补偿估价标准，实践证明这些标准简明、实操性强。估价人员在××市地区进行拆迁补偿估价则应执行××市政府及有关部门制定的估价标准。

市、县人民政府或者其授权的部门应当根据当地房地产市场价格，至少每年定期公布一次不同区域、不同用途、不同建筑结构的各类房屋的房地产市场价格（《城市房屋拆迁补偿估价指导意见》第十三条）。

拆迁估价应当参照类似房地产的市场交易价格和市、县人民政府或者其授权部门定期公布的房地产市场价格，结合被拆迁房屋的房地产状况进行（《城市房屋拆迁补偿估价指导意见》第十四条）。

针对一些建设项目的特殊性，地方政府也往往制定相应的规定，估价人员在估价时必须遵从。

（三）城市房屋拆迁补偿估价实践中应注意的几个问题

在拆迁补偿估价实践中，应特别注意以下几个问题：

（1）拆迁估价委托人必须合法

《条例》第四条明确了拆迁人的合法性：“本条例所称拆迁人，是指取得房屋拆迁许可证的单位。”

《条例》第六条规定：“拆迁房屋的单位取得房屋拆迁许可证后，方可实施拆迁。”

（2）拆迁估价对象必须合法

① 《条例》第九条规定：“拆迁人应当在房屋拆迁许可证确定的拆迁范围和拆迁期限内，实施房屋拆迁。”即估价对象应为拆迁许可证确定的拆迁范围内的土地和房屋。

② 《条例》第二条规定：“拆迁范围确定后，拆迁范围内的单位和个人，不得进行下列活动：

- I 新建、扩建、改建房屋；
- II 改变房屋和土地用途；
- III 租赁房屋。”

违反上述规定者，则应视为估价对象不合法。

（3）拆迁补偿估价的价值标准、估价目的和估价时点

① 价值标准：为公开市场价值，不考虑房屋租赁、抵押、查封等因素的影响。

② 估价目的：根据《城市房屋拆迁管理办法》第十一条规定，拆迁估价目的统一表述为“为确定被拆迁房屋货币补偿金额而评估其房地产市场价格。”

③ 估价时点：一般为房屋拆迁许可证颁发之日。拆迁规模大、分期分段实施的，以当期（段）房屋拆迁实施之日为估价时点。

（4）拆迁补偿估价价格内涵

根据《城市房屋拆迁估价指导意见》第三条，房屋拆迁补偿价

格为被拆迁房屋的房地产市场价格，不包含搬迁补助费、临时安置补助费和拆迁非住宅房屋造成停产、停业的补偿费，以及被拆迁房屋内自行装修装饰的补偿金额。搬迁补助费、临时安置补助费和拆迁非住宅房屋造成停产、停业的补偿费，按照省、自治区、直辖市人民政府规定的标准执行。被拆迁房屋室内自行装修装饰的补偿金额，由拆迁人和被拆迁人协商确定；协商不成的，可以通过委托评估确定。

(5) 几种特殊产别房屋的估价

① 拆迁估价对象为代管产，估价时应将现状拍照或摄像存档，并办理证据保全。

② 迁估价中涉及军产、港澳台产、涉外产、宗教、寺庙、文物古迹等应将估价对象拍照或摄像存档，并依照有关法律法规的规定办理。

(四) 拆迁估价的工作方式

(1) 拆迁估价前的准备工作

拆迁评估是城市房屋拆迁工作的中心环节之一，评估是否公正、评估结果是否准确直接影响拆迁当事人的合法权益，进而影响拆迁工作进程，甚至影响社会安定团结。由于拆迁补偿评估政策性强、涉及面广、影响大，因而对估价人员的政策水平、综合评估及处理复杂评估事务的能力要求较高。估价人员在从事拆迁评估时，必须熟悉掌握国家相关法律、法规、政策以及当地政府的有关规定，准确界定拆迁房屋及其所占土地的权益性质，才能做出易于被委托人及其它相关利益主体所接受的评估结果。在评估工作过程中，评估人员作为最早直接接触被拆迁人的机构，协调好地方及被拆迁人的关系是后续拆迁及开发建设工作的基础；营造安定、和平、顺利的局面是评估人员义不容辞的责任。

拆迁评估涉及千家万户居民的切身利益，也是他们生活模式出现重要变化的开始，因此要充分理解被拆迁者的心理状态，严格把握政策和评估技术标准，以热情、诚恳、细致、周密的工作作风，保持原有安定、平稳的局面。评估过程中要针对不同的客户有针对性采取不同的措施、策略，才能保证工作的顺利进行。热情服务、严禁与被拆迁人发生冲突、解释工作有理有据、维护拆迁人与被拆迁人的合法利益。

拆迁估价前要制定严密的计划，并进行估价师的培训，在入户前要制作完善的调查表格，并对入户的估价师进行政策、法规、知识及工作方式的培训。

(2) 入户调查

估价人员对被拆迁房屋进行入户调查，对事先收集的有关被拆迁房屋的坐落、四至、面积、用途、产权等资料进行实地核实，同时亲临现场感受估价对象的位置、周围环境、景观的优劣，详细查勘被拆迁房屋的房屋坐落、区位、门牌号等；被拆迁房屋的产权人、房屋产别、产权证号、用途、面积等被拆迁房屋的权属状况；被拆迁房屋的建筑形式、建筑结构、建成年代、装修情况、设备情况、使用状况、建筑面积等的实物形态，做好实地查勘记录，拍摄反映被拆迁房屋外观和内部状况的影像资料。

根据不同的建筑形式制定相应的调查表格，调查相应内容。

① 被拆迁房屋为平房，需要分别记录房屋的结构、装修、设备等情况并拍摄照片，记录的内容包括：

- 房屋位置：坐落、区位、门牌号、房屋栋号等房屋的坐落；
- 房屋权属：房屋的产权人、房屋产别、产权证号、用途、面积等被拆迁房屋的权属状况；
- 房屋建筑特点：朝向、间数、建成年代、屋面、屋架、墙身、

门窗、顶棚、地面等房屋的结构情况;

- 房屋装修: 门套、窗套、墙裙、灯槽、窗帘盒、挂镜线、隔断、石材贴面等装修情况;

- 设备情况: 卫生间设备、厨房设备、暖气、水池、渗井、上下水管、化粪池等设备情况;

- 附属设施: 门楼、院墙、院地、简易棚、回水井、防盗门等附属物情况;

- 树木: 树木种类、直径等树木情况;

- 其它需要记录的项目。

② 被拆迁房屋为楼房, 需要分别记录房屋的结构、装修、设备等情况并拍摄照片, 记录的内容包括:

- 房屋位置: 坐落、区位、门牌号等被拆迁房屋的具体位置, 并拍摄照片, 以便区分不同的被拆迁人;

- 房屋权属: 产权人、产别、产权证号、用途、面积等被拆迁房屋的权属状况;

- 房屋结构: 结构形式, 多层砖混结构、框架、高层剪力墙、钢结构、多层膜板房等结构形式;

- 建筑特点: 房屋层高、建成年代等综合资料;

- 建筑材料: 粘土砖、空心砖、砌块、外挂板等墙体类型;

- 附属设备: 暖气、中央空调、煤气、抗震加固等设备、装修等情况;

- 其他需要记录的项目。

③ 被拆迁房屋为厂房或其它的房屋时, 参照平房、楼房的项目进行现场勘察记录。

拍摄影像资料: 是指在实地踏勘时, 用摄像机或照相机对被拆迁房屋外观和内部状况的不同部位(如房屋外立面、房屋入户门、客

厅、卧室、卫生间、楼梯间、厨房等)进行拍摄, 作为分户评估报告的附件。

现场勘察后, 要由被拆迁人或其委托人签字, 确认其调查内容的真实性及完善性。

(3) 室内作业, 出具估价报告

现场调查完成后, 整理资料按照房地产估价规范、选取合适的估价方法(或地方制定的拆迁估价方法), 对拆迁补偿进行估价, 编制总体拆迁估价报告, 并出具分户的拆迁估价报告。估价机构应当将分户的初步估价结果向被拆迁人公示 7 日, 并进行现场说明, 听取有关意见。

公示期满后, 估价机构应当向委托人提供委托范围内被拆迁房屋的整体估价报告和分户估价报告。委托人应当向被拆迁人转交分户估价报告(《指导意见》第十八条)。

(4) 现场答疑

拆迁期间估价人员应当向被拆迁人及委托人解释拆迁估价的依据、原则、程序、方法、参数选取和估价结果产生的过程。

七、房屋拆迁补偿估价纠纷的解决

根据《城市房屋拆迁估价指导意见》第二十条~第二十六条规定:

拆迁当事人对估价结果有异议的, 自收到估价报告之日起 5 日内, 可以向原估价机构书面复核估价, 也可以另行委托估价机构评估。

拆迁当事人向原估价机构申请复核估价的, 该估价机构应当自收到书面复核估价申请之日起 5 日内给予答复。估价结果改变的,

应当重新出具估价报告；估价结果没有改变的，出具书面通知。

拆迁当事人另行委托估价机构评估的，受托估价机构应当在 10 日内出具估价报告。

拆迁当事人对原估价机构的复核结果有异议或者另行委托估价的结果与原估价结果有差异且协商达不成一致意见的，自收到复核结果或者另行委托估价机构出具的估价报告之日起 5 日内，可以向被拆迁房屋所在地的房地产价格评估专家委员会(以下简称估价专家委员会)申请技术鉴定。

估价专家委员会应当自收到申请之日起 10 日内，对申请鉴定的估价报告的估价依据、估价技术路线、估价方法选用、参数选取、估价结果确定方式等估价技术问题出具书面鉴定意见。

估价报告不存在技术问题的，应维持估价报告；估价报告存在技术问题的，估价机构应当改正错误，重新出具估价报告。

省、自治区建设行政主管部门和设区城市的市房地产管理部门或者其授权的房地产估价行业自律性组织，应当成立由资深专职注册房地产估价师及房地产、城市规划、法律等方面专家组成的估价专家，对拆迁估价进行技术指导，受理拆迁估价技术鉴定。

受理拆迁估价技术鉴定后，估价专家委员会应当指派 3 人以上(含 3 人)单数成员组成鉴定组，处理拆迁估价技术鉴定事宜。

拆迁当事人不如实提供有关资料或者不协助估价机构实地查勘而造成估价失实或者其他后果的，应当承担相应责任。

【案例 2-7】

××市××区××街改造房屋拆迁评估报告

一、项目名称

××市××区××街旧城改造项目

二、委托人

××市内阁××房地产开发责任公司

地址：××大厦××座××室

法定代表人：××

联系电话：××××××

三、估价机构

××市××房地产评估有限公司

地址：××市××区××大街××大厦××室

法定代表人：××

房地产评估资格级别：建设部一级资质

资格证书号：建房估证字××号

联系电话：××××××

四、估价对象

房屋所有权人：××公司

房产位置：××市××区××号

建筑面积：1022.2 m²

五、估价对象概况

估价对象位于××市××区××号，西距××高速路约×× km，南距区政府路约××m (详见附件三：估价对象位置示意图、附件四：估价对象现状平面图)。

估价对象为××区××街××公司拥有的 2 号楼房，建筑面积 1022.2 m²，估价对象建筑物建成于 1994 年，并于 2003 年进行了装修，详见表 2-35、表 2-36(详见附件五：估价对象现状照片)。

估价对象基本情况表 表 2-35

建筑面积	1022.2 m²	建筑结构	混合
估价对象总层数	3	建成年代	1994
附属设施	具备上、下水，通电等设施		

估价对象装修情况表 表 2-36

内外装修状况	外装修		瓷砖		
	内装修	楼层	一层	二层	三层
		地面	地砖	地砖	地砖
		墙面	涂料	涂料	涂料
		顶棚	涂料	涂料	涂料
	门窗		塑钢外门、木内门、铝合金、塑钢窗		
房屋整体状况		经评估人员现场查勘，估价对象维护状况良好。			

- 六、估价目的
- 为委托人确定被拆迁房屋货币补偿金额而评估其房地产市场价格。
- 七、估价时点
- 二〇〇四年七月十五日
- 八、价格定义
- 根据××市现行拆迁政策、法规，房地产评估有有关技术规范、规则，以及本项目的具体要求，估价对象作为非住宅的房屋拆迁补偿

- 偿价格包括两部分，即房屋区位补偿价和地上物补偿价。
- 计算公式为：
- 拆迁补偿价=区位价格×K₁×K₂×K₃×建筑面积+地上物补偿价
- 区位价格：依照××市非住宅区位类别图及文字说明确定估价对象所在地为七类地区，估价人员根据被拆迁房屋的具体区位状况，在该类别区位价格范围内，确定估价对象单位建筑面积的区位价格系数；
- K₁：为容积率调整系数，根据被拆迁房屋现状容积率确定；
- K₂：为房屋原用途调整系数，根据被拆迁房屋的实际情况和××市有关规定确定；
- K₃：为规划用途调整系数，按照××市有关规定，当规划用途为市政府确定的市政公益事业或重点工程时取 0.7，其他情况取 1.0。
- 地上物补偿价：按××市有关规定采取成本法，用房屋重置成本结合成新进行计算。本次评估为估价对象在估价时点的重置成新价，是以估价对象时点即 2004 年 7 月 15 日的建筑材料和建筑技术，按估价时点的价格水平，重新建造与估价对象具有同等功能效用并且在相同成新状态下的建筑物的正常价格。
- 九、估价依据
- (1) 全国人大常委会、国务院、建设部、国土资源部及××市人民政府有关部门颁布的有关法律、法规和政策文件：
- 《中华人民共和国城市房地产管理法》【中华人民共和国主席令第 29 号】；
 - 《中华人民共和国土地管理法》；
 - 《城市房屋拆迁管理条例》【国务院第 305 号令】；
 - 《房地产估价规范》【GB/T50291-1999】；

- 《城市房屋拆迁估价指导意见》【建住房(2003)234 号】；
 - 《××市城市房屋拆迁管理办法》【××市人民政府令第 87 号】；
 - 《××市房屋拆迁评估规则(暂行)》【×国土房管拆字(2001)1234 号】；
 - 《××市非住宅房屋拆迁评估技术标准》【×国土房管拆(2002)646 号】；
 - 《××市重置成新价评估技术标准》【×国土房管拆(2003)808 号】；
 - 《××市房屋估价办法》【×房地评字(1996)573 号】。
- (2) 委托人及产权人提供的有关资料：
- 《关于建设拆迁评估作价的通知》(详见附件二)；
 - ××旧城改造项目规划指标(详见附件五)；
 - 《估价对象清单》(详见附件三)；
 - 估价对象的《房屋所有权证》(详见附件四)；
 - 委托人及产权人提供的其他资料。
- (3) 估价机构所掌握的有关资料，以及估价人员实地勘察、调查所获取的资料。

十、估价原则

在本次拆迁评估中遵循了合法原则、替代原则、公平原则和估价时点原则，达到独立、客观、公正。

十一、估价方法及测算公式

评估过程中，主要依据××市现行的拆迁政策、法规及拆迁评估标准，同时结合估价对象的实际情况，测算估价对象的地上物拆迁补偿价。

评估过程中，主要依据××市现行的拆迁政策及拆迁评估标准，

同时结合估价对象的实际情况，测算估价对象的地房屋拆迁补偿价。

房屋拆迁补偿价=区位补偿价格+地上物补偿价
=区位价格×K₁×K₂×K₃×建筑面积+地上物补偿价

地上物补偿价的计取，按××市有关规定采取成本法，用房屋重置成本结合成新进行计算。

计算公式为：

非住宅楼价格=(基本价格×楼房成新率+Σ各增项价格×各增项成新率)×建筑面积×时点系数×区域系数+设备、附属物及装修价

其中：

基本价格：基本价格包括土建及上下水、照明及普通内装修(水泥地、内外墙刷白)。

增项：增项是指由产权单位统一安装或修建的项目，包括暖气、中央空调、煤气及抗震加固。

设备附属物及装修：指基本价格和增项所包含的内容外，估价对象额外的装修及设备。

区位补偿价计算结果表 表 2-37

区位价格 (元/m ²)	K ₁	K ₂	K ₃	建筑面 积(m ²)	拆迁区位 补偿价(元)
	容积率调 整系数	房屋原用途 调整系数	规划用途 调整系数		
2300	1.14	1.0	1.0	1022.2	2680208

地上物补偿价计算结果表 表 2-38

房屋重置成新价	附属物价格	地上物补偿价总计
686920 元	183129 元	870049 元

房屋拆迁补偿价计算结果表 表 2-39

建筑面积	区位补偿总价	地上物补偿总价	房屋拆迁补偿总价
1022.2 m²	2680208 元	870049 元	3550257 元

十二、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，并在综合分析影响估价对象价格因素的基础上，确定估价对象在估价时点 2004 年 7 月 15 日的房屋拆迁补偿价格为 3550257 元人民币，大写金额：叁佰伍拾万零贰佰伍拾柒元整(单位：元)。

十三、估价人员

姓名 估价师证书注册号 签名(略)

十四、估价作业日期

二〇〇四年七月八日至二〇〇四年七月十六日

十五、估价报告应用的有效期

本报告估价结果自二〇〇四年七月十六日起有效期为壹年。

十六、相关说明

- (1) 本报告仅用于为委托人进行房屋拆迁补偿工作提供价格参考依据。
- (2) 本报告的假设前提为××市房屋拆迁补偿的法规在一年内不发生重大改变。
- (3) 估价报告中采用的估价对象的建成年代、长度、高度、面积等数据均以委托人提供的《估价对象清单》和《房屋所有权证》为准，如《估价对象清单》等发生变化，本估价报告结果有可能发

生相应变化。

十七、声明

本估价报告由××市××房地产评估有限公司负责解释。如果被拆迁人对评估结果有异议，可在收到拆迁评估报告之日起 5 日内向本估价机构提出复核咨询；如果对复核结果仍不满意，可委托评估机构重新进行评估，重新评估结果与原评估结果不一致的，由拆迁人与被拆迁人协商认定，并按认定结果补偿；拆迁人与被拆迁人协商认定不成的，一方可以向区、县国土房管局提出申请，由区、县国土房管局指定评估机构对双方提交的评估报告进行复核，并按复核结果补偿。复核的费用，由申请人承担；但复核结果与原评估结果差额超过 5%(含)的，由原评估机构承担。

××市××房地产评估有限公司
二〇〇四年七月十六日

附件目录

- 附件一：房屋作价通知单
- 附件二：关于建设拆迁评估作价的通知
- 附件三：估价对象清单
- 附件四：《房屋所有权证》
- 附件五：估价对象规划指标
- 附件六：估价对象位置示意图
- 附件七：估价对象现状平面图
- 附件八：估价对象现状照片

附件九：估价机构营业执照复印件

附件十：估价机构资质证书及估价人员资格证书复印件

【案例 2-7】 分析

(一) 拆迁补偿估价是地方性很强的一种房地产估价形式，各地政府及有关部门制定了地方性的拆迁法规及拆迁估价的方法，本估价报告是××市某拆迁项目的分户拆迁估价报告，估价方法及依据为××市政府及有关部门制定的法规及条文，不适合其它地区的估价拆迁。

(二) 本估价报告为拆迁估价的结果报告，拆迁估价一般为批量性工作，估价对象之间不存在区域性的差异，只有实物状况的差异，所以可根据全部被拆迁房屋的情况，出具一份全部估价对象整体的技术报告和分户的结果报告。

第八节 房地产分割、合并估价

一、房地产分割、合并估价的特点

房地产分割、合并估价，除需遵循一般房地产估价的原则与方法外，还要从影响房地产合并或分割前后最高最佳使用或最有效使用、规模经济等的角度，分析估价对象在分割或合并前后的可能变化。例如，位于城市商业区的两块面积分别为 400 m²和 1600 m²的相邻土地，合并后不仅能使基地形状规整，而且还可使开发商能够面向中型客户、开发建设每层建筑面积为 1200~1500 m²的写字楼，大大提高了两块土地的开发价值。此时如果不考虑合并的影响而单独评估两块地的价值，则两块地的价值之和很可能大大低于合并后的土地价值。对于合并或分割后导致的房地产增值或价值损失，需要在分割后或合并前的两个个体之间合理分配，分配的比例不仅要每一部分所占的面积比例，还要看每一部分对房地产增值或减值的影响程度。

房地产分割估价实际上就是房地产合并估价的逆向操作，本节重点以房地产合并估价为例来说明房地产分割、合并估价的操作方法及要点。

二、房地产合并相关法律规定

房地产合并的必然结果就是相邻的两宗房地产中的一宗转让给另一宗的所有者，也就是说房地产合并是一种房地产转让行为，在关于房地产转让的法律规定中，以下几点要特别注意，其可能直接影响房地产合并：

(1) 房地产是否符合法定的转让条件。国家和地方房地产管理法规对各类房地产转让条件进行了明确的规定，如果待合并的房地产不符合规定，可能会导致房地产合并预期价值无法实现，或由于要支付额外费用使待合并房地产达到可转让条件而使得合并预期价值减损，这在估价过程中必须考虑和说明。

(2) 待合并房地产的土地使用权取得方式。《城市房地产管理法》第三十九条对土地使用权为划拨性质的房地产转让做出明确规定，要求补缴土地出让金或上缴土地使用权收益，这也会影响到房地产合并价值。

(3) 待合并房地产的土地用途。房地产合并预期价值的实现有赖于合并后的房地产实现最高最佳使用，但有可能待合并房地产的土地用途与房地产合并后的最高最佳使用用途并不一致，《城市房地产管理法》第四十三条规定这种情况下必须进行用途变更，这一因素对房地产合并价值的影响也要考虑。

(4) 待合并房地产的土地使用权剩余年限。《城市房地产管理法》第四十二条规定，出让方式取得土地使用权的房地产转让，其土地使用权剩余年限为合同约定总年限减已使用年限，要注意其对房地产合并价值的影响。

三、房地产合并估价方法要点

(一) 房地产合并前后价格的计算要客观、准确

房地产合并前后价格的计算，一定要注意合并前后各项因素的变化导致房地产价格水平的差异，并严格按《规范》要求选取合适的估价方法计算合并前后的价格。

(二) 增值额的分配要准确、合理

相邻土地合并后，往往会使效用增大，价值升高，从而产生额外的增值。因此，邻地合并经营能使双方获得额外的收益；而一方购买另一方的土地，卖方的要价一般会高于土地本身正常的市场价格。无论是邻地双方合并经营还是一方购买另一方的土地，都需要我们对土地价格进行评估，以便确定各自的出资额及卖方的合理要价。而解决这个问题的关键，则是合理地将增值额进行分配。将增值额进行分配，大致有以下三种方法可供选择：

(1) 以合并前地块各自的单价为基础进行分配

各自所占增值额的分配比例分别为 $a_1/(a_1+a_2) \times 100\%$ 和 $a_2/(a_1+a_2) \times 100\%$ ， a_1 、 a_2 为合并前地块各自的单价。

(2) 以合并前地块各自的面积为基础进行分配

各自所占增值额分配比例分别为 $S_1/(S_1+S_2) \times 100\%$ 和 $S_2/(S_1+S_2) \times 100\%$ ， S_1 、 S_2 为合并前地块各自的面积。

(3) 以合并前地块各自的总价为基础进行分配

各自所占增值额分配比例分别为 $A_1/(A_1+A_2) \times 100\%$ 和 $A_2/(A_1+A_2) \times 100\%$ ， A_1 、 A_2 为合并前地块各自的总价。

对三种方法计算的结果根据影响程度大小不同，取加权平均值即可综合得出最终的增值分配率，计算出邻地合并产生的增值额。以上三种计算方法中，第一种方法的计算结果应占有较大权重比例。

因为对增值额进行分配,应当遵循房地产估价中的贡献原则,即应当根据地块对增值额的贡献程度来决定各自应得的分配额。而土地合并后增值的原因,主要是影响房地产价格因素中的个别因素如面积、形状或是临街状况等(因为是邻地,所以影响价格的其他因素都相同)得到了改善。就合并前的地块而言,个别因素较好的地块对增值额的贡献自然要较大。而个别因素较好的地块其单价也一定会较高。也就是说,单价是反映出地块对增值额贡献程度的主要因素,按单价计算出的增值分配率也应占有较大权重比例。

【案例 2-8】

××房地产合并估价技术报告(节选)

(一) 房地产实物状况因素分析

估价对象土地有两宗,地块 A 面积 1500 m²,北侧临接宽度约 15m 的铺装公路,临路宽度约 50m,深度 25~35m,是稍为不规整形的普通临街地。地块 B 面积 5500 m²,东侧临街宽度约 80m,深度 70m,为整形大宗土地,并与地块 A 相邻接。这两宗土地均地势平坦,且与道路等高,日照、通风、干湿条件属普通程度,电气、煤气、上下水道等基础设施完备。城市规划上属商业区,容积率 600%。

就当地的标准使用及现在与将来的动向、城市规划上的管制等方面来看,地块 A 与地块 B 的最有效使用,应该是合并兴建办公大楼。现评估地块 A、B 的邻地购买价格。

(二) 区位状况因素分析:(略)

(三) 市场背景分析:(略)

(四) 最高最佳使用分析:(略)

(五) 估价方法选用

由于估价对象是在旧市区内的土地,未能收集到适当的收益实例,所以,应以买卖实例,即市场比较所求得的比准价格为标准来决定估价额。

先以市场比较法求 A、B 及 C 的空地价格,然后求取以两笔土地合并后效用增值部分中应该归属于 A 及 B 的部分,将此部分加入 A 及 B 的空地价格中,即可求得 A 及 B 的邻地购买价格。

(六) 估价测算过程

(1) 评估 A、B、C 的空地价格

A、B 两宗土地以市场比较法估价,C 地以假设开发法估价(过程从略),结果如下:

① A 地的空地价格(a),单价为 14850 元/m²;总价为 22275000 元。

② B 地的空地价格(b),单价为 9075 元/m²;总价为 49912500 元。

③ C 地的空地价格(c),(A、B 合并后为 C),单价为 15675 元/m²;总价为 109725000 元。

(2) 计算合并使用分配率

① 计算增值总额:

增值总额=c-(a+b)=37537500(元)

② 计算增值分配率。A、B 两块土地合并后的增值源于下列三个因素:一是面积因素;二是临街环境因素;三是 A、B 各自对增值的贡献度。因此,增值分配率的确定应首先分别计算,然后通过综合调整来确定。

1. 计算面积因素对增值的影响

A: $1500/(1500+5500) \times 100\% \approx 21\%$

B: 79%

2. 计算临街及环境因素对增值的影响

A: $14850/(14850+9075) \times 100\% = 62\%$

B: 38%

3. 计算增值贡献度对增值的影响

a. 计算 B 对 A 的贡献。若将增值都归于 B 地, 则 A 地所有者购买 B 地的价格为:

$$c-a=87450000 \text{ 元}$$

b. 计算 A 对 B 的贡献。若将增值都归于 A 地, 则 B 地所有者购买 A 地的价格为:

$$c-b=59812500 \text{ 元}$$

c. 计算增值分配率:

A: $59812500/(59812500+87450000) \times 100\% = 40.6\%$

B: 59.4%

4. 综合调整确定增值分配率。综合①、②、③所计算出的增值分配率, 给出最后所采用的增值分配率。依据实际情况, 对于本例采用平均值决定最终增值分配率。

A: $(21\%+62\%+40.6\%)/3=41.2\%$

B: 58.8%

(七) 估价结果确定

(1) 计算 A、B 的增值分配额

① A 地的增值分配额为:

$$37537500 \times 41.2\% = 15465450 \text{ (元)}$$

② B 地的增值分配额为:

$$37537500 \times 58.8\% = 22072050 \text{ (元)}$$

(2) 计算 A、B 的邻地购买价格

① A 地的邻地购买价格。A 地的邻地购买价格即为 B 地所有者购买 A 地的价格, 其数额应为 A 地的空地价格加上 A 地的增值分配额, 其结果如下:

$$\text{总额} = 22275000 + 15465450 = 37740450 \text{ (元)}$$

$$\text{单价} = 37740450 \div 1500 = 25150 \text{ (元)}$$

② B 地的邻地购买价格。B 地的邻地购买价格即为 A 地所有者购买 B 地的价格, 其数额应为 B 地的空地价格加上 B 地的增值分配额, 其结果如下:

$$\text{总额} = 49912500 + 22072050 = 71984550 \text{ (元)}$$

$$\text{单价} = 71984550 \div 5500 = 13088 \text{ (元)}$$

【案例 2-8】分析

(一) 报告对估价对象概况描述不全面, 没有详细说明地块的现状, 例如地上建筑物、构筑物、配套设施等。

(二) 报告在估价方法选用时说明: “由于估价对象是在旧市区内的土地, 未能收集到适当的收益实例, 所以, 应以买卖实例, 即市场比较所求得的比准价格为标准来决定估价额。” 不正确。根据规范第 5.1.4 条“有条件选用市场比较法进行估价的, 应以市场比较法为主要方法”, 和第 5.1.6 条“具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价, 应选用假设开发法作为其中的一种估价方法”, 估价对象并不符合规范第 5.1.5 条“收益性房地产的估价, 应选用收益法作为其中的一种估价方法”, 空地不能产生长期稳定的收益。因此估价对象土地价格评估应选用市场比较法、假设开发法。

(三) 报告计算增值分配率时, 最终增值分配率直接采用了各种影响因素增值率的平均值。应根据各种影响因素的重要程度, 以加权处理方式计算最终增值分配率。

第九节 房地产纠纷估价

房地产纠纷估价是指对纠纷案件中涉及的争议房地产的价值、交易价格、造价、成本、租金、补偿金额、赔偿金额、估价结果等进行科学的鉴定,提出客观、公正、合理的意见,为协议、调解、仲裁、诉讼等方式解决纠纷提供参考依据。

房地产纠纷估价可分为两大类,一类是针对房地产的价值、交易价格、造价、成本、租金、补偿金额、赔偿金额的纠纷,这类纠纷可称之为房地产价格(价值)类纠纷;另一类是针对估价结果本身的纠纷,这类纠纷可称之为估价结果纠纷。前一类纠纷的估价通常由法院、仲裁机构聘请房地产估价机构完成,后一类纠纷的估价则由专门的估价仲裁部门或组织(如估价专家委员会)出面对估价结果做出鉴定和裁决。

一、房地产价格(价值)类纠纷及其特点

房地产纠纷是社会生活中普遍发生的纠纷之一,是指自然人之间、法人之间,或自然人与法人之间对标的物房地产权属、价格等方面的争议。当房地产纠纷涉及房地产的价格(或价值)的确定而需要聘请专业房地产估价机构进行估价时,这样的纠纷为房地产价格

(价值)类纠纷。

房地产纠纷情况复杂,解决的难度也较大。了解房地产纠纷的一般特点和各类房地产纠纷的具体特点,对更好地解决这类纠纷是有益处的。

房地产纠纷具有种类多、标的价值大、历史遗留问题多等特点,具体表现在以下几个方面:

(1) 房地产纠纷中的民事法律关系较复杂。一宗房地产纠纷案件中往往同时存在两个以上的民事法律关系,并且还彼此牵连。例如:房屋产权、房屋继承与析产往往交织在一起;房屋买卖与房屋租赁交织在一起;房屋典当与房屋抵押有时难以区分;房屋纠纷可能与宅基地纠纷交叉;房地产的开发经营也常常会涉及土地使用权的出让和转让。使纠纷变得更为复杂的是,引起房地产纠纷的原因中有许多是历史上的行为和事件,但我们又不能用现行的民事法律政策去硬套过去法制不健全年代的行为。而且,由于年代久远,不少房屋的自然状况及其管理,使用情况、权属更迭较多,变化很大,同时,房地产的权属证书资料也有不少已流失湮灭,查证工作有较大难度。房地产纠纷中的当事人关系也很复杂,他们大多是家庭内部成员或亲朋好友,有的当事人相隔几代,直系、旁系,血亲、姻亲,近亲、远亲等亲属关系混杂在一起,难理清头绪。

(2) 房地产纠纷争议标的价值一般较大。在中国,作为不动产的房屋、宅基地,对于一个家庭甚至一个单位来说,就是最有价值的财产或最大的固定资产。在市场经济条件下,房地产价值更是呈现出不断攀升的趋势。有的单位和个人为了打一场房地产官司,不惜耗资、费时、费力、旷日持久地讼争。

(3) 房地产纠纷涉及面广。房地产纠纷往往会涉及诸多与房地产建设、管理有关的部门,如规划部门、城建部门、土地管理部门、

房产管理部门等。这些部门有时以第三者的身份对房地产纠纷进行调处,有时它们直接是纠纷中的一方当事人。有的房地产纠纷中还涉及到几个家庭、几代人、几个单位的切身利益,牵扯面极广。所以处理房地产纠纷时应注意在掌握原则的基础上,协调好各方面的关系。

(4) 房地产纠纷政策性强,适用法律的难度较大。现阶段我国房屋的建设与管理以及土地的管理,尽管房地产管理方面的法律法规在不断地完善,但仍有不少政策需要进行调整。政策与法律相比,其规范性、稳定性与强制性较弱,而且我国各个历史时期,关于房地产的法律、法规、政策、司法解释性文件等纷繁杂乱,既有相关联的,又有重复的,还有不少已过时,甚至有相互冲突的。总之,房地产纠纷是属于政策性、法律性都较强的民事纠纷,在审理时应严格贯彻执行国家的有关法律、法规、政策及其他规范性文件的规定。

二、房地产估价结果纠纷及其特点

房地产估价结果纠纷是指当事人因对估价结果有不同看法而引发的纠纷。近年来,随着房地产估价业务的发展:这类纠纷出现得越来越多,比较典型的如珠海市电子大厦的估价结果纠纷及拆迁补偿价值评估结果纠纷等。

房地产估价结果纠纷的特点是:

(1) 房地产估价结果纠纷是针对估价机构已经做出的估价结论的,与一般的房地产纠纷而引发的房地产价格(价值)纠纷不同,房地产估价结果纠纷不是针对未确定的房地产价格(或价值),而是针对已经做出的房地产估价结论,并且这种结论必然是由有专业的房

地产估价机构做出的。

(2) 由于上面的特点,导致了房地产估价结果纠纷的另一个特点是:房地产估价结果纠纷的调处必须由专门的估价仲裁机构(或鉴定组织)进行,否则无法让原来提供估价结果报告的估价机构信服,也无法让纠纷的其他当事人接受。

三、房地产纠纷估价及其特点

房地产纠纷估价类型较多。例如,房地产开发商与建筑承包商之间对在建工程已投入成本的纠纷;写字楼租赁双方就租金调整幅度的纠纷;房屋被拆迁人与开发商或政府之间就拆迁补偿金额的纠纷;金融机构与贷款人就作为抵押担保品的房地产处置价格的纠纷;政府税务部门为了征收房地产税费与房地产购买者之间在购买价格方面的纠纷,以及房地产产权争议的价格纠纷等。

房地产纠纷的解决有协议、调解、仲裁、诉讼等方式。其所要求的真实、客观、合理的价格的评估、重新评估、结论确认,都是对既成事实房地产业务所要求的真实、客观、合理价格的科学估计、判断。与其他目的的房地产价格评估相比,房地产价格(价值)类纠纷估价存在着如下三个特点:

(1) 除为抵押贷款目的评定房地产的抵押价值外,其他价格评估的时点一般不是当前或未来某一时间,而是过去某一时间。解决房地产转让与租赁缴纳税费纠纷、房地产交易价格纠纷、房屋拆迁补偿纠纷进行估价时,一般应以房地产交易协议、拆迁补偿协议的签字日期或协议所载的日期作为估价时点。解决遗产、共有财产中房地产分配纠纷进行估价时,一般应以继承关系、共有财产关系确定日期作为估价时点。解决土地共有人占有共有土地份额纠纷进行

估价时，一般应以最近一次确定共有土地纳税金额的日期为估价时点。解决房地产估价服务纠纷进行估价结论检验时，一般应以原估价报告所载估价日期作为检验、评估的估价时点。

(2) 价格评估依据的资料，一般来说，只能是房地产纠纷发生前的近期客观资料。为解决房地产价格纠纷而进行价格评估、价格重新评估、价格结论检验时，不管采用何种技术思路，不管采用何种估价方法，其所依据的房地产市场资料、成本资料、收益资料、政策法规和收益率及利率等资料，都只能是房地产纠纷发生前的近期客观资料。因为纠纷发生时的房地产价格是在纠纷发生前、特别是纠纷发生前较近时期的多种价格影响因素共同作用的结果，而不是纠纷发生后多种价格影响因素作用的结果。房地产纠纷发生时的真实、客观、合理价格，只能依靠纠纷发生前的近期客观资料等来推测、判断。

(3) 不能以当前房地产市场实际价格作为判断原估价结论是否真实、客观、合理的标准。当前房地产市场真实价格是以前房地产市场价格动态变化的延续，是包括以前房地产市场价格等价格影响因素共同作用的结果。但当前房地产市场价格的形成，不是仅由以前的房地产市场价格惟一因素影响的结果。若以当前房地产市场价格作为判断以前房地产估价结论是否真实、客观、合理，是因果关系的颠倒。原估价结论有效与否的确认，应该依据房地产估价的程序、思路、方法等是否符合估价原理、原则、实践及法规等的要求、规定而做出判断。

【案例 2-9】

××市××路××大厦房地产估价结果报告(节选)

(一) 委托人：××省××市人民法院。

(二) 估价方：××房地产估价有限公司。

(三) 估价对象：

估价对象为位于××区××路 297 号××大厦房地产，建筑面积为 67698 m²，占地面积为 2854 m²。

(四) 估价目的：为司法诉讼提供价值参考。

(五) 估价时点：2003 年 4 月 30 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：

(1) 国家、省、市人民政府及其有关部门颁布的法律、法规和政策文件；

(2) ××人民法院委托检验鉴定书；

(3) ××房地产开发公司提供的建筑面积及其用途资料；

(4) 委托估价方提供的其他相关资料；

(5) 估价人员现场查勘及收集整理的资料。

(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：估价人员认真分析所掌握的资料，进行了实地勘察和调查，根据估价对象的特点及估价目的，采用两种计算思路计算估价对象的价格，分别选用市场比较法、收益法、成本法等三种方法作为本次估价的基本方法。

(十) 估价结果：经计算(具体分析测算过程见估价技术报告)，

估价对象房地产价值为 28493.88 万元。大写：人民币贰亿捌仟肆佰玖拾叁万捌仟捌佰元整。

(十一) 估价人员：(略)

(十二) 估价作业日期：2003 年 12 月 13 日至 2003 年 12 月 17 日。

(十三) 估价报告应用的有效期：本报告有效期不超过一年。

××市××路××大厦房地产估价技术报告(节选)

(一) 房地产实物状况因素分析

国贸新都由××房地产开发公司开发，始建于 1994 年，于 1997 年建成并投入使用。该大楼为框架结构综合楼，地上 29 层、地下 1 层，建筑面积 67698 m²，占地面积 2854 m²，土地使用权类型为出让，该大楼地上 1~6 层为车库，建筑面积 17673 m²；第 7~28 层为公寓，建筑面积 46376 m²；第 29 层目前空置，建筑面积 794 m²，地下室面积 2854 m²。其中第 7~29 层分为东西两部分塔楼，东塔楼现仍为公寓，西塔楼公寓于 1998 年 11 月由××物业发展有限公司投入资金进行改造，将其填充墙和水、电管线拆除，准备改建成公寓式酒店，后因资金短缺，后续工程未进行，目前改造工程处于停滞状态，西塔楼改建部分建筑面积为 23188 m²。

××大厦整体装修情况为：外墙贴白色条形面砖，东塔楼第 1 层大堂地面铺大理石，墙面刷乳胶漆，木板吊顶，第 7 层现为××市汉鹏房地产开发有限公司用于办公，进行了普通装修，其余车库及公寓内墙均为普通粉刷，水泥地面，铝合金窗，木门。整个大楼内部配置五部升降电梯，并安装供暖设备。

(二) 区位状况因素分析

××大厦位于××市××区××路 297 号，北临新世界购物中心，西临新华后路，处于建设大道与新华路交汇处，属城区五级地段，周边有××大厦、××大厦、××大厦等大型物业，随着周边环境的改善，该地区已经形成××市新的投资热点，其交通便利，公共服务设施齐全，升值潜力巨大。

(三) 市场背景分析：(略)

(四) 最高最佳使用分析：(略)

(五) 估价方法选用

估价人员认真分析所掌握的资料，进行了实地勘察和调查，根据估价对象的特点及估价目的，采用两种计算思路计算估价对象的价格。分别选用市场比较法、收益法、成本法等三种方法作为本次估价的基本方法，其技术路线如下：

(1) 思路一：根据估价对象房地产特点和市场状况，估价人员选用收益法求取 1~6 层车库价格，市场比较法求取公寓、地下室价格，再将两者相加得到估价对象房地产的价格。

① 根据《房地产估价规范》。“有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法作为主要估价方法”，本估价报告采用市场比较法，遵循市场比较法可比实例的选取原则，根据估价人员掌握的房地产交易市场资料，在估价对象同一供求圈内选择三个与估价对象用途、规模、档次、建筑结构相同或相似的近期交易实例作为可比实例，对影响价格的各项因素及其影响程度进行分析，建立估价对象与可比实例的价格可比基础，并分别进行交易情况修正、交易日期调整、房地产状况调整，求取公寓、地下室的比准价格。

② 根据《房地产估价规范》，“收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法”，由于估价对象系经营用房，具有收益，因此可用适当的报酬率，将其未来各年的净收益折算到

估价时点上，计算 1~6 层车库的收益价格。

(2) 思路二：根据成本法估价的思路，以建造估价对象房地产所需的各项必要费用之和为基础，再加上正常的利润和应缴纳的税金来求其积算价格。

(3) 对以上两种计算思路测算的价格进行综合处理，最终求取估价对象的总价格和单位价格。

六、估价测算过程

(1) 思路一测算过程：

① 市场比较法分析测算过程(求取公寓、地下室价格)

根据房地产估价的替代原则，参考××市土地等级，选择了三个与估价对象结构、用途相同，区位相近的房地产(见表 2-40)。

(单价：元/m²) 表 2-40

可比实例	地址	土地等级	交易情况	交易日期	用途	建筑结构	交易单价
A	华银城	城区三级	正常	1998 年	公寓	钢混	5200
					地下室		3450
B	同成广场	城区五级	正常	1998 年	公寓	钢混	4800
					地下室		3300
C	金源公寓	城区五级	正常	1998 年	公寓	钢混	4600
					地下室		3200

1. 交易情况修正

可比实例 A、B、C 均属正常市场交易，交易情况修正不予考虑，其修正系数均为 100/100。

2. 交易日期调整

各可比实例交易时间与估价时点很接近，交易日期调整也不予考虑，其调整系数均取 100/100。

3. 区位状况调整

将其区位状况作打分比较，加以判断(见表 2-41)。

表 2-41

比较项目		A	B	C	估价对象
1	商服繁华程度	10	10	10	10
2	土地使用程度	10	10	10	10
3	交通条件	11	10	10	10
4	公共服务配套	10	10	11	10
5	环境卫生	10	10	10	10
6	发展规划	11	10	10	10
7	基础设施	10	10	10	10
8	娱乐文化	12	10	10	10
9	自然灾害影响	10	10	10	10
10	街道条件	11	11	10	10
合计		105	101	99	100

