**房地产估价报告**

**估价项目名称：**湖南怀化工业园区和安家园南区01幢101、02幢104、105号商业用房，01幢305、02幢305、306号住宅用房司法涉案的房地产市场价值评估

**估价委托人：**湖南省中方县人民法院

**房地产估价机构：**湖南经典房地产评估咨询有限公司

**注册房地产估价师：** 李 叶 注册号：4320110041

张 剑 注册号：4320130025

**估价报告出具日期：** 2019年03月22日

**估价报告编号**：湘经典(2019)怀房000903D号

**致估价委托人函**

**湖南省中方县人民法院：**

承蒙委托，我公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，对秦方所有的位于湖南怀化工业园区和安家园南区01幢101号、02幢105号商业用房和02幢305、306号住宅用房，以及秦军所有的02幢104号商业用房和01幢305号住宅用房进行了评估。

估价目的：为估价委托人司法办案提供参考依据，评估房地产市场价值。

估价对象基本情况一览表

秦方所有房屋：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 所有权证号 | 所有权人 | 坐落 | 栋号 | 房号 | 所在层数/总层数 | 建筑面积（㎡） | 结构 | 登记用途 | 实际用途 |
| 1 | 709000248 | 秦方 | 湖南怀化工业园区和安家园南区 | 01幢 | 101 | 1/6 | 40.09 | 混合 | 商业 | 商业 |
| 2 | 709000248 | 秦方 | 02幢 | 105 | 1/6 | 40.09 | 混合 | 综合 | 商业 |
| 3 | 709000249 | 秦方 | 02幢 | 305 | 3/6 | 96.42 | 混合 | 综合 | 住宅 |
| 4 | 709000249 | 秦方 | 02幢 | 306 | 3/6 | 96.53 | 混合 | 综合 | 住宅 |
|  | 合计 |  |  |  |  |  | 273.13 |  |  |  |

秦军所有房屋：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 所有权证号 | 所有权人 | 坐落 | 栋号 | 房号 | 所在层数/总层数 | 建筑面积（㎡） | 结构 | 登记用途 | 实际用途 |
| 1 | 714000060 | 秦军 | 湖南怀化工业园区和安家园南区 | 02幢 | 104 | 1/6 | 40.09 | 混合 | 商业 | 商业 |
| 2 | 714000061 | 秦军 | 01幢 | 305 | 3/6 | 96.42 | 混合 | 住宅 | 住宅 |
|  | 合计 |  |  |  |  |  | 136.51 |  |  |  |

价值时点：2019年02月25日

价值类型：市场价值

估价方法：市场法、收益法

本次估价，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进行分析，在估价对象未设定法定优先受偿权利下，于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，于价值时点的市场价值总价为167.6803万元(大写：人民币壹佰陆拾柒万陆仟捌佰零叁元整)。

**估价结果汇总表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 所有权证号 | 所有权人 | 坐落 | 栋号 | 房号 | 所在层数/总层数 | 建筑面积（㎡） | 结构 | 登记用途 | 实际用途 | 评估单价（元/㎡） | 评估总价（万元） |
| 1 | 709000248 | 秦方 | 湖南怀化工业园区和安家园南区 | 01幢 | 101 | 1/6 | 40.09 | 混合 | 商业 | 商业 | 11189 | 44.8567 |
| 2 | 714000060 | 秦军 | 02幢 | 104 | 1/6 | 40.09 | 混合 | 商业 | 商业 | 5502 | 22.0575 |
| 3 | 709000248 | 秦方 | 02幢 | 105 | 1/6 | 40.09 | 混合 | 综合 | 商业 | 5502 | 22.0575 |
| 4 | 714000061 | 秦军 | 01幢 | 305 | 3/6 | 96.42 | 混合 | 住宅 | 住宅 | 2720 | 26.2262 |
| 5 | 709000249 | 秦方 | 02幢 | 305 | 3/6 | 96.42 | 混合 | 综合 | 住宅 | 2720 | 26.2262 |
| 6 | 709000249 | 秦方 | 02幢 | 306 | 3/6 | 96.53 | 混合 | 综合 | 住宅 | 2720 | 26.2562 |
|  | 合计 |  |  |  |  |  | 409.64 |  |  |  |  | 167.6803 |

