

苏州市房地产估价行业协会文件

苏房估协〔2016〕18号

关于苏州市房地产估价协会 2015 年优秀房地产估价报告评选结果的公告

各会员单位：

根据《关于开展苏州市房地产估价行业协会 2015 年度优秀房地产估价报告评选活动的通知》（苏房估协〔2016〕10 号），我会于 2016 年 4 月 8 日组织房地产估价专委会专家开展了评选工作。经过专家组公开评选，现将优秀报告评选结果公布如下（排名不分先后）：

表：苏州市房地产估价行业协会 2015 年度优秀房地产估价报告

序号	公司名称	优秀报告
1	苏州拓普森土地房地产评估有限公司	苏拓房（2015）第 0082 号
2	苏州吴地土地房地产咨询评估有限公司	（吴江）吴地（2015） （房估）字第 267 号
3	苏州天地房地产土地评估有限公司	苏州天地（2015）房（估） 字 2037 号
4	苏州永联行土地房地产评估有限公司	（苏）永联行（2015） 房估字第 253 号
5	江苏天圣房地产土地造价咨询评估有限公司	苏天房估（苏）字（2016） 第 02067 号
6	江苏金宁达房地产评估有限公司苏州分公司	（江苏）金宁达（2015） （房估）字第 SZ078 号
7	江苏苏信房地产评估咨询有限公司苏州分公司	苏信房地估字[2015]苏 州第 020805 号
8	江苏国众联土地房地产评估咨询有限公司	苏国众联【2015】评字 第 1-1117 号
9	江苏金宁达恒土地房地产估价咨询有限公司 苏州分公司	（江苏）金宁达恒 （2015）（房估）字第*** 号
10	苏州工业园区信和房地产估价土地估价有限公司	苏工业园信和评工报 [2015]字第 170 号

联系人：钱勤范、王晓芳

联系电话及传真：0512-65207606

协会邮箱：szfdcgj@163.com

附件：1.《关于苏州市房地产估价协会 2015 年优秀房地产估价报告评选活动的情况通报》

2.《关于苏州市房地产估价协会 2015 年度优秀房地产估价报告点评》

苏州市房地产估价行业协会
2016年5月16日



主题词：2015、评选活动、公告

苏州市房地产估价行业协会

2016年5月16日印发

附件 1:

关于苏州市房地产估价协会 2015 年优秀房地产估价报告评选活动的情况通报

2016 年 3 月 3 日至 3 月 20 日，我会启动了苏州市房地产估价协会 2015 年优秀估价报告评选送选活动。2016 年 4 月 8 日，我会组织了房地产估价专委会专家开展评选工作。5 月 10 日，经过最终讨论，现将本次评选活动相关情况通报如下：

一、报告基本情况

本次优秀报告的评选范围是根据各会员机构自愿选送的房地产估价报告，共有 25 家机构选送了 45 份房地产报告，我们综合了估价目的、估价对象类型、估价方法、是否具有创新性和代表性等因素，对其中的 25 份报告进行了评选。

二、报告总体情况

本次送选的房地产估价报告基本符合《房地产估价规范》的格式要求，报告的评估结果均能反映客观市场价格，绝大多数房地产报告只采用一种估价方法进行估价，其中有 4 份报告采用二种估价方法进行估价，占 16%。同时，有些机构的房地产估价报告具有一定的特色、有亮点，有 5 份报告专家给出了报告特色创新得分，占 20%。

本次报告评选采取二评制，即同一份报告分别由二位专家评审，评分差在 20% 以内的不予重评，如评分在误差之上的进行复评。此次报告只有一份进入复评程序。从本次选送的 25 份房地