4. 实物状况调整

可比实例 A 较估价对象实物状况好，调整系数取 100/107、可比实例 B 较估价对象实物状况稍好，调整系数取 100/102、可比实例 C 较估价对象实物状况稍差，调整系数取 100/98。

5. 比较修正计算

市场比较法修正计算表(见表 2-42)

表 2-42

可比实例		交易单价 (元/m²)	交易情 况修正	交易日 期调整	区位状 况调整	实物状 况调整	比准单价 (元/m²)
A	公寓	5200	100/100	100/100	100/105	100/107	4628
	地下室	3450					3071
B	公寓	4800	100/100	100/100	100/101	100/102	4659
	地下室	3300					3203
C	公寓	4600	100/100	100/100	100/99	100/98	4741
	地下室	3200					3298

最终比准单价取上述比准单价的简单算术平均值。

公寓比准单价=(4628+ 4659+ 4741)/3=4676(元/m²)

公寓比准价格=4676×46376=21685.42(万元)

地下室比准单价=(3071+ 3203+ 3298)/3=3191(元/m²)

地下室比准价格=3191×2854=910.71(万元)

第 29 层拟作健身房，参考××市娱乐业标准，确定其单价为 5000 元/m²，则第 29 层价格为 397 万元。

公寓、地下室和第 29 层比准价格为：

21685.42+ 910.71+ 397=22993.13(万元)

② 收益法分析测算过程(求取 1~6 层车库价格)采用报酬资本化法进行测算。

1. 1~6 层车库净收益的求取
- a. 房地产年租金
- 根据统计资料，××市当前的停车场远不能满足市场需求，因此估价对象停车场租金是具有市场潜力的，为确定客观市场租金，估价人员对周边同类停车场市场租金进行调查，按照标准车位 20

m²计，国贸新都 1~6 层车库建筑面积 17673 m²，可停车位 88 个，经比较分析，考虑空置损失后，确定每车位月租金为 820 元/m²。

房地产年租金=820×12×883=868.87(万元)

b. 维修费：取折旧费的 80%

按××市现行房屋重置价格标准，钢混高层，房屋重置价格为 1000 元/m²，耐用年限为 60 年，残值率为 0%。

年折旧费=[1000×(1-0%)]/60=16.67(元/m²)

年维修费=16.67×80%×17673=23.57(万元)

c. 管理费：取租金的 3%

年管理费=868.87×3%=26.07(万元)

d. 保险费：取房屋重置价格的 3%

年保险费=1000×3‰×17673=5.3(万元)

e. 房产税：按房地产租金的 12%计

年房产税=868.87×12%=104.26(万元)

f. 房地产年净收益

通过以上测算，房地产年净收益为：

868.87-(23.57+ 26.07+ 5.3+ 104.26)=709.67(万元)

2. 报酬率的确定

通过安全利率加风险调整值确定报酬率，依据公式：

报酬率=安全利率+风险调整值

安全利率是无风险的投资收益率，参照国家公布的较少考虑货币膨胀因素的利率，综合分析，安全利率取值 2.25%，风险调整值考虑通货膨胀、投资风险等因素，上调 6%。

报酬率=2.25%+6%=8.25%

3. 收益价格计算

将房地产净收益折现后累加，即得收益价格 V。

$$V = \frac{A}{Y} \left[1 - \frac{1}{(1+Y)^n} \right]$$

式中：收益年期 n 取综合用地剩余使用年限 46 年。

因此，1~6 层车库收益价格为：

$$\frac{709.67}{8.25\%} \times \left[1 - \frac{1}{(1+8.25\%)^{46}} \right] = 8377.71 (\text{万元})$$

③ 估价对象房地产价格

经以上两部分价格的测算，估价对象房地产第 7~28 层公寓，第 29 层健身房及地下室价格为 22993.13 万元，1~6 层车库价格为 8377.71 万元，则估价对象房地产总价格为：

$$22993.13 + 8377.71 = 31370.84 (\text{万元})$$

(2) 思路二测算过程：(成本法分析测算过程)

① 土地取得费用：

包括征地配套费、拆迁安置补偿费、土地批租费等，共计 1760 万元，每平方米建筑面积 265 元。

② 开发成本

a. 前期工程费：主要包括前期规划、设计、可行性研究、水文地质勘察以及三通一平等土地开发费用约 120 元/ m^2 。

b. 配套设施建设费：主要包括城市基础设施建设费、人防易地建设费、公共设施配套费、白蚁防治费、易地绿化费及水电增容费等约 270 元/ m^2 。

c. 土建工程费：

××大厦共 29 层，总建筑面积 67698 m^2 ，承重和抗侧力结构采用现浇框架结构；楼面采用全现浇钢筋混凝土结构；基础采用桩基础。根据近期建安工程造价指数，结合委托人提供的投资成本构成表，土建工程费合计 11170 万元，按建筑面积分摊，其单方造价

为 1650 元/ m^2 。

d. 设备及安装费：包括电梯、供气供暖系统设备及安装，计 480 元/ m^2 。

以上开发成本(包括前期工程费、配套设施建设费、建安工程费)共计 2520 元/ m^2 。

以上土地取得费和开发成本合计 2785 元/ m^2 。

③ 管理费用

包括公司经费、开办费及管理员工资等，依据项目建筑管理费用支出情况，按前 1~2 项费用之和的 8% 计取。

$$2785 \times 8\% = 223 (\text{元}/\text{m}^2)$$

④ 财务费用

该项目土地费用从 1998 年 11 月始即已投入，按房地产投资的计息原则及一般项目的正常投资情况，开发周期为 3.5 年，建设期为 3 年；土地费用计息期取 3.5 年，建安费用计息期取 1.5 年。据近期国家贷款利率，拟按年利率 5.85% 单利计息，每单位建筑面积利息为：

$$(260 \times 3.5 + 2520 \times 1.5) \times 5.85\% = 274 (\text{元}/\text{m}^2)$$

⑤ 销售税费

包括广告宣传费、营业税、城市维护建设税、教育费附加等，取 1~2 项之和的 8%。

$$2785 \times 8\% = 223 (\text{元}/\text{m}^2)$$

⑥ 利润

根据目前综合楼开发项目的利润水平，利润率取 10%，利润为：

$$2785 \times 10\% = 279 (\text{元}/\text{m}^2)$$

⑦ 积算单价为：

$$2785 + 223 + 274 + 279 + 223 = 3784 (\text{元}/\text{m}^2)$$

估价对象房地产积算价格为：

$$3784 \times 67698 = 25616.92 (\text{万元})$$

(七) 估价结果确定。

经以上计算，运用市场比较法和收益法综合求得估价对象价格为 31370.84 万元，运用成本法求得估价对象价格为 25616.92 万元。根据估价对象特点及本次估价目的，最终结果取以上两种价格的简单算术平均值。

$$(31370.84 + 25616.92) / 2 = 28493.88 (\text{万元})$$

即估价对象房地产价值为人民币贰亿捌仟肆佰玖拾叁万捌仟捌佰元整。

附件

- (一) 估价机构资格证明
- (二) 估价人员资格证明
- (三) ××人民法院委托检验鉴定书
- (四) ××大厦综合楼投资成本清单
- (五) ××市房屋(土地)分层分户平面图

【案例 2-9】 分析

报告中存在的问题及评析如下：

(一) 房地产纠纷估价案例尤其要注意说明房、地权属的合法性及有关内容的完整性。仅说明土地使用权为出让方式取得是不够的。还应说明出让时间、出让方及受让方、出让的有关文件或合同等证明出让合法的文书。

(二) 第二部分应简要说明纠纷原因和纠纷类型，让人明了纠纷

缘何而起，估价对象价格缘何而估。

(三) 可比实例交易日期应具体到某年某月某日，不能只说明交易年份。不应像本案例描述可比实例那样，只说明是“2003 年”。另外，即使同是一个年度交易，也应说明该年度同一供求范围房地产价格无明显波动，才能支持交易日期调整系数均取 100% 的观点。

(四) 估价对象与可比实例在实物状况比较时，应明确实物状况调整的具体内容。

(五) 报酬率确定时所选的安全利率值，到底是指同期一年期国债年利率，还是中国人民银行公布的一年定期存款年利率，缺乏必要的说明。

(六) 收益价格计算公式 $V = A/Y \times [1 - 1/(1+Y)^n]$ 的适用条件是收益期内年收益比较稳定。如没有稳定说明收益的，就不能采用这个公式。

(七) 土地取得费用和开发成本不能按实际成本计算，而应以客观成本即社会同类平均成本为依据。

(八) 在计算估价对象折旧时有错误，该用地出让年限为 50 年，应以该年限来计算折旧。

(九) 销售税费的计算不符合现行的国家税法规定，其计税依据应为销售收入，而该案例采用的是土地取得费用与开发成本之和。

【案例 2-10】 本案例根据有关报纸的报道整理而成。

“国有资产流失 1000 多万”

1998 年 2 月 7 日,中央电视台“焦点访谈”栏目推出惊人报道《一份评估损失千万》:1996 年 6 月,广东珠海一座大楼以 1458 万元的价格被该市中级人民法院拍卖偿债,大楼落到了一家私人公司名下。这一价格系法院委托该市“没有营业执照的”房地产评估所“一纸”评估得出的。1997 年 10 月,由该市国有资产管理局牵头组织的三家评估所做出联合评估结果:大楼值 2565 万元。按照这一结果,大楼以 1458 万定价和拍卖,“直接造成了国有资产 1000 多万元的流失”。

此前,围绕国有资产是否流失的论战已在珠海持续了一年多,大楼原业主电子集团、市法院、市房管局、房产评估所、市国资局、市拍卖行等有关各方面说法不一,几成僵局,并引起了中央有关部、局的重视。

四次评估 差异千万

实际上,截至 1998 年 2 月,有关方面提供和报道的对电子大厦的评估共有 4 次:

——1994 年,电子集团为以大楼抵押向银行贷款,委托广东粤建审计师事务所做出评估,评估基准日为 1994 年 6 月 18 日,评估价为 2751 万元。评估报告中称:“估价中不计土地增值费,但在资产估价时考虑了这种因素。评估时并未考虑该房产权若发生变动时可能承担的任何开支或税金”。

——1996 年,珠海市法院为拍卖电子大厦委托市房产评估所做出评估,评估基准日为 1996 年 3 月 11 日,评估价为 1458.7732 万元,以一纸“房产估价答复书”提供给法院。

——1997 年 10 月,由珠海市国资局牵头,组织市审计师事务所、市资产评估事务所、珠海经济特区会计师事务所联合做出评估,评估基准日为 1996 年 3 月 11 日,正式评估报告至今未出。在 1997 年 12 月 25 日给市府的报告中说是 2301 万元,在“焦点访谈”报道中提供的评估价是 2565 万元,市国资局局长称:“这三家评估出来的结果,经过我们国资局进行磋商,认为还是比较客观也比较公正的。”

——1998 年 1 月,广东省房地产估价师学会会同中国房地产估价师学会组织的专家小组,对电子大厦重新估价,评估基准日为 1996 年 3 月 11 日,评估结果为:按报建批准的轻工厂房用途评估,评估价为 780 万元(含补地价),按 1996 年 3 月时已改变为写字楼和商铺用途评估,评估价为 2060 万元(含补地价),若不考虑地价因素,评估价为 1400 万元。而实际上电子大厦到拍卖时并没有因改变大楼使用性质而补交地价。

电子大厦到底值多少钱?

由于电子集团是国有企业,电子大厦被法院强制拍卖,拍卖又按底价成交,那么,电子大厦到底值多少钱?有多少国有资产流失?中国房地产估价师学会的看法是:

房地产估价首要的原则是合法原则,要以估价对象的合法使用、合法转让为前提。如在用途方面应以城市规划为依据,在产权方面应以土地使用权证书和房屋所有权证书为依据;另根据《城市房地

产管理法》的规定，以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当办理土地使用权出让手续，并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金。

对于电子大厦的评估，其在 1996 年 3 月 11 日的土地产权性质仍为行政划拨，合法用地性质和使用功能仍为轻工厂房，珠海市房产评估所的评估结果与专家小组重估结果相近，不存在评估价偏低的问题。而广东粤建审计师事务所及由珠海市国资局牵头组织的三家联合评估，已“假设”电子大厦为商业和写字楼的出让土地使用权，这一“假设”违反了估价的合法原则。

价 比 三 家

针对电子大厦的不同“身价”，中国房地产估价师学会有关专家亦做出分析和判断：

——不同评估基准日的价格不可简单直接比较。调查表明，处于低谷的 1996 年珠海市房地产市场，与国家刚实施宏观调控的 1994 年相比，写字楼、商铺的租金水平下降了 1/4 左右。如果真要比较，电子大厦 1994 年 2751 万元的评估价，须下调 1/4 后才能与 1996 年的 1458 万元或 1400 万元(更确切地说是含补地价的 2060 万元)相比。

——同一标的物不同权益范围的评估价不可简单直接比较。1000 多万元的评估价差异，在于对其土地使用权的界定上。电子大厦在 1996 年 3 月时虽然已改变使用功能，但并未到市国土局办理补交地价，其土地使用权仍属划拨性质。1458 万元和 1400 万元的评估价均未包括土地使用权的价值，而 2751 万元和 2565 万元的评估价“顺理成章”地包含了地价。

——未经市场检验的评估价不能作为衡量公开市场价格正确与否的标准。相反，是要由市场价格来检验和评判评估价。否则或许可以评估出任意的高价来判定任何一宗交易的“国有资产流失”。拍卖以 1460 万元成交，基本上反映了市场供求状况，而 2751 万元或 2565 万元的评估价尚未经受市场检验。

——不同房地产评估价不能简单横向比较。由于位置和用途仅是众多差异因素中的一小部分，因此相邻的两宗物业的价格也可能差异较大。电子集团质疑：与电子大厦相邻的珠海国际信托投资公司办公楼，1996 年 2 月由市资产评估事务所评估出每平方米 8820 元，何以电子大厦 1996 年 3 月评估出每平方米才值 3711.89 元？据调查，国投公司办公楼一二层为金融及证券交易厅，三层以上为办公楼，评估目的是为联营提供参考依据，但联营计划没有实现，每平方米 8820 元的价格尚未被市场认可。

——高估抵押价值有可能造成国有资产流失。如果以 2751 万元或 2565 万元的评估价可以判定 1460 万元的成交价造成国家资产流失，那么不妨换一个角度，假如 2751 万元或 2565 万元的评估价被国有金融机构接受并提供了抵押贷款，而电子大厦被拍卖清偿仍只卖得 1460 万元，则 2751 万元或 2565 万元的评估价无疑也造成了国有资产流失。

各家算法 纸上亮亮？

在对珠海电子大厦重新估价的过程中，中国房地产估价师学会的评估小组郑重提出一项建议：“既然对珠海电子大厦评估价有着极不相同的意见，为了求得电子大厦科学合理的评估价，最好的办法是各家将其评估的详细测算过程，包括方法、计算公式、参数选

择等都拿出来，组织各方专家进行评判。因为电子大厦还是摆在那个位置，评估基准日仍然为 1996 年 3 月 11 日，当时珠海市的房地产市场行情和电子大厦的合法土地产权性质及使用功能，都是已经发生的事实，是可以查实的；这也有助于提高和规范我国整个评估行业的专业技术水平。

等待结局：仅仅成为一个评估案例？

珠海电子大厦评估一事因“涉嫌”巨额国有资产流失，而备受社会关注，事件前前后后的复杂关系已大大超出了这宗评估业务所能承受的程度。

首先需要明确一个房地产基本常识：划拨土地使用权与出让土地使用权有天壤之别，划拨土地权益只能依法上交国家所有，绝不能由划拨土地使用权者所有。

电子大厦无疑属于国有资产，而按照该事件所表现出来的逻辑推论，则出现一个简单的谬误：

如果 1458 万元的评估价过“低”了，那么“低”在没有包含电子集团应补交而未补交的地价，而拍卖得主还必须补交地价，则国有资产并没有流失，但这与当地有关部门认定的房产评估所无权进行评估、国有资产因此流失的说法相矛盾。

如果 2751 万元、2565 万元或 2301 万元的评估价是“正确”的，那么“正确”在已含应补交而未补交的地价，按这三种评估价中的任何一种拍卖成交则都可以“保证”国有资产不会流失，但却承认了电子集团可以拥有本来只能依法上交国家的划拨土地权益。地价这块国有资产在国有资产“保卫战”成功之际却反而流失了。当然，前提是市场愿意接受一个必须支付两次地价的价格。

第十节 企业各种经济行为涉及的房地产估价

一、企业各种经济行为涉及的房地产估价的类型

随着社会主义市场经济体制的确立和发展，企业行为主体的性质在逐渐变化，以适应经济体制改革、建设市场经济的需要。在公有制占主导地位的前提下，其他经济成分有了较快的发展。各种经济成分并存的局面已经形成。各种经济成分之间的合资、参股、产权交易变动逐渐增多，企业的经济行为日趋多样化、复杂化。无论是企业间、行业间及不同所有制经济主体间、或涉外经济联营合作以及债务处理、破产等，都涉及到房地产价值的确定。因此，房地产估价是企业各种经济活动中不可缺少的一个环节。

同时，企业投资结构的多元化也带来了产权及收益的问题，加之投资、信贷、财税政策的多次调整，使得企业资产产权归属出现了许多争议和混乱。因此，产权明晰成为企业的各种经济活动的前提。而作为企业资产中重要组成部分的房地产，在企业的经济行为中也必须遵循这一前提。从这一前提出发，在这种目的下的房地产估价就可以分为房地产权属发生转移和房地产权属不发生转移两种类型。

(一) 房地产权属发生转移

企业各种经济活动中所涉及的房地产估价，大都涉及到房地产权属的转移。企业合资、合作、股份制改组、合并、分立等活动，均涉及到房地产权属向新设立公司转移的行为；此外，企业的出售、兼并、破产清算，通常也伴随房地产权属的转移。例如：某企业将其厂房设备及相应的土地使用权作价，作为该企业与其他企业或投资者合资、合作的条件，并在新设立的股份公司中占有相应的股份，则该企业的房地产权益实际上已经转移到新设立的公司。按照公司法的有关规定，对作为出资的实物、工业产权、非专利技术或者土地使用权，必须进行评估作价。因此，类似这种经济活动中的房地产估价就属于权属发生转移这一类型。

（二）房地产权属不发生转移

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属虽然没有发生转移，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价值。

二、估价的假设前提

在企业各种经济活动中所涉及的房地产估价，不仅要结合企业经济活动的特点来确定房地产权属是否发生转移，而且根据《规范》要求，还应根据原用途是否合法改变，按“保持现状前提”或“转换用途前提”进行估价。

无论保持现状还是转换用途，其共同点都是要保证估价对象的最高最佳使用，二者的差别是：在转换用途前提下是考虑估价对象

单独使用时的最高最佳使用，在保持现状前提下是考虑估价对象作为企业资产的一个组成部分的最高最佳使用。

三、估价方法的选用

（一）房地产权属发生转移的估价

房地产权属发生转移，在估价时均按照房地产转让方式处理。企业在合资、合作时，一般应根据新设立公司的有关合资、合作协议，以及相应的可行性研究报告，来分析房地产用途是否发生转变。如发生用途转变，则在符合城市规划要求的前提下，分析考察项目的未来发展和经济效益情况，同时综合考虑更新改造的费用成本，采用假设开发法和收益法进行估价；如果继续使用，即不转变用途，则在充分考虑项目的预期发展的可行性前提下，采用市场比较法和成本法进行估价。

破产清算的房地产估价与抵押物处置类似，属于强制处分。由于是出于迅速变现的需要，购买者的选择范围受到限制，其交易情况属非正常的公开市场交易，因此可能实现的市场价值较公平市价低很多，其估价结果可低于公开市场价值。

（二）房地产权属不发生转移的估价

这一类房地产估价主要用于企业在联营活动中，确定以房地产作为出资的出资方的分配比例。因此，估价时要充分考虑联营各方协议的具体条件，结合房地产的未来使用方式进行估价。估价方法视具体情况一般可用市场法、成本法和收益法。

【案例 2-11】

××宗地估价结果报告

(一) 委托人: ××市××公司
(二) 估价方: ××※房地产估价有限公司
(三) 估价对象: 本次估价对象土地地处××市××区, 土地使用权为××公司通过出让而获得。该地段属城区五级, 交通便利。地块形状规则, 目前为一闲置空地, 总面积为 58000 m²。本次估价为××公司拟用该土地作价入股与××开发总公司进行联合开发提供价值参考。根据合资协议以及开发该地块的规划要求, 该土地用途为商业、住宅; 允许建筑容积率为 10, 允许建筑覆盖率为≤50%; 土地使用权年限为 50 年。

(四) 估价目的: 合资入股
(五) 估价时点: 2003 年 9 月 7 日
(六) 价值定义: 本报告书所确定的价值, 是指估价对象在本次估价目的的特定条件下, 在公开市场条件下, 形成的客观合理价值。
(七) 估价依据:
(1) 房地产估价合同
(2) 《房地产估价规范》
(3) 国有土地使用权证(××房地籍岸字 01608 号)
(4) 有关该地块的规划资料
(5) 联合开发协议书
(6) 估价人员现场勘察的结果
(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: 由于估价对象为待开发土地, 且有较为详细的规划要求, 因此估价人员确定采用假设开发法来作为本次估价的基本方法。

(十) 估价结果: 经过详细计算, 估价对象土地总价值为 53000 万元, 大写: 人民币伍亿叁仟万元整。

(十一) 估价人员: 中国注册房地产估价师××、××
审核人员: 中国注册房地产估价师××
(十二) 估价作业日期: (略)
(十三) 估价报告应用的有效期: 自 2003 年 9 月 7 日起一年。

××宗地估价技术报告

(一) 实物权益状况因素分析: (略)
(二) 区位状况因素分析: (略)
(三) 市场背景分析: (略)。
(四) 最高最佳使用分析: (略)
(五) 估价方法选用

由估价对象为待开发土地, 且有较为详细的规划要求, 因此估价人员确定采用假设开发法来作为本次估价的基本方法。

(六) 估价测算过程

根据估价对象的规划要求及相关的可行性研究报告, 该地块的最佳开发利用方式如下: 用途为商住楼, 建筑容积率为 8, 建筑覆盖率为 50%; 建筑总面积 464000 m², 建筑物层数 16 层, 各层建筑面积均为 29000 m², 地上 1~4 层为商场, 5~16 层为住宅。

(1) 预计建设期: 预计共需三年时间才能完全建成投入使用, 即 2006 年 9 月完成。

(2) 预计出售楼价: 估计建造完成后, 其中的商业楼即可全部售出; 住宅楼的 40% 在建造完成后即可售出, 50% 半年后才能售出, 其余 10% 一年后才能售出。预计商业楼出售当时的平均售价为每平方米 6000 元, 住宅楼出售当时平均售价为每平方米 2500 元。

(3) 估计开发费以及开发商利润: 估计总建筑费用为 3.5 亿元; 专业费用为建筑费的 10%; 年利息率为 12%; 销售费用为楼价的 3%; 税费为楼价的 5%, 即建成出售时所需由卖方承担的那部分营业税、印花税、交易手续费等, 其他类型的税费已考虑在建筑费之中; 投资利润率为 20%。

在未来 3 年的建设期内, 开发费用的投入情况如下: 第一年需投入 30% 的建设费及相应的专业费用; 第二年需投入 40% 的建筑费用及相应的专业费用; 第三年投入余下的 30% 建筑费用及相应的专业费用。

(4) 求取地价: 采用的计算公式如下:
 地价 = 楼价 - 建筑费 - 专业费用 - 利息 - 销售费用 - 税费 - 开发商利润
 拟采用静态和动态两种方式计算地价。

① 采用静态方式计算地价:

$$1. \text{总楼价} = 6000 \times 29000 \times 4 + 2500 \times 29000 \times 12 \\ = 1566000000 = 156600(\text{万元})$$

$$2. \text{总建筑费} = 35000(\text{万元})$$

$$3. \text{总专业费用} = \text{总建筑费} \times 10\% = 35000 \times 10\% \\ = 3500(\text{万元})$$

$$4. \text{总利息} = (\text{总地价} + \text{总建筑费} + \text{总专业费}) \times \text{利息率} \times \text{计息期} \\ = \text{总地价} \times 12\% \times 3 + 35000 \times (1 + 10\%) \times 30\% \times 12\% \times 2.5 \\ + 35000 \times (1 + 10\%) \times 40\% \times 12\% \times 1.5 + 35000 \times (1 + 10\%) \times 30\% \times 12\% \times 0.5$$

$$= \text{总地价} \times 0.36 + 6930(\text{万元})$$

上述总利息的计算采用的是单利, 计息期到 2006 年 9 月止。各年建筑费和专业费用的投入实际上是覆盖全年的, 但计息时估价人员是假设各年建筑费和专业费用的投入集中在各年的年中, 这样, 就有上述总利息计算中的计息年数分别是 2.5、1.5、0.5 的情况。

$$5. \text{总销售费用} = \text{总楼价} \times 3\% = 156600 \times 3\% = 4698(\text{万元})$$

$$6. \text{总税费} = \text{总楼价} \times 5\% = 156600 \times 5\% = 7830(\text{万元})$$

$$7. \text{总利润} = (\text{总地价} + \text{总建筑费用} + \text{总专业费用}) \times \text{利润率} \\ = \text{总地价} \times 20\% + (35000 + 3500) \times 20\% \\ = \text{总地价} \times 0.20 + 7700(\text{万元})$$

将上述 1. 至 7. 代入公式中, 即:

$$\text{总地价} = 156600 - 35000 - 3500 - (\text{总地价} \times 0.36 + 6930) \\ - 4698 - 7830 - (\text{总地价} \times 0.20 + 7700)$$

$$\text{总地价} = (156600 - 35000 - 3500 - 6930 - 4698 - 7830 - 7700) / (1 + 0.36 + 0.20) = 58296.15(\text{万元})$$

② 采用动态方式计算地价: 计算的基准时间为该土地的出售时间, 即 2003 年 9 月, 年报酬率为 12%。

$$1. \text{总楼价} = 6000 \times 29000 \times 4 / (1 + 12\%)^3 + 2500 \times 29000 \times 12 / (1 + 12\%)^3 \times [40\% / (1 + 12\%)^0 + 50\% / (1 + 12\%)^{0.5} + 10\% / (1 + 12\%)^1] = 109096(\text{万元})$$

$$2. \text{总建筑费} = 35000 \times 30\% / (1 + 12\%)^{0.5} + 35000 \times 40\% / (1 + 12\%)^{1.5} + 35000 \times 30\% / (1 + 12\%)^{2.5} = 29641.5(\text{万元})$$

各年建筑费的投入实际上是覆盖全年的, 但为贴现计算的方便起见, 我们假设各年建筑费的投入是集中在各年的年中, 这样, 就有上述总建筑费计算公式的贴现年数分别是 0.5、1.5、2.5 的情况。

$$3. \text{总专业费用} = \text{总建筑费} \times 10\% = 29641.5 \times 10\%$$

$$=2964(\text{万元})$$

4.总利息=(总地价+总建筑费+总专业费用)×利息率×计息期

由于总地价、总建筑费、总专业费用在动态方式中均已考虑了时间因素,实际均已含计息,故在此不再单独计算总利息。

$$5.\text{总销售费用}=\text{总楼价}\times 3\%=109096\times 3\%=3273(\text{万元})$$

$$6.\text{总税费}=\text{总楼价}\times 5\%=109096\times 5\%=5455(\text{万元})$$

$$\begin{aligned} 7.\text{总利润} &= (\text{总地价} + \text{总建筑费} + \text{总专业费用}) \times \text{利润率} \\ &= \text{总地价} \times 20\% + (29641.5 + 2964) \times 20\% \\ &= \text{总地价} \times 20\% + 6521(\text{万元}) \end{aligned}$$

将上述 1.至 7.代入假设开发法公式中,即:

$$\begin{aligned} \text{总地价} &= 109096 - 29641.5 - 2964 - 3217 - 5362 - (\text{总地价} \\ &\times 0.2 + 6521) = (109096 - 29641.5 - 2964 - 3217 - 5362 - \\ &6521)/(1+0.20)=51035(\text{万元}) \end{aligned}$$

(七) 估价结果确定

上述采用静态方式和动态方式计算出的总地价有较大的差异,由于一般认为动态方式更为精确,故估价结果以动态方式计算的结果为主,但同时兼顾到静态方式计算的结果,并参考估价经验,将总地价定为 53000 万元。对于待建筑土地的估价,通常要给出三种价格形式,即总地价、单位地价和楼面地价。这样,该块土地 2003 年 9 月 7 日出售时的购买价格最终估价结果如下:

$$\text{总地价}=53000(\text{万元})$$

$$\text{单位地价}=9138(\text{元}/\text{m}^2)$$

$$\text{楼面地价}=1142(\text{元}/\text{m}^2)$$

【案例 2-11】 分析

(一) 本报告用假设开发法中静态和动态两种方式计算地价后确定总地价不妥。

(二) 应该选用两种方法进行估价。假设开发法作为主要估价方法,同时可以结合现阶段类似地区类似用途的地块价格,选用市场比较法或基准地价修正法作为另外一种估价方法。

(三) 假设开发法的计算公式与《规范》不完全相符,有错误。

(四) 估价参数的选取上还需要做进一步说明,如报酬率、利息率的确定。

第十一节 房地产贷款项目评估

房地产贷款项目评估是房地产开发企业在向银行、信托公司、投资基金等金融机构进行融资时，金融机构委托评估咨询机构或自行对借款企业及开发项目进行全面调查、分析、测算、评价的一项贷前评审的专业服务活动。一般均形成书面报告的形式，作为贷款评审的重要依据。有时也受房地产开发企业委托做项目评估，为其投资项目的决策进行科学论证。

一、房地产贷款项目评估相关法律规定

《中华人民共和国城市房地产管理法》
《中华人民共和国土地管理法》
《中华人民共和国城市规划法》
《中华人民共和国担保法》
《中华人民共和国会计法》
《中华人民共和国税收征收管理办法》
《商业银行房地产贷款风险管理指引》
《房地产开发项目经济评价方法》
《房地产估价规范》

中国人民银行、银监会、国家发改委、各地政府颁布的相关法规。

二、房地产贷款项目评估的特点

(一) 综合性

房地产贷款项目评估是一项综合性很强的业务。它与对某一房地产的价值(价格)评估不同，从评估的内容、涉及领域、对象、角度都复杂的多，涵盖方方面面的内容。针对每宗房地产项目其状态上有土地、在建工程、存量房；用途有住宅、办公楼、公寓、别墅、商场、以及娱乐用房等等。是全面、综合、动态的系统分析过程。从而需要评估人员具有较宽的知识结构和专业素质，大部分业务需多种专业人士配合作业。

(二) 科学性

由于房地产贷款项目评估是作为决定发放贷款或投资决策的依据。评估的科学性尤其重要。进行项目评估时，应采用科学的方法和手段、定性、定量分析相结合。注重数据采纳的客观性，有依据性。

(三) 专业性

房地产贷款项目评估涉及广阔的领域，有社会、人文、环境、区域发展、法律规划、建筑、施工、金融财务、市场营销等诸多专业领域。各项内容均须进行专业化的评估分析。采用符合所涉及专业的有关规定、专业特征、内在规律、程序的方法进行评估。

(四) 特殊性

房地产项目与工业、交通运输等其他投资项目，具有其自身的特性，如作为销售经营的房地产项目，其测算的投资回收期相对较

短,根据项目大小,其投资回收期大约在 1~3 年左右;房地产的经营方式多样化,可售、可租或混合经营等。从而增加了房地产贷款项目评估的复杂性。

三、房地产贷款项目评估的内容

房地产贷款项目评估包含的内容在中国人民银行、国家开发银行、各商业银行及中国国际工程咨询公司等均有各自的相关规定,但大同小异。主要包括对企业的效仿评估、开发项目合理性的评估、市场分析、财务及经济效益评估、不确定性分析、风险评估、结论等几大部分。综合各家的内容,结合房地产贷款项目的特点,建议设立九章内容:

第一章 借款企业资信评估

第二章 项目概况评估

第三章 市场分析

第四章 项目投资估算及资金来源、筹措评估

第五章 项目进度与资金运用评估

第六章 项目财务效益评估、指标计算及分析

第七章 不确定性分析

第八章 借款风险评估

第九章 结论与建议

各章的具体内容可参见附后房地产贷款项目评估案例。一般在报告开头作报告的摘要。摘要应将各章内容浓缩,主要的数据、指标、结论、依据应尽量摘录。

报告的最后应附各种财务分析表格和相关资料、批件的复印件及地理位置示意图、项目现状的现场照片。

报告的撰写方面,力争文字简洁、准确、通俗,叙述全面、清楚。定性分析与定量分析结合运用,尽量采用数字、图表表述。注意数字来源的客观性、有依据性。

【案例 2-13】

北京市××花园借款项目评估报告

评估报告摘要

一、借款企业资信评估

北京××房地产股份有限公司为上市公司,是经建设部审批认定的具有房地产开发一级资质的房地产开发企业。

公司 2003 年 9 月末资产总额 120890.04 万元,负债总额 52546.35 万元,所有者权益总额 68343.69 万元,股本总额 17320.00 万元。通过资产负债表、盈利能力及资产运用效率、现金流量的分析,得出以下结论:企业所有者权益呈现增长趋势,自身积累增加,对负债的依赖程度减小,有较强的付息能力、融资能力和偿债能力。

截至 2003 年 10 月 30 日,该公司在各银行无借款余额。企业无不良信用记录。目前尚无有关机构对其进行过资信评级。

二、项目概况

项目由北京××房地产股份有限公司开发建设。位于西三环与西四环之间,距西三环紫竹桥约 1000 米,距西四环四季青桥约 1200 米。在车道沟桥西南侧,昆玉河西岸,东临昆玉河畔市政绿化带,南靠彰化路,西接曙光花园望山园,北邻紫竹院路。规划占

地面积 65519.36 m²，规划总建筑面积 166196.72 m²，地上建筑面积 138967.72 m²，地下建筑面积 27229.00 m²，总体布局由 5 栋住宅弧形板楼、高档会所及整体地下车库组成。2#、3#、4#、5#、6# 楼为住宅，地下 2 层，地上 14~17 层。7# 楼为配套公建(会所)，地下 2 层，地上 2 层。5 栋住宅楼基底围合范围内为地下车库，地下 1 层。

从目前项目的进展情况和已获得的各项开发建设手续分析，项目的开发建设具有合法有效性。项目规划建设的高档住宅小区较好地体现了最高最佳使用原则，具有可实施性。

项目周边各项市政设施齐备。包括本项目在内的曙光花园的开发建设对改善该地区的环境状况起到了积极的作用。

三、项目市场分析

北京西部地区继亚运村、CBD 之后，成为京城楼市又一后起之秀，也是近两年北京楼价涨幅最大的区位。

项目定位为纯居住高档国际生活社区。

本项目有区位优势、建筑价值优势、观景价值优势、园林价值优势及开发商前景优势。但是其附近竞争性项目较多，周边楼盘开发情况对其有直接的影响，与曙光花园望山园未完全独立，以及作为上市公司会面临年底现金回流的压力等不得因素。

四、项目资金来源

项目总投资为 91508 万元，其中：(1)项目单位自筹资金 30000 万元，由募集资金 20000 万元及非募集资金 10000 万元组成，占总投资的 32.78%；(2)申请银行借款 17000 万元，占总投资的 18.58%；(3)售楼回款 44508.10 万元，占总投资的 48.64%。其中企业自筹资金已基本到位。

五、项目进度与资金运用

该项目目前为在建工程，2#、3#、5#、6# 号楼主体基本完成，正在进行内部装饰及安装工程施工；7# 号楼(会所)地下结构部分完工；地下车库结构部分完工；小区管网等配套工程施工中。预计住宅楼于 2004 年 2 月竣工，会所、地下车库、小区配套及园林绿化工程于 2004 年 6 月 30 日完工。

项目在同一时期的资金来源大于资金运用并有盈余，完全可以满足工程进度对资金需求的刚度和强度要求，能够达到资金平衡。项目成功的关键问题是能否按期得到××银行贷款、项目能否按期完工和能否按计划销售回款。

六、财务指标

(1) 项目静态财务评价指标

①总投资收益率：15.08%；总投资年均收益率：6.03%；

②总投资净收益率：11.02%；总投资年均净收益率：4.41%；

③自有资金净收益率：45.99%；自有资金年均收益率：18.40%；

④自有资金净收益率：33.60%；自有资金年均净收益率：13.44%。

⑤项目借款偿还期为 7 个月，借款本息用销售回款偿还，偿还银行借款本息是有保证的，详见附表 7——资金来源与运用表。

(2) 动态财务评价指标

①全投资财务内部收益率(FIRR，按季度计算)：税前为 7.25%，税后为 5.47%，均高于银行贷款利率，项目可行。

②全投资财务收益净现值(NPV，按季度计算)：季度基准贴现率取 $i=3\%$ ，税前为 6445.50 万元，税后为 3629.1 万元，均大于 0，因此项目可行。

本项目的财务效益指标良好，偿还银行借款本息有保证，能令

项目的投资方有很好的超额回报，项目实施方案可行。

七、不确定性分析

采用静态分析，项目盈亏平衡点为 89.74%，销售均价(住宅)保本点为 6640 元/m²，销售面积保本点为 143115 m²。采用动态分析，盈亏平衡点分别为[即税后 FNPV 等于零时的值，I=3%(季)]：住宅销售价格：6710 元/m²(会所及地下车库销售价格保持 12000 元/m²及 115200 元/个不变)，住宅销售面积：122500 m²(会所销售面积和地下车库销售车位保持 5461 m²及 550 个不变)。从上述指标可以看出，本项目销售单价及销售面积均有一定的宽容度，有较大的抗风险能力。

对开发建设投资和销售收入两个主要因素进行敏感性分析。项目两个因素分别变化时，销售收入变动较为敏感，当开发投资和销售收入中单个因素在一定的范围内向不利方向发生变化，项目均有一定的宽容度，但对销售收入向不利方向发生变化，项目表现出较强的敏感性，抗风险能力大大降低。

八、借款风险评估

项目存货比率为 39.75%。本项目最大风险是楼盘能否按照测算比例实现项目前期预售。

九、结论与建议

项目地理位置优越，交通便利，如能按期按质完工，按计划销售，将具有较强的市场竞争力和抗风险能力。本项目自筹资金部分已落实到位，从分析测算来看，本项目财务效益较好，偿还借款本息有保证，项目在规划设计、市场定位等方面符合市场需求，如辅之完善的市场营销计划和有效的项目管理，项目筹资方案可行。

由于项目在市场销售方面存在一定程度风险，应对项目资金专款专用，对房屋开发及销售回笼资金全程监控，做好贷后管理工作。

开发商应结合北京市场消费者心理、特别是高档物业消费对象的时尚需求，按照承诺的规划设计方案尽快完成景观及庭院详细设计及施工；应加强市场营销管理，从市场定位，广告推广，销售等环节全面控制，加快回款速度，同时加强项目开发成本控制及管理，以确保项目资金的正常周转。

第一章 借款企业资信评估

一、借款企业简介

(一) 公司名称：

中文名称：北京××房地产股份有限公司

(二) 公司法定代表人：××

(三) 注册资本：17320 万元

(四) 企业类型：股份有限公司(上市)

(五) 公司注册及办公地址：

北京市东城区××大街××号

(六) 经营范围：

房地产开发、商品房销售等

(七) 营业期限：自 199×年×月×日至长期

(八) 成立日期：199×年×月×日

(九) 公司股票上市交易所：上海证券交易所

股票简称：×× 股票代码：660××

(十) 其他有关资料：

企业法人营业执照注册号：××

税务登记证号码：地税××

国税××

公司聘请的会计师事务所：××会计师事务所有限责任公司

二、借款企业合法有效性分析

北京××房地产股份有限公司具有《企业法人营业执照》，是经建设部审批认定的具有房地产开发一级资质的房地产开发企业。据此，该公司在设立和行业资质方面均具合法有效性，本项目开发规模，与其开发资质相匹配。

三、股东情况

根据北京××房地产股份有限公司二〇〇二年年度报告，该公司股东情况如下：

- (一) 报告期末股东总数为 18582 户
- (二) 公司前 10 名股东(略)
- (三) 控股股东情况介绍(略)
- (四) 其他持股超过 10%的法人股东介绍(略)

四、公司治理结构

- (一) 公司治理情况(略)
- (二) 独立董事履行职责情况(略)
- (三) 公司在业务、人员、资产、机构财务等方面做到了与控股股东分开、公司具有独立完整的业务和自主经营能力(略)

- (四) 高级管理绩效考核及激励机制(略)

五、管理团队及员工情况(略)

六、公司经营情况

- (一) 公司主营业务的范围及其经营状况(略)
- (二) 主要控股及参股公司的经营情况及业绩(略)
- (三) 主要供应商、客户情况(略)
- (四) 经营中出现的问题与困难及解决方案(略)

七、公司投资情况

- (一) 募集资金使用情况(略)
- (二) 非募集资金投资情况(略)

八、公司财务状况分析

- (一) 资产负债分析(略)
- (二) 盈利能力及资产运用效率(略)
- (三) 现金流量分析(略)

九、资信状况评价

北京××房地产股份有限公司开户及存款基本情况列表如下：

单位：万元

序号	开户银行	存款余额	账户性质
1	北京市××银行××分理处	382	基本账户
2	北京××银行××支行	2209	一般账户
3	××银行××支行	1044	一般账户
4	××银行××支行	1711	一般账户
5	××银行××支行	1166	一般账户
6	××银行××支行	6068	一般账户

注：截止日期 2003 年 10 月 30 日

截止日期 2003 年 10 月 30 日，该公司在各银行无借款余额。企业无不良信用记录。目前尚无有关机构对其进行过资信评级。

综上所述，北京××房地产股份有限公司在人才、公司治理结构、经营管理、技术力量和资金运营方面均具有很强实力。目前已具备规模及融资优势，为项目开发的顺利进行创造了有利条件。

第二章 项目概况评估

一、项目背景

××花园项目位于西三环与西四环之间，距西三环紫竹桥约 1000 米，距西四环四季青桥约 1200 米。在车道沟桥西南侧，昆玉河西岸，东临昆玉河畔市政绿化带，南靠彰化路，西接曙光花园望山园，北邻紫竹院路。

××花园位于北京市海淀区昆玉河西岸，是北京市实现城市绿化隔离带的第一个试点项目——曙光工程之中的住宅建设项目。曙光工程是北京市政府全力推动的城市绿肺工程，位于海淀四季青乡境内。

二、项目建设内容、规模和规划设计方案

(一) 项目名称：××花园(以下简称项目)