**备注：**

1.估价委托人仅提供估价对象房屋他项权证、房屋产权情况及怀化高新技术产业开发区出具的房屋分户平面图，估价对象房屋尚未提供不动产权证，本次评估以估价对象能取得完整有效的合法产权为估价前提，本次评估假设估价对象为出让土地。

2.本报告仅适用于委托方司法办案而了解房地产市场价值提供价值参考。

3.本次评估对估价对象外勘之前已通知双方当事人，外勘是在申请人和无利害关系法官申伟的陪同下进行现场查勘，被执行人未配合到现场，故无法对02幢305、306号住宅进行室内查勘，对已出租的门面及01幢305号住宅(秦军的妻子已到现场）进行现场查勘，02幢305、306号住宅室内装饰装修参照已现场查勘的01幢305号住宅。

4.本次估价的估价范围为：估价对象房屋（含室内装修）及其占用范围内的土地。

5.当事人接到本报告书次日起10日内，如对评估结果有异议，应书面提出并提

交相应依据，逾期不提出，本评估报告生效。

6.根据估价委托人的通知所示，现被执行人秦继凤与申请执行人谢春华已达成执行和解协议并履行完毕，故撤销对秦继凤所有的房屋进行评估。

**湖南经典房地产评估咨询有限公司**

**法定代表人：**

**二〇一九年三月二十二日**

目录

1. 估价师声明....................................................5
2. 估价假设和限制条件............................................6
3. 估价结果报告..................................................8

1.估价委托人.................................................8

2.房地产估价机构.............................................8

3.估价目的...................................................8

4.估价对象...................................................8

5.价值时点..................................................10

6.价值类型..................................................10

7.估价原则..................................................10

8.估价依据..................................................11

9.估价方法..................................................12

10.估价结果.................................................13

11.估价人员签字.............................................14

12.实地勘察期...............................................14

13.估价作业期...............................................14

1. 附件.........................................................15

# **估价师声明**

**我们郑重声明：**

* 1. 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；
  2. 估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；
  3. 注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4.注册房地产估价师是按照中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局2015年4月8 日联合发布的中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015《房地产估价规范》，中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局2013年6月26日联合发布的《房地产估价基本术语标准》，撰写估价报告。

5.没有外部专家和单位对估价报告提供重要专业帮助。

**注册房地产估价师：**李 叶 注册号：4320110041

**注册房地产估价师：**张 剑 注册号：4320130025

# **估价的假设和限制条件**

**一、估价的假设条件**

（一）一般假设

1.本估价报告依据了估价委托人提供的相关资料，估价委托人对资料的合法性、真实性、准确性和完整性负责（因上述原因造成估价结果有误的，评估机构和估价人员不承担相应的责任）；本报告以估价委托人提供的房屋产权情况等资料合法、真实、准确为假设前提；我们对估价委托人所提供的估价对象的相关资料中的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2.注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3.我公司已对估价对象进行了实地查勘。我们对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但对估价对象的实地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，依据估价委托人提供的资料进行评估，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也未考虑估价委托人资料中未提及的结构质量异常对房地产价值造成的影响。本次评估以估价对象权益、实物状况无缺陷、估价对象在价值时点不存在房屋结构问题与安全隐患为假设前提。

4.估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

（1）假设估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易。

本次估价于2019年03月19日对估价对象进行了现场查勘，湖南省中方县人民法院查勘前已通知双方当事人，外勘是在申请人和无利害关系法官申伟的陪同下进行现场查勘，被执行人未配合到现场，故无法对02幢305、306号住宅进行室内查勘，对已出租的门面及01幢305号住宅（秦军的妻子已到现场）进行现场查勘，除被执行人外，申请人及申伟法官已在现场勘验笔录上签字，以上已告知法院，该点提请报告使用人注意。