产估价报告评选得分来看，评选平均分为 88.4 分。具体评分结果详见下表：

表 1 房地产估价评选分数分布表

分数段	报告数	比例
90 以上（含 90）	12	48%
80-90(含 80)	12	48%
70-80（含 70）	1	4%

表 2 房地产估价目的报告分布表

估价目的	报告数	比例
抵押	21	84%
司法鉴定	3	12%
其它	1	4%

表 3 房地产估价用途和方法报告分布表

用途	报告数	比例	估价方法		
			成本法	市场法	收益法
工业	10	40%	10	1	2
住宅	12	48%		12	
商业	3	12%		1	3

三、报告中的有关问题

对本次上报的报告按照评选要求，对报告中出现的主要问题汇总如下：

（一）报告中存在的问题

1、部分报告致估价委托人函表述不准确，与《规范》的要求不一致。

2、注册房地产估价师声明与假设和限制条件部分主要问题有：部分未列明现场查勘估价人员姓名；部分报告未重视假设条件，未对一般假设、未定事项假设、背离事实假设、不相一致假设和依据不足假设作出说明；限制条件针对性不强；未经调查或确定的资料数据未进行说明；估价中未考虑的因素及一些特殊处理可能对结果产生的影响进行说明。

3、估价对象部分主要问题有：一是估价对象基本状况描述缺设施设备等的描述；二是估价对象界定不清，即估价对象是否含土地、房屋、装饰装修等；三是估价对象描述与后面估价计算矛盾。

4、部分报告估价依据不足，无针对性，不完整、不具体，与估价对象、估价目的及所采用的估价方法不符，法律依据过时未更新。

5、部分报告使用通用格式对最高最佳利用分析进行说明，未能根据估价对象和估价目的进行针对性分析。

6、大部分报告对区位状况、市场背景描述，直接套用网络分析报告中的内容，与估价对象、用途等脱节。

7、部分房地产估价报告估价测算过程，未严格按照《房地

产估价规范》的要求充分说明理由，估价基础数据来源依据不充分，估价重要参数确定不合理。

8、部分报告采用成本法进行估价时，与估价对象的界定不严谨，如房地产估价报告未包括内部开发费、如房产估价又包含了内部开发费等。对工业类房地产采用成本法估价时，由于所采用的路径不一致，导致估价结果相差很大。

9、部分报告选取比较案例不合理，如有的机构比较案例均为同一时点同一小区，仅进行了楼层修正；有的机构未对比较案例作详细描述和说明，价格内涵不清。

10、部分报告对房屋未作说明后直接确定中房屋结构和基本重置价，对成新率确定未参照有关文件要求。

(二) 形式上存在的问题

1、部分报告项目名称写法不规范，如房产估价报告写成了房地产估价报告等。

2、部分报告附件缺估价委托书，内外部状况图片不完整、未能完整反映估价对象，抵押报告缺法定优先受偿款调查记录，附件资料模糊不清、不全。

3、部分报告报告排版混乱，序号使用不规范。

四、报告中的优点

本次选送的报告中有较多的优点，值得推广。

1、部分报告采用二种估价方法，从而提高了估价的精度。

2、部分报告完整全面展示了整个估价过程，如苏州天地房地产土地评估有限公司的房地产抵押报告。

3、部分报告在严格执行《规范》的前提下，对特殊估价对

象开展有创新有特色的探索估价，值得学习，如，如苏州拓普森土地房地产评估有限公司昆山市玉山镇马鞍山东路 18 号 6 号房地产报告。

总体上本次评选的报告质量较高，但也存在许多不足，今后将重点加强对报告的随机性检查，希望各会员估价机构针对本次检查中的问题进行认真整改，不断钻研业务，提升房地产报告质量。

苏州市房地产估价行业协会

2016 年 5 月 16 日

附件 2:

关于苏州市房地产估价协会 2015 年度优秀房地 地产估价报告点评

本次房地产估价报告评选按照选优选特的原则进行,根据专家评分排序选出前八名,再根据独特创新的程度选出二名。

一、苏州拓普森土地房地产评估有限公司×××东路房房地 产司法鉴定价值评估

该项目为一酒店的一部分房地产,较为特殊项目,估价师采用收益法与路线价法相结合进行评估,同时又将房地产价格进行分离后对土地采用四三二一法则进行测算得出标准商铺价格,再根据估价对象的层高较高可进行适当改造、形状不规则、无独立出入口等状况的特殊性,进行了空间权、形状、地役权等有创新独特的修正,在目前估价行业报告模式化的状况下,估价师独特的估价思路和创新型的研究值得学习。在个别细节上略显不足的是确定修正幅度的依据上还有待细化完善。