(二) 项目建设地点：北京市××区××乡

(三) 项目建设规模

规划占地面积：65519.36 m²

其中：建设用地面积：65519.36 m²

规划总建筑面积：166196.72 m²

其中：地上建筑面积：138967.72 m²

地下建筑面积：27229.00 m²

其中：住宅建筑面积：135206.72 m²

地上公建建筑面积：3761.00 m²

地下公建建筑面积：1700.00 m²

地下车库建筑面积：19800.00 m²

人防等建筑面积：5729.00 m²

容积率：2.54

建筑高度：49.95 米

14 层部分檐高 38.25 米，最高点 51 米

居住总人口：2822 人

总户数：882 户

建筑层数：17 层局部 14 层

其中：地上 17 层

地下 2 层

停车数量：550(均为机动车，地下)

人均集中绿地面积：1.70 m²

(四) 规划设计方案

(1) 总体规划设计

××花园总体布局由 5 栋住宅弧形板楼错落有致坐落于绿树丛中；设计新颖、造型别致的高档会所镶嵌于 5 栋弧形板楼中间；整体地下车库位于小区中央；沿昆玉河方向设计 100 米宽、300 米长的市政绿化带及观景长廊。

2#、3#、4#、5#、6#楼为住宅，地下 2 层，地上 14~17 层。7#楼为配套公建(会所)，地下 2 层，地上 2 层。5 栋住宅楼基底围合范围内为地下车库，地下 1 层。

(2) 规划设计特点(略)

(3) 月牙形板楼特点(略)

(4) 会所特点(略)

(五) 庭院设计

(1) 人车我分流(略)

(2) 区内景观设计特点(略)

(3) 植物景观特色(略)

(4) “喷泉”主题园林(略)

(六) 装修、配套设施及智能化

(1) 结构部分

主体结构:全现浇剪力墙结构与全现浇框架结构。

结构层高:住宅地上部分层高为 2.85 米,地下部分层高为 3 米。

(2) 装修部分

①外墙砖:爱陶(TOTO 下属品牌)海洁特(氧化钛)瓷砖。

②户门:德国霍曼公寓门 HA-1 型双扇开门产品(两居室户型为单扇内开门)。

③外窗:西飞品牌断热冷桥铝合金静电粉末喷涂节能窗。

④户内装修标准(简装):(略)

(3) 设备部分

包括供水系统、供电系统、燃气系统、采暖及热水炉系统、中央空调、有线电视系统、卫星电视系统、通讯系统、消防系统、地下车库设消防排烟通风、烟感、温感和喷淋系统、楼内设消防正压送风系统、电梯等。

(4) 智能化设施

包括安防系统、信息系统等。

(七) 居住用房户型设计

××花园项目中住宅面积为 135206.72 m²,分布在区内 2#、3#、4#、5#及 6#楼,共有住宅套数 744 套。

住宅户型、格局多种,其中:

三居室 A 户型:销售面积 155~170 m²;

三居室 B 户型:销售面积 167~174 m²;

三居室 C 户型:销售面积 148~152 m²;

四居室 D 户型:销售面积 216~219 m²;

三居室 E 户型:销售面积 165~171 m²;

两居室 F 户型:销售面积 100~110 m²;

两居室 G 户型:销售面积 89 m²;

四居室 U 户型:销售面积 239 m²;

复式 H 户型及三居室 K 户型等。

三、项目合法有效性分析

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国城市规划法》及房地产开发项目的相关法律、法规及政府有关部门的规定,房地产开发项目从项目报批、土地取得、规划设计、施工建设、市场营销、物业管理等全部环节均应符合政策法规的要求,项目方具有合法有效性。

该项目已取得北京市计划委员会(现北京市发展与改革委员会)、北京市建设委员会的《关于开发建设曙光地区农村发行试点工程项目建议书的批复》、《关于开发建设曙光地区农村改造试点工程可行性研究报告的批复》、《关于确认××花园建设单位的函》、《关于北京××集团部分开发建设项目变更建设单位的复函》及《关于××花园项目建议书(代可研)的批复》,并已获得北京市城市规划管理局(或北京市规划委员会)颁发的《建设用地规划许可证》、《审定设计方案通知书》和《建设工程规划许可证》及北京市建设委员会颁发的《建设工程施工许可证》,并于 2001 年 10 月 12 日与北京市国土资源和房屋管理局签定了《北京市国有土地使用权出让合同》,并取得了北京市人民政府颁发的《国有土地使用证》,现已取得《商品房预售许可证》。从目前项目的进展情况和已获得和各项开发建设手续分析,项目的开发建设具有合法有效性。

四、项目建设的必要性

(一) 建设意义

××花园位于北京市海淀区昆玉河西岸,是北京市实现城市绿化隔离带的第一个试点项目——曙光工程之中的住宅建设项目。曙光工程是北京市政府全力推动的城市绿肺工程,位于海淀四季青乡境内,北起板井路(西郊机场路),南至市农科院蔬菜研究中心,东起蓝靛厂南路,西至四环路,总占地面积 115 公顷,绿化率达 64.45%;其中曙光花园小区总规划建设用地 29.7 公顷,总建筑面积约 67.75 万平方米。包括本项目在内的曙光花园的开发建设对改善该地区的环境状况起到了积极的作用,在该地区周边建设居住及配套服务项目是必要的。

(二) 最高最佳使用分析

最高最佳使用原则是要说明,项目要以房地产的最高最佳使用为前提。所谓最高最佳使用,是项目的一种最可能的使用,这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行,经过充分合理的论证,并能给项目带来最高价值的使用。

衡量、判断房地产项目是否处于最优使用状态主要从下列方面:

◎ 在法律上允许(规划及相差政策法规许可)的前提下即不受现时使用状况的限制,而依照法律规章、规划发展的方向,按照其可能的最优用途使用。

该项目已取得北京市计划委员会(现北京市发展与改革委员会)、北京市建设委员会、北京市城市规划管理局(或北京市规划委员会)、北京市国土资源和房屋管理局以及北京市人民政府颁发的相应证件和批复。因此,从目前情况分析,项目符合“在法律上允许”的前提条件。

◎ 在技术上可行即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用,要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行分析。

该项目的建筑设计由××有限公司设计,由北京××建设工程有限公司和北京市××建筑工程公司承建,其技术属于目前国内正常施工的技术范围之内,不包含在无法实际操作的设计,因此,该项目符合“在技术上可行”原则。

◎ 在经济上可行即应是在各种可能的使用方式中,以经济上有限的投入而能获得最大收益的使用方式。

◎ 土地与建筑物的均衡性即以房地产内部构成要素的组合是否达到均衡来判断其是否处于最优使用状态,把建筑物与土地区位是否相匹配,是否具有投资集约度的因素考虑进去。

项目建设地点为北京市海淀区,位于西三环与西四环之间,该项目周边区域为成熟的居住社区,已建成和正在建设的住宅项目较多,且达到一定的规模,周边市政设施较齐全且不在不断改造完善之中,在此建造居住及配套服务性物业充分满足了土地与建筑物的均衡性。

◎ 房地产周转环境的协调性即房地产外部环境是否均衡或协调的问题。也就是说,要按房地产与其周围环境相协调能获得大量外部经济效益的最优使用的用途进行分析。

项目位于北京市政府最早确定的实现城市绿化隔离带的实验地——海淀区曙光花园地区,东临昆玉河,沿昆玉河两侧绵延数公里的城市绿化带和其西北侧约 43 公顷的曙光森林公园环绕周身,在西山和昆玉河绿带合围中,形成极为良好的生态和景观环境,适于高档居住性物业的开发建设,且邻近地区多个居住性物业正在陆续开发建设,对配套服务性物业亦有较大需求。在这种成熟的社区环境中,项目规划的开发建设用途及规划设计方案均为适当,因此,项目符合“房地产与周围环境的协调性”原则。

◎ 可持续发展性即在分析时不仅要研究过去和现在的价格状

况, 而且还要研究房地产市场的现状、发展趋势, 以及政治经济形势和政策变化对房地产形成的影响以预测未来价格和收益变动的趋势。

在中关村高科技园区和金融街的开发建设, 以及西外、阜外等商圈日益成熟的带动下, 北京市西部(尤其是西北部)地区房地产市场近几年得到长足的发展, 与东部 CBD 地区形成比肩之势。在售、在建、待建的住宅项目数量逐年增多, 总体面积规模急剧扩大, 住宅市场的结构也逐渐完善。因此, 在政策上和楼市本身的发展趋势上, 项目都符合“可持续发展性”的原则。

通过以上的分析可以看出, 项目规划建设的高档住宅小区较好地体现了最高最佳使用原则, 具有可实施性。

五、项目现状评估

目前该项目为在建工程, 根据北京××房地产股份有限公司提供的资料及评估人员现场落勘察资料: 2#、3#、4#、5#和6#号楼主体基本完成, 正在进行内部装饰及安装工程施工; 7#(会所)地下结构部分完工; 地下车库结构部分完工; 小区管网等配套工程施工中。预计住宅楼于2004年2月竣工, 会所、车库及小区配套及园林绿化工程于2004年6月30日完工。

项目由北京××建设工程有限公司承建, 为房屋建筑工程施工总承包壹级及工业与民用建筑工程施工壹级企业, 技术力量和施工装备均较强。预计能够合理、可行的安排进度计划, 有序的进行现场施工组织。如建筑双方密切配合, 项目建设按计划实施将会有一定保证。

六、市政设施条件

××花园项目各项市政设施齐备, 具体实施情况如下:

(一) 道路工程

建设日曙光北环路(柏油路, 约400米, 7米宽), 北与紫竹院路相接, 东与百米绿化带市政路相接。

(二) 供水管线

完成××DN200 自来水环线的安装, 并与曙光花园甲区DN200 自来水供水环线互相成环。

(三) 雨水管线

修建××DN1000 雨水管线, 与紫竹院路雨水方沟相接; 修雨水管线与曙光甲区雨水干线相接。

(四) 污水管线

铺设5#、6#污水管线, 与蓝靛厂南路污水干线相接; 铺设2#、3#、4#污水管线, 与紫竹院路污水干线相接; 铺设会所污水管线与定慧寺东路污水干线相接。

(五) 供电方案

铺设3个配电室, 与曙光花园甲区开闭站相连。

(六) 通讯系统

铺设电视、电信、计算机网络线缆与曙光花园甲区机站相连。

(七) 天然气管线

修建中压燃气管线与板井村路DN400 中压管线相连。

七、设计、施工、监理单位资质评价(略)

八、环境保护评估

××花园项目建设对环境的影响主要体现在:

(一) 水污染(略)

(二) 大气污染(略)

(三) 固体废弃物污染(略)

(四) 生态环境影响(略)

第三章 市场分析

一、北京房地产市场状况分析

(一) 北京市 2003 年房地产市场状况

- (1) 房地产开发投资迅速。(略)
- (2) 土地购置面积和土地开发面积大幅增长。(略)
- (3) 北京房地产市场供销两旺,但是新增供给增幅略快于同期销售增幅。(略)
- (4) 个人住房消费实质性增长。(略)
- (5) 平均销售价格小幅上扬。(略)
- (6) 公寓别墅、办公楼成为北京楼市投资新热点。(略)

(二) 推动北京房地产市场的因素分析

- (1) 办奥:楼市前所未有的契机(略)
- (2) WTO:楼市新动力(略)
- (3) CEPA:推动港资北上(略)
- (4) 土地储备政策:在一个起跑线上(略)

二、北京住宅市场状况(略)

三、北京西部地区房地产状况(略)

四、项目市场前景分析

- (一) 项目周边竞争性项目分析(略)
- (二) 项目市场定位(略)
- (三) 项目售价预测(略)
- (四) 项目销售期预测(略)
- (五) 实现销售计划风险评价(略)

五、项目方案比选

(一) 销售方案和策略选择(略)

(二) 住宅和公建租住比例方案选择(略)

(三) 确定项目最佳效益方案(略)

六、项目优劣势分析

(一) ××花园项目有如下优势

- (1) 区位价值优势(略)
- (2) 建筑价值优势(略)
- (3) 观景价值优势(略)
- (4) 园林价值优势(略)
- (5) 开发商背景优势(略)

(二) ××花园项目有如下劣势(略)

第四章 项目投资估算及资金来源、筹措评估

一、投资估算

(1) 本项目投资估算范围为北京市海淀区××花园项目的总投资。

(2) 投资估算依据

本项目的投资估算是依据建设部关于房地产建设的有关规定;北京××房地产股份有限公司提供的项目报批文件、可行性研究报告、补充资料及相关合同、协议、报表等文件;本公司调查咨询所得资料及对类似项目的投资估算经验。

(3) 项目建设规模及规划指标

- ①总建筑面积: 166196.72 m²
其中:地上建筑面积 138967.72 m²
地下建筑面积 27229.00 m²

②功能区分配

住宅建筑面积：	135206.72 m ²
地上公建建筑面积：	3761.00 m ²
地下公建建筑面积：	1700.00 m ²
地下车库建筑面积：	19800.00 m ²

③规划指标

项目规划指标下表：

规划用地面积	65519.36 m ²
规划总建筑面积	166196.72 m ²
其中：地上建筑面积	138967.72 m ²
地下建筑面积	27229.00 m ²
地上总建筑面积	138967.72 m ²
住宅建筑面积	135206.72 m ²
地上公建建筑面积	3761.00 m ²
地下总建筑面积	27229.00 m ²
地下公建建筑面积	1700.00 m ²
地下车库建筑面积	19800.00 m ²
人防等建筑面积	5729.00 m ²
容积率	2.54
绿地面积	4800.00 m ²
总户数	882 户
总车位	550 个

(4) 投资金额估算

本次评估在对各成本项目进行分别测算与综合分析的基础上，确认项目总投资为 91508 万元。投资构成详见附表 1——项目总投资估算表。

(5) 说明

项目单位提供的可研报告数据变化较大，故本次评估对各成本项目进行重新测算与评估。

二、资金来源与筹措

(1) 项目总投资为 91508 万元，其构成是由项目单位的自筹资金、其申请的××银行借款及项目预售回款组成。

(2) 项目单位自筹资金 30000 万元，占总投资的 32.78%。2001 年，公司共发行人民币普通股 4000 万股，募集资金 40240 万元，投入本项目 20000 万元，公司非募集资金 10000 万元，目前已到位，并已实际投入。

(3) 申请××银行借款 17000 万元，期限 6 个月(2003 年 6 月~2003 年 12 月)，年利率 5.31%，用款计划：第一次申请 7000 万元，于 2003 年 6 月投入使用；第二次申请 10000 万元，于 2003 年 9 月投入使用。此项资金占总投资的 18.58%。目前，根据工程、实际付款及自筹资金的使用情况，××银行借款可延后 3~6 个月申请。

(4) 本项目销售收入 112625.30 万元，其中 44508.10 万元将用于偿付××银行贷款本金和利息及弥补项目开发的资金不足。此项资金占总投资的 48.64%。

第五章 项目进度与资金运用评估

一、工程进度

根据项目单位提供的资料及政府投资项目税费缴纳等房地产方面的项目管理规定，参照北京地区同一供求圈内类似项目工程的一般状况，确定工程建设实施进度。详见附表 2——项目建设实施进

度表。

二、资金运用

按照项目合理开发期、合理形象进度估算建设资金投入计划及项目资金运用情况。详见附表 3——资金投入计划表及附表 7——资金来源与运用表。

三、评估结论

从附表 7——资金来源与运用预测表可以看出,在同一时期的资金来源大于资金运用并有盈余完全可以满足工程进度对资金需求的刚度和强度要求,能够达到资金平衡。由于本项目的建设的形象进度 2#、3#、5#、6# 号楼主体基本完成,正在进行内部装饰及安装工程施工;7#号楼(会所)地下结构部分完工;地下车库结构部分完工;小区管网等配套工程施工中。同时本项目的自筹资金已经落实,并已陆续投入到项目的开发建设中,项目成功的关键问题是能否按期得到××银行贷款、项目能否按期完工和能否按计划销售回款。

第六章 项目财务效益评估、指标计算及分析

一、评估依据

北京××房地产股份有限公司提供的可研报告书,补充资料、相关协议、报表等文件和国家建设部及××银行有关项目财务评价的各项规定。

二、基础数据的选取

(1) 项目计算期限:2001 年 10 月~2004 年 6 月。

(2) 流转税、费:

①营业税:按销(预)售收入的 5%计提;

②城市维护建设费:按营业税的 7%计提;

③教育附加:按销(预)售收入的 3%计提。

(3) 所得税:按销(预)售收入的 3.3%计提。

(4) 土地增值税:按销(预)售收入的 1%计提。

(5) 银行借款:17000 万元,年利率 5.31%,期限 6 个月(2003 年 9 月~2004 年 3 月)。

三、财务评价方案的确定

项目物业包括可销售性物业(住宅、地下车库及会所)和非经营性物业(人防工程、设备设施用房)。销售性物业(含可分摊的公共配套建设面积)在建设期间和期末按销售计划进行销售,所得销售收入直接参与项目总体收益评价,地下车库及会所全部按可销售进行计算。

四、销售收入估算

(1) 销售方案

结合北京市房地产市场情况,测算中本项目住宅及配套公建(会所)的实际销售面积取总建筑面积的 100%进行计算;地下车位销售面积取总建筑面积的 95%进行计算。销售方案详见附表 4——项目总收入测算表。

(2) 销售进度计划

根据借款企业提供的销售计划,结合客观市场情况对其进行估算。预测自 2003 年 4 月份开始,至 2004 年 6 月底全部销售完成,具体销售进度计划详见第三章及附表 5——销售收入、经营税金及附加估算表。

(3) 销售价格及销售收入

销售价格的确定:本项目的住宅销售均价确定为 7400 元/m²;配套公建(会所),销售均价定为 12000 元/m²;地下车位 550 个,

销售均价定为 115200 元/个。测算过程详见第三章。

销售收入的确定:根据各物业预期市场价格估算销售收入情况。详见附表 5—销售收入、经营税金及附加估算表。

五、利润分配

由于本评估报告主要为投资方申请房地产项目借款提供参考依据,偿还银行借款本息是用销售回款,因此不考虑利润如何分配。利润形成过程主见附表 6——损益预测表。

六、项目盈利能力分析和清偿能力分析

(1) 项目静态财务评价指标

①总投资收益率: 15.08%; 总投资年均收益率: 6.03%;

②总投资净收益率: 11.02%; 总投资年均净收益率: 4.41%;

③自有资金净收益率: 45.99%; 自有资金年均收益率: 18.40%;

④自有资金净收益率: 33.60%; 自有资金年均净收益率: 13.44%。

⑤项目借款偿还期为 7 个月,借款本息用销售回款偿还,偿还银行借款本息是有保证的,详见附表 7——资金来源与运用表。

(2) 动态财务评价指标

①全投资财务内部收益率(FIRR,按季度计算):税前为 7.25%,税后为 5.47%,均高于银行贷款利率,项目可行。

②全投资财务收益净现值(NPV,按季度计算):季度基准贴现率取 $i=3\%$,税前为 6445.50 万元,税后为 3629.1 万元,均大于 0,因此项目可行。

(3) 结论

综上所述,本项目的财务效益指标良好,偿还银行借款本息有保证,能令项目的投资方有很好的超额回报。项目实施方案可行。

第七章 不确定性分析

房地产投资开发是一个动态的过程,它具有开发周期长、投资投入量大特点,因此很难在项目一开始就对整个开发过程中的有关费用和建成后的收益情况做出精确估计。也就是说,计算中涉及的因素如开发成本和售价水平等都是理想状态下的估计值,而实际情况是这些值的确定取决于许多变量。其中,开发总成本(土地成本、建造成本、期间费用)、售价、开发周期、借款利率等是主要变动因素。这些因素对房地产开发项目财务评价的结果影响很大。因此,我们有必要就上述因素或参数变化对分析结果产生的影响进行深入分析,以使开发项目财务评估的结果更加真实可信,从而为房地产决策提供更科学的依据。

一、盈亏平衡点分析

主要是考察房地产项目开发经营期间的资金平衡状况。作为开发经营的必要条件,各期累计盈余资金不应出现负值。本报告将按销售收入的固定费率预征的土地增值税、所得税视同发生的变动成本项目。

(1) 如果用静态分析,相差计算结果为:

①盈亏平衡点=固定成本/销售收入—流转税费—销售费用—土地增值税、所得税(按固定费率征收)=89.74%

②销售均价(住宅)保本点=预测销售均价×盈亏平衡点=6640 元/ m^2

③销售面积保本点=开发项目可销售面积×盈亏平衡点=143115 m^2

(2) 如果用动态分析,各项指标的盈亏平衡点分别为[即税后

FNPV 等于零时的值, $I=3\%$ (季)]:

①住宅销售价格: 6710 元/ m^2 (会所销售面积及地下车库销售价格保持 12000 元/ m^2 及 115200 元/个不变)

②住宅销售面积: 122500 m^2 (会所销售面积及地下车库车位保持 5461 m^2 及 550 个不变)

综合分析上述平衡点指标, 本项目销售单位及销售面积均有一定的宽容度, 有比较大的抗风险能力, 但本项目建设单位仍需严格控制好开发成本支出和做好销售计划, 防止平衡点上移。

二、敏感性分析

敏感性分析是通过分析、预测房地产开发项目的不确定因素发生变化时, 对项目成败和经济效益产生的影响, 判断项目对于各个不确定性因素的敏感程度, 从中找出对于项目经济效益影响较大的因素。

对于本项目而言, 开发建设投资和销售收入的影响最大, 因而本项目只选择这两个主要因素来进行敏感性分析。计算模拟详细结果详见附表 10——项目敏感性分析表。

从敏感性分析表中可清楚地看出, 两个因素分别变化时, 税前 FIRR 和税前 FNPV 两指标对销售收入的变动比对开发投资的变动较为敏感。当开发投资比基本方案增加 10%, 或销售收入比基本方案减少 5% 时, 项目税前财务指标尚可; 开发投资比基本方案增加超过 10% 或销售收入比基本方案减少 10% 进, 项目税前财务指标不可接受; 当开发投资比基本方案增加 4% 同时销售收入比基本方案减少 4% 时, 项目税前财务指标处于临界状态。

综上所述, 当开发投资和销售收入中单个因素在一定的范围内向不利方向发生变化, 项目均有一定的宽容度, 对销售收入向不利方向发生变化, 项目表现出较强的敏感性, 抗风险能力大大降低。

因此项目建设单位要严格控制好成本支出, 特别要做好周密详实可行的销售计划, 以使项目尽快实现销售回款。另外要防止两因素同时向不利的方向发生变动, 以保证项目经营目标的顺利实现。

第八章 贷款风险评估

一、贷款流动性评估指标

$$\text{存贷比率} = \frac{\text{企业存款}}{\text{固定资产投资贷款} + \text{流动资金贷款}} \times 100\% = 39.75\%$$

企业存款按年均销售收入的 15% 计取。

从上述指标看, 本项目的存贷比率正常。

二、贷款风险评估与防范措施

(一) 贷款风险度评估

(1) 相关评价测算指标方面

经评估测算, 静态盈亏平衡点为 89.74%, 以销售面积计算的盈亏平衡点为 143109 m^2 。在项目敏感性分析中, 销售单价降低 5%, 季净现值将减少 66.21%; 其次为开发成本, 提高 5%, 季净现值将减少 56.90%。开发成本的影响小于价格因素, 销售价格敏感性较大。

(2) 资金来源方面

项目总投资为 91508 万元, 其中: 项目单位自筹资金 30000 万元, 由募集资金 20000 万元及非募集资金 10000 万元组成; 申请银行借款 17000 万元; 售楼回款 11508.10 万元。项目已投入募集资金 20000 万元, 公司非募集资金 10000 万元, 目前已经落实, 并已陆续投入到项目的开发建设中。该项目全部销售收入为 112625.3 万元, 售楼回款投资额占全部销售收入的比例为

39.75%，至 2003 年 10 月公司住宅销售已接近预计销售收入的 30%。公司应做好剩余部分的销售工作，确保项目的顺利完成。

(3) 工程进度

该项目目前建设的形象进度：2#、3#、4#、5#、6#楼主体基本完成，正在进行内部装饰及安装工程施工；7#楼(会所)地下结构部分完工；地下车库结构部分完工；小区管网等配套工程施工中。剩余工程主要为完善小区配套和景观建设。工程按期完工基本不存在风险。

(4) 市场风险

本项目预测的经济效益及偿债能力都是在实现销售收入的基础上确定的，该项目偿债能力较强。但一旦出现市场风险，将会直接影响销售收入的实现，从而影响项目的成功开发，本项目的市场风险详见第三章“××花园项目劣势”的相关分析。

综上所述，本项目借款风险较小，目前主要的风险是①能否按期得到××银行借款；②是否能够严格控制建安工程费不突破工程概算；③工程是否能按工程进度要求完工；④期房预售计划是否周详完善，售楼款回笼速度是否拖延。以上因素是影响本项目成败的关键，尤为重要是期房预售计划能否按期完成。

(二) 银行贷款的信用担保评估(略)

(三) 银行贷款的抵(质)押措施评估(略)

(四) 防范措施

根据房地产项目的特点和本项目的实际情况，为降低银行贷款风险，建议落实第三方对本次贷款的担保或尽快落实北京××房地产股份有限公司对本次贷款的抵押，考虑到项目销售价格为主要经济效益指标的影响因素，应对项目资金实行封闭运行，严格按照规定通过按揭逐步收回贷款并做好贷后管理工作。

第九章 结语与建议

一、问题与建议

(一) 北京地区房地产市场竞争激烈，购房者日趋成熟，良好的规划、设计、建造品质及人文环境成为高档物业必备的前提条件，开发商应结合市场消费者心理、特别是高档物业消费对象的时尚需求，按照承诺的规划设计方案尽快完成景观及庭院详细设计及施工。

(二) 项目的销售高峰期只有 6 个月，在开发建设报竣不久即应售完，销售期延后对项目的影响很大，故应加强市场营销管理，从市场定位，广告推广，销售等环节全面控制，加快回款速度，以确保项目资金的正常周转。

(三) 本项目总投资成本为 91508 万元，其中较大部分需依赖预售款(44508.10 万元)，占总投资成本的 48.64%，因此应加强市场营销及项目开发成本控制及管理，以保证项目资金的正常周转。

(四) 从公司方面，2003 年 1~9 月公司主营业务收入、利润总额、销售利润率、总资产利润率、净资产利润率与 2002 年相比下降很大，资金运用效率较低，虽然主要是由于房地产业的特点——前期资金投入大，生产周期长等引起的。但作为上市公司会面临年底现金回流的压力等不利因素。因此本项目尽快实现销售回款是关键因素。

由于项目在市场销售方面存在一定程度风险，应对项目资金专款专用，对房屋开发及销售回笼资金全程监控，做好贷后管理工作。

二、经济社会环境效益评价

(一) 经济效益评价(略)

(二) 社会效益评价(略)

(三) 环境效益评价(略)

三、结论

项目地理位置优越，交通便利，如能按期按质完工，按计划销售，将具有较强的市场竞争力和抗风险能力。房地产项目贷款的特点是可用销售回款偿还银行本息，本项目自筹资金部分已落实到位，从分析测算来看，本项目财务效益较好，偿还借款本息有保证，项目在规划设计、市场定位等方面符合市场需求，如辅之完善的市场营销计划和有效的项目管理，项目筹资方案可行。

附表：

项目总投资估算表
附表 1

序号	项目名称	单位	计算数量 或基数	每计算 单位	总价 (万元)	折合单位 (元/m²)	占总投 资比例
1	土地取得费用	m²	65519.36		19003.2	2949	53.6%
1.1	交政府毛地价款			8727.6			
1.1.1	土地出让金				5236.5		
	住宅建筑面积	m²	135206.72	350	4732.2		
	地上公建建筑面积	m²	3761.00	630	236.9		
	地下公建建筑面积	m²	1700.00	210	35.7		
	地下车库建筑面积	m²	19800.00	117	231.7		
1.1.2	市政基础设施配套建设费	m²	166196.72	210	3491.0		
1.2	楼面拆迁费	m²	166196.72	2400	39887.2		
1.3	有关土地其他税费				388.4		
1.3.1	招投标服务费	万元	8727.56	0.3%	21.8		
1.3.2	出让地价评估费	万元	8727.56	0.2%	17.5		
1.3.3	契税	万元	8727.56	4.0%	349.1		
2	建筑安装工程造价	m²	166196.72		28055.7	1688	30.7%
2.1	主体建筑安装工程造价	m²	140935.72	1574	22177.3		
2.1.1	土建工程	m²	140935.72	1286	18121.1		
	基础及结构工程	m²	140935.72	950	13388.9		
	内外装修工程	m²	135206.72	350	4732.2		
2.1.2	设备安装工程	m²	135206.72	300	4056.2		
2.2	地下车库	m²	19800.00	2500	4950.0		
2.3	公共配套设施建筑费	m²	5461.00	1700	928.4		
3	配套工程费				4892.7	294	5.3%
3.1	供电工程费	kw	11736.44	800.0	938.9		
3.2	供电电贴费	kw	11736.44	600.0	704.2		

续表

序号	项目名称	单位	计算数量 或基数	每计算 单位	总价 (万元)	折合单位 (元/m²)	占总投 资比例
3.3	红线内基础设施建安工程				2522.8		
3.3.1	室外工程费	万元	28055.70	5.0%	1402.8		
3.3.2	配电室		3.00		210.0		
3.3.3	景观园林绿化		26207.74	140	366.9		
3.3.4	庭院道路工程		19655.81	200	393.1		
3.3.5	围墙				50.0		
3.3.6	路灯等其他				100.0		
3.4	红线外市政工程				726.7		
3.4.1	上水外线工程		135206.72	20	270.4		
3.4.2	雨污水外线工程		135206.72	25	338.0		
3.4.3	供电外线工程		135206.72	15	202.8		
3.4.4	电信外线工程		135206.72	8	108.2		
3.4.5	天然气外线工程		135206.72	10	135.2		
3.4.6	红线外其他工程费	万元	28055.70	1.0%	280.6		
4	其他费用				2744.8	165.2	3.0%
4.1	临时水、电、路、场地平整费	万元	32948.35	2.00%	659.0		
4.2	前期及建设期其他费用				1700.6		
4.2.1	前期策划规划费	万元	32948.35	0.10%	32.9		
4.2.2	可研评估咨询律师费				19.8		
4.2.3	勘察设计费	万元	32948.35	3.0%	988.5		
4.2.4	规划许可审批	万元	32948.35	0.1%	32.9		
4.2.5	编制标底	万元	32948.35	0.15%	49.4		
4.2.6	招标服务费	万元	32948.35	0.06%	19.8		
4.2.7	公证鉴证费	万元	32948.35	0.015%	4.9		

续表

序号	项目名称	单位	计算数量 或基数	每计算 单位	总价 (万元)	折合单位 (元/m²)	占总投 资比例
4.2.8	工程监理费	万元	28055.70	1.5%	420.8		
4.2.9	质量监督费	万元	28055.70	0.175%	49.1		
4.2.10	工程保险费	万元	32948.35	0.25%	82.4		
4.3	竣工及租售前期其他费用				55.8		
4.3.1	竣工图编制费			7%	39.3		
4.3.2	工程结算审查费	万元	32948.35	0.05%	16.5		
4.4	开发直接经营组织管理费	万元	32948.35	1.00%	329.5		
5	不可预见费	万元	32948.35	4%	1317.9	79.3	1.4%
6	建设期利息		5.31%		421.3	25.3	0.5%
	基本费小计				86435.4		
7	经营费用(市场及销售)	万元	112625.35	3%	3378.8	203.3	3.7%
8	公司管理费	万元	84696.26	2.00%	1693.9	101.9	1.9%
9	财务费用(利息差)		5.31%	5.31%	0.0	0.0	0.0%
	项目总投资				91508	5506	100.0%

项目建设实施进度表

附表 2

项目	年	2001	2002				2003				2004	
	月	10~12	1~3	4~6	7~9	10~12	1~3	4~6	7~9	10~12	1~3	4~6
项目审批												
勘察、规划设计												
项目招投标												
基础及结构施工												
内外装饰												
设备安装												
基础设施及小区配套												
项目推广及销售												

资金投入计划表

附表 3

投入比例 项目		时间 费用 (万元)	2001 年	2002 年					2003 年				2004 年		合计
			10~12	1~3	4~6	7~9	10~12	1~3	4~6	7~9	10~12	1~3	4~6		
1	土地取得费用	49003.2													
1.1	交政府毛地价款	8727.6													
1.1.1	土地出让金	5236.5	92.0%										8.0%	100.0%	
1.1.2	市政基础设施配套建设费	3491.0	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%		100.0%	
1.2	楼面拆迁费	39887.2						5.0%	30.0%	25.0%	20.0%	10.0%	10.0%	100.0%	
1.3	有关土地其他税费	3884.4	20.0%		80.0%									100.0%	
2	建筑安装工程造价	28055.7													
2.1	主体建筑安装工程造价	22177.3													
2.1.1	土建工程	18121.1						5.0%	30.0%	25.0%	20.0%	10.0%	10.0%	100.0%	
2.1.2	设备安装工程	4056.2							40.0%	30.0%	20.0%	10.0%		100.0%	
2.2	地下车库	4950.0						10.0%	40.0%	30.0%	10.0%	5.0%	5.0%	100.0%	
2.3	公共配套设施建筑费	928.4						10.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	10.0%	100.0%	
3	配套工程费	4892.7	5.0%				5.0%	10.0%	20.0%	20.0%	20.0%	10.0%	10.0%	100.0%	
4	其他费用	2744.8													
4.1	临时水、电、路、场地平整费	659.0						50.0%	50.0%					100.0%	
4.2	前期及建设期其他费用	1700.6		10.0%	10.0%	10.0%	20.0%	10.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	100.0%	
4.3	竣工及租售前期其他费用	55.8								10.0%	30.0%	50.0%	10.0%	100.0%	
4.4	开发直接经营组织管理费	329.5	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%	5.0%	10.0%	20.0%	20.0%	20.0%	10.0%	5.0%	100.0%	
5	不可预见费	1317.9	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%		100.0%	
6	建设期利息	421.3									100.0%			100.0%	
基本费小计		86435.4	5630.6	659.2	969.9	659.2	1082.1	5161.0	23215.5	19005.5	15141.9	7755.6	7154.9	86435.4	
占基本费用百分比			6.5%	0.8%	1.1%	0.8%	1.3%	6.0%	26.9%	22.0%	17.5%	9.0%	8.3%	100.0%	
累计投入百分比			6.5%	7.3%	8.4%	9.2%	10.4%	16.4%	43.2%	65.2%	82.7%	91.7%	100.0%		
7	预计销售费用	3378.8					10.0%	20.0%	20.0%	20.0%	20.0%	5.0%	5.0%	100.0%	
8	公司管理费	1693.9	5.0%	5.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	10.0%	100.0%	
9	财务费用(利息差)	0.0							100.0%					100.0%	
期间费用合计		5072.7	84.7	84.7	169.4	169.4	507.3	845.1	845.1	845.1	845.1	339.3	338.3		
合计		91508.1	5715.3	743.9	1139.3	828.6	1589.4	6006.1	24060.7	19850.7	15987.1	8094	7493.2	91508.1	
占总投入百分比			6.2%	0.8%	1.2%	0.9%	1.7%	6.6%	26.3%	21.7%	17.5%	8.8%	8.25	100.0%	
累计投入百分比			6.2%	7.1%	8.3%	9.2%	10.9%	17.5%	43.8%	65.55	83.0 5	91.8%	100.0%		

项目总收入测算表

附表 4-1

物业类型	总建筑面积	可售面积	销售单价	总收入(万元)	计算方法说明
住宅	135206.72 m²	135206.72 m²	7400 元/m²	100052.97	744 套
会所(公建)	5461 m²	5461 m²	12000 元/m²	6553.20	按出售计算
地下车库	19800 m²	18810 m²	3200 元/m²	6019.20	550 个

附表 4-2

销售总收入(万元)	112625
利润总额(万元)	13797
税后利润(万元)	10080
项目总投资(万元)	91508
项目自有资金(万元)	30000
总投资收益率(%)	15.08
总投资年均收益率(%)	6.03
总投资净收益率(%)	11.02
总投资年均净收益率(%)	4.41
自有资金收益率(%)	45.99
自有资金年均收益率(%)	18.40
自有资金净收益率(%)	33.60
自有资金年均净收益率(%)	13.44

损益预测表

附表 5

序号	项 目	合计	2001年	2002 年	2003 年	2004 年	备注
1	经营收入	112625.4	0.0	0.0	61536.6	51088.8	
1.1	销售收入	112625.4	0.0	0.0	61536.6	51088.8	
2	经营成本	86435.4	0.0	0.0	47226.8	39208.6	
2.1	商品房经营成本	86435.4	0.0	0.0	47226.8	39208.6	
3	期间费用	5072.7	84.7	930.7	3380.6	676.7	
3.1	经营费用	3378.8	0.0	337.9	2703.0	337.9	
3.2	管理费用	1693.9	84.7	592.9	677.6	338.8	
3.3	财务费用	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
4	经营税金及附加	9194.4	0.0	0.0	3384.5	2809.9	
5	土地增值税	1126.3	0.0	0.0	615.4	510.9	
6	利润总额	13796.6	-84.7	-930.7	6929.3	7882.8	
7	所得税(收入 3.3%)	3716.6	0.0	0.0	2030.7	1685.9	
8	税后利润	10079.9	-84.7	-930.7	4898.5	6196.8	
8.1	盈余公积金公益金(15%)	1512.0					
8.2	应付利润	0.0					
8.3	未分配利润	8567.9					

销售收入、经营税金及附加测算表

单位：万元

附表 6

销售收入及税金		销售计划	2001 年	2002 年				2003 年				2004 年		合计
			10~12	1~3	4~6	7~9	10~12	1~3	4~6	7~9	10~12	1~3	4~6	
销 售 收 入	住宅	销售收入	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	5002.6	10005.3	45023.8	35018.5	5002.6	100053.0
		百分比							5.0%	10.0%	45.0%	35.0%	5.0%	100.0%
	会所(公建)	销售收入	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	6553.3	6553.3
		百分比											100.0%	100.0%
	地下车库	销售收入	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	301.0	1203.8	2106.7	2407.6	6019.1
		百分比								5.0%	20.0%	35.0%	40.0%	100.0%
	合计	销售总收入	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	5002.6	10306.3	46227.7	37125.2	13963.6	112625.3
		百分比							4.4%	9.2%	41.0%	33.0%	12.4%	100.05
经 营 税 金	营业税	销售收入 5%	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	250.1	515.3	2311.4	1856.3	698.2	5631.3
	城市维护建设费	营业税 7%	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	17.5	36.1	161.8	129.9	48.9	394.2
	教育附加	营业税 3%	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	7.5	15.5	69.3	55.7	20.9	168.9
	经营税金及附加合计		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	275.1	566.8	2542.5	2041.9	768.0	6194.4
土地增值税		销售收入 1%	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	50.0	103.1	462.3	371.3	139.6	1126.3
所得税		销售收入 3.3%	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	165.1	340.1	1525.5	1225.1	460.8	3716.6
可用于反投资的销售收入			0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	4512.4	9296.2	41697.3	33486.9	12595.1	101588.1

资金来源与运用表

单位：万元

附表 7

序号	项 目	合计	2001 年	2002 年				2003 年				2004 年	
			10~12	1~3	4~6	7~9	10~12	1~3	4~6	7~9	10~12	1~3	4~6
1	资金来源	159625.3	6000.0	1000.0	1000.0	1000.0	1000.0	6000.0	25002.6	21306.3	46227.7	37125.2	13963.6
1.1	销售收入	112625.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	5002.6	10306.3	46227.7	37125.2	13963.6
1.2	自筹资金	30000.0	6000.0	1000.0	1000.0	1000.0	1000.0	6000.0	14000.0				
1.3	银行借款	17000.0							6000.0	11000.0			
2	资金运用	119966.7	5715.3	743.9	1139.3	828.6	1589.4	6006.1	24550.9	20860.7	37938.6	11732.2	8861.6
2.1	开发建设基本费用	86435.4	5630.6	659.2	969.9	659.2	1082.1	5161.0	23215.5	19005.5	15141.9	7755.6	7154.9
2.2	预计销售费用	3378.8	0.0	0.0	0.0	0.0	337.9	675.8	675.8	675.8	675.8	168.9	168.9
2.3	公司管理费用	1693.9	84.7	84.7	169.4	169.4	169.4	169.4	169.4	169.4	169.4	169.4	169.4
2.4	经营税金及附加	6194.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	275.1	566.8	2542.5	2041.9	768.0
2.5	土地增值税	1126.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	50.0	103.1	462.3	371.3	139.6
2.6	所得税	3716.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	165.1	340.1	1525.5	1225.1	460.8
2.7	借款本金偿还	17000.0									17000.0		
2.8	借款利息支付	421.3									421.3		
3	盈余资金	39658.7	284.7	256.1	-139.3	171.4	-589.4	-6.1	451.7	445.5	8289.0	25393.0	5101.9
4	累计盈余资金		284.7	540.8	401.5	572.9	-16.5	-22.6	429.2	874.7	9163.8	34556.7	39658.7

借款还本付息测算表

单位：万元

附表 8

序号	项 目	年利率	2001 年	2002 年				2003 年				2004 年	
			10~12	1~3	4~6	7~9	10~12	1~3	4~6	7~9	10~12	1~3	4~6
1	借款还本付息	5.31%											
1.1	期初借款本息累计				0.0	6039.8	17193.0	0.0	0.0	0.0	0.0		
1.1.1	本金				0.0	6000.0	17000.0	0.0	0.0	0.0	0.0		
1.1.2	利息				0.0	39.8	193.0	0.0	0.0	0.0	0.0		
1.2	本期借款				6000.0	11000.0							
1.3	本期应计利息				39.8	153.2	228.2	0.0	0.0	0.0	0.0		
1.4	本期本金偿还						17000.0						
1.5	本期付息						421.2						
2	偿还借款来源												

全部投资现金流量表

单位：万元

附表 9

序号	项 目	合计	2001 年	2002 年				2003 年				2004 年	
			10~12	1~3	4~6	7~9	10~12	1~3	4~6	7~9	10~12	1~3	4~6
1	现金流入	112625.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	5002.6	10306.3	46227.7	31125.2	13963.6
1.1	销售收入	112625.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	5002.6	10306.3	46227.7	31125.2	13963.6
2	现金流出	102545.4	5715.3	743.9	1139.3	828.6	1589.4	6006.1	24550.9	20860.7	20517.4	11732.2	8861.6
2.1	开发建设投资	91508.1	5715.3	743.9	1139.3	828.6	1589.4	6006.1	24060.7	19850.7	15987.1	8094.0	7493.2
2.2	经营税金及附加	6194.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	275.1	566.8	2542.5	2041.9	768.0
2.3	土地增值税	1126.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	50.0	103.1	462.3	371.3	139.6
2.4	所得税	3716.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	165.1	340.1	1525.5	1225.1	460.8
3	净现金流量	10079.9	-5715.3	-743.9	-1139.3	-828.6	-1589.4	-6006.1	-19548.3	-10554.5	25710.3	25393.0	5101.9
4	累计净现金流量		-5715.3	-6459.2	-7598.5	-8427.1	-10016.5	-16022.6	-35570.8	-46125.3	-20415.0	4978.0	10079.9
5	所得税前净现金流量		-5715.3	-743.9	-1139.3	-828.6	-1589.4	-6006.1	-19383.2	-10214.3	27235.8	26618.1	5562.7
6	所得税前累计净现金流量		-5715.3	-6459.2	-7598.5	-8427.1	-10016.5	-16022.6	-35405.7	-45620.1	-18384.3	8233.8	13796.6
计算指标			所得税后				所得税前						
			FIRR				5.47% (季)						
			FIRR				23.75% (年)						
			FNPV (季 I=3%)				3629.1 万元(季)						