（2）本次估价的估价范围详见房屋产权情况、房屋他项权证及怀化高新技术产业开发区出具的房屋分户平面图等资料，包含室内装饰装修。

（3）本次评估结论为价值时点的市场价值，假设在此期间房地产市场价格保持持续稳定。今后，随着时间的推移及房地产市场情况发生变化，本结论亦需作相应的调整。

（二）未定事项假设（无）

本次评估以估价对象的工程质量合格，无安全隐患为估价前提。

（三）背离事实假设

估价对象已设定他项权利。

（四）不相一致假设（无）

（五）依据不足假设

估价委托人仅提供估价对象房屋他项权证、房屋产权情况以及怀化高新技术产业开发区出具的房屋分户平面图，尚未提供不动产权证，本次评估以估价对象能取得的完整有效的合法产权为估价前提，假设估价对象为出让土地。

**二、估价的限制条件**

1.评估报告结论系为估价委托人提供专业化估价意见，这个意见本身并无强制执行的效力，评估者只对结论本身合乎规范要求负责，而不对资产业务的定价决策负责。报告使用人应详细阅读报告全部内容，对报告整体使用。

2.本报告估价结果仅作为估价委托人司法办案了解涉案房地产市场价值提供参考依据，用于其它目的，本报告及估价结论无效。

3.未经本评估机构和估价人员的同意，估价报告不得向估价委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，评估机构和估价人员不承担相应的责任。报告解释权为本评估机构所有。

4. 报告使用者应合理使用评估价值。本次评估结论为价值时点的价值，假设在此期间房地产市场价格保持持续稳定，且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估价结论的影响。价值时点后，估价报告有效期内，如果估价对象的质量及价格标准发生变化，或房地产市场变化较大并对估价对象产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

5.双方当事人接到本报告书次日起10日内，如对评估结果有异议，应书面提出并提交相应依据，逾期不提出，本估价报告生效。

6.本报告估价报告使用期限(估价报告应用的有效期) 自本估价报告出具之日起计算半年，如果使用本估价结果报告的时间超过了估价报告使用期限(估价报告应用的有效期)，我们对此结果造成的损失不承担责任。建议报告使用人在房地产市场变化较大情况下适时对委评房地产进行再评估。

# **房地产估价结果报告**

## 一、估价委托人：湖南省中方县人民法院

**地 址：**怀化市中方县

**联 系 人：**申伟

**联系电话：**17374559561

## 二、房地产估价机构

**房地产估价机构：**湖南经典房地产评估咨询有限公司

**法定代表人**：罗峰

**住 所：**长沙市芙蓉区芙蓉中路80号顺天财富中心16楼

**备案等级：**原一级资质

**备案证书编号**：湘建房估(长)字第0110008号

**营业执照统一社会信用代码**：914301027808945858

**联系电话**：0731-84455233

## 三、估价目的

为估价委托人司法办案提供参考依据而评估房地产市场价值。

## 四、估价对象

1、估价对象财产范围

估价对象为湖南怀化工业园区和安家园南区01幢101、02幢104、105号商业用房，01幢305、02幢305、306号住宅用房。估价范围包括估价对象房屋（含室内装修）及其占用范围内的土地。

2、估价对象基本状况

（1）名称：秦方、秦军单独所有的房产

（2）坐落：湖南怀化工业园区和安家园南区01幢101、02幢104、105号商业用房，01幢305、02幢305、306号住宅用房

（3）规模：估价对象为两栋6层的商住楼，01幢101号、02幢104、105号商业用房所在楼层为1层，建筑面积皆为40.09平方米，1层层高为4米；01幢305号住宅用房所在楼层为3层，建筑面积为96.42平方米，层高为3米；02幢305号住宅用房所在楼层为3层，建筑面积为96.42平方米，层高为3米；02幢306号住宅用房所在楼层为3层，建筑面积为96.53平方米，层高为3米。

（4）用途：商业、住宅

（5）权属；尚未提供估价对象不动产权证，房屋的权属状况见下表：

**房屋权益一览表**

秦方所有房屋：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 所有权证号 | 所有权人 | 坐落 | 栋号 | 房号 | 所在层数/总层数 | 建筑面积（㎡） | 结构 | 登记用途 | 实际用途 |
| 1 | 709000248 | 秦方 | 湖南怀化工业园区和安家园南区 | 01幢 | 101 | 1/6 | 40.09 | 混合 | 商业 | 商业 |
| 2 | 709000248 | 秦方 | 02幢 | 105 | 1/6 | 40.09 | 混合 | 综合 | 商业 |
| 3 | 709000249 | 秦方 | 02幢 | 305 | 3/6 | 96.42 | 混合 | 综合 | 住宅 |
| 4 | 709000249 | 秦方 | 02幢 | 306 | 3/6 | 96.53 | 混合 | 综合 | 住宅 |
|  | 合计 |  |  |  |  |  | 273.13 |  |  |  |