二、苏州吴地土地房地产咨询评估有限公司关于×××公司 位于×××兴桥村房产抵押价值评估

该项目为大部分地区房地分估分抵状态下传统的工业房产抵押价格评估,报告书写格式规范,估价目的明确,评估思路清晰,方法选择得当。特别是在利润的取值详尽、基本重置价判定规范。不足之处在于估价对象为大体量的建筑物,在变现能力分

析方面应与一般项目应有所不同，更能体现估价对象的特点。

三、苏州天地房地产土地评估有限公司关于×××公司位于×××南官渡路5号工业房地产抵押价值评估

该项目为工业房地产抵押价格评估，报告书写格式规范，估价目的明确，评估思路清晰，方法选择得当。特别是对致估价委托人函、估价对象描述（区位、实物和权益）具体、详尽、严谨，值得借鉴。在个别细节上略显不足，如估价对象为整个工业房地产，宗地内部开发费是否计入应予以明确。

四、苏州永联行土地房地产评估有限公司关于×××公司位于×××唯新路房地产抵押价值估价

该项目为典型的工业房地产抵押价格评估，随着不动产统一登记，房地合估更具体代表性，报告书写格式规范，估价目的明确，评估思路清晰，方法选择得当。特别是测算过程具体、详尽，值得借鉴。但由于采用房地合估的技术路径，与房地分估测算的价格有一定的差异，值得商榷。

五、江苏天圣房地产土地造价咨询评估有限公司苏州市相城区元和街道峰汇园住宅房地产抵押价值评估

该项目为一高层住宅房地产抵押价格评估，采用比较法进行估价，报告书写基本格式规范，特别是报告中的摘要采用表格式，简明扼要，一目了然，方便委托方阅读和理解，但报告中比较法过于简单。

六、江苏金宁达房地产评估有限公司苏州分公司关于位于苏州市枫情水岸花园42幢成套住宅房地产抵押价值评估

该项目为一高层住宅房地产抵押价格评估，采用比较法进行

估价，报告书写格式规范，比较因素全面，报告中明确评估价格不含室内装修费用，逻辑性较强。但报告未重视假设条件，未对一般假设、未定事项假设、背离事实假设、不相一致假设和依据不足假设作出说明。

七、江苏苏信房地产评估咨询有限公司苏州分公司关于欧典花园 20 幢住宅房地产抵押价值评估

该项目为一高层住宅房地产抵押价格评估，采用比较法进行估价，报告书写格式规范，对住宅市场背景从宏观到微观进行详细分析，比较因素全面。不足之处在于估价范围定义不明确，报告中未说明评估价格是否包括装修。

八、江苏国众联土地房地产评估咨询有限公司关于×××公司位于×××同胜路房地产抵押价值评估

该项目为工业房地产抵押价格评估，报告书写格式规范，估价目的明确，评估思路清晰，方法选择得当，分别采用成本法和收益法进行评估，收益法评估过程详尽，报酬率的取值也有新意，特别是采用两种估价方法，减少评估中的误差，在目前不动产统一登记的情况下更值得推荐。但报告中的假设条件未作全面说明。

九、苏州工业园区信和房地产估价土地估价有限公司关于×××公司位于×××星湖街房地产抵押价值评估

该项目为工业房地产抵押价格评估，报告书写格式规范，针对建筑物的描写专业、详尽，分别采用成本法和收益法进行评估，评估思路清晰，方法选择得当，特别是对两种估价方法的结果产生的差异，结合估价对象的特点进行深入分析，在目前一般的评

估报告是重过程重参数，而忽视估价结果的确定，本报告在此方面值得学习。在个别细节上略显不足，如建设方面的规费在报告中说明是包含在地价中，而比较案例中的价格却未予以说明。

十、江苏金宁达恒土地房地产估价咨询有限公司苏州分公司关于位于*区***路***号 6 幢 104 室房地产价格评估**

该项目为一多层住宅房地产抵押价格评估，采用比较法进行估价，报告书写格式规范，因素条件分析详尽，价格内涵与评估状况一致，价值类型表达全面。略显不足的是市场背景描述与分析未与估价对象区域等有机结合。

苏州市房地产估价行业协会

2016 年 5 月 16 日