自有资金现金流量表

单位：万元

附表 10

序号	项 目	合计	2001 年	2002 年				2003 年				2004 年	
			10~12	1~3	4~6	7~9	10~12	1~3	4~6	7~9	10~12	1~3	4~6
1	现金流入	112625.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	5002.6	10306.3	46227.7	31125.2	13963.6
1.1	销售收入	112625.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	5002.6	10306.3	46227.7	31125.2	13963.6
2	现金流出	58458.5	6000.0	1000.0	1000.0	1000.0	1000.0	6000.0	14490.3	1010.0	21951.6	3638.3	1368.4
2.1	自有资金	3000.0	6000.0	1000.0	1000.0	1000.0	1000.0	6000.0	14000.0	0.0	0.0	0.0	0.0
2.2	借款本金偿还	17000.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	17000.0	0.0	0.0
2.3	借款利息支付	421.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	421.3	0.0	0.0
2.4	经营税金及附加	6194.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	275.1	566.8	2542.5	2041.9	768.0
2.5	土地增值税	1126.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	50.0	103.1	462.3	371.3	139.6
2.6	所得税	3716.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	165.1	340.1	1525.5	1225.1	460.8
3	净现金流量		-6000.0	-1000.0	-1000.0	-1000.0	-1000.0	-6000.0	-9487.6	9296.2	24276.1	33486.9	12595.1
4	累计净现金流量		-6000.0	-7000.0	-8000.0	-9000.0	-10000.0	-16000.0	-25487.6	16191.4	8084.0	41571.7	54166.8
5	所得税前净现金流量		-6000.0	-1000.0	-1000.0	-1000.0	-1000.0	-6000.0	-9322.5	9636.3	25801.6	34712.1	13055.9
6	所得税前累计净现金流量		-6000.0	-7000.0	-8000.0	-9000.0	-10000.0	-16000.0	-25322.5	-15686.2	10115.4	44827.5	57883.4
计算指标			所得税后				所得税前						
			FIRR				23.43% (季)						
			FIRR				132.11% (年)						
			FNPV (季 I=3%)				37787.3 万元(季)						

敏感性分析表

附表 11

序号	分析指标	变化幅度(%)		季财务内部 收益率(%)	变化率(%)	季财务收益 净现值(万元)	变化率(%)
		开发建设投资	销售收入				
0	基本方案	5%		7.25%	100.00%	6445.5	100.00%
1	第一方案	10%		4.82%	33.48%	2777.9	56.90%
2	第二方案			2.42%	66.63%	-889.7	113.80%
3	第三方案		-5%	4.51%	37.81%	2178.3	66.21%
4	第四方案		-10%	1.48%	79.65%	-2089.0	132.41%
5	第五方案	4%	-4%	3.03%	58.22%	42.1	99.35%

附件

一、企业资料

- (1) 借款企业《企业法人营业执照》复印件;
- (2) 借款企业《法定代表人登记表》及法定代表人身份证复印件;
- (3) 借款企业《税务登记证》复印件;
- (4) 借款企业《房地产开发企业资质》证书复印件;
- (5) 借款企业《资产负债表》(2000年12月31日、2001年12月31日、2002年12月31日和2003年9月30日)复印件;
- (6) 借款企业《利润及利润分配表》及《现金流量表》(2000年度、2001年度、2002年度和2003年1~9月)复印件;
- (7) 《北京××房地产股份有限公司2002年年度审计报告》复印件;
- (8) 《北京××房地产股份有限公司章程》复印件;
- (9) 北京××房地产股份有限公司开户及存款基本情况列表复印件。

二、项目资料

- (1) 《北京××花园可行性研究报告》复印件;
- (2) 《关于××花园项目建议书(代可研)的批复》复印件;
- (3) 《建设工程规划许可证》复印件;
- (4) 《审定设计方案通知书》复印件;
- (5) 《建设工程规划许可证》复印件;
- (6) 《北京市国有土地使用权出让合同》复印件;

- (7) 北京市国有土地有偿使用收费专用收据(共2页)复印件;
- (8) 《国有土地使用证》复印件;
- (9) 《建设工程施工许可证》复印件;
- (10) 《北京市商品房预售许可证》复印件;
- (11) 《建设工程施工合同》复印件;
- (12) 项目施工、监理单位的资质证书及实力简介复印件;
- (13) 《××花园实用手册》复印件;
- (14) 项目市政设施施工情况资料复印件;
- (15) 项目部分户型图复印件;
- (16) 项目资本金落实文件和各投资方分年度资本金安排承诺函;
- (17) 保证人(抵押人)出具的担保函或意向性承诺函;
- (18) 项目位置示意图;
- (19) 项目现状照片。

第三章 各种类型的房地产估价

考试目的

本部分的考试目的是测试应考人员对居住、商业、商务办公、旅馆、娱乐、工业、农业、特殊目的等各种类型的房地产的估价的特点和影响因素的掌握程度。

考试基本要求

- 掌握：居住、商业、商务办公等类型的房地产及其估价的特点、分别影响这些类型房地产的主要区位状况和主要实物状况，在这些类型的房地产估价中如何选用估价方法。
- 熟悉：旅馆、娱乐、工业类型的房地产及其估价的特点、分别影响这些类型房地产的主要区位状况和主要实物状况，在这些类型的房地产估价中如何选用估价方法。
- 了解：农业、特殊目的的房地产估价。

根据估价对象用途的不同，在房地产估价时一般将房地产分为下列十种类型：

- (1) 居住房地产：包括普通住宅、高档公寓、别墅等。
- (2) 商业房地产：包括百货商场、购物中心、商业店铺、超级市场、批发市场等。
- (3) 办公房地产：包括商务办公楼(写字楼)、政府办公楼等。
- (4) 旅馆房地产：包括饭店、酒店、宾馆、度假村、旅店、招待所等。
- (5) 餐饮房地产：包括酒楼、美食城、餐馆、快餐店等。
- (6) 娱乐房地产：包括游乐场、娱乐城、康乐中心、俱乐部、夜总会、影剧院等。
- (7) 工业房地产：包括工业厂房、仓库等。
- (8) 农业房地产：包括农地、农场、林场、牧场、果园等。
- (9) 特殊用途房地产：包括车站、机场、医院、学校、教堂、寺庙、墓地等。
- (10) 综合房地产：是指具有两种或两种以上用途的房地产。

本章主要对居住、商业、商务办公、旅馆、餐饮、娱乐、工业、农业、特殊用途等九类房地产的估价案例进行分析，综合房地产实际上是各种类型房地产的复合体，本书的案例中有些估价对象就是综合房地产，因此不再单独举例。

第一节 居住房地产估价

一、居住房地产及其估价的特点

居住房地产，或简称住宅，是所有房地产中占比重最大的一类，也是社会资产存量的一个主要组成部分。城市现有房屋总量中，住宅占 50% 以上；2000 年全国竣工的商品房屋中，住宅占 82.6%；当年的商品住宅投资额占全社会固定资产投资总额的 13.33%。而根据美国的统计，仅家庭自有住房一项资产就占美国家庭资产总量的 32%，这还不包括用于投资的住宅房地产。

居住房地产主要包括普通住宅、高档公寓、别墅等。

居住房地产之间的相似性比其他类型的房地产多，在一个居住小区中，往往有许多幢住宅采用同样的图纸施工，在外观上几乎是一样的；在同一幢住宅楼内，特别是高层住宅，楼层接近而方位相同的各套住房也基本上没有什么区别。同时，居住房地产的交易量一般也是各类房地产中最大的，因此居住房地产估价的可比性较强，比较容易找到足够数量的可比实例。

居住房地产不同于一般的商品，也不同于其他房地产，它不但具有等价交换、按质论价、供求决定价格等商品的共性，还由于它是人类生存最基本的生活资料，因此具有很强的社会保障性。在我

国，曾经有相当长的一段时期，城市住房是作为社会福利的形式存在的，直到 20 世纪末，福利分房才正式停止，这造成了我们城市中目前存在大量的所谓房改房，这部分住宅的估价也具有其特殊性。

另外，我国为了保证社会稳定，对城市政策性、福利性住房的租金价格采用一定形式的管制措施。这些特点都是在进行居住房地产估价时必须充分掌握的。

二、影响居住房地产的主要区位状况

(一) 交通条件

交通条件对于不同类型的房地产的含义是不同的，对于居住房地产而言，交通条件主要指城市公共交通的通达程度，如估价对象附近是否通行公共汽车、电车、地铁、轻轨等。

(二) 生活服务设施

居住房地产所处地段不一定要繁华，即使处于商业繁华地段，也希望能够闹中取静。但居住房地产周围一定要有基本的生活服务设施，例如：菜市场、商店、银行、邮局、理发店、洗衣店，等等。

(3) 教育配套设施

教育配套设施是影响居住房地产价格的主要因素，主要指中、小学校和幼儿园、托儿所。

(4) 环境质量

包括估价对象附近以及小区的绿化环境、噪音程度、空气质量、卫生条件等。

三、影响居住房地产的主要实物状况

影响居住房地产的个别因素主要有：

(一) 建筑结构、类型和等级

建筑结构可分为砖混结构、砖木结构、框架结构、钢混结构等，具体包括基础、墙体、屋面、楼地面等情况。

(二) 装修

对于新建房地产而言，毛坯房与装修房的价格差别很大，精装修、普通装修与高档装修的差别也很大。

(三) 设施与设备

供水、排水、供电、供气、共用天线、通讯等管线的完备程度，厨房、卫生间洁具情况等。

(四) 质量

建筑质量，保温或隔热设施，防水防渗措施等是否符合标准及质量等级。

(五) 朝向与楼层

朝向除了考虑采光、通风等因素外，还有一个重要的因素是景观。例如一般来说，朝南的住宅优于其他朝向(例如朝北)的住宅，但当北向面对的是美丽的海景或江景时，北向的住宅就比同楼层南向的住宅价值高，而且甚至会高很多。

多层无电梯住宅的最佳楼层是高低适中的楼层，例如 7 层住宅的最佳楼层一般是 5 层。高层住宅则通常是楼层越高价值越高。

【案例 3-1】

××大厦丽晶阁 16-C 房地产估价结果报告(节选)

- (一) 委托人: ××省 A 市中级人民法院
- (二) 估价机构: ××房地产估价公司
- (三) 估价对象:

××大厦丽晶阁位于 B 市××区××中路与××路交汇处, 东邻××路, 南依××东路, 西接××中路, 四周道路四通八达, 有多路中、小巴从中经过, 距××海关仅数分钟距离, 交通十分方便。评估物业视野开阔, 卫生整洁, 附近有学校、市场、医院及邮电所等配套设施。大厦由中国海外建筑(B 市)有限公司开发和管理, 设有闭路电视监控和保安系统, 形成一种封闭式的物业管理, 是 B 市著名大厦之一, 在海外有较高的声誉。

- (四) 估价目的: 为法院判决提供价格依据
- (五) 估价时点: 1995 年 9 月 7 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:
 - (1) 中国海外建筑(B 市)有限公司售楼专用发票复印件
 - (2) 公证书复印件
 - (3) 实地查勘和市场调查
 - (4) 政府有关文件和法规

(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:

由于可比实例较多, 故采用市场法进行评估, 经过市场调查,

我们收集了近期若干成交案例, 从中选择部分可比实例作参照, 对影响估价对象价值的有关因素进行修正。

(十) 估价结果: 经过估算, ××大厦丽晶阁 16-C 房在 1995 年 9 月 7 日的单价为港币 9150 元/m², 总值港币 932019 元, 大写: 港币玖拾叁万贰仟零壹拾玖元。

- (十一) 估价人员: (略)
- (十二) 估价作业日期: (略)
- (十三) 估价报告应用的有效期: (略)

××大厦丽晶阁 16-C 房地产估价技术报告

(一) 实物权益状况因素分析:

估价对象视野开阔、卫生整洁, 附近有学校、市场、医院及邮电所等配套设施。大厦由中国海外建筑(B 市)有限公司开发和管理, 设有闭路电视监控和保安系统, 形成一种封闭式的物业管理, 是 B 市著名大厦之一, 在海外有较高的声誉。估价对象已于 1993 年 7 月 26 日交付使用, 全部楼价为港币 87.25 万元, 还未办理《房地产证》。估价对象进行过二次装修, 具体情况见附件。

(二) 区位状况因素分析:

××大厦丽晶阁位于 B 市××区××中路与××路交汇处, 东邻××路, 南依××东路, 西接××中路, 四周道路四通八达, 有多路中、小巴从中经过, 距××海关仅数分钟距离, 交通十分方便。

- (三) 市场背景分析: (略)
- (四) 最高最佳使用分析: (略)
- (五) 估价方法选用: 由于可比实例较多, 故采用市场法进行评估。
- (六) 估价测算过程:

经过市场调查，收集了近期若干交易实例，从中选择部分可比实例作参照，对影响估价对象价值的有关因素进行修正，运用科学合理的计算方法，评估其现行市场价值。

(七) 估价结果确定：

通过对估价对象的用途、位置、楼层等可能影响其价值的因素进行通盘考虑，根据市场调研资料进行修正，现评估出××省 A 市中级人民法院委托的××大厦丽晶阁 16-C 房单价为港币 9150 元/㎡，总价为港币 932019 元。

附件

××房地产估价公司房屋、建筑物现场勘查表

物业名称 ××大厦丽晶阁 16—C 房					
物业地址 (略)					
结构	框架	基础	桩基础	总楼层	32
层高	--	楼面荷载	--	估价对象楼层	16
建筑面积	101.86 m²	占地面积	--	平面形式	3 房 1 厅
朝向	南北	电梯	有	停车场库	有
装修标准	外墙	玻璃马赛克			
	内墙	进口墙纸，主卧、卫生间改为壁柜			
	天花	厅：艺术吊顶，贴进口壁纸			
		卧室：贴壁纸			
		过道：雕花玻璃吊顶			
	地面	柚木地板			
	门窗	木板内门，外设防盗门；白铝白玻，有窗帘盒			

厨房	雕花玻璃吊顶，卫生二洁具，云石台面
	洗脸盆，大理石地板，大理石墙裙到顶
厨房	卫生厨具，大理石地面，白花磁砖到顶，彩花玻璃吊顶
阳台	白铝白玻，白花磁砖到顶，大理石地面，不锈钢栏杆
水电	水电保障，暗线暗装
设施	一部直线电话

【案例 3-1】 分析

- (1) 报告没有说明估价对象权属情况。
- (2) 这类商品住宅的同类可比实例通常很多，因此一般可以直接用最近成交的同类型住宅可比实例作比较，几乎可以不作修正。但是，作为估价技术报告，完全没有评估过程，也没有列出可比实例，是不适当的。
- (3) 该报告为实际估价报告的原貌，未按规范格式调整。

【案例 3-2】

××市房地产管理局直管公房出售估价结果报告(节选)

- (一) 委托人：××市房地产管理局开发经营部
- (二) 估价机构：××市房地产估价公司
- (三) 估价对象：××区内四个房管所直管公房，混合、砖木房屋约 35000 m²
- (四) 估价目的：对房管局直管公房出售价格评估
- (五) 估价时点：1994 年 6 月 9 日

- (六) 价值定义：本次估价为房改售房价格
- (七) 估价依据：
 - (1) 各类地区基准地价
 - (2) 现场丈量勘估记录
- (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：房地分离评估，综合计价。建筑物重置成本价按成新折扣法计算，土地价格采用基准地价修正法进行估价。
建筑物价值＝[(重置单价×成新折扣率)×(1+ 各项因素修正之和)]×建筑面积
土地价值＝[基准地价×(1+ 各项因素修正之和)]×土地面积
- (十) 估价结果：
估价结果如下表 3-1。

表 3-1

1994 年直管公房出售价格预测表 (元/m²)						
时 期		60 年代	70 年代	80 年代初	1985 年	90 年代
一类地区	混合(楼)		220	260	300	400
	混合(平房)	120	128	140	160	180
	砖木(平房)	120	120	135	145	160
二类地区	混合(楼)			240	280	350
	混合(平房)		120	135	155	170
	砖木(平房)	120	120	130	140	150

- (十一) 估价人贝：(略)
- (十二) 估价作业日期：1994 年 5 月 29 日至 6 月 14 日
- (十三) 估价报告应用的有效期：(略)

××市房地产管理局直管公房出售估价技术报告

- (一) 实物权益状况因素分析：(略)
- (二) 区位状况因素分析：(略)
- (三) 市场背景分析：(略)
- (四) 最高最佳使用分析：(略)
- (五) 估价方法选用：房地分离评估，综合计价。建筑物重置成本价按成新折扣法计算，土地价格采用基准地价修正法进行估价。
建筑物价值＝[(重置单价×成新折扣率)×(1+ 各项因素修正之和)]×建筑面积
土地价值＝[基准地价×(1+ 各项因素修正之和)]×土地面积
- (六) 估价测算过程：
 - (1) 选择若干不同地区不同结构的直管公房，进行出售价格的评估。
各地段的基准地价如表 3-2。
① ××街 38 号，为地上一层砖混二等房，建于 1980 年，建筑面积 58 m²，占地面积 58 m²。
A.求取建筑物现值，各因素确定如下：
 - a.同类房屋重置单价为 200 元/m²
 - b.坐向北，修正为+2%
 - c.西墙共有，修正为-4%
 - d.窗户面积小(通风采光)，修正为-3%
 - e.经观察及计算确定成新折扣率为 70%
 - f.根据以上因素计算房价
 $200 \times 70\% \times (1 + 2\% - 4\% - 3\%) \times 58 = 7714(\text{元})$

××市直管公房住宅用地基准地价表 单位: 元/m² 表 3-2

土地等级	区段名称	范围界限(略)	区段价
一类地区	××街		85
	文化宫		85
	区政府		85
	××公园		83
	一中		85
	省水利厅		80
	××公园		85
二类地区	××局		68
	××化纤厂		68
	××街		65
	××厂		60
	××街		70
	××路		65
	××厂		55
	××村		50

B.求取土地使用权转让价格,各因素确定如下:

- 该地区基准地价为 70 元/m²
- 宗地规则(有院),宗地条件修正为+20%
- 交通较不便,环境条件修正为-3%
- 根据以上因素计算地价:

$$70 \times (1 + 20\% - 3\%) \times 58 = 4750.20(\text{元})$$

C.该直管公房出售价格为:

$$\text{房价} + \text{地价} = 7714 + 4750.2 = 12464.20(\text{元})$$

② ××街 35 号,小瓦房 3 间,建筑面积 48 m²,占地面积 48 m²,1966 年建造,坐向北。

A.求取建筑物现值,各因素确定如下:

- 成新折扣率为 0.4
- 重置单价为 160 元/m²
- 墙体修正为-10%
- 采光修正为-2%
- 坐向修正为+2%
- 根据以上因素修正计算房价

$$\begin{aligned} \text{房价} &= [(160 \times 0.4) \times (1 - 10\% - 2\% + 2\%)] \times 48 \\ &= 57.6 \times 48 = 2764.80(\text{元}) \end{aligned}$$

D.求取土地价格,影响价格的因素修正如下:

- 该地区基准地价为 65 元/m²
- 噪音、污染因素修正为-2%
- 交通条件(临街)修正为+5%
- 地势条件修正为-1%
- 根据以上因素修正计算土地价:

$$\begin{aligned} \text{地价} &= [65 \times (1 + 5\% - 2\% - 1\%)] \times 48 \\ &= 66.3 \times 48 = 3182.40(\text{元}) \end{aligned}$$

C.该直管公房出售价格为:

$$\text{售价} = \text{房价} + \text{地价} = 2764.8 + 3182.4 = 5947.20(\text{元})$$

③ 建设路一栋 15 号四楼(顶层)二室一厅套房,建筑面积 50 m²,楼房土地分配面积为 12.5 m²,1983 年建造,要求评估该直管公房 1994 年出售价格。

A.计算房价:

该建筑物已使用年限为 1994-1983=11(年)

因其维护、修缮较差,结合观察法确定其成新折扣率为 74%

该建筑物为砖混二等,重置单价为 280 元/m²

墙体修正为-4%
坐向修正系数为+2%
楼层修正系数为-7%
建筑物现值=[(280×74%)×(1-4%+2%-7%)]×50
=188.55×50=9427.50(元)

B.计算土地价格:
基准地价为 85×2=170 元/m² (楼房地价按 2 倍计算)
交通条件修正为+3%
土地价格=[170×(1+3%)]×12.5
=175.1×12.5=2188.75(元)

C.直管公房出售价格
售价=房价+ 地价=94275.5+ 2188.75=11616.25(元)
例 4~例 30(略)

(2) 根据大量实例评估, 预测各类地区各类结构的直管公房出售价格如表 3-3。

表 3-3

1994 年直管公房出售价格预测表 (元/m²)						
时 期		60 年代	70 年代	80 年代初	1985 年	90 年代
一类地区	混合(楼)		220	260	300	400
	混合(平房)	120	128	140	160	180
	砖木(平房)	120	120	135	145	160
二类地区	混合(楼)			240	280	350
	混合(平房)		120	135	155	170
	砖木(平房)	120	120	130	140	150

(七) 估价结果确定:
估价结果如表 3-4。

表 3-4

1994 年直管公房出售价格预测表 (元/m²)						
时 期		60 年代	70 年代	80 年代初	1985 年	90 年代
一类地区	混合(楼)		220	260	300	400
	混合(平房)	120	128	140	160	180
	砖木(平房)	120	120	135	145	160
二类地区	混合(楼)			240	280	350
	混合(平房)		120	135	155	170
	砖木(平房)	120	120	130	140	150

【案例 3-2】 分析

(1) 从估价报告中提供的情况看, 本案例是为大批直管公房的出售确定出售的基准价格, 由于是大面积售房, 不可能在出售时对每一宗房屋估价, 只能分别对不同地段、不同结构、不同建设年代的房屋确定统一的基准价, 估价报告的结论就是提供了这样的几个售房基准价格表。

但是, 估价报告并未对这个估价结果进行说明, 也没有对房改售房时如何运用这个基准售价表进行说明。

(2) 估价报告的技术思路交代得不清楚, 导致估价报告的估价测算过程也不清晰。

如第一章所述, 该估价报告的估价技术路线是这样的: 分别对不同地段、不同结构、不同建设年代的房屋确定基准价, 基准价的确定方式是在不同地段、不同结构、不同建设年代的房屋中分别选

择数宗有代表性的房屋，对其进行估价，然后取平均值，作为该类房屋的房改售房基准价。但估价报告对这个技术思路没有交代，从报告的计算过程看，估价人员对这个技术路线也不甚明确，因此在报告中所列举的 3 个计算实例都是计算其总价。其实根据上述技术路线，应该是确定有代表性的房屋的单价。

(3) 报告的格式不严谨，虽然该报告已经按《规范》的要求作了改造，但有些在《规范》中没有明确规定的细部则保留了原始报告的原状。我们发现，第一个实例的房价计算程序和第二个实例是不一样的，第一个实例的计算程序为：

“A.求取建筑物现值，各因素确定如下：

- a.同类房屋重置单价为 200 元/m²
- b.坐向北，修正为+2%
- c.西墙共有，修正为-4%
- d.窗户面积小(通风采光)，修正为-3%
- e.经观察及计算确定成新度为 70%
- f.根据以上因素计算房价

$$200 \times 70\% \times (1 + 2\% - 4\% - 3\%) \times 58 = 7714(\text{元})”$$

第二个实例的计算程序则为：

“A.求取建筑物现值，各因素确定如下：

- a.成新折扣率为 0.4
- b.重置单价为 160 元/m²
- c.墙体修正为-10%
- d.采光修正为-2%
- e.坐向修正为+2%
- f.根据以上因素修正计算房价

$$\text{房价} = [(160 \times 0.4) \times (1 - 10\% - 2\% + 2\%)] \times 48$$

$$= 57.6 \times 48 = 2764.80(\text{元})”$$

而第三个实例又完全采用了另一种书写格式，这样给人的感觉就不严谨。

(4) 报告中只列出了基准地价标准，没有说明基准地价的内涵，是土地单价还是楼面地价，也没有说明基准地价修正的方法，因此对各修正系数的具体确定方法和在第三个实例的地价计算中，将基准地价乘以 2，就显得依据不足。

【案例 3-3】

××新村 49 栋 703 房地产估价结果报告(节选)

- (一) 委托人：张××
- (二) 估价机构：××房地产估价公司
- (三) 估价对象：张××所拥有的××新村 49 栋 703 房，建筑面积 93.88 m²
- (四) 估价目的：为申请移民提供财产价值依据
- (五) 估价时点：2004 年 1 月 20 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：
 - (1) 《房屋所有权证》(×房证字第 30004739 号)
 - (2) 实地查勘和市场调查获取的资料
 - (3) 政府有关文件和法规
- (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：

由于可比实例较少,拟采用成本法估价。计算公式如下:房地产价格=土地重新取得成本+建筑物重置价-建筑物折旧

(十) 估价结果:

经过估算,在估价时点估价对象单价为人民币 2207 元/m²,总值 207177 元,大写:人民币贰拾万柒仟壹佰柒拾柒元整。

(十一) 估价人员:(略)

(十二) 估价作业日期:(略)

(十三) 估价报告应用的有效期:(略)

××新村 49 栋 703 房地产估价技术报告

(一) 实物状况分析:

估价对象原为福利商品房,已补足地价(配套费),用途为住宅,于 1998 年竣工,混合结构,全部为业主自用,具体情况见附件。

(二) 区位状况分析:(略)

(三) 市场背景分析:(略)

(四) 最高最佳使用分析:(略)

(五) 估价方法选用:

由于可比实例较少,拟采用成本法估价。计算公式如下:房地产价格=土地重新取得成本+建筑物重置价-建筑物折旧

(六) 估价测算过程:

(1) 土地重置价

根据委托人提供的地价付款收据,确定地价为 7276 元。

(2) 价格估算

根据××市建设定额管理站公布 2004 年 1 月建筑工程价格信息和××省预算定额,确定估价对象重置价格为:

① 建筑安装工程费:112656 元

② 施工前期费用:52573 元

③ 区内配套工程费:45062 元

④ 管理费:(112656+52573+45062)×3%=6309(元)

⑤ 利息:52573×0.86%×10+(112656+45062)×0.86%×5=11266(元)

建筑物重置价=112656+52573+45062+6309+11266
=227866(元)

建筑物折旧:=[227866×(1-0.1)]/(50-6)×6
=27965.4(元)

现时价格=7276+227866-27965.4=207177(元)

现时单价=207177/93.88=2207(元/m²)

(七) 估价结果确定:

对估价对象的状况、位置、装饰等影响其价值的因素进行综合考虑,根据市场调查资料及估价人员经验,采取成本法,确定估价对象的市场总价值为人民币 207177 元,单价为人民币 2207 元/m²。

附件

××市房地产交易中心房屋、建筑物现场勘查表

物业名称 ××市××新村 49 栋 703 房

物业地址 (略)

位置简图 (略)

结构 框架 基础 桩基础 总楼层 7

层高 — 楼面荷载 — 评估楼层 7

建筑面积 93.88 m² 占地面积 — 平面形式 3×2

朝向 北 电梯 — 停车场库 有
 装修标准 外墙 喷塑
 内墙 乳胶漆 地面 地板漆
 天花 厅：乳胶漆；房：矿棉板(铝合金龙骨)吊顶
 门窗 实心木板门，外设防盗门；白玻白铝合金窗
 厨房 防滑地砖，白花瓷砖到顶，卫生三洁具，暗线
 阳台 防滑地砖，白花瓷砖到顶，设防盗网
 水电 全部暗装，水电保障
 设施 防盗对讲系统，卫星天线，一部直线电话

【案例 3-3】 分析

(1) 估价对象是福利房，从估价目的角度看，在报告中估价人员应当列明有关福利房交易买卖处理的条件，以便明确移民者(房屋所有权人)对该房屋所占有的实际价值份额，这个份额才是符合该估价目的的估价额所含的范围。

(2) 估价中仅采用一种估价方法，不符合规范要求。

(3) 以取得土地与实际发生的费用作为土地的重新取得成本，混淆了土地原始取得成本与土地重新取得成本的概念。

第二节 商业房地产估价

商业房地产指用于商业目的的房地产，包括商场、购物中心、商业店铺、超级市场、批发市场等。

另外，餐饮、商务办公、旅馆等房地产在相当大的程度上与商业房地产有相似之处，因此它们也都具有商业房地产的一些特点，影响其价值的个别因素和区域因素也与商业房地产类似，采用的估价方法也基本一样，故在随后涉及商务办公、旅馆、餐饮等房地产时，将只着重说明它们各自的特别之处，对其与商业房地产类似的特点不再赘述。

一、商业房地产及其估价的特点

(一) 经营内容多

在同一宗商业房地产中，往往会有不同的经营内容，例如一部分经营商品零售，一部分经营餐饮，一部分经营娱乐等等，不同的经营内容(或者说不同的用途)一般会有不同的收益水平，如果用收益法估价则应该对经营内容不同的各部分房地产采用不同的报酬率。

(二) 转租经营多

商业房地产的业主常常将其房地产出租给别人经营，有的承租人从业主手上整体承租后又分割转租给第三者，因此在商业房地产估价时要调查清楚产权状况。避免有的估价委托人仅是承租人，却以房地产权所有人的身份委托估价。

（三）装修高档而复杂

商业房地产通常会有高档的装修，而且形式各异，要准确估算其价值需要单独计算。

有些地方的习惯是：买下或租下别人经营的商业用房后，一定要重新装修，因此在抵押估价、交易估价、转租估价等过程中，要考虑到这种因素。

二、商业房地产估价的常用方法

（一）收益法

商业房地产的一个主要特点是能够用以获得收益，商业房地产的价值正是体现在它的获取收益的能力上，所以收益法是商业房地产估价最为常用的方法之一。

采用收益法估价时首先要准确界定由商业房地产本身带来的净收益，不要在净收益中混入由于经营等非房地产本身要素所产生的收益。另一方面，还要正确选取报酬率。

商业房地产的业主常常不是自己经营而将其出租给别人经营，这时的净收益可由租金值来确定。

（二）市场法

商业房地产的转售转租比较频繁，特别是小型商铺更是如此，因此较易获得比较案例，所以在商业房地产估价时，市场比较法也可以是一种常用方法。

（三）成本法

在有些估价业务中，例如商业房地产的抵押估价，或是对将要转变用途的房地产进行估价时，也会用到成本法作为辅助。

三、影响商业房地产估价的主要区位状况

（一）繁华程度

影响商业房地产价格的首要因素是所处地段的商业繁华程度。

商业繁华程度首先可用该地段是否处于商业中心区来考虑。每个城市一般都有一个或几个市一级的商业中心区，它们的辐射力遍及全市，吸引着全市的购买力（特别是大宗商品的购买力，如家用电器、家具等耐用消费品），这类市一级的商业中心区属于全市最繁华的地段。另外，在每个行政区或住宅聚集区也会有一个或更多的区级商业中心区，它们的辐射力低于市级商业区，一般限于本区域内，繁华程度也低于市级商业区。在每个居住小区通常还会有一个商业服务集中地带，或可称为小区级商业中心，其繁华程度又低一些。

对于一般的商业房地产，首先要确定的就是它处于哪一级商业中心区，从而可知其所处地段的商业繁华程度。

另外，现在各地常常有一些专业市场或专业一条街，如建材一条街、布匹市场、电器总汇等等，专门经营某类商品的商业房地产如果位于相应的专业市场内（例如彩电专营店位于某电器总汇内），同样可以认为所处地段有较高的繁华程度。

（二）交通条件

商业房地产估价时要从两方面考虑交通条件，一是顾客方面，从现阶段一般情况来说，主要是公共交通的通达度，可用附近公交线路的条数、公交车辆时间间隔，以及公交线路联结的居民区人数

等指标来衡量,另外还要考虑停车场地问题;二是经营者方面,要考虑进货交通和卸货的便利程度,如:广州一家著名的服装批发市场,就曾经由于市政府整顿附近的交通秩序,封住了大部分货物通道,导致商场的价值大大下降。

道路交通条件的改善可以给沿途商业带来巨大的人流量,对于商业房地产而言,集中的人流量固然重要,但也要看这些人群是否是有效的消费群体。例如某大型商场,由于新建的地铁线路的一个出口就在商场内,虽然地铁直接给商场带来了巨大的人流量,但这些拥挤的人群多是过客,反而影响了商场的正常购物环境。因此,公共交通特别便利的地方不适宜做高档的商业物业。

又如:在华南某繁忙的对外客运口岸,曾经有一座大型商厦以“口岸物业”为宣传口号,希望将这座新建商业大厦做成一块商业旺地,但两年过去,商厦的经营者发现,近在咫尺的客运口岸的巨大人流几乎没有多少会移步到商厦来购物。这同样是因为口岸交通带来的人流并非该商厦的有效消费群体。

四、影响商业房地产估价的主要实物状况

(一) 临街状况

商业房地产一般都应该是临街的,而且一般来说临街面越宽越好,如果几面临街,一般认为有利于商业房地产价值的提高。但要注意的是,位于街角交通要道的商业房地产如果没有足够的缓冲余地,对于其经营也是不利的,因为这样将影响购物人流的出入。

(二) 内部格局

商业用房的内部格局应有利于柜台和货架的布置和购物人流的组织。

一些大型商业用房往往要分割出租,因此要求内部空间能够灵活地间隔。

(三) 楼层

一般来说,位于底层的商业用房当然优于楼上的商业用房,但如果自动扶梯上下,楼上的商业用房与底层的差距将大大缩小。

(四) 面积

根据经营要求不同,商业用房所需的面积可能不同,但一般来说不宜太小,如果不是大型零售百货或大型交易市场,面积也不宜太大。

(五) 装修

装修在商业房地产的价值中往往占有很大分量,同样的房屋,仅仅由于装修不同,价值会有很大的出入。

【案例 3-4】

××市泰华商场房地产估价结果报告(节选)

(一) 委托人:泰华商贸股份有限公司

(二) 估价机构:××房地产估价公司

(三) 估价对象:

位于××市民族大道 18 号的泰华商场全部房地产。泰华商场位于××市民族大道 18 号,占地面积为 2580 m²,土地使用期限为 40 年,即从 2000 年 2 月 1 日到 2040 年 2 月 1 日。商场为泰华商贸股份有限公司所有,2002 年 11 月 18 日建成并投入使用,商场共 4 层,建筑面积 9440 m²,每层建筑面积 2360 m²,钢筋混凝土框架结构,外墙装修采用绿色反射玻璃幕墙及花岗石、铝合金

板相结合, 门厅圆柱采用镜面不锈钢包柱, 电动扫描自动门, 商场地面铺彩色花岗石, 内墙为花岗石饰面, 设 6 部三菱自动扶梯联结各楼层, 并全部采用中央空调系统。

(四) 估价目的: 确定市场价格

(五) 估价时点: 2004 年 2 月 1 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: 因目前该市已推出的同类型商场较多, 故选用市场法。

(十) 估价结果:

经采用市场法估价, 泰华商场在估价时点的价格为: 首层 12566 元/m²; 第二层 12309 元/m²; 第三层 11694 元/m²; 第四层 11460 元/m²; 总价 113348440 元, 大写: 人民币壹亿壹仟叁佰叁拾肆万捌仟肆佰肆拾元整。

(十一) 估价人员: (略)

(十二) 估价作业日期: 2004 年 1 月 18 日~2004 年 2 月 6 日

(十三) 估价报告应用的有效期: (略)

××市泰华商场房地产估价技术报告

(一) 实物状况分析:

泰华商场位于××市民族大道 18 号, 占地面积为 2580 m², 土地使用期限为 40 年, 即从 2000 年 2 月 1 日到 2040 年 2 月 1 日。商场为泰华商贸股份有限公司所有, 2002 年 11 月 18 日建成

并投入使用, 商场共 4 层, 建筑面积 9440 m², 每层建筑面积 2360 m², 钢筋混凝土框架结构, 外墙装修采用绿色反射玻璃幕墙及花岗石、铝合金板相结合, 门厅圆柱采用镜面不锈钢包柱, 电动扫描自动门, 商场地面铺彩色花岗石, 内墙为花岗石饰面, 设 6 部三菱自动扶梯联结各楼层, 并全部采用中央空调系统。

(二) 区位状况分析: (略)

(三) 市场背景分析: (略)

(四) 最高最佳使用分析: (略)

(五) 估价方法选用: 因目前该市已推出的同类型商场较多, 故选用市场法

(六) 估价测算过程:

(1) 选取可比实例

经筛选, 确定以下 A、B、C 三个交易实例为可比实例:

A. 大新商都

①位置: 民族大道 45 号, 邻建设中的西湖大桥

②规模: 楼高 4 层

③性质: 商场

④结构及装修: 钢筋混凝土结构, 外墙为兰色玻璃幕墙, 高级白瓷面砖, 内墙为高级彩色喷涂, 前厅为大理石内墙面, 花岗石地面, 中央空调, 并配有 6 部自动扶梯。

⑤售价: 首层为 14300 元/m²

⑥交易日期: 2003 年 12 月 18 日

B. 华容商场

①位置: 华阳路 5 号, 地处旧城区中心, 但不临主要街道。

②规模: 楼高 4 层

③性质: 商场

- ④结构：框架结构，装修与泰华商场相近。
- ⑤售价：首层为 12600 元/m²
- ⑥交易日期：2003 年 12 月 29 日
- C.大明商城
 - ①位置：西峰路 36 号，地处市商业中心，但不临主要街道
 - ②规模：楼高 8 层，一至三层为商场
 - ③性质：商场
 - ④结构及装修：钢筋混凝土结构，外墙贴明黄色高级面砖，花岗石地面，中央空调，8 部进口自动扶梯。
 - ⑤售价：首层为 11800 元/m²
 - ⑥交易日期：2003 年 12 月 28 日
- (2) 交易情况修正：可比实例 A、B、C 均属公开市场交易，但土地的取得方式有差别：泰华商场和可比实例 A 为招标方式，土地的价格为全市最高，而可比实例 B、C 之土地虽处市中心，但其土地获得市场行为不足，故其交易价格应作修正，修正幅度为-3%。以泰华商场的交易情况指数为 100，则 B、C 实例为 97。
- (3) 交易日期调整：实例 A、B、C 均为 2003 年 12 月交易，当时正处于房地产价格最高时，今年当地房地产价格稳中趋降，估价基准日的同类房地产价格与 2003 年 12 月相比，约下降了 10%。
- (4) 房地产状况调整
 - ① 区位状况调整：实例 B、C 虽处市中心，但因其不临主要街道，经营效益反而不如泰华商场。设泰华商场所在地的区位状况指数为 100，通过列表(表略)得可比实例 A 为 98，B 为 95，C 为 95。
 - ② 实物状况调整：对泰华商场和三个可比实例之实物状况进行列表分析(表略)，综合判断 A、B、C 个别因素指数分别为 103、

97、94(泰华商场的实物状况指数为 100)。
(5) 估价对象价格测算
根据以上各项修正，可列表计算如下：

表 3-5

项目可比实例	交易价格 (元/m²)	交易情况调整	交易日期调整	房地产状况调整		比准价格 (元/m²)
				区位状况	实物状况	
A	14300	100/100	90/100	100/98	100/103	12750.1
B	12600	100/97	90/100	100/95	100/97	12686.6
C	11800	100/97	90/100	100/95	100/94	12260.3

比准价格=(12750.1+ 12686.6+ 12260.3)/3
=12565.7(元/m²)

上表中可比实例所用成交价格均为首层价格，故判定泰华商场首层价格为 12566 元/m²。泰华商场共 4 层，首层价格为 12566 元/m²，根据当地商业用房楼层价格变化规律及顾客心理，可对泰华商场各层价格做出如下判断：首层 12566 元/m²；第二层 12309 元/m²；第三层 11694 元/m²；第四层 11460 元/m²。

泰华商场总价格为：
(12566+ 12309+ 11694+ 11460)×2360=113348440(元)

(七) 估价结果确定：
经采用市场法估价，泰华商场在估价时点的价格为：首层 12566 元/m²；第二层 12309 元/m²；第三层 11694 元/m²；第四层 11460 元/m²；总价 113,348,440 元，大写：人民币壹亿壹仟叁佰叁拾肆万捌仟肆佰肆拾元整。

【案例 3-4】 分析

本估价报告在进行交易情况修正时，概念不甚明确。由于估价目的是确定市场买卖价格，那么估价结论也就应该是公开市场价值，因此交易情况修正的方向是：将所有可比实例的价格修正为正常价格，也就是说：假设估价对象是在正常情况下成交。

报告中指出可比实例 A 获得土地的价格偏高，并未说明其成交价格是否也偏高，如果是这样，那么应将其成交价格修正为正常价格(乘以一个分子等于 100、分母大于 100 的修正系数)，而不应不加修正，因为如果不加修正，则估价结果会高于正常价格。

或者说本报告的估价人员认为估价对象的成交价应偏高，而这样认为的理由可能是因为估价对象的土地价格较高。但是，即使估价对象的土地获得价格较高，在评估估价对象公开市场价值时，也不应考虑这个因素。

同样，报告中指出可比实例 B、C 的土地获得市场行为不足，但也没有明确说明其成交价格是否偏低，只有当其成交价格偏低时，报告中对可比实例 B、C 所作的交易情况修正才是合理的。

第三节 商务办公房地产估价

一、商务办公房地产及其市场的特点

商务办公楼，俗称写字楼，是用于公司等商务机构办公的建筑物，在大、中城市，通常根据商务办公楼的装修、服务等档次将其划分为甲级、乙级和一般写字楼。

随着电子商务的流行和新经济概念的出现，目前的写字楼也出现了所谓“so-ho”的概念，即“small office, home office(小办公室，家庭办公室)”，这将对写字楼的发展趋势产生一定的影响。而与之相反的另一个趋势是：有些城市采取了较严厉的措施禁止公司在住宅内开业，其目的主要是为了挽救供应量过剩的写字楼市场。这些经济形态的变迁和政府政策的干预，都会对写字楼市场产生影响，从而影响写字楼的价值。