秦军所有房屋：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 所有权证号 | 所有权人 | 坐落 | 栋号 | 房号 | 所在层数/总层数 | 建筑面积（㎡） | 结构 | 登记用途 | 实际用途 |
| 1 | 714000060 | 秦军 |  | 02幢 | 104 | 1/6 | 40.09 | 混合 | 商业 | 商业 |
| 2 | 714000061 | 秦军 | 01幢 | 305 | 3/6 | 96.42 | 混合 | 住宅 | 住宅 |
|  | 合计 |  |  |  |  |  | 136.51 |  |  |  |

3.土地基本状况（四至、形状、开发程度、土地使用期限）：

估价对象四至为：东面临商住楼，南面临商住楼，西面临华盛宾馆，北面临财富路。该区域基础配套设施为“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯），商业繁华度较好，有公交车及的士通达该地，交通便捷度较好。

怀化地处雪峰山山脉的南端向湘西丘陵山地过渡地带，地形为丘陵，估价对象所在宗地形状为规整矩形，地势平坦，地质结构主要由砂砾岩、粉砂岩、砾岩及板岩等岩层组成。土壤以板页岩风化物为主，夹有红土、砂砾岩等土壤。估价对象土地开发程度：五通一平。不受水文状况影响、地基承载力达到规定要求，符合规划限制条件。

4. 建筑物基本状况：（必须包括建成时间（新旧程度）、建筑结构、设施设备、装饰装修、维护状况）

（1）建筑规模与建筑结构情况：估价对象房屋为混合结构的商住楼，共6层，建于2008年，南北朝向，1层商业用房（01幢101；02幢305、306）层高约4米，3层住宅用房（01幢305；02幢305、306号）层高3米；房屋空间布局周正适用，采光通风良好，房屋维护使用情况较好；

（2）设施设备情况：供水、排水、供电、照明、通讯等设施齐全且均能正常使用，估价对象于价值时点为完好房，室外公共配套设施完备程度一般。

（3）装饰装修情况：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 房权证号 | 栋号 | 房号 | 房屋坐落 | 装饰装修 |
| 1 | 709000248 | 01幢 | 101 | 湖南怀化工业园区和安家园南区 | 现使用状况为出租，出租店面名叫和安批发部，层高约4米，卷闸门，双灰粉，地面铺瓷砖。 |
| 2 | 714000060 | 02幢 | 104 | 湖南怀化工业园区和安家园南区 | 现使用状况为出租，出租店面名叫容声厨卫（空气能），层高约4米，卷闸门，双灰粉，地面铺瓷砖。 |
| 3 | 709000248 | 02幢 | 105 | 湖南怀化工业园区和安家园南区 | 现使用状况为出租，出租店面名叫佳源通讯，层高约4米，卷闸门，双灰粉，地面铺瓷砖。 |
| 4 | 714000061 | 01幢 | 305 | 湖南怀化工业园区和安家园南区 | 三室一厅一厨一卫一厕，层高约3米，防盗门，双灰粉，地面铺瓷砖，窗为铝合金窗。 |
| 5 | 709000249 | 02幢 | 305 | 湖南怀化工业园区和安家园南区 | 未入室查勘，参照已现场查勘的01幢305号住宅，装修基本一致。 |
| 6 | 709000249 | 02幢 | 306 | 湖南怀化工业园区和安家园南区 | 未入室查勘，参照已现场查勘的01幢305号住宅，装修基本一致。 |

## 五、价值时点

根据本次评估目的，确定价值时点为2019年02月25日。

## 六、价值类型

本次评估为估价对象房地产市场价值。是指估价对象经适当营销，由熟悉情况、谨慎行事且没有被迫的交易双方，以公平交易方式在价值日期自愿进行交易的金额。

## 七、估价原则

房地产估价遵循独立、客观、公正、合法等。具体有如下几点：

1. 独立、客观、公正原则：要求注册房地产估价师和房地产估价机构站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2.合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3.价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4.替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

5.最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则，最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模和档次等。

## 八、估价依据

（一）法律、法规和政策性文件

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）

2. 《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72号）

3. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号）

4. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第256号）

5. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号）

6. 《中华人民共和国城市房屋权属登记管理办法》（中华人民共和国建设部令第168号）

7. 《不动产登记暂行条例》（国务院令第656号发布）

8.《不动产登记暂行条例实施细则》（中华人民共和国国土资源部令第63号）

9. 《湖南省城市房屋产权产籍管理条例》（湖南省第九届人民代表大会常务委员会第5公告）

10.《国家税务总局关于发布<纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法>的公告》（国家税务总局公告2016年第16号）

11.《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）

12.《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税[2016]43号）

13.怀化市市城区房屋重置价格标准

14.人民法院司法鉴定工作暂行规定

15.最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定---法释[2009]16号

16.人民法院司法鉴定工作暂行规定

17.湖南省法院系统对外委托社会机构鉴定、审计、评估、拍卖等工作实施细则

（二）技术标准

1.《房地产估价规范》（国标GB/T50291-2015）

2.《房地产估价基本术语标准》（国标GB/T50899-2013）

3.《城镇土地估价规程》（国标GB/T 18508－2014）

（三）估价委托人提供的相关资料

1. 湖南省中方县人民法院出具的估价委托书
2. 估价委托人提供的估价对象权属证明等相关资料
3. 受托估价方实地勘察获取的资料及收集的价格信息

（四）注册房地产估价师收集、掌握的有关资料以及实地查勘所获取的资料

1.怀化市社会经济统计资料

2.怀化市城市总体规划资料

3.怀化市房地产交易统计资料

4.估价对象项目整体状况资料

## 九、估价方法

房地产估价应当采用科学的估价方法进行严谨的测算，常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，对估价对象宜同时选用所有适用的估价方法进行估价。

1.比较法就是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例的成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

2.收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值来求取估价对象价值或价格的方法。

3.成本法，是求取估价对象在估价时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧来求取估价对象价值或价格的方法。

4.假设开发法，是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

⑴不适用的估价方法分析：

①经现场调查，估价对象为已开发建成房产，成新率尚好，经过分析确定其保持现状继续使用为其最高最佳使用途径，故不采用假设开发法评估。

②估价对象所在区域房地产（商业用途房产）交易市场尚未成熟，价值时点近期类似房地产（商业用途房产）市场交易案例较少，故01幢101号、02幢104、105号商业用房不宜采用比较法评估（01幢305号、02幢305、306号住宅用房宜采用比较法）。

③估价对象为商业用途房产和住宅用途房产，采用成本法不能充分反应其市场价值，故不采用成本法评估。

⑵适用的估价方法分析：

①考虑到估价对象房地产所在区域房地产交易市场较成熟，住宅用房的市场交易案例较多且容易收集，故01幢305号、02幢305、306号住宅用房可选用比较法进行评估。比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

②估价对象所在区域房地产租赁市场较为成熟，价值时点近期类似房地产市场租赁案例较多，故适宜采用收益法。收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估计对象价值或价格的方法。

故本次评估宜采用比较法、收益法进行评估，然后对以上两种方法测算的价格进行综合处理，最终求取估价对象的客观价值。

**（一）比较法**

估价技术路线为：首先遵循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、交易日期修正、房地产状况修正，求取估价对象房地产的比较价格。

公式：估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

**(二)收益法**

估价技术路线为：先求取估价对象的客观租金和区域内同类型房地产的资本化率。然后求取估价对象的客观费用，用客观租金减去客观费用即得到估价对象的年净收益。再运用所求取的住宅房地产报酬率将其未来各年的净收益折算到价值时点上，计算出估价对象房地产收益价格。

因收益法的收益模型有多种，估价人员根据对估价对象和周边类似房地产进行调查了解，类似房地产存在持续收益可能，且租金在收益期内一般为逐年递增。故本次估价选用收益期内净收益逐年上涨的模型进行收益价格测算。

收益法的基本公式为：

P= A/(Y-g)×{1-[(1+g)/（1+Y）]N}

式中：P ---房地产价格

A ---房地产年净收益

Y ---报酬率

g ---上涨率

N ---收益年限

## 十、估价结果

本公司根据估价目的，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进行分析，确定估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，于价值时点的市场价值总价为167.6803万元(大写：人民币壹佰陆拾柒万陆仟捌佰零叁元整)。