二、影响商务办公房地产的主要区位状况

除了一般影响商业房地产的主要区位状况外，影响商务办公房地产的区位状况还有：

(一) 是否位于中央商务区或政府机构附近

中央商务区是商务办公房地产的集中地区，因此往往集中着各类大的商务机构，除了本身蕴藏着巨大的商机外，也为商务机构之间的来往提供了便利条件，因此有实力的公司往往都集中在城市的中央商务区。例如广州市，20 世纪 90 年代初，环市东路一带的新兴中央商务区取代了传统的流花路、人民北一带的中央商务区，吸引了大量的大公司入驻这一带的甲级写字楼；而到了 90 年代末期，随着城市重心的东移，天河北一带逐步形成了又一片新的中央商务区，许多国际著名的大公司又竞相由环市东路一带迁移到天河北，一时间，环市东的甲级写字楼租金、售价下跌，空置率大增。

由于企业经常需要与政府交往，特别在我国目前更是这样，因此很多企业的办事机构愿意在政府机构的周围安营扎寨，所以常常会有这样的情况：房地局周围的写字楼集中了房地产开发公司、房地产中介机构、做房地产业务为主的律师事务所，电信局周围则集中了通讯行业的公司，海关的周围则是进出口公司、船运代理公司，等等，形成了像商业房地产的专业市场那样的集聚情形。

（二）交通条件

商务用户经常需要旅行，商务办公房地产与机场、火车站之间的交通方便程度是影响其价值的重要区域因素。

（三）周围环境

商务办公房既不像商业房地产那样要求周围环境繁华热闹，也不像居住房地产那样要求周围环境优美幽静，但要求周围环境整洁气派，有现代化的都市气氛，而不能杂乱无章。

三、影响商务办公房地产的主要实物状况

（一）外观

公司往往注重自身形象，而公司的办公场所的形象则直接影响公司的形象，因此商务办公房地产的外观对其价值的影响不可低估。商务办公房地产的外观条件主要包括：建筑物高度、体量、造型、外装修等。

（二）内部装修

与外观一样，内部装修也对商务办公房地产的价值有重要影响。

（三）设备、设施

电梯、空调是否齐备，甚至高层写字楼的电梯速度如何，都是影响商务办公房地产价值的重要因素。

（四）是否具有智能化办公条件

随着电子商务的兴起，企业对网络设施的要求迅速提高，以网络为载体，各种智能办公解决方案也在日新月异地发展，因此写字楼也必须能够提供完善的智能化办公条件才具有吸引力。

（五）满足不同公司的不同要求

甲级写字楼通常是采用集中空调，有统一的供冷(热)时间，而有些小型公司因为工作时间灵活、需要加班，希望能有独立的空调，这类公司往往就转向采用独立空调的乙级或一般写字楼。

（六）物业管理条件

物业管理虽然与房地产本身是分离的，但对于商务办公房地产、特别是甲级写字楼而言，物业管理对提升其价值的作用非常明显。

【案例 3-5】

××写字楼估价结果报告(节选)

- (一) 委托人: ××公司
- (二) 估价机构: ××房地产估价公司
- (三) 估价对象: ××写字楼位于 H 市五一大道东段南侧, 市工商银行西侧, 芙蓉路交叉口以东约 100 米处, 临五一大道。
- (四) 估价目的: 为合作经营提供价值依据。
- (五) 估价时点: 2004 年 2 月 28 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:
 - (1) 委托估价合同;
 - (2) 国家建设部、国家土地管理局、国家国有资产管理局、省、市等颁布的有关政策法规文件;
 - (3) 《房地产证》×房地字第××号、第××号、第××号;
 - (4) 估价人员实地查看和市场调查。
- (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: 由于 H 市目前有同类型写字楼交易实例数例, 拟采用市场法估价。
- (十) 估价结果:

××写字楼在估价时点的房地产市场价值为 23811 万元, 大写: 人民币贰亿叁仟捌佰壹拾壹万元整。
- (十一) 估价人员: (略)
- (十二) 估价作业日期: (略)

(十三) 估价报告应用的有效期: (略)

××写字楼估价技术报告

- (一) 实物状况分析:
 - (1) 产权状况

2000 年 2 月 28 日, B 公司以投标方式获得××写字楼地块 50 年土地使用权, 即 2000 年 2 月 28 日至 2050 年 2 月 28 日。该写字楼由 B 公司建造, 其房屋所有权亦属 B 公司所有。
 - (2) 土地面积与建筑面积

××写字楼所处地块宗地号 0408068, 土地总面积为 2480 m², 总建筑面积为 38578 m²。
 - (3) 建筑物概况

该写字楼为钢筋混凝土框筒结构, 建筑层数 30 层, 地下二层为车库, 有车位 128 个, 建筑面积 2560 m²; 地上 28 层为写字楼, 建筑面积 36018 m², 内设弹性分隔间的办公用房, 设备齐全, 环境优雅。写字楼外观造型设计新颖, 外墙采用铝合金, 孔雀绿色反射玻璃幕墙及花岗石铝板相结合, 大厅圆柱采用镜面不锈钢包柱, 电动扫描自动门, 花岗石地面, 整个大楼具有高贵非凡的风格。备有六台进口名牌高速豪华电梯, 采用中央空调系统, 设有国际卫星和接收系统。供电充足, 设有快速自动转换发电机组备用, 市电提供可靠双电源保证。有电脑闭路电视系统, 保安监视和防盗系统, 自控消防系统, 多功能程控电话系统。耐火等级为一级, 七度抗震设防, 为目前 H 市最高、最雄伟、最高级别的写字楼。
- ××写字楼是目前 H 市最高最大的房地产开发项目, 是一座现代化、多功能、高档次的写字楼, 实行现代化电脑管理, 配备多台

进口名牌电梯、电视卫星接收系统和中央空调系统、多功能程控电话通讯、保安系统及现代化消防系统，还将组建专业化的物业管理公司进行科学的物业管理。

(二) 区位状况分析：

××写字楼位于H市五一大道东段南侧，市工商银行西侧，芙蓉路交叉口以东约100米处，临五一大道。

该写字楼地处五一大道之黄金地段，所在区域为市行政事业办公区，周围有市人民政府、市工商银行、博物馆、电视台，向西有电信大楼、金融大厦，而后是市商业中心区。水电均由市政管道网供应，通讯、治安、交通、办公及生活环境在H市均属上乘。五一大道两侧，没有旧城区的拥挤和繁重的拆迁任务，是目前及今后高楼大厦建筑区。交通、水电、通讯及各种公共服务设施，在H市属一流。

五一大道为H市目前市内最宽最直的主干道，有6个车道，东经建筑中的跨江二桥而至经济开发区，西经跨江一桥而至东方公园，距火车站只有10分钟车程，离飞机场只有30公里。

(三) 市场背景分析：

H市房地产业起步晚，时间约于1992年国家宣布H市为开放城市之后。因此，房地产价格较其他同类型开放城市低。但由于它西通Y国，南接省会城市L市，目前正在修建南北铁路，H市将在我国大西南通道中占重要地位，另外H市还是我国少有的三沿(沿海、沿边、沿江)开放城市，这使H市房地产业成为目前及以后房地产投资的理想城市。

(四) 最高最佳使用分析：(略)

(五) 估价方法选用：

由于H市目前有同类型写字楼交易实例数例，拟采用市场法估价。

(六) 估价测算过程

(1) 选择可比实例

① 华兴大厦写字楼

位置：位于五一大道东北侧，邻建筑中的跨江二桥。

规模：建筑层数28层，地下2层为车库，地上26层为写字楼。

结构与装修：钢筋混凝土框筒结构，外墙为兰色玻璃幕墙、高级白瓷面砖，内墙为高级彩色喷涂，地面为釉面砖或水磨石，中央空调，配四部进口高速豪华电梯。

成交价格：写字楼平均为每平方米4800元，地下车库每个8万元。

成交日期：2001年2月20日

② 中意大厦写字楼

位置：位于芙蓉路西段北侧，电信大楼对面。

规模：建筑层数25层，地下2层的车库，地上23层为写字楼。

结构与装修：钢筋混凝土框架结构，外墙为铝合金玻璃幕墙，大理石或釉面砖地面，轻钢架石膏板吊顶，中央空调，配四部进口名牌电梯。

成交价格：写字楼平均每平方米5500元，地下车库每个9万元。

成交日期：2002年2月15日

③ 金鑫大厦写字楼

位置：位于五一大道西段北侧，市建设银行对面。

规模：建筑层数20层，地下1层为管理用房，地上19层为写字楼。

结构及装修：钢筋混凝土框架结构，外墙为兰色玻璃幕墙，地面为水磨石，中央空调，配四部进口名牌电梯。

出租价格：该写字楼已使用 4 年，2000 年至 2003 年平均年租金为每平方米 800 元。

价格估算：

由于该写字楼用于出租，有持续稳定的租金收入，故采用收益法，求取价格，具体采用报酬资本化法进行测算。

A.年有效毛收入

通过调查 H 市同类型写字楼出租价格，确定年租金每平方米 800 元符合客观收益情况，故年收入为每平方米 800 元，此为 1995 年租金价格。

B.年运营费用

a.折旧费

根据 H 市工程造价标准，金鑫大厦建造原值为 1500 元/m²，土地使用权年限为 50 年，故折旧年限 50 年，残值率为 0，则

$$\text{年折旧费} = 1500 / 50 = 30 (\text{元}/\text{m}^2)。$$

b.维修费

按 H 市惯例，维修费一般为房屋现值的 1.5%，则

$$\text{年维修费} = 1500 \times [1 - (1 - 0) \times 4 / 50] \times 1.5\% = 4.5 (\text{元}/\text{m}^2)$$

c.利息

取一年期定期存款利率 10.98%，则

$$\text{年利息} = 1500 \times 10.98\% = 164.7 (\text{元}/\text{m}^2)$$

d.管理费

$$\text{年管理费} = (30 + 20.7) \times 10\% = 5.1 (\text{元}/\text{m}^2)$$

e.保险费

$$\text{年保险费} = 1500 \times 2\text{‰} = 3 (\text{元}/\text{m}^2)$$

f.房产税

依 H 市房产税标准，房产税为建造原值的 1.2%，则

$$\text{年房产税} = 1500 \times 1.2\% = 18 (\text{元}/\text{m}^2)$$

g.其他税

$$\text{年其他税为 } 3 \text{ 元}/\text{m}^2$$

h.经营者利润

据调查，H 市写字楼行业投资收益率平均为 15%，则

$$\text{年经营者利润} = (30 + 20.7 + 5.1 + 3 + 18 + 3) \times 15\% = 12.0 (\text{元}/\text{m}^2)$$

$$\text{所以，年总营运费用} = 30 + 20.7 + 164.7 + 5.1 + 3 + 18 + 3 + 12 = 256.5 (\text{元}/\text{m}^2)$$

C.确定报酬率

根据银行利息及物价和市场情况分析，综合确定报酬率为 12%。

D.价格计算

$$V = (800 - 256.5) / 12\% \times [1 - 1 / (1 + 12\%)^{46}] = 4505 (\text{元}/\text{m}^2)$$

(2) 确定修正系数

① 交易情况修正

所选可比实例交易情况正常，不需要进行交易情况修正。

② 交易日期调整

据调查测算，近几年交易日期修正系数平均每年为 110%。

③ 房地产状况调整。其中：

1. 区位状况调整

以估价对象为 100，则华兴大厦为 95，中意大厦为 98，金鑫大厦为 83。

2. 实物状况调整

可比实例及估价对象的实物状况已介绍如前，以估价对象为 100，则华兴大厦为 96，中意大厦为 98，金鑫大厦为 89。

(3) 确定比准价格

根据所选三个可比实例，列表修正计算如下：

表 3-6

项 目		华兴大厦	中意大厦	金鑫大厦
成交价格（元/m²）		4800	5500	4505
交易情况修正		100/100	100/100	100/100
交易日期日期调整		121/100	110/100	100/100
房屋状况调整	区位状况调整	100/95	100/98	100/83
	实物状况调整	100/96	100/98	100/89
比准价格（元/m²）		6368.4	6299.5	6098.6

以上三个可比实例与估价对象位于同一供求圈内，且交易日期比较接近，故取各可比实例的比准价格的算术平均值作为估价对象的比准价格，即：

$$(6368.4+6299.5+6098.6)/3=6255.5(\text{元}/\text{m}^2)$$

对于地下车库，经过市场调查分析，估价对象所在区位明显优于可比实例所在区位，确定每个车位价格为 10 万元。

(4) 计算估价结果

该写字楼市场价值

$$=36018\times 6255.5+128\times 100000=238110599=23811(\text{万元})$$

(七) 估价结果确定

B 公司所属××写字楼(位于 H 市五一大道东段南侧)，经采用市场法估价，在估价时点的市场价值为 23811 万元，大写：人民币贰亿叁仟捌佰壹拾壹万元整。

【案例 3-5】 分析

(1) 由于 H 市是我国三沿开放城市，近年来房地产业发展迅速，写字楼物业也随即兴旺起来，面向市场的写字楼物业租售实例

也逐渐增多，因此采用市场法评估是适宜的。

(2) 在市场调查与现场勘测过程中，评估人员详细分析了 H 市与写字楼物业密切相关的市场背景和相关因素，对写字楼的现场勘测也十分周密细致，文字简洁，内容全面，重点突出。

但美中不足的是：文中有些字句过于夸张，例如称估价对象“为目前 H 市最高、最雄伟、最高级别的写字楼。”另外，像对估价对象所采用电梯的描述，也不应只说是“进口高速豪华电梯”或“进口名牌电梯”，不如直接写出电梯的品牌及产地，这样既显得资料翔实，文字又显得平实。

(3) 在主要采用市场法的同时，对出租用写字楼采用收益法求取收益价格，然后用于市场法中。由此可见，任何一项具体的评估是很少采用单一评估方法的，往往是多种方法的联合运用。

(4) 本评估报告中，对于修正系数的确定没有给出具体的分析过程。

(5) 本估价报告采用收益法求可比实例金鑫大厦的价格时，存在以下问题：

①租金应采用 2004 年时的租金值(因为后面在进行日期调整时，对这一可比实例未修正，即认为其交易日期与估价时点一致)，或是采用 2003 年的租金值加上近年平均升幅作为 2004 年的租金值，而不应采用 2000～2003 年租金的平均值。

②计算总支出时，大厦的年折旧费不应包含在内。

③按惯例，写字楼、酒店等房地产一般交由专业管理公司经营，并付给管理酬金。管理酬金一般不是像本报告“h.经营者利润”那样计算的，而是有其行业惯例。

④本报告报酬率的求取过程缺少依据。

(6) 房产税的计税方式错，应为原值扣除 30%以后按 1.2%计。

第四节 旅馆房地产估价

一、旅馆房地产及其估价的特点

旅馆房地产，包括饭店、酒店、宾馆、度假村、旅店、招待所等。

旅馆房地产一般较少在市场上转让，而旅馆房地产一旦转让，一般是整体转让，很少采取部分转让的形式。同样，旅馆房地产估价时，也是估算其整体价值的情况居多。

与之相应要注意的是，单独估算旅馆大堂等部分房地产的价值是没有意义的。不仅如此，这样单独估算的结果必然是导致价值的重复计算，【案例 3-6】就存在类似的问题。

由于同类型旅馆的价值主要在于其接待能力，因此衡量旅馆接待能力的指标床位数或是房间数，常常可以作为估价的指标，即以床位数或房间数作为比较因素，根据同类旅馆估算其每个床位或是每个客房的价格，然后乘以总的床位或客房数，即可得出旅馆的总价。

二、影响旅馆房地产的主要区位状况

(一) 交通条件

这是影响旅馆房地产的最重要的区位状况。

(二) 周围环境

周围环境和交通条件往往是相互起着相反作用的：交通条件好的旅馆往往周围环境嘈杂，作为旅馆价值的直接使用者和评价者——旅客，往往也会理解这一点，会在交通和环境之间做出适当的取舍。但相比接待观光和商务旅客的旅馆而言，接待度假旅客的旅馆就特别需要优美的环境，而交通条件的便利这时就退居其次了。

三、影响旅馆房地产的主要实物状况

除了通常的房地产实物状况，特别是影响商业房地产的实物状况以外，影响旅馆房地产的重要实物状况是：

(一) 设备设施和用具

除了设备设施以外，用具是影响旅馆房地产价值的一个比较特殊的重要实物状况。虽然在对旅馆房地产估价时，用具往往并不包括在内，但和设备设施一样，用具也是旅客选择和评价旅馆的主要考虑因素。正因为如此，旅馆的设备设施和用具的更新速度往往很快，远远快于设备设施和用具的自然寿命。我们往往也可以看到这样的情形：有的旅馆由于经营不善，无力更新设备设施和用具，导致更加无客问津，最终成了恶性循环。

(二) 经营管理

旅馆的经营管理对于提升旅馆房地产的价值起着重要的作用，好的酒店往往聘请国际著名的酒店管理集团经营管理，这样不仅能够提高酒店的服务水准，而且能够利用这些酒店管理集团的国际订房网络，保证酒店的客源。

【案例 3-6】

××市××大酒店估价结果报告(节选)

- (一) 委托人：××公司
- (二) 估价机构：××市房地产估价公司
- (三) 估价对象：××大酒店位于××市最繁华的××区商业中心地段，距××海关、××火车站仅五分钟车程，是一个集商务、饮食、娱乐于一体的综合型三星级酒店。

酒店楼高 29 层，拥有各类标准、豪华客房 273 套，楼层分别设有中餐厅、西餐厅、商场、咖啡厅、卡拉 OK 歌舞厅、商务中心、美容中心等，各种服务一应俱全，是商务活动、旅游、购物的理想场所。

(四) 估价目的：根据委托合同约定，本次估价是为了了解估价对象的公开市场价值。

- (五) 估价时点：2003 年 12 月 5 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：
 - (1) 委托估价合同
 - (2) 国务院颁发的《国有资产估价管理办法》、《国有资产估价管理实施细则》、××省人大常委会发布的《××省房地产估价条例》以及其他有关法规、文件。
 - (3) 《房地产证》×房地字第××号、第××号、第××号
 - (4) 《××物业市价季报》(2003 年第 3 期)
 - (5) 实地查勘和市场调查获取的资料
- (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：由于估价对象为综合物业，因此各种不同类型的房地产分别估价。本次估价中采用的估价方法主要有市场法、收益法。
 - (十) 估价结果：

表 3-7

楼 层	面积(m²)	单价(元/m²)	总值(元)	用 途
1	694.57	43370	30123368	咖啡厅
2	16.00	36948	591172	商铺
3	304.29	27735	8439476	商铺
4	559.38	16384	9164818	商铺
5	1042.45	14456	15070202	歌舞厅
6	1193.87	12850	15341625	办公
8	752.59	11780	8865152	办公
16-28	15520.31	11602	180064319	客房
29	1193.87	17134	20455190	餐厅
合计	21277.33	13542	288115322	

- (十一) 估价人员：(略)
- (十二) 估价作业日期：2003 年 12 月 1 日至 2004 年 1 月 10 日
- (十三) 估价报告应用的有效期：(略)

××市××大酒店估价技术报告

(一) 实物状况分析：

××大酒店位于××市最繁华的××区商业中心地段，距××海关检查站、市火车站仅五分钟车程，是一个集商务、饮食、娱乐于一体的综合型三星级酒店。酒店楼高 29 层，拥有各类标准、豪华客房 273 套，楼层分别设有中餐厅、西餐厅、商场、咖啡厅、卡拉 OK 歌舞厅、商务中心、美容中心等，各种服务一应俱全，是商务活动、旅游、购物的理想场所。

- (二) 区位状况分析：(略)
- (三) 市场背景分析：(略)
- (四) 最高最佳使用分析：(略)
- (五) 估价方法选用：

由于估价对象为综合物业，因此各种不同类型的房地产分别估价。本次估价中采用的估价方法主要有市场法、收益法。用收益法进行测算时，具体采用报酬资本化法计算。其公式如下：

$$V = \frac{A}{Y} \left[1 - \frac{1}{(1+Y)^n} \right]$$

- V：房地产价值；
- A：房地产净收益；
- Y：报酬率；
- n：未来可取得收益的年限。

运用此方法估价时，净收益和报酬率的确定十分关键。在确定净收益时，我们既考虑物业的实际收益，更考虑物业的客观收益，即排除了实际收益中属于特殊的、偶然的要素后所得到的一般正常收益；在确定报酬率时，我们主要考虑安全利率、风险调整率、物价指数及所得税率等因素。

- (六) 估价测算过程
- (1) 第一层咖啡厅、商场估价

① 年净收益确定

年净收益的计算公式为：年净收益(a)=年有效毛收入-年运营费用

1. 年有效毛收入计算：

××大酒店一层现已出租或由他人承包经营，每月承包费、租金收入约在 110~390 元/m²之间，低于市场租金标准，我们搜集了近期若干租赁实例，从中选出 3 例租赁实例，资料如下：

表 3-8

可比实例	面积(m ²)	楼层	租金单价(元/m ² ·月)
a.国商北座	162	1	820
b.罗湖大厦	160	1	800
c.敦信大厦	91.23	1	760

根据市场租金，依次考虑租赁情况修正、租赁日期调整、区位状况调整和实物状况调整，试算租金：

- a.820×100/105×90/100×100/122×75/100=432(元/m²·月)
- b.800×100/105×90/100×100/121×70/100=396(元/m²·月)
- c.760×100/105×90/100×100/121×72/100=387(元/m²·月)

经过对实例进行分析、比较和因素修正，得出估价对象的市场租金在 387~432 元/m²，我们取其平均值为 405 元/m²·月，即：

年有效毛收入=405×12×694.57=3375610(元)

2. 年总运营费用计算：

a.各种税费：包括房产税、土地使用税(费)、营业税、城建税及所得税等。根据承包合同约定，有关流转税费大部分由承包方交纳，故估价中按总收入的 8%计算，即：

各种税费=3375610×8%=270040(元)

b.管理费用：包括人员经费、办公费、修理费、广告费及不可预见费用，按年有效毛收入的 15% 计算，即：

$$\text{管理费用} = 3375610 \times 15\% = 506340 (\text{元})$$

c.年运营费用为 776380 元

$$\text{d.年净收益}(A) = 3375610 - 776380 = 2599230 (\text{元})$$

② 报酬率的确定

报酬率是收益法估价中一个重要因素，目前国际、国内估价行业在确定报酬率时有多种方法，此次估价主要选用以下方法测定：

报酬率(Y) = 安全利率 × (1 + 风险调整系数) × (1 - 所得税率) / 物价调整指数

安全利率：取一年定期存款利率 10.98%

风险调整系数：估价时点时影响房地产价格的社会经济环境因素，取 8%

物价调整指数：取近年平均物价指数 120%

所得税率：取特区现行所得税率 15%

$$Y = 10.98\% \times (1 + 8\%) / 120\% \times (1 - 15\%) = 8.3997\%$$

③ 估价价值计算

$$V = \frac{A}{Y} \left[1 - \frac{1}{(1+Y)^n} \right]$$

估价价值

$$V = \frac{2599230}{8.3997\%} \times \left[1 - \frac{1}{(1+8.3997\%)^{45}} \right] = 30123368 (\text{元})$$

(2) 第二层商铺估价

① 年净收益确定

1. 年有效毛收入计算：

目前市场上邻近物业的月租金在 330~390 元/m²之间，考虑到有关因素的调整，确定估价对象的市场租金为 345 元/m²·月。

$$\text{年租金收入} = 345 \times 12 \times 16 = 66240 (\text{元})$$

2. 年运营费用计算

a.各种税费：包括房产税、土地使用税(费)、营业税、城建税及所得税等。根据承包合同约定，有关流转税费大部分由承包方交纳，故估价中按总收入的 8% 计算，即

$$\text{各种税费} = 66240 \times 8\% = 5300 (\text{元})$$

b.管理费用：包括人员经费、办公费、修理费、广告费及不可预见费用，按年总收入的 15% 计算，即

$$\text{管理费用} = 66240 \times 15\% = 9930 (\text{元})$$

c.年运营费用为 15230 元，

$$\text{d.年净收益}(A) = 66240 - 15230 = 51010 (\text{元})$$

② 报酬率的确定(略)

③ 估价价值计算

$$V = \frac{A}{Y} \left[1 - \frac{1}{(1+Y)^n} \right]$$

估价价值

$$V = \frac{51010}{8.3997\%} \times \left[1 - \frac{1}{(1+8.3997\%)^{45}} \right] = 591172 (\text{元})$$

(3) 第三层商铺估价

① 年净收益确定

年净收益(a) = 年有效毛收入 - 年运营费用

1. 年有效毛收入计算：

××大酒店第三层商铺已出租，租期 10 年，前五年每月租金

收入在 150 元/㎡左右，后五年每年递增 15%，低于市场租金标准，我们搜集了近期若干可比实例，
从中选出 3 例，其资料如表 3-9。

表 3-9

物业名称	面积(㎡)	楼层	租金单价(元/㎡·月)
a.南洋大厦	27.95	3	350
b.和平大厦	17	3	220
c.国商大厦	9	2	560

2. 试算租金

根据市场租金，依次考虑租赁情况修正、租赁日期调整、区位状况调整和实物状况调整，试算租金：

- a. $350 \times 100/101 \times 95/100 \times 100/110 \times 90/100 = 269$ (元/㎡·月)
b. $220 \times 100/101 \times 95/100 \times 100/102 \times 118/100 = 239$ (元/㎡·月)
c. $560 \times 100/105 \times 90/100 \times 100/115 \times 65/100 = 271$ (元/㎡·月)

经过对实例进行分析、比较和因素修正调整，得出估价对象的市场月租金在 239~271 元/㎡,我们取其平均值为 259 元/㎡·月，即：

年有效毛收入为 $259 \times 12 \times 304.29 = 945730$ (元)

3. 年运营费用计算：

a.各种税费：包括房产税、土地使用税(费)、营业税、城建税及所得税等。根据承包合同约定，有关流转税费大部分由承包方交纳，故估价中按总收入的 8%计算，即

各种税费 = $945730 \times 8\% = 75660$ (元)。

b.管理费用：包括人员经费、办公费、修理费、广告费及不可

预见费用，按年总收入的 15%计算，即
管理费用 = $945730 \times 15\% = 141860$ (元)

c.年运营费用为 217520 元

d.年净收益(A) = $945730 - 217520 = 728210$ (元)

② 报酬率的确定：(略)

③ 估价价值计算

$$V = \frac{A}{Y} \left[1 - \frac{1}{(1+Y)^n} \right]$$

估价价值

$$V = \frac{728210}{8.3997\%} \times \left[1 - \frac{1}{(1+8.3997\%)^{45}} \right] = 8439476 \text{ (元)}$$

(4) 第四层商场估价

① 年净收益确定

年净收益(d) = 年有效毛收入 - 年总运营费用

1. 年有效毛收入计算：

××大酒店第四层商场现已出租，大部分铺位于近期到期，每平方米月租金在 150 元左右，接近市场租金，我们选择了部分近期出租实例，然后加以修正，其资料如表 3-10。

表 3-10

物业名称	面积(㎡)	楼层	租金单价(元/㎡·月)
a.南洋大厦	27.95	3	350
b.和平大厦	18.00	4	140
c.海燕大厦	59.30	4	180

2. 试算租金

根据市场租金,依次考虑租赁情况修正、租赁日期修正、区位状况调整和实物状况调整,试算租金:

$$a. 350 \times 100 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 102 \times 55 / 100 = 188 (\text{元}/\text{m}^2 \cdot \text{月})$$

$$b. 140 \times 100 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 78 \times 100 / 100 = 179 (\text{元}/\text{m}^2 \cdot \text{月})$$

$$c. 180 \times 100 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 100 \times 85 / 100 = 153 (\text{元}/\text{m}^2 \cdot \text{月})$$

经过对可比实例进行分析、比较和因素修正,得出估价对象的市场租金在 153~188 元/ m^2 ,我们认为估价对象与可比实例 c 最为接近,即以 c 为准,年有效毛收入为

$$153 \times 12 \times 559.38 = 1027020 (\text{元})$$

3. 年总运营费用计算:

a.各种税费:包括房产税、土地使用税(费)、营业税、城建税及所得税等。根据承包合同约定,有关流转税费大部分由承包方交纳,故估价中按总收入的 8% 计算,即:

$$\text{各种税费} = 1027020 \times 8\% = 82170 (\text{元})$$

b.管理费用:包括人员经费、办公费、修理费、广告费及不可预见费用,按年总收入的 15% 计算,即:

$$\text{管理费用} = 1027060 \times 15\% = 154053 (\text{元})$$

c.年运营费用为 236223 元。

$$\text{年净收益}(A) = 1027020 - 236223 = 790797 (\text{元})$$

② 报酬率的确定:(略)

③ 估价价值计算

$$V = \frac{A}{Y} \left[1 - \frac{1}{(1+Y)^n} \right]$$

估价价值

$$V = \frac{790797}{8.3997\%} \times \left[1 - \frac{1}{(1+8.3997\%)^{45}} \right] = 9164818 (\text{元})$$

(5) 第五层歌舞厅、商务会议室估价

① 年净收益确定

年净收益(A)=年有效毛收入-一年运营费用

1. 年有效毛收入计算:

由于××大酒店第五层现为商业用途,每平方米月租金在 113~170 元之间,差距较大。根据我们搜集的近期租赁实例,经过分析、比较和因素修正,估价中确定第五层的市场租金为 135 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$,即

$$\text{年有效毛收入} = 135 \times 12 \times 1042.45 = 1688760 (\text{元})$$

2. 年运营费用计算:

a.各种税费:包括房产税、土地使用税(费)、营业税、城建税及所得税等。根据承包合同约定,有关流转税费大部分由承包方交纳,故估价中按总收入的 8% 计算,即

$$\text{各种税费} = 1688760 \times 8\% = 135100 (\text{元})$$

b.管理费用:包括人员经费、办公费、修理费、广告费及不可预见费用,按年总收入的 15% 计算,即

$$\text{管理费用} = 1688760 \times 15\% = 253310 (\text{元})$$

c.年运营费用为 388410 元。

$$\text{年净收益}(A) = 1688760 - 388410 = 1300350 (\text{元})$$

② 报酬率的确定:(略)

③ 估价价值计算

$$V = \frac{A}{Y} \left[1 - \frac{1}{(1+Y)^n} \right]$$

估价价值

$$V = \frac{1300350}{8.3997\%} \times \left[1 - \frac{1}{(1 + 8.3997\%)^{45}} \right] = 15070202 \text{ (元)}$$

(6) 第六层办公(自用部分)估价

① 年净收益确定

年净收益(a)=年有效毛收入-一年总运营费用

1. 年有效毛收入计算:

××大酒店周围的写字楼目前多以出租为主,月租金水平在120~145元/m²之间,我们充分考虑到出租时间、区域、楼层、装修等因素,确定贵酒店第六层的市场租金为120元/m²·月,即:

年租金收入=120×12×1193.87=1719170(元)

2. 年总运营费用计算:

a.各种税费:包括房产税、土地使用税(费)、营业税、城建税及所得税等。根据承包合同约定,有关流转税费大部分由承包方交纳,故估价中按总收入的8%计算,即:

各种税费=1719170×8%=137530(元)

b.管理费用:包括人员经费、办公费、修理费、广告费及不可预见费用,按年总收入的15%计算,即

管理费用=1719170×15%=257870(元)

c.年运营费用为395400元。

d.年净收益(A)=1719170-395400=1323770(元)

② 报酬率的确定:(略)

③ 估价价值计算

$$V = \frac{A}{Y} \left[1 - \frac{1}{(1+Y)^n} \right]$$

估价价值

$$V = \frac{1323770}{8.3997\%} \times \left[1 - \frac{1}{(1 + 8.3997\%)^{45}} \right] = 15341625 \text{ (元)}$$

(7) 第八层写字楼估价

① 年净收益确定

年净收益(A)=年有效毛收入-一年运营费用

1. 年有效毛收入计算:

××大酒店第八层现时租金在120~144元/m²之间,在估价中我们考虑到周围相近物业的出租价格水平以及该楼的空置情况,确定该楼的市场租金为110元/m²·月,即:

年租金收入=110×12×752.59=993410(元)

2. 年运营费用计算:

a.各种税费:包括房产税、土地使用税(费)、营业税、城建税及所得税等。根据承包合同约定,有关流转税费大部分由承包方交纳,故估价中按总收入的8%计算,即:

各种税费=993410×8%=79470(元)

b.管理费用:包括人员经费、办公费、修理费、广告费及不可预见费用,按年总收入15%计算,即:

管理费用=993410×15%=149000(元)

c.年运营费用为228470元。

d.年净收益(A)=993410-228470=764940(元)

② 报酬率的确定(略)

③ 估价价值计算

$$V = \frac{A}{Y} \left[1 - \frac{1}{(1+Y)^n} \right]$$

估价价值

$$V = \frac{764940}{8.3997\%} \times \left[1 - \frac{1}{(1 + 8.3997\%)^{45}} \right] = 8865152 \text{ (元)}$$

(8) 十六至二十八层客房部分估价

① 年净收益确定

年净收益(a)=年有效毛收入-一年总运营费用

1. 年有效毛收入计算:

××大酒店第十六至二十八层客房经营状况良好,两年来酒店收入情况如表 3-11。

表 3-11

年份	平均房租(元/间)	住房率	房间数	年收入(元)
2002	278.27	74.5%	273	20657500
2003	340.27	73.7%	273	24988800

现对 2003 年资料按市场租金进行修正。表 3-12。

表 3-12

实际收入	住房率修正	房租修正	修正后年收入(元)
24988800	300/340.27	75/73.7	24662000

2. 年总运营费用:

a.各种税费:包括房产税、土地使用税(费)、营业税、城建税、所得税等按总收入的 12%计算,即

各种税费=24662000×12%=2959440(元)

b.管理费用:包括人员经费、办公费、修理费、广告费及不可

预见费用,按年总收入的 25%计算,即

管理费用=24662000×25%=6165500(元)

c.年运营费用为 9124940(元)

d.年净收益(A)=24662000-9124940=15537060(元)

② 报酬率的确定:(略)

③ 估价价值计算

$$V = \frac{A}{Y} \left[1 - \frac{1}{(1 + Y)^n} \right]$$

估价价值

$$V = \frac{15537060}{8.3997\%} \times \left[1 - \frac{1}{(1 + 8.3997\%)^{45}} \right] = 180064319 \text{ (元)}$$

(9) 第二十九层餐厅估价

① 年净收益确定

年净收益(a)=年有效毛收入-一年运营费用

1. 年有效毛收入计算:

××大酒店第二十九层餐厅现由他人承包经营,承包期暂定五年,第一至第三年承包金各为 250 万元,第四至第五年各为 275 万元。目前相似物业市场年租金价格约在 220~260 万元之间,估价中取 229.22 万元(160 元/m²·月)。

2. 年总成本计算:

a.税费:包括房产税、土地使用税(费)、营业税、城建税及所得税等。根据承包合同约定,有关流转税费大部分由承包方交纳,故估价中按总收入的 8%计算,即

各种税费=2292200×8%=183370(元)

b.费用:包括人员经费、办公费、修理费、广告费及不可预见费用,按年总收入的 15%计算,即

管理费用 = $2292200 \times 15\% = 343830$ (元)

c. 年运营费用为 527200 元。

d. 年净收益(A) = $2292200 - 527200 = 1765000$ (元)

② 报酬率的确定: (略)

③ 估价价值计算

$$V = \frac{A}{Y} \left[1 - \frac{1}{(1+Y)^n} \right]$$

估价价值

$$V = \frac{1765000}{8.3997\%} \times \left[1 - \frac{1}{(1+8.3997\%)^{45}} \right] = 20455190 \text{ (元)}$$

(七) 估价结果确定:

××市××大酒店的估价总价值为 288115322 元。

【案例 3-6】分析

(1) 本报告估价对象××大酒店是一个综合性的物业,集商务、饮食、娱乐于一体。由于物业各部分的经营相对独立,所以报告采取分部估价,每一部分采取收益法进行评估,思路清晰,方法选取正确。不足之处在于各分部的估价方法单一。

(2) 酒店一共是 29 层,在估价对象描述中没有说明是对酒店的局部估价,应理解为估价对象范围包括了全部 29 层,但估价技术报告中缺少了第七层和第九至十五层的估价。

(3) 价值计算有重复部分,如第六层办公(自用部分)不应单独计算价值。另外需要注意的是:酒店的第一层(大堂)、第二至四层商铺、第二十九层餐厅,一方面是出租经营的,有租金收入,同时另一方面,它们是为酒店的住客和写字楼用户服务的,可以间接地

为客房和写字楼创造价值,因此按照出租租金估算的这些部分的价值其实并不是这些部分的全部价值,它们的价值还有一部分包含在客房和写字楼的价值内,当然,在写字楼和客房的收益法估价过程中已经包含了这些商铺和餐厅部分的间接价值。

(4) 由于估价计算过程中缺少了部分房地产,如果这部分房地产也是客房和写字楼,并且这部分房地产不包含在估价对象范围内,那么如前面第 3 条所述,第一层、二至四层、二十九层的房地产的价值就有所缺损了。

(5) “第五层歌舞厅、商务会议室估价”部分,提到“第五层现为商业用途”,究竟是歌舞厅、商务会议室还是商业用途,交代不清。

(6) “第五层歌舞厅、商务会议室估价”部分的一段:

“1. 年总收入计算:

由于××大酒店第五层现为商业用途,每平方米月租金在 113~170 元之间,差距较大。根据我们搜集的近期租赁实例,经过分析、比较和因素修正,估价中确定第五层的市场租金为 135 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ 。”

文字交代不清,应将其中的“每平方米月租金在 113~170 元之间”一句改为:“市场上同类房地产每平方米月租金在 113~170 元之间”。

(7) 估价技术报告的“第六层办公(自用部分)估价”部分,出现:“确定贵酒店第六层的市场租金为 120 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$,”的字样,不符合技术报告的语气。

(8) 估价技术报告各部分分别计算了酒店各个部分的房地产价格,但最后没有列出加总公式,就直接得出酒店的估价总值。

第五节 餐饮房地产估价

餐饮房地产估价的情况与商业房地产类似，有关要点参阅本章第二节。

但在地段选择方面，餐饮房地产与商业房地产既有相似之处，又有很大不同。地处繁华地段的餐饮房地产的价值较高，这一点是与一般商业房地产相同的，但有些特色餐饮店地处偏僻一隅，照样门庭若市。而地处居住区内的餐饮店，一方面在吸引客源上有得天独厚之便，另一方面，又要时时注意不能被居民有环保方面的投诉。

【案例 3-7】

××酒家房地产估价结果报告(节选)

- (一) 委托人：××投资有限公司
- (二) 估价机构：××房地产估价公司
- (三) 估价对象：××酒家全部房地产
- 估价对象坐落：(略)

估价对象由委托单位投资建设和经营，由四层框架结构的主楼和五层砖混结构的附楼组成，主楼建筑面积 3654.55 m²，附楼 805

m²，共计 4459.55 m²。装修情况(略)。

(四) 估价目的：为拆迁补偿确定估价对象的价值。

(五) 估价时点：2004 年 3 月 20 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：根据委托人提供的资料和估价人员对估价对象的实际勘察结果，参照近期《××省建筑工程预算定额》和××市定额站发布的 2004 年 2 月份综合材料价格信息，采用成本法确定估价对象的重置价格，并根据使用年限及估价对象现状确定估价对象的折旧，综合得出估价对象的价格。

(十) 估价结果：

估价对象价格为 7047233.26 元，大写：人民币柒佰零肆万柒仟贰佰叁拾叁元贰角陆分。

(十一) 估价人员：(略)

(十二) 估价作业日期：2004 年 3 月 15 日至 2004 年 3 月 27 日

(十三) 估价报告应用的有效期：(略)

××酒家房地产估价技术报告

- (一) 实物状况分析：(略)
- (二) 区位状况分析：(略)
- (三) 市场背景分析：(略)
- (四) 最高最佳使用分析：(略)
- (五) 估价方法选用：

根据委托人提供的资料和估价人员对估价对象的实际勘察结果，参照近期《××省建筑工程预算定额》和××市定额站发布的2004年2月份综合材料价格信息，采用成本法确定估价对象的重置价格，并根据使用年限及估价对象现状确定估价对象的折旧，综合得出估价对象的价格。

(六) 估价测算过程

估价对象重置价格和考虑折旧后的价格见表3-13。

房地产估价汇兑表

表 3-13

序号	项目	建筑面积 (m²)	单位造价 (元/m²)	重置价格 (元)	现值 (元)
1	主楼	3654.55	945.00	3453549.75	2762839.80
2	附楼	805.00	650.00	523250.00	418600.00
3	中央空调	3654.55	350.00	1279092.50	639546.25
4	消防水电	3654.55	45.00	164454.75	109636.50
5	其他装修	详见表二		3848648.86	2911351.49
6	不可预见费	(1+2+3+4+5)×3%			205259.22
7	合计	1+2+3+4+5+6			7047233.26

装修估价明细表

表 3-14

项 目	工程量(m²)	综合单价(元)	总价(元)	重置价(元)
墙面墙纸	2781.7	44.00	122394.80	73436.88
天棚墙纸	2212.40	46.00	101770.40	61062.24
大理石墙面	185.90	545.00	101315.50	81052.40
花岗岩柱面	70.00	578.00	40460.00	32368.00
地面大理石	324.40	480.00	155712.00	124569.60
台阶花岗岩	104.00	543.00	56472.00	45177.60
瓷砖墙面	1314.2	195.00	256269.00	170846.00
条形砖墙面	450.30	135.00	60790.50	48632.40
地砖地面	4580.80	475.00	217930.00	174344.00
地毯	2835.00	225.00	637875.00	382725.00
窗台板窗套	328.50	115.00	37777.50	33999.75
木间壁	588.30	95.00	55888.50	44710.80
木墙裙	778.00	180.00	140040.00	126036.00
吊顶木龙架	3410.00	190.00	647900.00	583110.00
铝合金龙架	1052.40	150.00	157860.00	145231.20
壁柜	197.00	180.00	35460.00	32623.20
玻璃瓦屋檐	607.40	462.80	281104.72	224885.23
卫生洁具	28 套	10200.00	285600.00	228480.00
坐式大便器	13 件	490.00	6370.00	5096.00
脸盆	9 件	175.00	1575.00	1260.00
灯具	详见表 3-15		148499.44	133648.85
广告架牌	5 个	50000.00	250000.00	125000.00
不锈钢栏杆	76.10	35.00	2663.50	1775.67
不锈钢包柱	81.10	130.00	10543.00	7028.67
木脚踏板	202.10	180.00	36378.00	24252.00
合计			3848648.86	2911351.49

灯具估价明细表

表 3-15

名称	数量(只)	市场单价(元)	合计(元)
吊灯	1	730.72	730.72
吊灯	3	1280.00	3840.00
吊灯	1	14500.00	14500.00
吊灯	3	693.00	2079.00
吊灯	1	685.00	685.00
吊灯	1	2800.00	2800.00
吸顶灯	80	279.00	22320.00
射灯	31	312.00	9672.00
小顶灯	212	130.00	27560.00
应急灯	2	378.00	796.00
灭蚊灯	3	495.00	1485.00
转灯	8	1510.00	12080.00
壁灯	22	78.00	1716.00
壁灯	26	173.00	4498.00
合计			104761.72