**估价结果一览表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 所有权证号 | 所有权人 | 坐落 | 栋号 | 房号 | 所在层数/总层数 | 建筑面积（㎡） | 结构 | 登记用途 | 实际用途 | 评估单价（元/㎡） | 评估总价（万元） |
| 1 | 709000248 | 秦方 | 湖南怀化工业园区和安家园南区 | 01幢 | 101 | 1/6 | 40.09 | 混合 | 商业 | 商业 | 11189 | 44.8567 |
| 2 | 714000060 | 秦军 | 02幢 | 104 | 1/6 | 40.09 | 混合 | 商业 | 商业 | 5502 | 22.0575 |
| 3 | 709000248 | 秦方 | 02幢 | 105 | 1/6 | 40.09 | 混合 | 综合 | 商业 | 5502 | 22.0575 |
| 4 | 714000061 | 秦军 | 01幢 | 305 | 3/6 | 96.42 | 混合 | 住宅 | 住宅 | 2720 | 26.2262 |
| 5 | 709000249 | 秦方 | 02幢 | 305 | 3/6 | 96.42 | 混合 | 综合 | 住宅 | 2720 | 26.2262 |
| 6 | 709000249 | 秦方 | 02幢 | 306 | 3/6 | 96.53 | 混合 | 综合 | 住宅 | 2720 | 26.2562 |
|  | 合计 |  |  |  |  |  | 409.64 |  |  |  |  | 167.6803 |

## 十一、估价人员

参加估价的注册房地产估价师

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 李叶 | 4320110041 |  | 2019年 月 日 |
| 张剑 | 4320130025 |  | 2019年 月 日 |

## 估价助理人员：

## 十二、实地查勘期

2019年03月19日

## 十三、估价作业期

2019年02月25日-2019年03月22日

**房地产估价技术报告**

1. **估价对象描述及分析**

（一）估价对象区位状况描述与分析

1.位置

（1）坐落：估价对象位于湖南怀化工业园区和安家园南区01幢101、02幢104、105号商业用房，01幢305、02幢305、306号住宅用房

（2）方位：位于华盛宾馆以东，商住楼以西，商住楼以北，财富路以南。

（3）与重要场所（设施）的距离：据华丰广场约400米

（4）四至：东：商住楼 南：商住楼

西：华盛宾馆 北：财富路

（5）朝向：南北朝向

（6）估价对象为混合结构的商住楼，房屋总层数为6层，01幢101、02幢104、105号商业用房为一层，01幢305、02幢305、306号住宅用房为三层。

2.交通状况

（1）道路状况：东面临商住楼，南面临商住楼，西面临华盛宾馆，北面临财富路。

（2）出入可利用交通工具：邻近公交站点，有3路、k3路等公交经过，交通较便利。

（3）交通管制情况：有。

（4）停车方便程度：附近有停车位，可满足停车要求。

3. 周围环境

（1）自然环境：无明显大气污染、水文污染及噪声污染；周边没有影响视觉环境的杂乱因素；卫生环境较好.

（2）人文环境：估价对象位于怀化市湖南怀化工业园区和安家园南区，人文环境一般。

（3）景观：无特殊景观。

4. 外部配套设施

（1）基础设施：区域内“五通”，即通路、供水、排水、供电、通信

（2）公共服务设施：整体商业繁华度较好，生活配套设施较好，估价对象周边基础及配套设施较好，水电供应有保障。估价对象周围有华盛宾馆、华盛购物中心等场所及配套设施。

（二）估价对象实物状况描述与分析

1.房屋实物状况：

（1）委托人未提供土地使用证，根据委托人提供的房屋他项权证、房屋产权情况及怀化高新技术产业开发区出具的房屋分户平面图等资料，01幢101号、02幢104、105号商业用房建筑面积皆为40.09平方米；01幢305号住宅用房建筑面积为96.42平方米；02幢305号住宅用房建筑面积为96.42平方米；02幢306号住宅用房筑面积为96.53平方米。