以上为材料价,考虑 35%的人工费和 3%的管理费后的重置价为 148499.44 元,折旧后净值为 133648.85 元

(七) 估价结果确定

估价对象价格为 7047233.26 元,大写:人民币柒佰零肆万柒仟贰佰叁拾叁元贰分。

【案例 3-7】 分析

(1) 本案例中,土建部分约占总价的 45%,装修约占 41%,设备约占 14%,可见装修和设备在总价中占了一半以上。一般的重置价格表中通常只包括土建造价,设备和装修由于个体差异很大,需要单独计算,就像本案例中这样。

(2) 有一种误解,认为房地产要拆迁了,其中的装修就不值钱了,最多只能象征性地作一些补偿,这样做,对被拆迁人是不公平的,应像本案例所采用的估算方法,对装修、设备也作适当补偿。

(3) 本案例未说明土地使用权状况。

【案例 3-8】

××游乐场主体房地产估价结果报告(节选)

第六节 娱乐房地产估价

娱乐房地产是一类特殊的房地产，其估价的个别性、独特性比较强，一般较难把握，以下通过案例来说明娱乐房地产估价的一些注意事项。

案例 3-8 和案例 3-9 分别是一个大型游乐场的主体部分和配套设施部分的房地产估价案例。该大型游乐场是国内首家综合性高科技旅游项目，现已建成开放。其建设项目主要包括：

- (1) 游乐场主体
- (2) 配套的办公综合楼
- (3) 配套的职工住宅(已竣工)
- (4) ××广场(包括半地下停车场、停车库、地面建筑物及构筑物)
- (5) T207-0031 土地(拟建配套的单身公寓)

案例 3-8 的估价对象包括游乐场的主体部分，案例 3-9 的估价对象则包括配套的办公综合楼、××广场以及 T207-0031 土地。

- (一) 委托人：××实业发展有限公司
- (二) 估价机构方：××房地产估价公司
- (三) 估价对象：××游乐场主体房地产

(1) 坐落：“××游乐场”位于××市南山区白石洲地段，与已有的“锦绣中华”、“民俗文化村”、“世界之窗”、“欢乐谷”等旅游景点形成了××市的旅游旺地。

(2) 权利状况：根据××市人民政府签发的×房地字第 4000020822 号房地产证，确认××市××实业发展有限公司为此次估价对象的权利人。

(3) 规划限制条件：

土地权属来源：协议出让；用途：旅游度假及游乐用地；使用年限：40 年(2002.8.18~2042.8.17)。

- (四) 估价目的：为抵押贷款提供依据
- (五) 估价时点：2004 年 4 月 20 日
- (六) 价值定义：本次采用公开市场价值标准。
- (七) 估价依据：

- (1) 国务院、建设部以及××省和××市有关法规和政策
- (2) 房地产证
- (3) 委托人提供的有关资料
- (4) ××市现行房地产租售价格调查
- (5) 估价人员实地勘查获得的有关资料
- (六) 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

考虑估价对象性质、用途，拟采用成本法及收益法进行估价。

(十) 估价结果：对估价对象的现状、位置、用途、环境、装修、使用年限等影响其价值的因素进行综合考虑之后，根据委托人提供的有关资料、市场调查及估价人员经验，我们采用成本法结合收益法计算，确定××游乐场主体房地产在 2004 年 4 月 20 日的价格为人民币 159039713 元，大写：人民币壹亿伍仟玖佰零叁万玖仟柒佰壹拾叁元整。

(十一) 估价人员：(略)

(十二) 估价作业日期：(略)

(十三) 估价报告应用的有效期：(略)

××游乐场主体房地产估价技术报告

(一) 实物状况分析

“××游乐场”位于××市南山区白石洲地段，与已有的“锦绣中华”、“民俗文化村”、“世界之窗”、“欢乐谷”等旅游景点形成了××市的旅游旺地。

“××游乐场”是目前国内集现代科技、现代艺术、现代娱乐于一体的最大的室内综合性旅游项目。是××市继“锦绣中华”、“民俗文化村”、“世界之窗”等旅游景点建设后的又一力作。“××游乐场”总占地 33815 m²，其中主体中心部分占地 15647.4 m²，建筑面积 16945.5 m²；主体中心内共分为“今日街市”、“探索乐园”、“未来街市”、“森林乐园”和“××中心”五个娱乐区，围绕中心剧场各具特色的旅游项目多达 60 多项。

“今日街市”有以阳光花园为背景的艺术化集市、鲜花大街、大型彩屏、高科技的激光电子琴、汽车展台、前卫艺术的别墅画廊等。

“森林乐园”主景为一个千奇百态的未来树，覆盖 3300 m²，一次可容纳 600 多人同时上树游玩，有漂流船、高架列车、攀岩、翻斗乐、遥控小赛车、大力神等众多娱乐项目。

“未来街市”采用幻影荧光立体材料和悬浮成像技术营造海底世界，有六自由度动感影院的太空游，激光战车，跳跃太空舱，在触摸屏电脑缤纷世界里可欣赏数千种丰富精彩的节目片断。

“探索乐园”以主体影院、球幕影院、平面转立体的高科技设备为人们更为逼真、直观地欣赏艺术提供了机会。悬浮列车、航天飞机、未来航空站、太阳能汽车模型等演示，将娱乐和人们对未来的探索有机结合起来。

“××中心”是目前国内最大的室内花园剧场，它装备了世界上最大的 600 m²超大规模投影及二千色全彩激光表演器，四组升降、飞人吊索行车等最新现代特技设备，其规模和先进设备的配套为全国一流。

根据××市人民政府签发的×房地字第 4000020822 号房地产证，确认××实业发展有限公司为此次估价对象权利人。土地权属来源：协议出让；用途：旅游度假及游乐用地；使用年限：40 年(2002.8.18~2042.8.17)。

(二) 区位状况分析：(略)

(三) 市场背景分析：(略)

(四) 最高最佳使用分析：(略)

(五) 估价方法选用

考虑估价对象性质、用途，拟采用成本法及收益法进行估价。

(六) 估价测算过程

(1) 收益法测算:

① 报酬率测算:

根据××市房地产年鉴及其他有关统计资料,参考现行银行存贷利率,商业、酒店、旅游业利润率及物价指数等,经综合测算,确定报酬率为10%。

② 收益测算:

根据房地产估价的最高最佳使用原则及替代原则,结合“××游乐场”现行经营水平及委托人提供的有关资料,确定估价对象收益水平如下:

A. 月有效毛收入计算

a. 主营收入(门票收入)

成人: $90 \times 2000 \times 70\% \times 30 = 3780000$ (元)

儿童: $45 \times 2000 \times 30\% \times 30 = 810000$ (元)

以上合计: $3780000 + 810000 = 4590000$ (元)

b. 副营收入(餐饮、工艺品等二次消费收入)

副营收入按主营收入之25%计

副营收入: $4590000 \times 25\% = 1147500$ (元)

以上合计: $a + b = 4590000 + 1147500 = 5737500$ (元)

B. 月运营费用计算:

a. 营业成本 $5737500 \times 3.3\% = 189337.5$ (元)

(按收入之3.3%)

b. 营业税金 $5737500 \times 3.2\% = 183600$ (元)(按收入之3.2%)

c. 营业费用 $5737500 \times 12\% = 688500$ (元)(按收入之12%)

d. 员工工资及福利 $5737500 \times 18\% = 1032750$ (元)

(按收入之18%)

e. 行政管理费用、公共费用及非经营费用

$5737500 \times 42\% = 2409750$ (元)(按收入之42%)

以上合计: $a + b + c + d + e = 4503937.5$ (元)

C. 月净收入 = 月收入 - 月支出

$= 5737500 - 4503937.5 = 1233562.5$ (元)

年净收入 = $1233562.5 \times 12 = 14802750$ (元)

(3) 估价对象价格测算

估价对象价格 = $\frac{14802750}{10\%} \left[1 - \frac{1}{(1+10\%)^{39.5}} \right] = 144593262$ (元)

估价对象单价 = $144593262 / 16945.5 = 8532.8$ (元/m²)

(2) 成本法计算:

① 土地部分:

根据《××经济特区协议用地地价标准、市政建设配套费收取标准》,考虑估价对象用地性质、土地等级、地段位置等,确定估价对象用地地价为:

1. 土地使用权出让金及土地开发费:

$700 \times 15647.4 = 10953180$ (元)

2. 市政建设配套费: $1050 \times 15647.4 = 16429770$ (元)

以上合计: ① + ② = 27382950(元)

② 建筑物部分: 根据委托人提供的有关资料,估价对象造价由前期工程费用、主体工程费用、主体附属配套工程费用等组成,具体如下:

1. 前期工程费用(详见附件五):

前期工程费用由拆迁补偿费,设计、监理费,质量监督管理费三项组成。其费用总额为21620621元。

2. 主体工程费用(详见附件五):

主体工程费用由主体土建及主体安装两部分组成。
其中：主体土建为 41471270.37 元
主体安装为 10384785 元
以上两项合计为：51856055.37 元
3. 主体配套及附属工程费用(详见附件五)(略)：
主体配套及附属工程由主体装饰，园林、室外、临设、布置装饰及主体外设备三部分组成。
其中：主体装饰：9604998.31 元
园林、室外、临设、布置装饰：28326519.18 元
主体外设备：12581169 元
以上三项合计为：50512686.49 元
据上建筑物总造价为：
 $1.+ 2.+ 3.=21620621+51856055.37+50512686.49$
 $=123989363(\text{元})$
③ 建设项目利息费用：
根据委托人提供的有关资料，利息费用为 766.74 万元
根据以上测算，估价对象价格为：
 $①+ ②+ ③=27382950+123989363+ 7667400$
 $=159039713(\text{元})$
估价对象单价= $159039713/16945.5=9385.4(\text{元}/\text{m}^2)$
(七) 估价结果确定：
综上所述，依成本法计算，估价对象价格为 159039713 元；
依收益法计算，估对象价格为 144593262 元；综合以上两结果，
结合估价目的，考虑估价对象实际情况，采用成本法计算之估价结果
为估价最终结果，则：
估价对象价格为：159039713 元

估价对象单价为：9385.4 元/m²

附件三

房地产评估明细表		表 3-16
估价对象位置	深南大道白石洲	
土地使用权来源	协议	
土地用途	旅游用地	
用地面积	15647.4 m²	
土地使用年限	40 年(2002.8.18~2042.8.17)	
建筑结构	框架结构	
建筑面积	16945.50 m²	
原购建价	130248323 元	
竣工日期	2003 年 10 月 10 日	
估价时点	2004 年 4 月 20 日	
估价单价	9385.4 元/m²	
估价价值	159039713 元	
转让税费	16107614 元	
估价净值	142932099 元	

转让税费参考表			表 3-17
税费种类	税费计算方法	税费金额	
营业税及城市建设维护费	转让市价×5.05%	8031505	
印花税	转让市价×0.05%	79519	
土地增值费	[转让市价-原购入价-需补地价]×20%	5758278	
所得税	[转让市价-原购入价-需补地价-土地增值费-税费]×15%	2238312	
税费合计		16107614	

【案例 3-9】

××乐园部分房地产估价结果报告(节选)

- (一) 委托人: ××市××乐园实业发展有限公司
- (二) 估价机构: ××房地产业估价公司
- (三) 估价对象:
 - (1) 区深南路白石洲“××乐园”办公综合楼。
房地产证: ××房地字第 4000020820 号。
 - (2) 区深南路白石洲“××乐园”广场(地下停车场)。
房地产证: ××房地字第 4000020817 号。
 - (3) 区深南路白石洲“××乐园”宗地号 T207-0031 土地。
房地产证: ××房地字第 4000020816 号。
- (四) 估价目的: 抵押贷款
- (五) 估价时点: 2003 年 6 月 3 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
 - (1) 估价委托书。
 - (2) 房地产证及《××市土地使用权出让合同书》, (证号: ××号)《××市建设用地规划许可证》(证号: ××号)。
 - (3) 国家及××市有关房地产的政策和法规。
 - (4) ××市房地产市场资料。
 - (5) 估价人员现场查勘时获得的有关资料。
- (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

在估价中, 我们根据估价对象的性质和用途, 对办公综合楼采用市场法, 对“××乐园”广场(地下停车场)采用成本法, 对“××乐园土地”(宗地号 T207-0031) 采用基准地价修正法进行计算。

市场法: 是通过市场调查, 以现行类似房地产的交易价格为参照, 并对估价对象客观因素加以考虑, 对参照价格进行修正, 其修正值为估价对象的价格。

成本法: 是在求取估价对象的价格时, 以开发或建造估价对象或类似房地产所需耗费的各项必要费用之和为基础, 再加上正常利润和应纳税金来确定估价对象价格的一种估价方法。

基准地价修正法: 是在有了基准地价的地区, 通过具体区位、土地使用权年限、建筑容积率等的比较, 将基准地价修正为估价对象价格的一种估价方法。

(十) 估价结果

估价人员运用市场法、成本法和基准地价修正法分别综合计算、估价, 结果如下:

(1) 区深南路白石洲“××乐园”广场配套办公综合楼, 建筑面积: 3753.11 m², 在估价时点的价值为人民币壹仟捌佰柒拾陆万伍仟伍佰元(¥18765500.00), 单价: 5000 元/m²。

(2) 区深南路白石洲“××乐园”广场(地下停车场), 占地面积: 6005.51 m², 在估价时点的价值为人民币贰仟玖佰柒拾柒万捌仟玖佰元(¥29778900.00)。

(3) 区深南路白石洲“××乐园”土地, (宗地号 T207-0031 土地)土地面积: 7256.70 m², 在估价时点的价值为人民币陆佰零肆万捌仟元(¥6048000.00)。

以上房地产价值合计为人民币伍仟肆佰伍拾玖万贰仟肆佰元(¥54592400.00)

- (十一) 估价人员: (略)
- (十二) 估价作业日期: (略)
- (十三) 估价报告应用的有效期: (略)

××乐园部分房地产估价技术报告

(一) 实物状况分析

××市“××乐园”是国内首家综合性高科技旅游项目, 现已建成开放。其项目建设内容包括: ①主体建筑——××乐园中心, 是一幢建筑面积 16945 m²、基底面积 14333.52 m²、内净高达 32m 的单层巨大空间建筑物, 主景是巨大的热带雨林和林中优雅美丽的英式花园。主要功能还有未来街市、森林探险、儿童娱乐区、英式花园、餐饮区、××乐园大剧场和大型杂技。②配套办公综合楼一幢, 现已通过竣工验收。③住宅楼一幢, 现已竣工。④单身公寓二幢, 尚未建设。⑤“××乐园广场”(包括半地下停车场、停车库)。

(1) “××乐园”办公综合楼

① 土地

- ①使用权来源: 协议(出让)。
- ②等级: 二级。
- ③用途: 旅游度假及游乐用地。
- ④用地面积: 3605.7 m²。

⑤使用年限: 40 年, 自 2001 年 8 月 18 日至 2041 年 8 月 17 日止。

② 建筑物

- 1. 结构: 框架。
- 2. 建筑物层数: 七层。

- 3. 拟估物楼层: 整栋。
- 4. 用途: 办公综合楼。
- 5. 建筑面积: 3753.11 m²。
- 6. 竣工日期: 2002 年 9 月。

③ 成新率: 99%。

④ 装修及设施:

外墙: 褐红色条形砖(该建筑物为欧陆风格外形)。

内墙: 高级墙纸、乳胶漆。

天花: 石膏线条, 乳胶漆, 部分明铝矿棉板。

楼地面: 抛光地砖地面。

楼梯、走道: 抛光花岗岩。

门窗: 铝合金窗, 部分实心木门、门套, 部分夹板门。

卫生间: 地面防滑地砖, 墙面瓷片到顶, 天花铝板吊顶。

(2) “××乐园”广场(地下停车场)

① 土地

- ①使用权来源: 协议(出让)。
- ②等级: 二级。
- ③用途: 旅游度假及游乐用地。
- ④用地面积: 6005.5 m²。

⑤使用年限: 40 年, 自 2001 年 8 月 18 日至 2041 年 8 月 17 日止。

② 建筑物

××乐园广场是大型室内综合性旅游项目××市××乐园的配套设施(进口处), 占地面积 6005.5 m², 地面有一棵巨型人造大榕树, 建筑面积 280 m²的单层商铺及其他绿化休闲设施, 半地下有面积约 3800 m²、车位 140 多个的中巴、小车停车场(库)。

(3) “××乐园”土地(宗地号 T207-0031)

① 土地

1.使用权来源:协议(出让)。

2.等级:二级。

3.用途:旅游度假及游乐用地(本宗地拟建“××乐园”配套单身公寓)。

4.用地面积:7256.7 m²。

5.使用年限:40年,自2001年8月18日至2041年8月17日止。

6.规划设计要点:

建筑容积率:0.7(拟建两幢建筑面积4000 m²的单身公寓)。

建筑覆盖率:40%。

建筑层数:7层。

7.宗地现状:三通一平。

(二) 区域因素分析

××市“××乐园”位于××市区白石洲,地处××市最繁华热闹的旅游中心华侨城地段,北临深南大道,东靠“世界之窗”西侧,西边邻沙河高尔夫球场。周围有“民俗文化村”、“锦绣中华”、“欢乐谷”等主题公园和世界花园、祥祺苑、汇盛阁等高尚住宅区,及华夏艺术中心、××大酒店、何香凝美术馆、新开通的“观光巴士”等旅游配套设施。该地段绿化良好、环境幽雅、交通方便,适合开发旅游项目。

(三) 市场背景分析:(略)

(四) 最高最佳使用分析:(略)

(五) 估价方法选用

在估价中,我们根据估价对象的性质和用途,对办公综合楼采

用市场法,对“××乐园”广场(地下停车场)用成本法和对“××乐园”土地(宗地号 T207-0031)用基准地价修正法进行计算。

市场法:是通过市场调查,以现行类似房地产物业的交易价格为参照,并对估价对象的客观因素加以考虑,对参照价格进行修正,其修正值为估价对象的价格。

成本法:是在求取估价对象的价格时,以开发或建造估价对象或类似房地产所需耗费的各项必要费用之和为基础,再加上正常利润和应纳税金来确定估价对象的价格的一种估价方法。

基准地价修正法:是在有了基准地价的地区,通过具体区位、土地使用权年限、建筑容积率等的比较,将基准地价修正到估价对象价格的一种估价方法。

(六) 估价测算过程

(1) “××乐园”配套办公综合楼的估价

对“××乐园”配套办公综合楼,我们采用市场法,以同区域、同类物业为参照物进行分析比较,得出结论见后文。

(2) “××乐园”广场价值的估价

① “××乐园”广场土地价值确定

根据委托人提供的房地产证,广场占地6005.5 m²。

1.用地价款(含土地出让金、市政配套设施费、土地开发费)为400元/m²,计240.22万元。

2.拆迁补偿费约421.96万元(按建筑成本分摊)。

3.利息、利润综合按20%计算,为132.44万元。

4.以上合计795.62万元。

② 构筑物(含地下停车场)价值确定

根据委托人提供的有关资料,广场上构筑物及半地下停车库、场的建设成本为:

- 1.前期费用(设计报建): 35.00 万元
- 2.地下车库基础及主体: 578.61 万元
- 3.水电、消防: 93.16 万元
- 4.前广场小卖部、贵宾室、售票房等: 116.25 万元
- 5.绿化占用费、绿化费: 93.00 万元
- 6.花池、地面砖、不锈钢扩栏: 171.77 万元
- 7.构筑物(大榕树): 363.00 万元
- 8.建筑物(门厅部分): 584.00 万元
- 小计: 2034.79 万元
- 9.利息: 148.48 万元
- 合计: 2183.27 万元

③ “××乐园”广场成本值为: 2977.89 万元

(3) “××乐园” T207-0031 土地的估价

根据××市规划国土局发布的“××经济特区多层住宅楼面市场地价图(××区)”, 该宗地所在地段的多层住宅市场地价为 1640~2220 元/m²(楼面地价), 通过对宗地所处位置在环境、交通、配套设施等因素的比较, 宗地的多层住宅市场地价评定为 2000 元/m²; 宗地的用地建设规划为单身公寓, 按照有关规定, 单身公寓地价为住宅地价的 0.8 倍, 其土地使用年限为 40 年, 建筑容积率为 0.55, 其修正系数分别为 0.90 和 1.05, 则:

$$\begin{aligned}\text{宗地总地价} &= 4000 \times 2000 \text{ 元/m}^2 \times 0.8 \times 0.9 \times 1.05 \\ &= 604.8(\text{万元})\end{aligned}$$

楼面地价: 1512 元/m²

单位地价: 833 元/m²

(七) 估价结果确定

估价人员运用市场法、成本法和基准地价修正法分别综合计算、

估价, 结果如下:

(1) ××区深南路白石洲“××乐园”广场配套办公综合楼, 建筑面积: 3753.11 m², 在估价基准日的价格为人民币壹仟捌佰柒拾陆万伍仟伍佰元(¥18765500.00), 单价: 5000 元/m²。

(2) ××区深南路白石洲“××乐园”广场(地下停车场), 占地面积: 6005.5 m², 在估价基准日的价格为人民币贰仟玖佰柒拾柒万捌仟玖佰元(¥29778900.00)。

(3) ××区深南路白石洲“××乐园”宗地号 T207-0031 土地, 土地面积: 7256.70 m², 在估价基准日的价格为人民币陆佰零肆万捌仟元(¥6048000.00)。

以上房地产价格合计为人民币伍仟肆佰伍拾玖万贰仟肆佰元(¥54592400.00)。

【案例 3-9】 分析

- (1) 年限修正系数计算有误。
- (2) 成新率的确定缺少分析。

【案例 3-10】

××高尔夫球会有限公司部分房地产估价结果报告(节选)

- (一) 委托人: ××高尔夫球会有限公司
- (二) 估价机构: ××房地产估价公司
- (三) 估价对象:

物业名称	××高尔夫球会 A 球道
物业位置	××市××区××镇高尔夫大道
物业用途	高尔夫球场 A 球道 18 个洞用地
用地面积(m ²)	793270.10
宗地号	A933-001
土地使用权出让合同书编号	××字(××)4-014
房地产证号	7226236
竣工日期	1998

(四) 估价目的：为向银行抵押贷款提供价格依据

(五) 估价时点：2003 年 6 月 7 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：

(1) 国家、××省及××市有关法规政策；

(2) 《土地使用权出让合同》及《房地产证》；

(3) ××高尔夫球会有限公司提供的财务报表及财务资料；

(4) 估价人员实地勘察、调查所获信息。

(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：

由于高尔夫球场属于一种特殊形态的房地产，经营方主要靠出售会员证收回大部分投资，在会员证已售出的情况下，宜采用收益法估价计算，具体采用报酬资本化法进行测算。收益法是运用适当的报酬率，将预期的估价对象未来各期(通常为年)的正常净收益折算到估价时点上的现值，求其之和得出估价对象价格的一种估价方法。

(十) 估价结果：

根据估价对象所处地理位置、配套设施、交通环境等诸多因素，并进行市场调查后，在有关方面的配合下，运用我们的估价经验，评定××高尔夫球会 A 球道在 2003 年 6 月 7 日的收益价格为 302384500.00 元，大写：人民币叁亿零贰佰叁拾捌万肆仟伍佰元整。

(十一) 估价人员：(略)

(十二) 估价作业日期：(略)

(十三) 估价报告应用的有效期：(略)

××高尔夫球会有限公司部分房地产估价技术报告

(一) 房地产状况分析

××高尔夫球会始建于 1996 年，球会及其附属设施总占地约 1.5 万亩，周边达 38 公里。××球会由四个 18 洞球场组成，为中国首个 72 洞高尔夫球会。

××球会具备了国际高尔夫球会所应有的一切设施，包括一个五星级度假酒店、高雅舒适的会所、拥有亚洲最大网球中心的乡村俱乐部，生活、休闲、运动、旅游、娱乐、度假等一应俱全。球会以现代化、国际化为目标，采用国际高尔夫球会的运作方式与管理方式，已成功树立起国际一流高尔夫球会的地位。

××高尔夫球会 A 球道，是××球会的招牌球场。该球场由全球最受欢迎的设计师、在职业高尔夫球坛享有盛名的球王杰克·尼高劳斯(Jack Nicklaus)设计，全长约 7000 码，充分利用球道的起伏地形，巧妙采用沙池和水池，成功地将技术考验的准则揉合于不同的球洞之中，为不同技术程度的球手设计不同难度的击球目标，

最大程度地满足了不同球手的需要。

××高尔夫球会位于××市西北方向，坐落在××区××镇高尔夫大道旁，西邻××，东毗××，南靠××、布吉，北接××市塘厦。交通四通八达，机荷高速连接广深高速，梅观高速、深汕高速在这里交汇，将××与××市区、珠江三角洲地区紧密连接。

(二) 市场背景分析：(略)

(三) 最高最佳使用分析：(略)

(四) 估价方法选用

由于高尔夫球场属于一种特殊形态的房地产，经营方主要靠出售会员证收回大部分投资，在会员证已售出的情况下，宜采用收益法估价计算，具体采用报酬资本法进行测算。收益法是运用适当的报酬率，将预期的估价对象未来各期(通常为年)的正常净收益折算到估价时点上的现值，求其和得出估价对象价格的一种估价方法。

(五) 估价测算过程

(1) 年有效毛收入的确定

① 会员证收入

遵照国际通行的作法，××高尔夫球会的运营采用会员制，一个 18 洞的球场容纳的会员数为 1500 个。所估价的 A 球道为该球会最好的球场，只有金卡会员可以使用，金卡会员又分为公司会员和个人会员两种，公司会员 23.8 万美元/个，个人会员 15 万美元/个。根据球会提供的资料，已销售金卡 1367 个，其中公司会员 1039 个，占 70%，个人会员 328 个，占 30%；尚余金卡 133 个，公司会员 93 个，个人会员 40 个。据此，我们可估算出未销售金卡的收益为：

公司会员 $238000 \times 93 = 22134000$ (美元)

个人会员 $150000 \times 40 = 6000000$ (美元)

未销售金卡收益 $= 22134000 + 6000000 = 28134000$ (美元)

按估价日外汇牌价折合成人民币为

$28134000 \times 8.2784 = 232904500$ (元)

② 会员年费收入及消费收入

1.会员年费收入

金卡会员每年需缴纳会员费 1200 美元，我们预计剩余的 133 个金卡可在两年内销售完，因此在计算会员年费收入时我们按全部 1500 个会员年费计算：

会员年费收入 $= 1200 \times 1500 = 1800000$ (美元)

折合成人民币为 $1800000 \times 8.2784 = 14901100$ (元)

2.会员消费收入

此部分收入含高尔夫球会会员及贵宾打球的果岭费、球车、球杆、球鞋、球衣出租等。收费标准如表 3-19。

单位：元 表 3-19

项 目	会员	会员陪同之嘉宾	访客
平日(会员陪同之嘉宾限叁位)果岭费	免	550	1100
周末/香港公众假期 (会员陪同之嘉宾限壹位)果岭费	免	990	1650
球童费(18 洞计)	110	110	110
球车费(18 洞计)	220	220	220
球杆出租(18 洞计)	176	220	220
球鞋出租	55	55	55
日租储物柜	33	33	33

根据上表，将会员、会员嘉宾、访客的消费进行平均分摊，我们推算出球道每天平均每人次的消费约为 600 元，根据委托人提供

的资料显示球会四个球道每天入场约为 550 人次,在 A 球道打球人数约为 200~250 人次,扣除球道草苗的日常保养及球会经营淡季影响等不确定因素,确定 A 球道每天入场为 135 人次,则年收费收入为

$$600 \times 135 \times 365 = 29565000 (\text{元})$$

两项合计为:

$$14901100 + 29565000 = 44466100 (\text{元})$$

(2) 年总运营费用的计算

① 成本费用

根据委托人提供的资料显示,年成本费用约为 7000000 元

② 管理费用及人工工资

根据委托人提供的资料显示,年管理费用及人工工资约为 25000000 元

③ 设备更新维护费

根据委托人提供的资料显示,年设备更新维护费用约为 3000000 元

④ 营业税及所得税

根据委托人提供的资料显示,每年需缴纳的营业税及所得税约为 3200000 元

四项合计为

$$7000000 + 25000000 + 3000000 + 3200000 = 38200000 (\text{元})$$

(3) 净收益计算

$$\begin{aligned} \text{净收益} &= \text{年有效毛收入} - \text{年总运营费用} \\ &= 44466100 - 38200000 = 6266100 (\text{元}) \end{aligned}$$

(4) 收益价格计算

计算公式为:

$$V = \frac{a}{y} \left[1 - \frac{1}{(1+y)^n} \right]$$

V 表示房地产价格

A 表示房地产的净收益

Y 表示房地产的报酬率,考虑银行一年期存款利率、市民平均生活指数、房地产利润等,综合确定现时的报酬率为 8.5%

n 表示使用年期,A 球道尚有使用年期 35 年

则

$$V = \frac{6266100}{8.5\%} \left[1 - \frac{1}{(1+8.5\%)^{35}} \right] = 69480000 (\text{元})$$

总价值为

$$232904500 + 69480000 = 302384500 (\text{元})$$

(六) 估价结果确定

经过估价计算,估价对象在 2003 年 6 月 7 日的收益价格为 ¥302384500 元。大写:人民币叁亿零贰佰叁拾捌万肆仟伍佰元整。

附件

A 球道投资成本(仅供参考)(略)

经过估价人员对××高尔夫球会有限公司为期一个星期的查帐,估算出××球会 A 球道的投入成本。

××高尔夫球会 A、B 球道的一级会计科目设置包括高尔夫球场、绿化工程、道路工程、供水工程、供电工程五个科目,在这五个科目下分设材料、机械使用费、工资与福利、管理费四个子科目,到 2001 年底余额见表 3-20。

一级科目	子科目	余额(元)	备注
高尔夫球场	材料	224474248	含酒店、会所费用
	机械使用费	78649723	含推土工程款：65250000 元
	工资与福利	18785539	含酒店、会所费用
	管理费	82235920	含勘察测量费、球场设计费、征地补偿款、世界杯展览会费等
绿化工程	材料	22494179	
	机械使用费	398405	
	工资与福利	4145081	
	管理费	30842230	含广告费支出：27889840 元
道路工程	材料	8726679	
	机械使用费	236177	
	工资与福利	894970	该数字为 2000 年底余额
	管理费	34534137	含广告费支出：32736550 元
供水工程	材料	19828320	
	机械使用费	221919	
	工资与福利	3854692	
	管理费	42630408	含球场设计费：40389250 元
供电工程	材料	16095471	其中 96000000 变电站工程主要为酒店、会所服务
	机械使用费	519143	
	工资与福利	5611597	
	管理费	2949439	该数字为 1996 年底余额
合 计		598131277	

我们对上述科目进行审查后，经过适当的修正、处理，对其中一些项目进行剥离、一些项目进行合并后估算如表 3-21。

序号	项目		金额(元)
1	勘察测量费		993807
2	球场设计费		62025156
3	推土工程		65250000
4	绿化工程	材料	22494179
		工资与福利	4145081
		机械费	398405
		管理费	1952390
		小计	19990055
5	道路工程	材料	8726679
		工资与福利	894970
		机械费	236177
		管理费	1800587
		小计	11658413
6	供水工程	材料	19828320
		工资与福利	3854692
		机械费	221919
		管理费	2241158
		小计	26146089
7	供电工程	材料	9375471
		工资与福利	6611597
		机械费	519143
		管理费	2949439
		小计	18455650
8	征地补偿款		33924141
9	其他费用		179979767
10	合计		428423078

说明:

在对高尔夫球场科目进行分析审查后,把勘察测量费、球场设计费、征地补偿款、推土工程款单列出来计算,其中:勘察测量费为 993807 元,球场设计费为 21635906 元,征地补偿款为 33924141 元,推土工程款为 65250000 元;

高尔夫球场科目下的管理费子科目包含的世界杯展览会费 25227623 元,属览会经营中的推广费用,不宜计入投资成本(本表已扣除);

高尔夫球场科目下各子科目中有相当一部分的费用应属 A、B 球道建设外其他项目的支出,我们在进行以上两点处理的基础上对其剩余部分选取其中的 70%作为两球道项目的成本;

绿化工程、道路工程中包含的广告费支出共 60626390 元属球会经营费用,我们把它扣除出来不计入成本;

供电工程中有 9600000 元变电站工程款主要是为酒店、会所服务,我们取其中的 30%计入 A、B 球道的投资成本;

供水工程科目下的管理费子科目中包含的设计费 40389250 元,我们把它剥离出来后合并到球场设计费中;

道路工程科目下的工资与福利子科目及供电工程科目下的管理费子科目取 2000 年底数字,是因为我们在查账时发现 2001 年发生的数额较大,且大部分不应列入 A、B 两球道的费用。

以上为 A、B 两球道的建造成本(不含地价),因为账目反映的是两个球道的投入,因此我们根据 A、B 两道所占用地面积按比例分摊(A 球道用地面积为 793270.10 m², B 球道用地面积为 656068.80 m², A 球道约占 54.73%),则

A 球道建造成本 = $428423078 \times 54.73\% = 234475951$ 元。

A 球道的估价价值 = 地价 + 建造成本

= $234475951 + 47596206 = 282072157$ 元

通过以上的估价计算,××球会 A 球道的投资成本应为 282072157 元,大写:人民币贰亿捌仟贰佰零柒万贰仟壹佰伍拾柒元整。

【案例 3-10】 分析

单独对一个高尔夫球场的某条球道估价是没有意义的,因为单独一条球道不可能形成市场价格,不可能在市场上转让单独一条球道,因此单独一条球道也不存在抵押价值。但是,该案例提供了高尔夫球场估价的参考案例。

第七节 工业房地产估价

工业房地产主要包括厂房及工厂区内的其他房地产、仓库及其他仓储用房地产。

一、工业房地产及其估价的特点

(一) 涉及的行业多

工业房地产估价涉及各类工业，各类工业有各自的行业特点、生产要求，即使生产同一产品的工业企业，由于工艺、流程的不同，对厂房、用地的要求也可能截然不同，因此进行工业房地产估价时，首先应该了解相应企业生产的一些行业知识。

(二) 非标准厂房多，单价相差大

工业厂房有一些属于标准(通用)厂房，这类厂房多用于一些轻工业产品的生产，如电子装配、成衣加工等等，在一些新兴工业园区、出口加工区，就有许多这类标准厂房可供出租。标准厂房一般有标准的柱距、层高、楼面荷载等等。

另一方面，工业厂房中的大部分为非标准厂房，即根据各类生产的需要而设计建造的其他规格的厂房，这类厂房的跨度、柱距、梁底标高、(行车)轨顶标高、楼面荷载等等都是根据生产的需要而

定。还有一些生产用房只有屋盖，没有围护(外墙)。因此，工业房地产每平方米的造价相差较大。

(三) 要区分设备和建筑物的造价

有些工业设备的建造安装是和建筑物(厂房)同时进行的，例如，很多设备的基座就和厂房的基础连为一体，因此估价时要注意区分厂房的价值和设备价值。如果估价结果中既包含了厂房的价值，又包含了设备的价值，则应在估价报告中予以说明。

(四) 受腐蚀的可能性大

厂房的工作环境常常有腐蚀性，估价时要注意房屋使用年限会因此而缩短。

二、工业房地产估价的常用方法

(一) 市场法

工业房地产通常缺少同类房地产的交易案例，特别是非标准厂房，更是不易在同一供需圈内找到符合条件的比较案例，所以一般不具备采用市场法估价的条件。但在一些新兴工业地带，往往有较多的标准厂房，这些标准厂房的租售案例(特别是出租案例)通常较多，可以考虑采用市场法估价。

(二) 收益法

如果可以从企业的总收益中剥离出房地产的收益，则可以考虑采用收益法估价，但这种剥离通常有一定的难度，特别是难以准确区分厂房和设备各自产生的收益。

(三) 成本法

由于上述原因，所以工业房地产估价时采用较多的是成本法。标准厂房较易确定统一的重置价格，从而可以制定当地统一重置价

格表,非标准厂房的重置价格的确定则有两个主要途径:一是参考预算价格计算,二是利用标准厂房的重置价格表,根据跨度、柱距、高度等修正,修正参数由经验得出。

三、影响工业房地产价值的主要区位状况

(一) 交通条件

工业企业通常需要大量运进原材料及燃料,运出产品,因此必须有便捷的交通条件,例如:邻近公路交通干线或有符合运输条件的道路与公路干线相联,有铁路专用线进入厂区,邻近通航河道(或海岸)且有专用码头。以上公路、铁路和水运交通条件若能同时满足两项以上则更好。

(二) 基础设施

工业生产对基础设施的依赖较强,当地的电力供应情况,生产用水能否满足需要,排污及污染治理的可能性,通讯条件等等,都是影响工业房地产价值的主要区位状况。

(三) 地理位置

有些工业生产要求一些其他的地理位置,例如造纸需要大量排放污水,所以通常需要邻近河道且应避免污染对下游造成重大影响;化工企业则不应设在山沟里;水泥厂的附近若有煤矿和石灰矿则可减少原材料的运输距离;等等。若相应的工业房地产的地理位置符合生产的要求,则十分有助于提高这一工业房地产的价值。

四、影响工业房地产价值的主要实物状况

(一) 用地面积与形状

厂区用地面积大小应该合理,面积太小无法满足生产需要,太大则多出的部分并不能增加房地产的价值,但有时要考虑厂区扩建预留用地;用地形状、地势应符合生产要求,不同的生产常常要求不同的用地形状及地势。

(二) 地质和水文条件

厂区用地的地质条件应满足厂房建设和材料堆放场地对土质、承载力的要求;当地水文条件应满足厂区建设和生产的要求,例如:地下水位过高会影响建设施工,地下水有腐蚀性则会腐蚀基础(特别是桩基础)。河流的常年水位和流速、含沙量则影响生产取水及污水排放。洪水水位的高低则关系到厂区是否有被淹没的可能性。

(三) 房地产用途

在进行工业房地产抵押、清算、兼并等目的估价时,由于房地产的用途可能发生改变,因此要考虑该房地产改作其他用途以及用于其他产品生产的可能性。

【案例 3-11】

××陶瓷厂房地产估价结果报告(节选)

(一) 委托人:红柳建材企业股份有限公司

(二) 估价机构:××房地产估价公司

(三) 估价对象:

坐落于××市长顺路 338 号××陶瓷厂内的一号车间全部房地产。

(四) 估价目的:委托人业务需要,以估价对象向银行申请抵押贷款。

(五) 估价时点：2004 年 3 月 18 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：

(1) 委托人提供的资料；

(2) 估价人员实地查勘的结果；

(3) ××市同类建筑物单价；

(4) 建筑物耐用年限及残值率的部颁标准。

(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：由于该类厂房交易的实例不多，采用市场法估价较困难，根据现有资料和估价目的的要求，拟采用成本法估价。

(十) 估价结果：估价对象价格为 8803000 元，大写：人民币捌佰捌拾万零叁仟元整。

(十一) 估价人员：(略)

(十二) 估价作业日期：2004 年 3 月 14 日～2004 年 3 月 22 日

(十三) 估价报告应用的有效期：(略)

××陶瓷厂房地产估价技术报告

(一) 实物状况因素分析：

估价对象为红柳建材企业股份有限公司所有，一号车间为四层钢筋混凝土结构，建筑面积 7685.48 m²，建于 2004 年 6 月。外墙为 37 清水砖墙，1.2m 高水泥砂浆勒角；内墙普通抹灰，106 涂料；天花为轻钢龙骨，石膏板吊顶；地面为水磨石；屋面两布三油，硅石保温层；空心夹板门，木质单层玻璃窗。

(二) 区位状况因素分析：

估价对象占地面积 1921.37 m²，所处地段为规划上的工业用地，土地等级为三级，土地平整，呈长方形，交通方便，公共设施齐全。

(三) 市场背景分析：(略)

(四) 最高最佳使用分析：(略)

(五) 估价方法选用：

由于该类厂房交易的实例不多，采用市场法估价较困难，根据现有资料和估价目的的要求，拟采用成本法估价。

(六) 估价测算过程：

(1) 建筑物价格

根据当地工程造价资料测算，一号车间的单价为 987.86 元/m² (包括建安造价、税费及建筑利润在内)。一号车间已使用一年，根据部颁标准，钢筋混凝土结构生产用房的使用年限为 50 年，残值率为 0，一号车间的建筑物价格为：

$$987.86 \times 7685.48 \times (1 - 1/50) \approx 7440000 (\text{元})$$

(2) 土地使用权价格

当地征用土地、平整土地、配套建设等费用共为每亩 47.3 万元，土地使用权价格为：

$$47.3 \times 1921.37 / 666.7 = 1363000 (\text{元})$$

(3) 求取估价对象价格

建筑物价格与土地使用权价格之和为：

$$7440000 + 1363000 = 8803000 (\text{元})$$

(七) 估价结果确定：

估价对象价格为 8803000 元，大写：人民币捌佰捌拾万零叁仟元整。

【案例 3-11】 分析

(1) 有些估价人员在估算房屋重置价时只考虑其建安造价，这是不全面的，应像本报告这样，还要包括建筑税费及利润。

(2) 抵押房地产估价应遵循保守原则，本估价报告在选取估价方法上是体现了这一原则的，但在估价过程中则对这一原则反映得还不够充分，这并不是说采用报告中的估价计算方法就一定没有反映保守原则，而是没有对此做出足够的强调说明。

(3) 评估过程简单，一号车间的单价及土地单价未展开说明。

【案例 3-12】

××仓库房地产估价结果报告(节选)

- (一) 委托人：通达储运公司
- (二) 估价机构：××房地产估价公司
- (三) 估价对象：位于××市红运路 66 号的××仓库全部房地产
- (四) 估价目的：清产核资
- (五) 估价时点：2004 年 4 月 22 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：
 - (1) 清产核资的有关文件规定；
 - (2) ××仓库的会计记录；
 - (3) 估价人员现场查勘；
 - (4) 其他有关资料。
- (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：根据估价目的及估价对象的状况，分别采用成本法和收益法估价，以成本法估价的结果为主，参照收益法估价结果进行调整。

(十) 估价结果：××仓库全部房地产的估价值为 50039525 元，大写：人民币伍仟零叁万玖仟伍佰贰拾伍元整。

(十一) 估价人员：(略)

(十二) 估价作业日期：2004 年 4 月 20 日～2004 年 4 月 28 日

(十三) 估价报告应用的有效期：(略)

××仓库房地产估价技术报告

(一) 房地产状况因素分析：

××仓库由 9 座库房组成，每座库房建筑面积 1920 m²，单层，370mm 厚砖墙，人字形钢屋架，梁底标高 5m，室内地面高于室外地面标高 1m 左右。库房建成于 1998 年 4 月。库区土地总面积 21600 m²，1997 年 4 月由市政府出让给通达储运有限公司使用，使用年限为 50 年。