（2）形状：为长方形，形状较规整。

（3）地形：地形平坦，符合建设要求。

（4）地势：地势开阔，与相邻土地无明显高差，符合建设要求。

（5）地质：地质情况良好，不受水文状况影响，地基承载力较强。

（6）土壤：未受过污染。

（7）开发程度：土地开发程度为宗地外围“五通”，即通路、供水、排水、供电、通信及宗地内场地平整。

2.建筑物实物状况

（1）建筑物名称：怀化市湖南怀化工业园区和安家园南区

（2）建筑规模：

根据估价委托人提供的资料显示，估价对象为两栋6层的商住楼，01幢101号、02幢104、105号商业用房所在楼层为1层，建筑面积皆为40.09平方米，1层层高为4米；01幢305号住宅用房所在楼层为3层，建筑面积为96.42平方米，层高为3米；02幢305号住宅用房所在楼层为3层，建筑面积为96.42平方米，层高为3米；02幢306号住宅用房所在楼层为3层，建筑面积为96.53平方米，层高为3米。

（3）层数：估价对象为两栋6层的混合结构商住楼，01幢101、02幢104、105号商业用房为一层，01幢305、02幢305、306号住宅用房为三层。

（4）建筑结构：估价对象为混合结构

（5）设施设备：供水、排水、供电、照明、通讯等设施齐全且均能正常使用，估价对象于价值时点为完好房，室外公共配套设施完备程度一般

（6）装饰装修：

估价对象约2008年建成；01幢、02幢整幢建筑物外墙刷墙漆及贴小墙砖；估价对象室内装修情况为：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 房权证号 | 栋号 | 房号 | 房屋坐落 | 装饰装修 |
| 1 | 709000248 | 01幢 | 101 | 湖南怀化工业园区和安家园南区 | 现使用状况为出租，出租店面名叫和安批发部，层高约4米，卷闸门，双灰粉，地面铺瓷砖。 |
| 2 | 714000060 | 02幢 | 104 | 湖南怀化工业园区和安家园南区 | 现使用状况为出租，出租店面名叫容声厨卫（空气能），层高约4米，卷闸门，双灰粉，地面铺瓷砖。 |
| 3 | 709000248 | 02幢 | 105 | 湖南怀化工业园区和安家园南区 | 现使用状况为出租，出租店面名叫佳源通讯，层高约4米，卷闸门，双灰粉，地面铺瓷砖。 |
| 4 | 714000061 | 01幢 | 305 | 湖南怀化工业园区和安家园南区 | 三室一厅一厨一卫一厕，层高约3米，防盗门，双灰粉，地面铺瓷砖，窗为铝合金窗。 |
| 5 | 709000249 | 02幢 | 305 | 湖南怀化工业园区和安家园南区 | 未入室查勘，参照已现场查勘的01幢305号住宅，装修基本一致。 |
| 6 | 709000249 | 02幢 | 306 | 湖南怀化工业园区和安家园南区 | 未入室查勘，参照已现场查勘的01幢305号住宅，装修基本一致。 |

（7）空间布局：怀化市湖南怀化工业园区和安家园南区01幢101号、02幢104、105号商业用房进深约10.5米，宽度约3.8米，层高约4米；01幢305号、02幢305、306号住宅用房层高约3米。

（8）建筑功能：估价对象为商住楼，采光较为充足，南北通透，屋顶有隔热层，防水较好

（9）外观：估价对象为商住楼

（10）建成时间（新旧程度）：估价对象建于2008年，实勘房屋维护使用较好，属于完好房。

（三）权益状况描述与分析

1、根据估价委托人提供的房屋他项权证、房屋产权情况以及怀化高新技术产业开发区出具的房屋分户平面图：01幢101号、02幢105号商业用房以及02幢305、306号住宅用房的房屋所有权人为秦方；02幢104号商业用房以及01幢305号住宅用房的房屋所有权人为秦军。