××仓库属通达储运公司所有，位于××市红运路红运仓库区。红运仓库区总用地面积 1500 公顷，位于××市东北，是××市的主要仓储区。

(二) 市场背景分析：(略)

(三) 最高最佳使用分析：(略)

(四) 估价方法选用：

根据估价目的及估价对象的状况，分别采用成本法和收益法(具

体采用报酬资本化法)估价,以成本法估价的结果为主,参照收益法估价结果进行调整。

(五) 估价测算过程:

(1) 采用成本法估价

① 土地使用权价格

据向市国土局了解,红运仓库区现时出让地价为 1200 元/m²,基础设施配套费为 100 元/m², (红运仓库区所出让的土地全部为已经三通一平的熟地),与获取土地有关的其他费用合计为 120 元/m²。由此可知现时重新获得估价对象土地使用权价格为:

$$(1200+100+120) \times 21600 = 30762000(\text{元})$$

因为土地使用年限为 50 年,已使用 7 年,故估价对象土地使用权现时价格应为:

$$30762000 \times (1-7/50) = 26372920(\text{元})$$

② 建筑物及附属物重置价格

按照市建设定额管理站提供的谷丰登 2003 年第三季度各类建筑造价,××仓库库房的土建造价为 723 元/m²,土建总价为:

$$723 \times 1920 \times 9 = 12493440(\text{元})$$

根据有关资料,仓库建设的各类税费、利润等为土建造价的 15%,土建总价与这些费用合计为:

$$12493440 \times (1+15\%) = 14367456(\text{元})$$

实地观察,9 座仓库平均为九成新,减去成新折扣后得到:

$$14367456 \times 0.9 = 12930710(\text{元})$$

经实际估算,每座仓库库房内各类通风、消防等附属设备的全新现价为 40 万元,总价为:

$$400000 \times 9 = 3600000(\text{元})$$

平均耐用年限为 15 年,按直线折旧,残值率 5%,扣除折旧后

的附属设备现值为:

$$3600000 \times [1-(1-5\%) \times 6/20] = 2574000(\text{元})$$

库区围墙、道路、门房等考虑成新后的现值为 1630 000 元。

建筑物及附属物重置总价为:

$$12930710 + 2574000 + 1630000 = 17134710(\text{元})$$

③ 估价对象房地产按成本法估价的结果为:

$$26377920 + 17134710 = 43512630(\text{元})$$

(2) 采用收益法估价

① 根据××仓库近 3 年的会计记录,各年仓库出租的总收入分别为:

2003 年 9736577 元

2002 年 9547866 元

2001 年 10003525 元

据对当地情况的调查,仓储业经营状况普遍较稳定,从××公司的会计记录也反映了这一点,故以上述三年出租总收入的平均值作为仓库的出租总收入:

$$(9736577 + 9547866 + 10003525) / 3 = 9762663(\text{元})$$

② 每年各项经营管理费用(不含房屋及附属物的折旧)合计为:2507748 元(测算过程略)。

③ 每年净收益为:

$$9762663 - 2507748 = 7254915(\text{元})$$

④ 经调查并结合估价人员掌握的资料,确定报酬率为 12.3%

⑤ 估价对象按收益法估价的结果为:

$$\frac{7254915}{12.3\%} \left[1 - \frac{1}{(1+12.3\%)^{43}} \right] = 58580890(\text{元})$$

(3) 以上收益法估价结果为成本法估价结果的 134.6%，考虑到估价目的，将成本法估价结果适当调增 15% 作为估价结果，由此得出：

$$43512630 \times (1 + 15\%) = 50039525 (\text{元})$$

(六) 估价结果确定：

××仓库全部房地产的估价值为 50039525 元，大写：人民币伍仟零叁万玖仟伍佰贰拾伍元整。

【案例 3-12】 分析

(1) 对于有使用期限的房地产，在估价时应该注意两点：一是在同等情况下，土地价格会随其可使用年期的减少而减少，这一点在本估价报告的成本法估价过程中已体现出来，需要补充说明的是，在采用市场法估价时，如果可比实例的土地可使用年期与估价对象的不同，则要在个别因素修正时加以考虑；二是在采用收益法估价时，估价对象可获取收益的年限受到土地可使用年期的限制，这一点在本估价报告的收益法估价过程中也考虑到了。

(2) 本估价报告在确定估价值时采用将成本法估价结果参照收益法估价结果适当调增 15% 的办法是可以的，但若能更具体地说明一下取 15% 的调增值的理由则更好。

(3) 计算已使用 7 年的土地使用权的现实价格时，年限修正系数计算错误。

第八节 农业房地产估价

在一般的估价业务中，农业房地产的估价比较少，这主要是因为农业房地产一般为集体土地所有权，不能直接进入市场。这里仅举一例，不作重点分析。

需要注意的是：案例 3-13 是一个未经改动的估价报告，格式、用语都不规范。

【案例 3-13】

关于××县 92040 号地块的评估报告(节选)

- (一) 委托人：××县海珍品养殖公司。
- (二) 估价目的：为抵押贷款提供依据。
- (三) 估价时点：2004 年 1 月 16 日。
- (四) 估价日期：2004 年 1 月 16 日至 1 月 20 日。
- (五) 估价依据：
 - (1) 委托单位提供的国有土地使用权出让合同书 No.92040 号；
 - (2) 国有土地使用证。
- (六) 勘估物的情况：

(1) 该勘估物面积为 18.98 亩,用途为鲍鱼、水产养殖出口基地。

(2) 该勘估物土地使用期限为 50 年,即从 2000 年 6 月 16 日至 2050 年 6 月 16 日止。

(3) 该勘估物位于环岛公路(红山段),南向连接环岛公路,近临大海,地理位置优越,交通方便,是养殖业最佳选择地域。

(七) 勘估物之市场背景:

2004 年初房地产市场处于稳定趋势。

(八) 勘估物的评估:

(1) 针对该勘估物的评估目的,拟按现市值评估后,考虑其风险系数按 80%计算,评估有效期限一年;

(2) 考虑××县 1 月份在市场上与勘估物可比性强的交易实例较多,故采用市场法进行评估;

(3) 根据市场上使用性质、位置、环境等因素与勘估物基本相同的交易实例进行比较,拟勘估物以现市值 21 万元/亩计,即其现值为:

$$18.98 \times 21 = 398.58(\text{万元});$$

考虑其抵押贷款风险性,故按现值的 80%计算,即最大的贷款金额为:

$$398.58 \times 80\% = 318.86(\text{万元})。$$

(九) 评估结果,××海珍品养殖公司拥有 92040 号地块的土地使用权现作为抵押贷款,其贷款的最大金额为人民币(318.86)万元。

【案例 3-13】 分析

(1) 本估价报告格式不规范,估价过程简单,专业用词不确切,估价报告书撰写不够规范。如,缺少受理估价机构名称,缺少估价对象一项,“勘估物的情况”的标准用词为“估价对象概况”。

(2) 数值的测算过程过于简单,本案例采用市场比较法,却没有市场比较法进行测算的一般步骤与过程,而直接就得出结果。

(3) 估价对象土地使用权始于 2000 年 6 月 16 日,估价时点为 2004 年 1 月 16 日,应将土地的价格进行日期修正到估价时点,同时如果比较案例土地的取得不是在估价时点,也同样需要进行日期修正。

(4) 估价对象的土地使用权还有 46 年零 5 个月到期,可比实例的土地使用权年限应该与之相同,如果不同,则还要对可比实例的价格进行修正(实物状况修正)。

(5) 该估价对象是一块用于养殖业的土地,当地市场上同类用地的交易案例较多时方可采用市场比较法估价,这类特殊用途的房地产在抵押以后是否保持原有用途,是否仍然有稳定收益,在抵押贷款估价时都要对由此引起的风险性进行考虑。

第九节 特殊用途房地产估价

特殊用途的房地产，关键就在于“特殊”二字，所谓特殊，是指这类房地产通常伴随着专营权，因此最理想的估价方法应该是利润法。采用利润法估价，意味着在对该类房地产估价时已经考虑了专营权的价值。案例 3-14 和案例 3-15 分别提供了加油站和停车场的估价报告，就都是属于带有专营权(或称特许经营权)的特殊房地产估价，但案例 3-14 对估价对象房地产估价时剥离了专营权的价值。

【案例 3-14】

××加油站房地产估价结果报告(节选)

- (一) 委托人：××市××加油服务有限公司
- (二) 估价机构：××房地产估价公司
- (三) 估价对象：××市××加油服务有限公司加油站房地产
 - (1) 坐落
××市××加油服务有限公司加油站。
 - (2) 权利状况

根据×房地字第××××号房地产证确认，××市××加油服务有限公司为此次估价房地产权利人。

(3) 规划限制条件

土地使用年限：40 年(2001 年 5 月 26 日至 2041 年 5 月 25 日止)，剩余使用年限：38 年零二个月。

(四) 估价目的：为抵押贷款提供价值参考依据

(五) 估价时点：2003 年 3 月 29 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：

(1) 国务院、建设部、国土资源部及××省和××市有关法规和政策；

(2) 房地产证(×房地字第××××号)；

(3) 委托人提供的企业会计报表；

(4) 企业法人营业执照；

(5) ××市贸易发展局文件

(6) 估价人员实地勘测调查获得的实况和资料。

(7) 不考虑特殊买家的额外出价。

(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：本公司接受委托，根据国家有关房地产估价的规范和标准，通过实地勘察和对邻近地区的调查，在认真分析研究所掌握的材料后，决定采用收益法作为本次估价的基本方法，具体采用报酬资本化法进行测算，对估价结果进行综合分析，最终求取估价对象的市场价值。

收益法是运用适当的报酬率，将预期的估价对象未来各年的正常收益折算到估价时点上的现值，求其和得出估价对象价格的一种

估价方法。

(十) 估价结果

表 3-22

物业名称	建筑面积(m²)	估价值(元)	折合单价(元)	估价净值(元)
××加油站	454.50	13018400	28643.34	11587534

估价总值：13018400 元，大写：人民币壹仟叁佰零壹万捌仟肆佰元整(含税费)。

(十一) 估价人员：(略)

(十二) 估价作业日期：(略)

(十三) 估价报告应用的有效期：(略)

××加油站房地产估价技术报告

(一) 实物状况因素分析

该加油站建成于 2001 年 11 月，框架结构，建筑面积共 454.50 m²，主要包括加油棚、二层办公楼、一层平房等建筑物，其配套设施有加油机、储油罐等，消防设备齐全。该加油站共有 6 台电脑加油机，目前经营状况良好。

(1) 基本状况：

物业用途：加油站

建筑结构：框架结构

建筑层数：办公楼 2 层、平房 1 层、加油棚 1 层

建筑面积：454.50 m²

(2) 装修情况：(以办公楼、加油棚为主)

外墙：条形瓷砖

内墙：乳胶漆

天花：吊平顶

楼地面：地砖、水磨石

门窗：外防盗门，铝合金窗

厨房：地砖地面，瓷片到顶墙面

卫生间：地砖地面，瓷片到顶墙面，三洁具

其他：车道、停车场均为混凝土地面

(二) 区位状况素分析(略)

(三) 市场背景分析：(略)

(四) 最高最佳使用分析：(略)

(五) 估价方法选用

本公司接受委托，根据国家有关房地产估价的规范和标准，通过实地勘察和对邻近地区的调查，在认真分析研究所掌握的材料后，决定采用收益法作为本次估价的基本方法，具体采用报酬资本化法进行测算。对估价结果进行综合分析，最终求取估价对象的市场价值。

收益法是运用适当的报酬率，将预期的估价对象未来各年的正常收益折算到估价时点上的现值，求其和得出估价对象价格的一种估价方法。

(六) 估价测算过程

(1) 销售收入

根据该加油站的会计报表，2002 年其营业收入为 33230627.00 元(不含增值税)，考虑到 2002 年为该加油站建成后营业的第一年，该加油站正常经营后其收入会有所增长，故将其正常运营的营业收入确定为 34000000 元(不含增值税)，则有：

销售收入=34000000(元)

(2) 销售成本

销售成本为加油站商品购入价款(不含增值税),经测算该销售成本占销售收入的 75%,即:

销售成本=销售收入 \times 75%=25500000(元)

(3) 营业费用

营业费用包括工作人员的工资费用、交通运输费、广告费等,经测算按其销售收入的 5%计取,即:

营业费用=销售收入 \times 5%=1700000(元)

(4) 营业税金及附加

营业税金及附加为城建税及教育费附加,根据有关规定,该企业为一般纳税企业,其城建税及教育费附加按应交增值税的 4%计算,增值税税率为 17%,即:

营业税金及附加=增值税 \times 4%

=[销售收入-销售成本] \times 17% \times 4%=57800(元)

(5) 管理费及财务费用

经测算,加油站管理费及财务费用约占销售收入的 6.5%,则:

管理费及财务费用=销售收入 \times 6.5%=2210000(元)

(6) 营业利润

营业利润=销售收入-销售成本-营业费用-营业税金及附加-管理费及财务费

=34000000-25500000-1700000-57800-2210000
=4532200(元)

(7) 确定由房地产产生的净收益

上述计算所得的年营业利润包含了房地产产生的收益、正常经营的商业利润和垄断行业(成品油经营权)超额利润,扣除商业利润

及垄断行业(成品油经营权)超额利润后,所剩余利润即为房地产所产生的利润,根据对 $\times\times$ 市同类加油站经营情况的调查,综合考虑确定商业利润为 10%,经营权垄断利润为 4%,则由房地产产生的年净收益 a 为:

a=营业利润-销售成本 \times (10%+4%)
=4532200-25500000 \times (10%+4%)
=962200(元)

(8) 收益年数: n=38 年

(9) 报酬率 Y

报酬率由无风险利率加风险利率组成,取报酬率 Y 为 6.78%

(10) 计算估价收益总值 V

$$V = \frac{a}{Y} \left[1 - \frac{1}{(1+Y)^n} \right] = \frac{962200}{6.78\%} \left[1 - \frac{1}{(1+6.78\%)^{38}} \right] = 13018414 \text{ (元)}$$

取整为 13018400 元

(七) 估价结果确定

估价总值为 13018400 元。

若需扣除转让税费,则计算如下:

营业税及城建维护税: 转让市价 \times 5.05%=657429(元)

印花税: 转让市价 \times 0.05%=6509(元)

增值费:[转让市价-原购入价] \times 20%=541574(元)

房产所得税:[转让市价-原购入价-增值费-税金] \times 15%
=225354(元)

税费合计: 1430866(元)

扣除税费后的净值=13018400-1430866=11587534(元)

(八) 估价结论

对估价物的位置、环境、用途、现状、装修及市场供求等影响其价值的因素进行综合考虑之后,根据市场调查及估价人员经验,我们采用收益法计算,评定估价对象在 2003 年 3 月 29 日的估价总值为 13018400 元,大写:人民币壹仟叁佰零壹万捌仟肆佰元整。

(九) 特别说明

(1) 对于被估价的房地产权,估价机构仅以委托人提供的房地产证予以界定。

(2) 对于房地产的建筑面积等有关数据,均以委托人提供的房地产证为法律依据,我们并未进行实地丈量。

(3) 估价机构仅对房屋进行一般性的察看,并未接受进行结构测试的要求,因此,不能确定其有无内部缺损。

(4) 本估价价格包含地价及转让时应发生的各项税费,但未考虑未来市场价格的波动及税费率的变化,同时本估价价格包含了组成该加油站必要的相对固定的一些设备(如加油机、储油罐等)的价值。

(5) 本报告并未考虑该资产所欠付的抵押、担保等可能影响其价值的因素限制,亦未考虑国家经济政策等发生变化或其他不可抗力对物业价值的影响。

(6) 本报告仅就委托估价目的对物业市值做出估价,不对其他用途负责。

(7) 未经估价机构允许,本估价报告全部或部分内容不得公开发表。

(8) 估价时效为 2003 年 3 月 29 日至 2004 年 3 月 28 日。随着时间及市场,情况的变化,该物业价值作相应调整。如果使用本估价结果时间与本报告的估价基准日期相差 12 个月以上,估价机构对应用此结果造成有关方面的损失不负任何责任。

附件

附件一: 物业位置示意图复印件
(略)

附件二: 有关照片复印件
(略)

【案例 3-14】 分析

经营权垄断利润的确定是否恰当,是对这类特殊房地产估价(仅考虑房地产本身的价值时)的关键所在。

【案例 3-15】

××停车库大楼房地产估价结果报告(节选)

(一) 委托人: ××市××股份有限公司

(二) 估价机构: ××房地产估价公司

(三) 估价对象:

(1) 坐落: 估价对象××停车库大楼,位于××市××区振华路(证券一条街)与华强北路交汇处东南侧,与正在建设中的“现代之窗”已连为一体。估价对象地处××区华强北商业区中心地段,周边云集家电、百货、服装、电子钟表、家私等各类专业市场,银行、写字楼、证券交易厅、酒楼等亦近在咫尺。估价对象所处位置十分优越,交通极其便利。

(2) 产权状况: 根据××市人民政府签发的×房地字

3000008609 号房地产证, 确定××市××股份有限公司为此次估价对象权利人。

(3) 规划限制条件: 估价对象用途: 停车场; 使用年限: 30 年。

(四) 估价目的: 为抵押贷款提供依据

(五) 估价时点: 2003 年 4 月 23 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

(1) 国务院、建设部以及××省和××市有关法规和政策

(2) 房地产证、土地使用权出让合同书

(3) 委托人提供的有关资料

(4) ××区现行房地产租售价格调查

(5) 估价人员实地勘查调查获得的实况和资料

(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: 收益法, 具体采用报酬资本化法进行测算。

(十) 估价结果:

对估价对象的现状、位置、用途、环境、装修、使用年限等影响其价值的因素进行综合考虑之后, 根据市场调查及估价人员经验, 我们采用收益法计算, 确定××市××股份有限公司拥有的部分物业, 建筑面积 15189.04 m², 在 2003 年 4 月 23 日的估价价值为人民币 83159994 元, 大写: 人民币捌仟叁佰壹拾伍万玖仟玖佰玖拾肆元整。

(十一) 估价人员: (略)

(十二) 估价作业日期: 2003 年 4 月 27 日。

(十三) 估价报告应用的有效期: (略)。

××停车库大楼房地产估价技术报告

(一) 房地产状况因素分析

××停车库大楼, 为框架结构八层, 于 2001 年 11 月竣工; 大楼总建筑面积 15189.04 m², 各分层建筑面积如下: 地下层为 2663.8 m², 一至七层均为 1789.32 m²。大楼现状及装修如下: 外墙条形瓷砖, 内墙、天花乳胶漆; 水泥地面; 部分楼层设铝合金窗。楼内每层均设喷淋消防系统, 24 小时保安服务; 楼内设电梯两台, 栓式消防。

根据××市人民政府签发的房地产证, 确定××市××股份有限公司为此次估价对象权利人。估价对象用途: 停车场; 使用年限: 30 年。

估价对象××停车库大楼, 位于××市××区振华路(证券一条街)与华强北路交汇处东南侧, 与正在建设中的“现代之窗”已连为一体。估价对象地处××区华强北商业区中心地段, 周边云集家电、百货、服装、电子钟表、家私等各类专业市场, 银行、写字楼、证券交易厅、酒楼等亦近在咫尺。估价对象所处位置十分优越, 交通极其便利。

(二) 市场背景分析: (略)

(三) 最高最佳使用分析: (略)

(四) 估价方法选用

考虑到目前市场上同类交易实例不多, 而估价对象又具有收益性质, 故本次估价采用收益法进行估价。

(五) 估价测算过程

(1) 报酬率测算

根据××市房地产年鉴及其他有关统计资料,参考现行银行存、贷利率,商业行业利润率及物价指数等,经综合测算,确定报酬率为10%。

(2) 净收益测算

根据房地产估价的最高最佳使用原则及替代原则,参照××市现行停车场租金收益水平,考虑××停车库大楼及周边现行同类停车场情况,结合业主提供的有关资料,确定××停车库平均出租率为85%,每个车位租金收益以5元/小时计,则:

$$\textcircled{1} \text{ 年有效毛收入: } 385 \times 85\% \times 5 \times 24 \times 30 \times 12 \\ = 14137200(\text{元})$$

② 年总运营费用:

$$1. \text{ 维修及折旧费(收入之 } 2.5\%): 14137200 \times 2.5\% \\ = 353430(\text{元})$$

$$2. \text{ 运营成本(收入之 } 4\%): 14137200 \times 4\% = 565488(\text{元})$$

注:运营成本含管理费及管理人员工资等

$$3. \text{ 营业税(收入之 } 5\%): 14137200 \times 5\% = 706860(\text{元})$$

$$4. \text{ 城建及教育附加税(收入之 } 0.2\%): 14137200 \times 0.2\% \\ = 28274(\text{元})$$

$$5. \text{ 印花税(收入之 } 0.05\%): 14137200 \times 0.05\% = 7068(\text{元})$$

$$6. \text{ 房产税(收入之 } 12\%): 14137200 \times 12\% = 1696464(\text{元})$$

$$1. \text{ 至 } 6. \text{ 项小计: } 3357584 \text{ 元}$$

$$7. \text{ 所得税(税率为 } 15\%): 1701765 \text{ 元}$$

$$\text{以上 } 1. \text{ 至 } 7. \text{ 项目合计: } 5059349 \text{ 元}$$

② 年净收益:

$$\text{年净收益} = \text{年收入} - \text{一年支出}$$

$$= 14137200 - 5059349 = 9077851(\text{元})$$

(3) 物业价格、价值测算

根据房地产价格=房地产净收益/投资回报率这一公式,考虑物业预计使用年限(按30年计)及已使用年限(按4年计),确定物业价格、价值如下:

$$\text{估价对象价值} =$$

$$9077851 \times [1 - 1/(1 + 10\%)^{26}] / (10\% \times 15189.04) = 5475(\text{元}/\text{m}^2)$$

$$\text{地下室及一至五层估价价值} =$$

$$(2663.8 + 1789.32 \times 5) \times 5475 = 63566940(\text{元})$$

$$\text{六、七层估价价值} = 1789.32 \times 2 \times 5475 = 19593054(\text{元})$$

$$\text{估价对象价值} = 63566940 + 19593054 = 83159994(\text{元})$$

(4) 估价结果确定

根据以上计算,××市××股份有限公司拥有的部分物业,建筑面积15189.04 m²,在2003年4月23日的估价价值为人民币83159994元。

附件

房地产评估明细表

表 3-23

物业名称	××停车库
土地使用权来源	协议
土地用途	停车场
用地面积	3249.5 m ²
土地使用年限	30 年(1999.6.20~2029.6.19)
建筑结构	框架结构
建筑面积	15189.04 m ²
原购建价	房:28499872 元 地:324950 元
竣工日期	2001 年 11 月
估价日期	2003 年 4 月
估价单价	5475 元/m ²
估价价值	83159994 元

房地产评估明细表

表 3-24

物业名称	××停车库地下层及一至五层
土地使用权来源	协议
土地用途	停车场
土地使用年限	30 年(1999.6.20~2029.6.19)
建筑结构	框架结构
建筑面积	11610.4 m ²
竣工日期	2001 年 11 月
物业装修及现状	外墙条形瓷砖, 内墙、天花乳胶漆, 水泥地面; 楼内设喷淋消防系统, 24 小时保安服务; 楼内设电梯两台。
估价日期	2003 年 4 月
估价单价	5475 元/m ²
估价价值	63566940 元

房地产评估明细表

表 3-25

物业名称	××停车库六、七层
土地使用权来源	协议
土地用途	停车场
土地使用年限	30 年(1999.6.20~2029.6.19)
建筑结构	框架结构
建筑面积	3578.64 m ²
竣工日期	2001 年 11 月
物业装修及现状	外墙条形瓷砖, 内墙、天花乳胶漆, 水泥地面; 楼内设喷淋消防系统, 24 小时保安服务; 楼内设电梯两台; 另, 屋顶层设游泳池及配套设施等。
估价日期	2003 年 4 月
估价单价	5475 元/m ²
估价价值	19593054 元

【案例 3-15】 分析

(1) 折旧费不应包含建筑物折旧, 估价报告中未说明折旧费是何种固定资产的折旧, 且折旧费不应按营业收入为基数计算。

(2) 报告中所得税的计算没有列出过程, 如果以年收入减年支出的①至⑥项作为应税所得, 按 15% 的税率计算的结果应是:
 $(14137200 - 3357584) \times 15\% = 1616942(\text{元})$ 。

第四章 房地产估价报告写作

考试目的

本部分的考试目的是测试应考人员对房地产估价报告写作的基本要求、房地产估价报告的构成要素的掌握程度。

考试基本要求

掌握：房地产估价报告的构成要素及其具体内容。

熟悉：房地产估价报告写作的基本要求。

第一节 房地产估价报告写作的基本要求

如前所述,房地产估价是一项实操性很强的业务,房地产估价师必须能够动手写作估价报告。

房地产估价报告写作,是房地产估价师必须熟练掌握的专业技能。写好房地产估价报告,不仅要求房地产估价师具备房地产估价的专业知识,以及与房地产估价有关的各类知识,能够了解和分析房地产市场的运行规律,同时还要掌握房地产估价报告的体裁特点,灵活运用其写作技巧。学习和掌握房地产估价报告的写作,是房地产估价师一项很重要的专业训练,能否成为一名合格的房地产估价师,达到执业要求,估价报告的写作能力,是必不可少的检验标准。

房地产估价报告是一种指向性非常明确的专业性与职业性的报告文体,也有其特定的语文文字要求。

语言文字方面的要求,主要有对词义、语句的要求、防止错字漏字等,另外还有段落、结构安排,文字说明、图表的结合使用,专业术语规范等问题。

一、对词义的要求

(一) 用词准确

这是对词义的基本要求,要善于根据内容表达的需要,在众多同义词、近义词中选用最确切的语词,以准确地表现事物的特征和作者要表达的意图。

例如下面这三种表达方式中的用词:“这里有可能成为繁华商业区”、“预计这里将成为繁华商业区”和“这里必然会成为繁华商业区”,用词的强度不同,表达的意思也不同。

又如,同样是对房地产公司的销售业绩做出判断,可以在短期内的销售率数据的基础上采用“比较理想”这几个字,也可根据实际情况选择最能准确表达实际情况的其他用词。但估价报告中不应该用“好得不得了”等口语化的词句。

(二) 语义鲜明,不能含混不清、模棱两可

表达分寸的词语,比如范围、程度、条件等,在房地产估价报告中都会经常使用,要有客观恰当的把握。不能使用“大概”、“可能”等字样,特别是估价结论,不能模棱两可。例如:“估价对象房地产每平方米建筑面积的价格大约在 800 元左右。”“大约”这样的词出现在市场分析中可以的,但在估价结论中是不妥当的。有时估价人员确实不能确定估价结论的具体数额,不妨说:“估价对象房地产每平方米建筑面积的价格在 790~810 元之间。”这样的表述比“大约”要确定得多,毕竟可以确定价格的变动范围。

(三) 用词不可带有较强烈的感情色彩

估价报告用词的褒贬要得当,尽量使用中性的词汇,避免采用过于华丽的词藻。

例如有的估价报告这样写:“该公司上下努力、团结奋进、勇于开拓、奋力拼搏,在过去几年中取得了令人瞩目的成绩。”“工人们大干快上,整个工地呈现出一派热气腾腾的景象。”所述事实不能说与形成估价结论无关,但应该改用比较中性的、冷静的、叙

述性的口气。

例如改为：“从财务报告可见，该公司过去几年的经营业绩比较理想。”（下面可具体引用财务报告的一些主要指标，例如利润、资产负债率等。）这样用数据说话，就比简单地用带有感情色彩的评语有说服力。

又如：“该地区发展潜力与其他地区相比，不可同日而语”，这样过分褒此贬彼的做法也是不可取的。

（四）用词简练、标准、不堆砌、不生造

例如有的估价报告连用几个“最高级”来形容估价对象，有的估价报告采用一些非标准的用语或是受港台用语的影响。比如将“素质”写为“质素”（香港人的习惯用法），或是用动词作形容词：“这个小区的价位比附近同档次的小区低，非常吸引。”（应为：“非常有吸引力”）。

二、对语句的要求

（一）句子完整

句子成分该省的一定省，不省不够精炼，但是不该省的省掉了，句子就会残缺不全，让人摸不着头脑。

（二）搭配得当

语义上要符合情理，符合语法规则，同时要衔接。语句与语句之间，意思也要衔接、连贯，不能脱节。

（三）逻辑严密

不能出现自相矛盾的现象，造成逻辑混乱。逻辑混乱的情况主要有：一是前后没有照应，如前面说了上座率 70%，后面计算时又没有考虑进去；前面定下的报酬率是 13%，后面又采用 15%。二

是数据来源没有出处或是有错，如有的估价报告中的房地产税、营业税的税率错误。三是判断推理没有充足的理由，如简单地下结论，却没有充足的理由支持该结论。

（四）句子简洁

不能出现杂糅、赘余等毛病。

三、要防止错别字和错漏

特别是一些容易混淆的字不能错，例如：

坐落（不是“座落”）

坐标（不是“座标”）

制定（不是“制订”）

签订（不是“签定”）

订货（不是“定货”）

好像（不是“好象”）

想像（不是“想象”）

图像（不是“图象”）

像（不是“象”）

其他（不是“其它”）

部份（不是“部分”）

身份（不是“身分”）

成分（不是“成份”）

内涵（不是“内含”）

做出（不是“作出”）

账目（不是“帐目”）

撤销（不是“撤消”）

抵消（不是“抵销”）
等等。

另外不要漏字，特别是数字不要缺漏。在房地产估价师执业资格考试中曾经有的考生将计算结果 200000 写成 20000，少写了一个 0，结果给扣了分，非常可惜。写作估价报告时同样要避免这样的错漏。

还有，在内地不应使用繁体字，通用的外文译名不要自己另造译名。

第二节 房地产估价报告的构成要素

经过这些年的估价实践，房地产估价报告已经成为比较规范的文件，《规范》中对估价报告应包括的内容做了一般性的规定。这些应记载的事项在估价报告中都不可缺少，否则，不仅估价报告不完整，更重要的是会失去估价报告的效力。

依据《规范》8.0.2 条，估价报告应包括下列部分：

- (1) 封面；
- (2) 目录；
- (3) 致委托人函；
- (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；

(8) 附件。

除附件部分为与本次估价相关的图纸、照片、有关证明等技术文件资料外，其余各部分均构成了估价报告写作的有机整体。

一、封面

房地产估价报告的封面除了写有估价项目的名称，一般还应包括委托人、估价机构、估价人员、估价作业日期及估价报告编号。这里所讲的封面特指估价报告的首页，对于各估价机构为了自身企业形象的推广，对估价报告进行包装设计，印刷精美的封面不在此论述范围内。

(一) 估价项目

封面上的估价项目要写清项目的全称。其中重点要突出估价对象所在的区位及物业名称。如本章写作案例中，“××市××区××广场×号”为估价对象的区位，“××大厦”为估价对象的物业名称。这个名称是估价对象在估价时点所使用的名称，也是本估价报告当中所使用的名称。需要注意的是，有的建筑物在不同时期冠以不同的物业名称，特别是一些在建工程，项目建成后物业有可能重新冠名。因此，对于一些建成年代较长的建筑物，除了估价时点的物业名称之外，历史上可能还有其他的称谓，这一点可以在估价报告实物状况分析当中作简要介绍。

(二) 委托人

封面上的委托人，只要准确无误地写明其全称即可。如本章写作案例中“××大厦酒店有限公司”为委托人的全称。如果是个人委托评估，要写明委托人的姓名。

（三）估价机构

封面上的估价机构，同委托人相对应，准确无误地写明估价机构的全称即可。如本章写作案例中“××房地产估价公司”为估价机构的全称。

（四）估价人员

封面上所写的估价人员，主要是指参加本次评估的项目负责人或主要估价师。

（五）估价作业日期

封面上的估价作业期，是指本次估价的起止年、月、日，即正式接受估价委托的年、月、日至完成估价报告的年、月、日。需要注意的是，封面上的估价作业日期要与估价结果报告中的估价作业日期相一致。

（六）估价报告编号

封面上的估价报告编号即为本估价报告在估价机构内的报告编号，将估价报告编号写在封面上便于估价报告的查阅及档案管理。

二、目录

估价报告目录部分的编写，需要注意与后面的报告内容相匹配，特别是所对应的估价报告的页码要求准确无误。

三、致委托人函

在致委托人函中，受函方要写明委托人的全称。致函正文主要说明估价对象、估价目的、估价时点和估价结果。致函方即本次评估的房地产估价机构，要署机构的全称。致函日期一般为报告的完

成日期，即估价作业日期的截止年月日。

四、估价师声明

依据《规范》第 8.0.6，在估价师声明当中应包括以下内容：

- （1）估价报告中估价人员陈述的事实，是真实的和准确的。
- （2）估价报告的分析、意见和结论，是估价人员自己公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- （3）估价人员与估价对象没有（或有已载明的）利害关系；也与有关当事人没有（或有已载明的）个人利害关系或偏见。
- （4）估价人员是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。
- （5）估价人员已（或没有）对估价对象进行了实地查勘，并应列出对估价对象进行了实地查勘的估价人员的姓名。
- （6）没有人对估价报告提供了专业帮助（若有例外，应说明提供重要专业帮助者的姓名）。
- （7）其他需要声明的事项。

本章写作案例估价师声明中，除包括《规范》中强调的内容外，在其他需要声明的事项方面，主要是对估价机构的保护条款。但本章写作案例估价师声明当中未列出进行实地查勘的估价人员的姓名。

五、估价的假设和限制条件

依据《规范》附录第 A.0.5，在估价的假设和限制条件中，要

说明本次估价的假设前提(如本章写作案例中的“估价假设和限制条件”);未经调查确认或无法调查资料数据;估价中未考虑的因素和一些特殊处理及其可能的影响;以及本估价报告使用的限制条件。

六、估价结果报告

依据《规范》附录第 A.0.6, 估价结果报告应记载下列事项:

- (1) 标题;
- (2) 委托人;
- (3) 估价机构;
- (4) 估价对象;
- (5) 估价目的;
- (6) 估价时点;
- (7) 价值定义;
- (8) 估价依据;
- (9) 估价原则;
- (10) 估价方法;
- (11) 估价结果;
- (12) 估价人员;
- (13) 估价作业日期;
- (14) 估价报告应用的有效期。

(一) 标题

估价结果报告的标题要表述完整。即要写明是关于哪个估价目的的估价结果报告。由于估价结果报告是估价机构提供给委托人的“估价产品”当中最主要的部分, 所以标题下边一般也要有报告的编号并且要与封面上的报告编号相统一。

(二) 委托人

估价结果报告上的委托人, 不仅要写明本估价项目的委托单位全称, 还要写明委托单位的法定代表人和住所; 如果是个人委托评估, 不仅要写明委托人的姓名, 还要写明其住所和身份证号码。

(三) 估价机构

估价结果报告上的估价机构, 与委托人相对应, 不仅要写明本估价项目的估价机构的全称, 还要写估价机构的法定代表人、住所, 以及估价机构的资格等级。

(四) 估价对象

依据《规范》附录第 A.0.6, 在估价结果报告中关于估价对象要概要说明估价对象的状况, 包括物质实体状况和权益状况。其中, 对土地的说明应包括: 名称, 坐落, 面积, 形状, 四至、周围环境、景观, 基础设施完备程度, 土地平整程度, 地势, 地质、水文状况, 规划限制条件, 利用现状, 权属状况; 对建筑物的说明应包括: 名称, 坐落, 面积, 层数, 用途, 建筑结构, 装修, 设施设备, 平面布置, 工程质量, 建成年月, 维护、保养、使用情况, 公共配套设施完备程度, 利用现状, 权属状况。

本章写作案例中的估价对象为在建工程, 因此关于估价对象的描述受到一定客观条件限制。但相对于估价技术报告而言, 在估价结果报告中关于估价对象的说明过于简要, 不够全面。

(五) 估价目的

估价目的要说明本次估价的目的和应用方向。

(六) 估价时点

估价时点是所评估的估价项目客观全理价格或价值对应的年月日。估价时点也是估价结果所对应的日期。

(七) 价值定义

价值定义要说明本次估价所采用的价值标准或价值内涵。

(八) 估价依据

估价依据要说明本次估价所依据的房地产估价规范，国家和地方的法律、法规，委托人提供的有关资料，估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料，如本章写作案例中“估价依据”。

(九) 估价原则

估价原则要说明本次估价遵循的房地产估价原则，如本章写作案例中“估价原则”。

(十) 估价方法

估价方法要说明本次估价所采用的方法以及这些估价方法的定义。本章写作案例在估价结果报告中关于估价方法的说明过于简单，缺少估价方法的定义或对估价方法的必要解释，见本章写作案例中“估价方法”。

(十一) 估价结果

估价结果是本次估价的最终结果，应分别说明总价和单价，并附大写金额。若用外币表示，应说明估价时点中国人民银行公布的人民币市场汇率中间价，并注明所折合的人民币价格。本章写作案例中依据估价目的以及委托人的要求，估价结果只有总价。

(十二) 估价人员

在估价结果报告中关于估价人员要列出所有参加本次估价的人员的姓名、执业资格或职称，并由本人签名、盖章。

(十三) 估价作业日期

估价作业日期是本次估价的起止日期，需要注意的是要与封面上的估价日期相一致。

(十四) 估价报告应用的有效期

估价报告应用的有效期可表达为到某个年月日止，也可表达为

多长时间。

七、估价技术报告

依据《规范》附录第 A.0.7，房地产估价技术报告应包括以下内容：

- (1) 实物状况分析；
- (2) 区位状况分析；
- (3) 市场背景分析；
- (4) 最高最佳使用分析；
- (5) 估价方法选用；
- (6) 估价测算过程；
- (7) 估价结果确定。

(一) 实物状况分析

实物状况分析就是要详细分析、说明估价对象的实物状况。本章写作案例中，由于估价对象的建筑规模较大，且为在建工程，所以在技术报告中，报告写作者首先对估价对象加以概述，以便使报告使用人或报告的写作受体，对估价对象有个初步地、整体地了解与认识。

本章写作案例中，报告写作者根据估价对象的特点，以“主要技术经济指标”和“整体设计方案”为脉络对估价对象的实物状况加以详细说明及分析，条理清晰、内容详尽(见本章写作案例中的“实物状况分析”)。

(二) 区位状况分析

区位状况分析就是要详细说明、分析估价对象的区位状况。本章写作案例中，报告的写作者通过区域范围、街路配置、交通设施

与接近条件、基础设施、商业服务设施等方面，由点及面，由里及外，层次清楚地对估价对象的区位状况加以说明和分析。特别是区域特征及变动趋势的分析，为后面技术分析的测算做了良好的铺垫(见本章写作案例中的“区位状况分析”)。

(三) 市场背景分析

市场背景分析是要说明和分析类似房地产的市场状况，包括过去、现在和可预见的未来。市场背景分析说到底是要分析影响类似房地产价格的主要因素。由于估价对象的类型不同，估价的目的不同，所以影响其市场价格变动的主要因素会有所不同。或者虽然是影响因素相同，但它们对估价对象价格的影响深度也有所不同。因此不同估价报告的写作，市场背景分析会有较大的差异，这一部分也是房地产估价报告写作当中难度较大的部分，特别是一些大型项目的估价报告。

本章写作案例中，根据估价对象的实际情况，报告的写作者从城市的自然条件，到城市的经济建设；从环境建设，到吸引外交，以及未来经济的发展走势，旨在分析说明类似房地产目前的收益状况良好，并在今后一段时期内会保持较好的发展势头。这为后边收益法的运用和测算奠定了基础。但不足之处是分析过程中类似房地产的相关数据尚显欠缺(见本章写作案例中的“市场背景分析”)。

(四) 最高最佳使用分析

最高最佳使用分析是要说明和分析估价对象最高最佳使用(见本章写作案例中的“最高最佳使用分析”)。

(五) 估价方法选用

估价方法选用是要详细说明估价的思路和采用的方法及其理由。本章写作案例中，报告的写作者在估价方法选用部分只说明了选用的及理由，而将估价思路合并为技术路线，在估价测算中加以

阐述(见本章写作案例中“估价方法选用”和“估价测算”)。

(六) 估价测算过程

估价测算过程就是要详细说明运用某种估价方法的全部测算过程及相关参数的确定。尤其是技术复杂的估价报告，报告的写作都要在准确掌握各种估价方法的基础上，按着估价方法的操作步骤，因果关系明确地、条理清楚地表述每种估价方法的测算过程，对于相关参数的确定既符合有关数学公式的要求，又要符合逻辑推理。

本章写作案例中，报告写作者按两种估价方法将估价测算过程分为两大部分，以每种估价方法的基本公式为主线，按着每种估价方法的步骤，分步、分项、分点地进行表述，逻辑推理清晰，语言准确简练。不足之处，是某些参数或数据的确定只有最终结果而没有对过程的简单表述，显得过于省略化(见本章写作案例中的“估价测算”)。

(七) 估价结果确定

估价结果确定就是要说明本次估价的最终结果是多少，并且它是如何确定的。因为我们在估价报告中要采用两种或两种以上的方法进行估价测算。用不同估价方法得出的结论会有一定的差异，为此最终适用何种数学方法确定估价结果或对其进行进一步地调整都需在此说明理由。

第三节 房地产估价报告写作示例

××市××区××广场×号××大厦 房地产估价报告

项目名称：位于××市××区××广场×号的××大厦
委 托 人：××大厦酒店有限公司
估价机构：××房地产估价公司
估价人员：××× ×××
估价作业日期：二〇〇四年十月二十九日至二〇〇年十一月六日
估价报告编号：××××××

目 录

一、致委托人函.....第×页

二、估价师声明.....第×页

三、估价的假设和限制条件.....第×页

四、估价结果报告.....第×页

五、估价技术报告.....第×页

六、附件.....第×页

致委托人函

××大厦酒店有限公司：

受贵公司委托，本估价机构秉着独立、客观、公正、科学的原则，对位于××市××区××广场×号大厦房地产进行价格评估。本报告估价对象于估价时点二〇〇四年十月二十九日状态下的公开市场价格，估价目的是为估价对象转让提供公开市场价格参考。

在本报告中已说明的假设与限制条件下，要估价机构根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，确定价对象在市场上有足够的买方和卖方，并且进入市场无障碍的条件下，于估价时点最可能实现的市场价格总值为人民币(大写)玖亿贰仟万圆整。

××房地产估价公司
法定代表人：×××
二〇〇四年十一月六日

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，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。有关假设限制条件见“估价假设和限制条件”以及估价报告正文中相关说明。

(3) 我们与本次估价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/T50291-1999)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

(5) 我们已对本估价报告中的估价对象进行了现场勘察，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托人提供的资料以及当前建筑行业一般标准或相关规范进行评估。

我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

(6) 没有其他人对本估价报告提供了重要专业帮助。

(7) 委托人以及相关部门在使用本估价报告时，对因忽视本估价报告提示的相关事实所引起的相关法律责任，本估价机构以及估价人员不承担相应责任。

(8) 本估价报告是本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，

采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素时行分析，为估价对象转让提供公开市场价格目的而出具的，但受本估价机构估价人员的职业水平和能力的影响。

(9) 本估价报告中采用的专业术语的解释及定义适用《房地产估价规范》(GB/T50291-1999)相关规定。

(10) 未来市场变化风险和短期强制处分等因素对抵押价值均产生一定的影响，本报告未考虑抵押风险，抵押权人在办理抵押事宜时需全面考虑。

参加本次估价的注册房地产估价师(签名、盖章)

××房地产估价公司
二〇〇四年十一月六日

估价的假设和限制条件

本估价报告中的分析、意见和结论受以下及本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制:

(1) 合法性前提。合法性是指估价对象必须合法使用、合法交易或合法处分为前提。具体前提如下:

① 估价对象为在建工程,因委托人提供资料有限,本次评估以估价对象合法开发为所设前提。

② 估价对象为在建工程,尚未进行竣工测绘及产权登记。故本估价报告中估价对象建筑面积数据为委托人所提供的经批准的施工图纸数据,因设计变更等原因导致建筑面积变化时,应对估价结果进行调整。

③ 估价对象占用土地使用权性质为国有出让性质,出让使用年限为 40 年,至 2038 年 9 月 19 日结束,报告分析中以土地出让金已完全缴付为前提。

(2) 最高最佳使用假设。最高最佳使用是指法律上允许、技术上可能、经济上可靠,能使估价对象产生最大效应的使用。本次评估是以估价对象按设计文件中的设计方案建成为酒店、写字间、商场为一体的现代化综合性物业使用为最高最佳使用。

(3) 估价时点假设。即要求估价结果是估价对象当前状态于估价时点当时市场状况下形成的客观合理价格。

估价时点后,估价报告有效期内,估价对象质量、使用功能布局、基础设施配套以及房地产市场状况等发生变化,均会对估价结

果产生一定的影响。如果对估价对象评估价值产生明显影响时,应对本估价结论进行必要的调整。

(4) 公开市场假设。即估价结果是在公开市场条件下形成的价格。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的追求经济利益,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,交易条件公开且不具有排他性。

(5) 报告使用限制条件如下:

① 本估价报告的估价结果仅为委托人在本估价目的——房地产转让下使用,不得做其他用途。

② 本估价报告不作为估价对象权属确认的依据。

③ 估价报告应用的有效期自完成并提交估价报告日起原则上规定为一年,当市场变化较大时,报告的有效期不超过半年。

(6) 其他假设与限制条件。对估价对象公开市场价格产生影响的因素是多方面的,具体规定如下:

① 估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。

② 本次评估未考虑特殊交易方式对估价结论的影响。

关于位于××市××区××广场×号 ××大厦的估价结果报告

(编号: ××××××)

(一) 委托人:

××大厦酒店有限公司, 法定代表人为××, 住所为××市××区××广场×号。

(二) 估价机构:

××房地产估价公司, 法定代表人为×××, 住所为××市××区××街×号, 房地产价格评估资格等级为一级, 证书编号为“建房估证字[2003]××号”。

(三) 估价对象

估价对象为位于××市××区××广场×号的××大厦, 设计建成集酒店、写字间、商场为一体的现代化群体建筑, 其地下设计为停车场、设备用房、酒店辅助以及娱乐设施用房, 地上由裙房及 A、B 两座塔楼组成; 其中裙房设计功能为商场、餐饮、娱乐、服务用房; A 座地上 7 层~51 层, 设计功能为五星级酒店及智能型写字间; B 座地上 7 层~29 层, 设计功能为半智能写字间。

估价对象总建筑面积为 140274.34 m², 占用土地面积为 7593.66 m², 土地性质为国有出让性质, 土地使用权归××大厦酒店有限公司所有, 使用年限为 40 年, 至 2038 年 9 月 19 日结束。估价对象于估价时点土建工程及建筑外装修工程已经完工, 电梯、扶梯设备以及中央空调机组等设备已运至施工现场。

(四) 估价目的:

为估价对象转让提供公开市场价格参考。

(五) 估价时点:

2004 年 10 月 29 日。

(六) 价值定义:

根据《房地产估价规范》第 6.2.2 关于“房地产转让价格评估, 应采用公开市场价值标准”的规定, 本报告评估估价对象于估价时点状态下的公开市场价格。

(七) 估价依据:

- (1) 房地产价格评估委托协议书;
- (2) 《国有土地使用权证》证书编号: ××××××
- (3) 《施工许可证》, 证书编号: ××××××
- (4) 《中华人民共和国土地管理法》;
- (5) 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- (6) 国家及地方的有关法律、法规;
- (7) 《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);
- (8) 估价人员对估价对象现场勘察记录以及掌握的房地产市场相关资料;;
- (9) 委托人提供的工程施工图纸等相关资料。

(八) 估价原则:

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下, 结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则:

合法原则; 最高最佳使用原则; 替代原则; 估价时点原则。

(1) 合法原则。遵循合法原则, 应以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价。

(2) 最高最佳使用原则。遵循最高最佳使用原则, 应以估价对

象的最高最佳使用为前提估价。

(3) 替代原则。遵循替代原则，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。遵循估价时点原则，要求估价结果应是估价对象在估价时点的客观合理价格或价值。

(九) 估价方法：

根据估价对象的特点，本报告将采用假设开发法和成本法对估价对象进行评估。

(十) 估价结果：

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价值因素进行分析，确定估价对象在符合报告中的有关假设以及限制条件的基础上，在市场上有足够的买方和卖方，并且进入市场无障碍的条件下，于估价时点可能实现的市场价格总值为人民币(大写)玖亿贰仟万圆整。

(十一) 估价人员：××× ××××

(十二) 估价作业日期：

二〇〇四年十月二十九日至二〇〇四年十一月六日

(十三) 估价报告应用的有效期：

估价报告应用的有效期自完成并提交估价报告日起原则上规定为一年，当市场变化较大时，报告的有效期应为半年。

××房地产估价公司
二〇〇四年十一月六日

关于位于××市××区××广场×号 ××大厦的估价技术报告

估价对象为位于××市××区××广场×号的××大厦，设计建成集酒店、写字间、商场为一体的现代化群体建筑，其地下设计为停车场、设备用房、酒店辅助以及娱乐设施用房，地上由裙房及 A、B 两座塔楼组成；其中裙房设计功能为商场、餐饮、娱乐、服务用房；A 座地上 7 层～51 层，设计功能为五星级酒店及智能型写字间；B 座地上 7 层～29 层，设计功能为半智能写字间。

估价对象总建筑面积为 140274.34 m²，占用土地面积为 7593.66 m²，土地性质为国有出让性质，土地使用权归××大厦酒店有限公司所有，使用年限为 40 年，至 2038 年 9 月 19 日结束。估价对象于估价时点土建工程及建筑外装修工程已经完工，电梯、扶梯设备以及中央空调机组等设备已运至施工现场。

根据委托人要求的估价目的，本报告评估××大厦于二〇〇四年十月二十九日估价时点停止施工状态的公开市场价格。因此，需要对估价时点条件下，影响估价对象价格形成的各种因素进行分析。针对××大厦的建设标准和功能特点，分析影响其价格形成的因素主要有以下方面。

(一) 实物状况分析

(1) ××大厦主要技术经济指标说明

根据委托人提供的经批准的××大厦施工图纸，该大厦的主要技术经济指标说明如下：

1.	总用地面积	7593.66 m ²
	其中：酒店部分用地面积	3963.87 m ²
	写字间部分用地面积	3629.79 m ²
2.	土地使用期限	1998 年 9 月 20 日至 2038 年 9 月 19 日
3.	建筑占地面积	5300.83 m ²
4.	总建筑面积	140274.34 m ²
5.	建筑层数：地下部分	-4F~-1F
	裙房部分	1F~6F
	写字间部分 A 座	7F~13F
	B 座	7F~29F
	酒店客房部分 A 座	14F~51F
6.	建筑容积率	1:18.47
7.	建筑覆盖率	69.81%
8.	绿化率	9.22%
9.	建筑总高 A 座总高	200.80m
	B 座总高	112.45m
10.	总用水量	2162m ³ /日
	复用水量	310 m ³ /日
	实际用水量	1852 m ³ /日
11.	空调冷量	3715RT
12.	过热蒸汽量	12.209MW
13.	设备总容量	10167KVA
	变压器安装容量	9300KVA
	发电机	1120KVA 和 400KVA 各一台

(2) ××大厦整体设计方案说明

依据“××大厦整体设计方案”，建成后的××大厦要达到如

下标准：

1. 总平面布置

××大厦依原地势设计，充分利用有效的用地面积，保证退后××路道路红线 10m、××广场 12m 的规划要求。根据用地形状，建筑物长轴与××街平行，且沿××街方向布置商场以及半智能型写字间，五星级酒店和智能型写字间则正对××广场。

××大厦 A 座五星级酒店主入口设置在临××广场一侧，与××广场上的建筑雕塑相对，入口位置明显且气势宏大，以突出酒店形象；智能型写字间主要入口设置在临××路一侧，半智能型写字间主要入口设置在临××街一侧，南北两侧均能方便地与××广场商贸金融区和××街、××街商业区相联系；商场主要入口设置在临××街一侧，以增加正面临街宽度，方便商业经营，且商场正面有 10 米宽的铺砌场地供人流集散；车辆出入口设在大厦的南侧、西侧和北侧，裙房一层设有过街通道。各自独立的出入口既能形成独立经营和管理的相对完善的系统，又能相互联系，形成集酒店、写字间、商场、餐饮娱乐为一体的综合性较强、现代化程度较高的建筑群体。

2. 建筑立面造型

根据规划设计要求，××大厦建筑采用欧洲新古典建筑风格，强调裙房的细部刻划，注重色彩配合、材质选择和比例的划分，在整体风格上显得浑厚、庄重。塔身部分线条简洁、流畅，塔顶向塔身的过渡自然，强调建筑轮廓线条完美。

对酒店主入口采用弧形金属棚架，大片弧形幕墙，使酒店大堂的中庭与××广场有机地融合起来；智能型写字间入口设计为半开敞的大台阶，与酒店入口相映衬，××街一侧的商场入口布置广告灯饰。

3. 绿化及景观

根据规划设计要求,建筑用地红线内,临××广场一侧及沿××街、××街一侧尽量布置绿化面积,绿化风格与大厦的欧洲新古典风格相适应。

酒店入口轴线正对的绿地上设置铜合金雕塑标志,环绕酒店大堂设置五根不锈钢旗杆,夜间辅以立面泛光照明,形成鲜明、生动、清新的外部空间环境。

4. 建筑功能分布

① 地下部分

估价对象地下部分设四层地下室,主要为地下停车场(227个车位)、机电设备用房和酒店的辅助用房。地下四层按地下人防设计,地下一层设计有舞厅、保龄球室等娱乐服务设施,地下二层至地下四层为地下停车场。

② 裙房

估价对象地上一至六层为裙房,主要用于商场、餐饮、商务等以及酒店的公共部分。××街一侧裙房的一层至四层设商场,面对××广场的酒店大堂设三层挑空的中庭,半圆形玻璃幕墙。一层设总服务台、电梯厅、瀑布流水,并设自动扶梯联结地下一层的娱乐设施和地上一层至五层裙房的餐饮、会议等公共空间,五层的多功能厅设有四国语言同声传译系统及声光控制室,六层设桑拿、游泳池、屋顶花园等休憩、健身设施。

③ A座塔楼

A座塔楼七层至十三层为办公写字间,建筑面积9910.64 m²。十五层至二十九层、三十一层至四十四层为按照五星级标准设计的酒店客房,四十六层至四十八层为屋顶餐厅,十四层、三十层、四十五层为避难层(兼设备层),四十九层至五十一层为设备层、机房,

屋顶设直升飞机停机坪。

④ B座塔楼

B座塔楼的设计功能为半智能型写字间。建筑面积为29016.44。七层为会议中心,六层及八层至二十六层为写字间,二十七层至二十九层为设备层、机房,屋顶设冷却塔。

5. 装修

外墙:裙房采用暖灰色花岗岩板;塔楼外墙采用玻璃幕部分塑铝板挂面;窗和局部玻璃幕墙采用铝合金框,浅灰色隔热中空玻璃。

酒店大堂:花岗岩拼花地面,石材或木质墙面,金属吸音板装饰吊顶。

公共卫生间:高级防滑地砖,墙面装饰釉面砖贴至顶棚金属板吊顶,嵌入式灯具,大理石化妆台,进口卫生洁具。

高级写字间:地面铺高级地毯,木墙裙,吸音板吊顶,嵌入式灯具,镶包木门。

普通写字间:地面铺地毯,涂料或无框玻璃隔断,装饰吸音吊顶,嵌入式灯具,镶包木门。

会议室:地面铺高级地毯,木墙裙,装饰吸音吊顶,嵌入式灯具。

餐厅:地面石材或地毯、地砖,木质镶板墙面,装饰玻璃门,装饰吸音吊顶。

厨房、备餐间:防滑地砖,釉面砖墙面,金属板吊顶。

客房:地面铺地毯,壁纸墙面,装饰吸音吊顶。

设备用房、库房等:细石混凝土地面,墙面、顶棚刷涂料。

其他:特殊要求的会议室、多功能厅做音质设计,有振动和噪音的机房做减振和防噪处理。

6. 设备及设施配置

① 中央空调系统

××大厦采购美国“开利”牌中央空调系统，对不同的功能区分别采用空气系统和风机盘管加新风系统，地下室设 4 台 930RT 的双效溴化锂吸收式水冷机组，由城市集中供热系统提供蒸汽，另在地下室设 2 台进口蒸汽发生器。

② 电梯

××大厦共采用美国“OTIS”牌“506NCE”型电扶梯共 16 部，“E411-VVVF”型电梯 18 部。

③ 楼宇自动化系统

综合布线系统：模块化的开发性布线系统，可进行语音、数据和图像传输。

通讯系统：半智能型写字间设 400 对市话直通线路；智能型写字间设 410 对市话直通线路和一台 450 门程控交换机，45 条中继线；酒店设 110 对市话直通线路和一台 1750 门程控交换机，175 条中继线。A 座屋顶平台设各种天线，接收设备在 A 座十三层。

机电设备自动控制系统：采用计算机进行分散控制和集中管理。

酒店管理系统：前台和后台酒店管理系统、俱乐部管理系统、会议及宴会管理系统、管理信息系统、餐饮库存成本控制系统和电视综合服务系统。

智能型会议系统：设置于多功能厅的全套飞利浦公司的智能型会议系统。

广播音响系统：包括背景音乐系统、客房音响系统、业务广播系统、火灾事故广播系统。

保安系统：包括报警系统、监视系统、巡更系统。

车库管理系统：自动验卡、计费、卷闸、信息显示等设备。

智能型二总线火灾自动报警及联动控制系统。

④ 给排水系统

包括给水、排水、热水及开水供应、循环供水、游泳池供水、消防和排水系统。

⑤ 动力系统

包括热力站、锅炉房、柴油发电机、油罐、油泵和冷库等设备。

⑥ 供配电系统

10KVA 双回路供电系统、变电所、配电室等设备。

(3) 其它实物状况说明

1. 用地面积及形状

估价对象用地面积 7593.66 m²，为国有出让性质，使用权人为××大厦酒店有限公司，使用期限由 1998 年 9 月 20 日至 2038 年 9 月 19 日，形状为不规则矩形。

2. 建造年代

估价对象于 2000 年 8 月开工建设，2003 年 10 月建至目前状态停工至今。

3. 建筑结构

估价对象为钢结构及钢筋混凝土结构。

4. 建筑面积

本报告中根据使用功能，将××大厦分为三个功能部分，分摊公共面积和附属面积后的建筑面积分别为：

酒店(含客房、餐饮、娱乐、商务中心、地下车库等)：

建筑面积 93584.80 m²

商场：建筑面积 7763.46 m²

写字间：A 座(智能型) 建筑面积 9910.64 m²

B 座(半智能型) 建筑面积 29016.44 m²

5. 地形及地质条件

估价对象所处地形由东南向西北倾斜，高差约 5 米，地质条件良好。

6. 临街状态

估价对象三侧临街。南侧与宽约 30m 的××街等高相接，临街宽度约 50m，西侧与宽约 20m 的××街等高相接，临街宽度约 120m，北侧与宽约 50m 的××路等高相接，临街宽度约 50m，东侧临宽约 6m 的巷道。

(二) 区位状况分析

(1) 区域范围

估价对象所处区域为以估价对象为中心，向东 50m 至××街，向西 300m 至××街，向北 300m 至××街所围成的区域。该区域按××市城市类区划分标准属一类一级区域，估价对象建设用地按××市土地级别标准属一级地一类区。估价对象所处区域景观条件良好，整个区域地势略向西北倾斜。

(2) 街路配置

估价对象所处区域南接宽约 30m 的××街，西接宽约 20m 的××街，北接宽约 50m 的××路。××路、××路等城市主、次干道通过该区域，以××广场为枢纽形成东连××广场、××广场、××广场，西连××广场、××广场××广场，南接××路，北接××路的完善的道路网络，道路通达条件较好。整个区域内路网发达，路况良好。

(3) 交通设施与接近条件

估价对象所处区域距火车站约 0.5km，距海港约 2km，距国际机构约 8km。经过该区域的 15 路、23 路、702 路、703 路等十余条公交联营线路，可通达市内各个区域，形成辐射能力极强的公共交通网络。

该区域东接××广场商贸金融区，西面和北面与市中心商业区相连接。

(4) 基础设施

在估价对象所处区域范围内，上下水、电力、煤气、供暖、电讯等基础设施配套齐全，市政主管网可由××街、××街一侧接入，距离较近。

(5) 商服设施配置

估价对象所处区域内有××广场大厦、××大酒店、××大厦、××大厦等中高档酒店、办公服务设施，××电影城、××影剧院等娱乐设施，以及一定数量的中小型店铺、娱乐文化场所。

(6) 区域特征及变动趋势

估价对象所处区域是××市最繁华的文化娱乐中心区，以各种规模的影视厅、宾馆、酒店等娱乐服务设施为主，混杂少量居民住宅。该区域内目前以中、低层建筑为主，低层建筑建造年代较早，目前市政府正在分期进行拆迁改造。根据××市城市总体规划和分区规划，该区域未来的发展趋势是集聚程度更高的城市商贸娱乐中心区，建筑规模向中高层、大型化发展。

(7) 其他影响设施

估价对象所处区域内无污染、危险及其他使人心理上产生嫌恶感的设施。

(三) 市场背景分析

××市位于辽东半岛最南端，三面环海，一面与大陆相接，是我国东北地区对外开放的窗口和走向世界的桥梁，是我国北方开放度最高的城市。改革开放以来，特别是近十多年来，××市经济发展迅速。2003 年，经济总量增速跃上 15% 的新台阶，成为近年来增长量最快的年份。初步核算，全市生产总值 1632.6 亿元，人均

生产总值按户籍平均人口计算为 29206 元,按年末汇率测算纵约合 3529 美元。××市已经在国内外特别是东亚地区形成了较高的知名度。

近十年来,××市政府始终致力于加强城市建设与管理工作,城市面貌发生了巨大的改观,城市功能不断增强。良好的城市环境与基础设施建设,使得××市的投资环境不断改善,与此同时投资领域也不断拓宽,××市始终是中国北方的投资热点城市之一。几年来,××市对外贸易持续快速增长。全市新批外商投资企业 879 家,比上年增长 5.6%;合同外资金额 45.75 亿美元,增长 51.6%;实际使用外商直接投资 22.11 亿美元,增长 37.9%。在新批外商投资企业项目中,总投资超 1000 万美元的大项目有 118 项,趋超 5000 万美元的有 14 项。全市外商投资企业共完成产值 790.6 亿元。目前,××市已有外商投资企业 7000 多家,来××市投资的国家 and 地区 50 多个,境外企业驻××市的代表机构 2000 多家。

国内外商家的不断进入,对高档商务用房产生了大量需求。同时整洁优美的城市环境,宜人的气候条件,以及美丽的自然风光,每年也吸引了大量的中外来宾观光旅游。每年“黄金周”期间、服装节期间,市内的星级酒店入住率超过 80%,五星级酒店时常爆满。因此,目前市中心商业区域、商务金融区域的高档酒店、写字楼的收益状况良好。可以预见,随着国家振兴东北老工业基地相关政策的落实与实施,作为东北亚航运中心以及国际航运中心的建设、东北亚金融中心、物流集散地的建设,会使××市的经济发展和对外开放的步伐进一步加快,国内外进入××市的投资、经商、旅游等活动将会持续增长。因此,在市中心商业区域或金融商务区域投资兴建高档酒店和写字楼前景明朗,物业价格将保持在较高水平。

(四) 最高最佳使用分析

房地产估价应当以估价对象的最高最佳使用为前提进行估价。最有效使用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行,经充分合理论证,能使估价对象产生最高价值的使用。根据估价对象所处的地理位置、规模以及其设计方案,根据最高最佳使用原则,本估价报告中估价对象作为集酒店、写字间、商场为一体的现代化综合性物业使用为其最高最佳使用。

(五) 估价方法选用

根据委托人的估价目的和要求,并根据估价对象为在建工程这一特点,本估价报告采用假设开发法与成本法进行评估。

(六) 估价测算过程

(1) 假设开发法估价过程

具体技术思路为:在合理估计建设期的基础上,首先运用市场比较法、收益法估算估价对象在未来建成状态的市场总值,扣减目前尚未投入的建安费,配套费以及管理费、销售税费等得出估价对象目前状态下的市场价格。由于估价对象建筑面积及建设的项目规模较大,比较××市相同规模物业的建设期以及定额规定的建设期,确定其开发期为 18 个月。本报告在测算中考虑资金的时间价值,将各期资金投入和销售收入折算为估价时点的现值,并基于如下假设进行折现:

所有投资均在各期期中一次性实现。销售收入在 2006 年 5 月 31 日一次性变现。报酬率确定为 7.55%(详情见后)。故本报告采用动态方式进行测算。

基本计算公式为:

$$P=P'-(A+B+C+D)$$

其中(以下各个项目费用均为折现值):

P: 估价对象目前状态价格

P': 项目全部建成后销售价格

A: 续建成本

B: 管理费用

C: 销售税费

D: 买方购买在建工程应负担税费

具体分项核算如下:

1. 项目全部建成后的市场价格:

根据委托人的估价目的和估价对象功能上的特点,本报告采用不同的评估方法,分别对估价对象——××大厦在目前状态下各功能部分的价格进行评估,确定××大厦目前状态的市场总值。本报告中根据使用功能,将××大厦分为三个功能部分,分摊公共面积和附属面积后的建筑面积分别为:

酒店(含客房、餐饮、娱乐、商务中心、地下车库等):

建筑面积 93584.80 m²

商场:

建筑面积 7763.46 m²

写字间: A 座(智能型)

建筑面积 9910.64 m²

B 座(半智能型)

建筑面积 29016.44 m²

① 关于××大厦酒店部分的评估

××大厦的酒店部分按五星级酒店标准设计,预计在 2006 年 5 月 31 日建成并投入使用。由于××市房地产市场上同类高档商业型房地产的市场实际交易案例很少,而此类房地产在使用过程中具有明显的收益性质,可以不断地获得经营收益。故本报告采用收益法评估其市场价格。

收益法双称收益资本化法或收益还原法,是预测估价对象的未来收益,然后将其转换为价值,以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。本次评估采用收益法当中的报酬资本化法。即根据

估价对象在未来可使用年限(经济收益年限)内的经营、使用过程中获得净收益的能力,采用适当的报酬率(折现率)将估价对象在未来可使用年限(经济收益年限)内各年的净收益进折算到估价时点后累加,以此确定估价对象在估价时点的价值。

采用收益法评估房地产价格通常采用下列步骤:

I 估算估价对象未来各年的潜在毛收入。即假设估价对象在充分利用、无空置时的年总收入。

II 估算估价对象未来各年的有效毛收入。即在潜在毛收入的基础上,考虑商业物业在使用过程中的正常空置、拖欠租金等损失后,实际所能获得的年总收入。

III 估算估价对象未来各年的运营费用。即在房地产的使用过程中为取得经营收益所花费的各种费用,包括:营业成本、营业费用、财务费用、税金及附加费以及经营者利润等。

IV 计算估价对象未来各年的净收益,即有效年收入中减去各种运营费用得到的,由使用房地产所产生的收益。

V 确定报酬率。即投资者投资同类房地产所获得的投资回报与所投入的资本的比率。

VI 确定收益年限。即估价对象自估价时点起至未来可获收益的年数。

VII 选择报酬资本化公式。即将各年净收益采用适当方式进行资本化还原的具体公式。本报告中假设估价对象在未来使用年限(有限年)内,每年可获得稳定的年净收益,且各年的报酬率保持不变,确定报酬资本化法的计算公式为:

$$V = \frac{a}{y} \left[1 - \frac{1}{(1+y)^n} \right]$$

式中 V ——××大厦酒店部分房地产价格;

A ——年净收益;

Y ——报酬率;

n ——收益期限, 自估价时点起至未来可获得收益时间。

A 酒店部分净收益测算:

预计××大厦于 2006 年 5 月 31 日才能建成交付使用, 故本估价报告基于前述基本分析和××市高档酒店的客观收入和费用标准来预测计算其净收益。

酒店部分净收益由客房部分的净收益、餐饮娱乐部分的净收益和其他部分(车库、商务中心、健身及出租柜台等)的净收益构成。分别测算如下:

A.1 客房部分净收益测算

a 客房年经营收入

××大厦酒店的客房部分分为: 15~42 层共有标准间 528 套; 15~42 层, 每层设两个套间, 共 54 个套间; 44 层为 8 套豪华套间; 43 层为 1 套总统套房。根据本公司掌握的××市目前五星级酒店标准间收费标准, 并考虑估价对象酒店部分的设计及装修标准, 确定××大厦的酒店标准间收费标准预计为 900 元/日(人民币), 利用率为 70%; 套间为 1800 元/日, 利用率为 65%; 豪华套间为 2800 元/日, 利用率为 50%; 总统套房为 24500 元/日, 利用率为 35%。每年按 360 个营业日计算。

客房年经营收入为:

$(900 \text{ 元/日} \cdot \text{套} \times 528 \text{ 套} \times 70\% + 1800 \text{ 元/日} \cdot \text{套} \times 54 \text{ 套} \times 65\% + 2800 \text{ 元/日} \cdot \text{套} \times 8 \text{ 套} \times 50\% + 24500 \text{ 元/日} \cdot \text{套} \times 1 \text{ 套} \times 35\%) \times 360 \text{ 日} = 14961 \text{ 万元}$

b 客房年运营费用

○ 营业成本:

客房营业成本包括客房的各项服务成本、能源费、维修费用及每年的固定资产(除房屋和与房屋不可分离的设备设施)折旧等, 根据可行性和初步设计中确定的酒店规模、技术经济指标、建设标准估算, 客房年营业成本约 3120 万元。

○ 营业费用:

包括服务人员工资及福利、开办费摊销和广告、宣传、交际费, 根据××市同类酒店 2000~2003 年此项费用平均水平估算, 客房年营业费用为 625 万元。

○ 管理费用:

包括房产税、保险费、管理人员工资及福利、差旅费等各种费用, 估算客房部分年管理费用为 343 万元。

○ 财务费用:

包括流动资金的利息、筹资成本、汇兑损益等, 估算为 257 万元。

○ 营业税及附加:

按客房营业收入的 5.55% 计算, 为 830 万元。

○ 经营者利润:

根据调查和 2003 年××市社会经济统计资料中宾馆酒店业财务状况报表, 估算年经营者利润为 1496 万元。

● 年经营费用合计: 6671 万元。

c 客房部分净收益

客房部分净收益 = 年经营收入 - 一年经营费用
 $= 14961 \text{ 万元} - 6671 \text{ 万元}$
 $= 8190 \text{ 万元}$

A.2 餐饮娱乐部分净收益

a 餐饮部分年营业收入

××大厦餐饮娱乐部分主要集中在地下一层，地上二层至六层和地上四十六至四十八层，包括程式餐厅、包间等。根据××广场、××广场、××路一带同类餐饮娱乐设施的经营情况，经营规模按建筑面积比例套算，估算餐饮娱乐部分年经营收入为 3650 万元。

b 餐饮部分年运营费用

○ 营业成本

包括原材料和各项服务成本、能源费、维修费用及每年的固定资产(除房屋和与房屋不可分离的设备设施)折旧等，根据可行性研究和初步设计中确定的酒店规模、技术经济指标、建设标准估算，餐饮部分年营业成本为 1095 万元。

○ 营业费用：

包括服务人员工资及福利、开办费摊销和广告、宣传、交际费，根据××市同类酒店 2000～2003 年此项费用平均水平估算，餐饮娱乐部分年营业费用为 200 万元。

○ 管理费用：

包括房产税、保险费、管理人员工资及福利、差旅费等各种费用，估算年管理费用为 70 万元。

○ 财务费用：

包括流动资金的利息、筹资成本等，估算为 53 万元。

○ 营业税及附加：

按营业收入的 5.55% 计算，为 203 万元。

○ 经营者利润：

根据调查和 2003 年××市社会经济统计资料中宾馆酒店业财务状况报表，估算餐饮部分年经营者利润为 365 万元。

● 年经营费用合计：1986 万元。

c 餐饮娱乐部分净收益

$$\begin{aligned}\text{餐饮娱乐部分净收益} &= \text{年经营收入} - \text{一年经营费用} \\ &= 3650 \text{ 万元} - 1986 \text{ 万元} \\ &= 1664 \text{ 万元}\end{aligned}$$

A.3 其他部分净收益

酒店的其他部分净收益包括通过地下停车场、商务中心、健身、娱乐等服务项目的收费获得的收入，减去相关费用获得的净收益。因××大厦尚在建设中，难以将各部分的经营收入、经营费用划分清楚，故本报告中考虑按同档次酒店经营中的一般比例进行估算，即以客房部分和餐饮部分的年净收益之和的 10% 确定为其他部分的年净收益。

$$\text{其他部分净收益} = (8190 + 1664) \times 10\% = 995 \text{ 万元}$$

A.4 酒店部分的净收益(a)

以上三部分的净收益之和，即：

$$\text{净收益 } a = 8290 + 1664 + 995 = 10949 \text{ 万元}$$

B 报酬率的确定

本次评估采用市场提取法确定估价对象的报酬率，即投资回报与所投入的资本的比率。市场提取法是搜集同一市场上三宗以上类似房地产的价格、净收益等资料，选用相应的报酬资本化公式，反求出报酬率。根据本估价机构掌握的有关资料，测算出类似房地产的报酬率为 7.55%。

$$\text{最终确定报酬率：} Y = 7.55\%$$

C 经济收益年限确定

估价对象的土地出让使用年限为 1998 年 9 月至 2038 年 9 月共 40 年，而建筑物的耐用年限依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-1999)条文说明中的参考值，对于钢结构非生产用房一般为 80 年；钢筋混凝土结构的非生产用房一

一般为 60 年。《房地产估价规范》第 4.3.8 条规定：“对于土地和建筑物合一的估价对象，当建筑物耐用年限长于或等于土地使用权年限时，应根据土地使用权年限确定未来可获收益的年限”。由于估价对象建筑物完全投入使用是 2006 年，已使用土地 8 年，尚余出让使用年限 32 年，故确定经济收益年限为 32 年。

D 测算酒店部分价格

通过上述分析，将净收益、报酬率和收益年限代入公式

$$V = \frac{a}{y} \left[1 - \frac{1}{(1+y)^n} \right]$$

其中 A=10949 万元

Y=7.55%

n=32 年

测算××大厦酒店部分价格为：V=130898 万元

② 测算××大厦商场部分的价格

A 商场净收益测算

××大厦的商场主要位于大厦 B、C 区，临××街一侧裙房的二层至五层，建筑面积约为 7763.46 m²，估价人员根据估价对象所处区域内几家大型商场的商品销售利润及柜台出租水平，并对估价对象的规模、位置等个别及区位状况进行修正，结合估价师的经验，预计 2006 年建成后，此类繁华地区高档次商场的年总收入扣除其经营成本、费用、税金、利润等，确定该商场的年净收益约为 1500 万元。

B 确定报酬率

根据估价对象的实际情况，确定商场部分年净收益的报酬率采用与酒店部分相同的报酬率即 7.55% 的报酬率。

C 经济收益年限确定

商场部分的经济收益年限按酒店部分经济收益年限同样思路确定，本估价报告选定商场部分的经济收益年限为 32 年。

D 商场部分价格

将净收益、报酬率和经济收益年限代入计算公式

$$V = \frac{a}{y} \left[1 - \frac{1}{(1+y)^n} \right]$$

其中 A=1500 万元

Y=7.55%

n=32 年

测算商场部分价格为：V=17933 万元

③ ××大厦写字楼部分的价格评估

根据委托人提供的规划设计图纸，××大厦写字楼部分建成后除 A 座部分自用外，其余 B 座写字楼全部向市场发售。

近几年，××市的××广场、××广场、××路两侧开发了大量高档写字楼，如××大厦、××大厦、××大厦、××大厦、××大厦等，类似标准档次写字楼的实际交易案例较多，故选用市场比较法评估其市场价格。

市场比较法是以替代原理为理论基础，即将估价对象与同一地区或同一供求范围内的类似地区中在较近时期发生交易的类似房地产加以比较对照，从其已知价格通过交易日期修正、交易情况修正、房地产状况因素修正、区位状况修正、实物状况修正而得出估价对象最有可能实现的合理价格的一种方法。

运用市场比较法评估房地产价格通常采用下列步骤：

- I 广泛收集交易实例；
- II 从中选取可比实例；
- III 建立价格比较基础；

- IV 进行交易情况修正;
- V 进行交易日期修正;
- VI 时行区位状况修正;
- VII 进行实物状况修正;
- VIII 综合评估决定估价额。

A 选择类似交易案例

实例一:

位于××区××街,为一栋二十七层钢筋混凝土结构现代化大厦,1998年10月投入使用。比较实例位于该大厦的二十一层,南向,成交面积227 m²,室内为初装修,铝合金窗,采用进口高速电梯两部,设有烟雾报警、自动消防喷淋系统以及中央空调系统,水、电、暖等配套设施齐全。成交价格为建筑面积每平方米8400元,交易日期为2004年9月30日。

实例二:

位于××区××路,临主干道,为一栋钢筋混凝土框架结构大厦,2002年投入使用,共计29层。比较实例位于该大厦的十九层,成交建筑面积约99.73 m²,室内为初装修,铝合金窗,采用4部进口高速电梯,设有烟雾报警、自动消防喷淋系统以及中央空调系统,水、电、暖等配套设施齐全。成交价格为建筑面积9000元/m²,交易日期为2004年9月6日。

实例三:

位于××区××路,为一栋框剪结构写字楼,设有进口高速电梯,配套设施有中央空调、消防烟雾报警及自动喷淋、IDD电话系统,2003年底交付使用。比较实例位于该写字楼的二十八层,建筑面积348.26 m²,东南朝向,室内为初装修。成交价格为建筑面积8800元/m²,交易日期为2004年10月12日。

B 比较实例与估价对象的比较因素见表1:

表 1

比较实例		一	二	三
区 位 状 况	自然条件	相似	相似	相似
	社会条件	相似	相似	相似
	离市中心距离	相似	相似	相似
	交通条件	相似	相似	相似
	商业繁华程度	稍差	相似	稍差
	公共设施配套情况	相似	相似	相似
	规划条件	稍差	相似	相似
实 物 状 况	临街状态	相似	相似	相似
	结构形式	相似	相似	相似
	平面布局	相似	相似	相似
	建筑规模	相似	相似	相似
	装修情况	稍差	相似	稍差
	所处楼层	相似	相似	相似
	成新度	十	十	十
外观		稍差	稍差	稍差
交易情况		正常	正常	正常
交易日期		近期	近期	近期

C 确定修正系数

- 交易情况修正

实例一、二、三均为正常买卖不需进行交易情况修正。

- 交易日期修正

可比实例一、二、三的交易日期接近,且在该期间内,写字楼

类房地产价格基本平稳，因此可看作 100。由于受经济发展及市场供需的影响，预计到 2006 年 5 月 31 日，类似房地产的价格将有 5% 的下降幅度。为简化分析，本估价报告中假设在销售前提下，全部销售收入在 2006 年 5 月 31 日一次性变现。因此估价对象交易日期修正系数为 95。

○ 区位状况修正

比较实例三处于估价对象同一区域，比较实例一、二处于类似区域，根据表 1 比较参照物与估价对象的区域进行的比较分析，确定比较修正系数为：设估价对象的区域价格为 100，则实例一为 95，实例二为 100，实例三为 98。

○ 实物状况修正

根据表 1 比较参照物与估价对象实物状况进行的比较分析，主要考虑装修标准、结构功能、规模和设施等因素进行修正，确定比较修正系数为：设估价对象的价格为 100，则实例一为 95，实例二为 95，实例三为 95。

D 根据以上各项修正系数，列表比准价格详见表 2：

表 2

项 目		—	二	三
成交单价(元/m²)		8400	9000	8800
房地产状况因素修正	区位状况修正	100/95	100/100	100/98
	实物状况修正	100/95	100/95	100/95
交易情况修正		100/100	100/100	100/100
交易日期修正		95/100	95/100	95/100
比准价格		8840	9000	8980

对调整后的比准价格进行综合平均，估价对象的市场单价为：

$$(8840+9000+8980)/3\approx8940(\text{元}/\text{m}^2)$$

E 写字楼部分的价格

估价对象写字楼部分的价格为：

$$(9910.64+29016.44)\times8940=34801(\text{万元})$$

④ ××大厦于 2006 年 5 月 31 日所能实现的整体价值为：

$$130898+17933+34801=183632(\text{万元})$$

本报告采用动态方式进行计算测算。从估价时点至 2006 年 5 月 31 日，尚有 19 个月的时间，即 1.58 年的时间。考虑目前行业报酬率水平并结合近期利率情况，确定折现率为 17%。

则××大厦于估价时点的现值为

$$p'=\frac{183632}{(1+17\%)^{1.58}}\approx143290(\text{万元})$$

2. 应扣除开发费用测算

① 尚未完成的建安工程费及装饰装修工程费

根据估价对象目前完成状况，根据委托人提供的资料结合本公司现场勘查掌握的有关资料，确定尚须投入的装修费、设备购置及安装工程费、智能工程(含设备)、通讯、变电所等合计约为每平方米建筑面积 2500 元左右，建设期为 19 个月，并假设此项费用均匀投入，则此项费用于估价时点的现值为：

$$A=\frac{2500\times274.34}{(1+17\%)^{0.79}}\approx30978(\text{万元})$$

② 管理费

管理费取建安费用的 4%，则该项费用 B=1239 万元

③ 销售税费

销售税费取总楼价的 2.5%，营业税及附加费率取总楼价的

5.55%，此项费用为 $C=11535$ 万元

④ 买方应负担的税费

确定买方购买时应负担的税费为购买价格的 5%，即 $D=0.05P$

⑤ 总计

$$A+B+C+D=43752(\text{万元})+0.05P$$

3. 估价对象目前状态下价格：

$$\begin{aligned} P &= P' - (A+B+C+D) \\ &= 143290 - 43752 - 0.05P \\ &= 94798(\text{万元}) \end{aligned}$$

(2) 成本法估价过程

具体技术思路为：假设在估价时点条件下重新取得建设用地，以现有设计、工艺、技术水平、现有原材料、施工方式，重新建设与估价对象具有同等效用的房地产，所需花费适当、必须的客观成本、费用，再加上正常的投资利润及税费，求取估价对象的积算价格，由于估价对象为在建工程不考虑折旧，最终确定估价对象的价格。

成本法使用公式：

$$P=L+A+B+C+D+E+F+G+H$$

其中 P：评估价格；

L：土地费用；

A：前期费用；

B：建安工程费；

C：基础设施配套费；

D：资源性费用；

E：管理费；

F：利息及融资费用；

G：投资利润；

H：税费。

具体分项测算如下：

1. 取得土地的费用

根据估价对象所占用土地的性质，此项费用包括土地出让金、拆迁安置补偿费和城市基础设施配套费。

① 土地出让金

估价对象所占用的土地为国有出让土地，根据有关部门提供的资料及本评估机构掌握的资料，该地块的土地出让金经平均修正后为每平方米建筑面积 900 元，计算该土地的土地出让金：

$$900 \times 140274.34 \approx 12600(\text{万元})$$

② 拆迁安置补偿费

根据有关部门提供的资料及本评估机构掌握的资料，该地区拆迁安置补偿所需的费用为每平方米占地面积 7500 元左右，则计算拆迁安置补偿费为：

$$7500 \times 7593.66 \approx 5695(\text{万元})$$

③ 综合配套费

根据××市政府相关文件规定，××综合配套费为每平方米建筑面积 300 元左右，则计算此项费用为：

$$300 \times 140274.34 \approx 4200(\text{万元})$$

④ 土地费用合计： $12600+5695+4200=22495$ 万元

2. 前期费用

前期费用包括“三通一平”工程费和专业费用。

① “三通一平”工程费约为 30 万元

② 专业费用

包括规划、勘察设计、可行性研究等费用。参照同类房地产此

项费用计算估价对象专业费用为 1120 万元。

③ 前期费用合计：1150 万元

3. 建安工程费

根据委托人提供的资料并比照类似工程的造价，确定估价对象目前状态的建安工程费为每平方米建筑面积 2550 元左右，则此项费用为：

$$2550 \times 140274.34 = 35770 (\text{万元})$$

4. 基础设施配套费

估价对象为在建工程，该项费用尚未发生，故本报告不计此项费用。

5. 资源性费用

估价对象为在建工程，该项费用尚未发生，故本报告不计此项费用。

6. 管理费

根据估价对象类型及规模，管理费按总投资的 4% 计算：2377 万元。

7. 投资利息

此项费用支出按××市近期平均水平计算，年利率按 7.02%，建设期按 3 年进行计算，则计算利息总额约为 6500 万元。

8. 投资利润

根据同类档次房地产同期平均投资利润率 20% 计算约为 13658 万元。

9. 销售费用及税金

按销售价格的 2.5% 计算销售费用，按销售价格的 5.55% 计算营业税及附加，则此项费用约为 0.0805P。

10. 估价对象价格

估价对象重置成本总价为：

$$P = 22465 + 1150 + 35770 + 2377 + 6500 + 13658 + 0.0805P$$

$$P = 89125 (\text{万元})$$

(3) 估价结果确定

假设开发法估价结果为 94798 万元，成本法估价结果为 89125 万元，两估价结果相差比例为 6.37% 比较接近，利用简单算术平均数法，求得计算结果为 91962 万元。评估人员经过综合分析上述结果，最终确定估价结果为 9.2 亿元。

(七) 估价结果

根据上述分析、测算，确定估价对象——××大厦于估价时点 2004 年 10 月 29 日的市场总值约为大写(人民币)玖亿贰仟万圆整。

××房地产估价公司

二〇〇四年十一月六日

附件(略)