**房屋权益一览表**

秦方所有房屋：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 所有权证号 | 所有权人 | 坐落 | 栋号 | 房号 | 所在层数/总层数 | 建筑面积（㎡） | 结构 | 登记用途 | 实际用途 |
| 1 | 709000248 | 秦方 | 湖南怀化工业园区和安家园南区 | 01幢 | 101 | 1/6 | 40.09 | 混合 | 商业 | 商业 |
| 2 | 709000248 | 秦方 | 02幢 | 105 | 1/6 | 40.09 | 混合 | 综合 | 商业 |
| 3 | 709000249 | 秦方 | 02幢 | 305 | 3/6 | 96.42 | 混合 | 综合 | 住宅 |
| 4 | 709000249 | 秦方 | 02幢 | 306 | 3/6 | 96.53 | 混合 | 综合 | 住宅 |
|  | 合计 |  |  |  |  |  | 273.13 |  |  |  |

秦军所有房屋：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 所有权证号 | 所有权人 | 坐落 | 栋号 | 房号 | 所在层数/总层数 | 建筑面积（㎡） | 结构 | 登记用途 | 实际用途 |
| 1 | 714000060 | 秦军 | 湖南怀化工业园区和安家园南区 | 02幢 | 104 | 1/6 | 40.09 | 混合 | 商业 | 商业 |
| 2 | 714000061 | 秦军 | 01幢 | 305 | 3/6 | 96.42 | 混合 | 住宅 | 住宅 |
|  | 合计 |  |  |  |  |  | 136.51 |  |  |  |

1. 根据委托人提供的房屋他项权证所示如下：

秦方所有房屋：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 栋号 | 房号 | 房屋他项权利人 | 房屋所有权人 | 所有权证号 | 坐落 | 他项权利种类 | 附记 |
| 1 | 01幢 | 101 | 谢春华 | 秦方 | 709000248 | 湖南怀化工业园区和安家园南区 | 抵押权 | 抵押方式：联合抵押；权利价值：80万元，债权数额：80万元；合同号：（234）抵字[8]第18号；债务人：秦方；抵押期限为014/06/19至2014/11/19，部位性质：几套；抵押户室：101、105、305、306 |
| 2 | 02幢 | 105 | 湖南怀化工业园区和安家园南区 | 抵押权 |
| 3 | 02幢 | 305 | 709000249 | 湖南怀化工业园区和安家园南区 | 抵押权 |
| 4 | 02幢 | 306 | 湖南怀化工业园区和安家园南区 | 抵押权 |

秦军所有房屋：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 栋号 | 房号 | 房屋他项权利人 | 房屋所有权人 | 所有权证号 | 坐落 | 他项权利种类 | 附记 |
| 1 | 02幢 | 104 | 谢春华 | 秦军 | 714000060 | 湖南怀化工业园区和安家园南区 | 抵押权 | 抵押方式：联合抵押；权利价值：31万元，债权数额：31万元；合同号：（234）抵字[8]第18号；债务人：秦方；抵押期限为014/06/19至2014/11/19，部位性质：几套；抵押户室：104、305 |
| 2 | 305 | 714000061 | 湖南怀化工业园区和安家园南区 | 抵押权 |

综上所述，委托人未提供估价对象不动产权证，本次评估以估价对象能取得完整有效的合法产权为估价前提，根据估价人员调查获悉，估价对象已设定他项权利。

**二、市场背景描述与分析**

**一、2017年上半年全市房地产市场基本情况**

1-6月怀化市房地产投资、商品房销售保持增长态势，商品房库存持续高增长的情况得以缓解。

**(一）房地产开发投资扭转一季度下降局面，呈低位增长态势**

2017年1-6月，怀化市完成房地产开发投资53.03亿元，同比增长3.05%，增速较上年同期下降8.27个百分点。从投资结构看，其中住宅完成投资39.61亿元，占全市房地产开发总投资的74.69%，占比较去年同期增加5.43个百分点，投资额同比增长11.13%；住宅营业用房完成投资10亿元，占全市房地产开发总投资的18.86%，占比较去年下降3.49个百分点，投资额同比下降13.01%。

从各县市区情况看，鹤城区完成房地产开发投资28.30亿元，同比增长4.23%，居全市首位，占全市房地产开发总投资的53.37%；沅陵位居第二，完成房地产开发投资4.96亿元，同比增长7.8%；位居第三位的是溆浦，完成房地产开发投资3.78亿元，同比增长85.21%。这三个县区共完成房地产开发投资37.04亿元，占全市房地产开发总投资的69.85%。

**（二）商品房销售面积和销售额持续增长**

当前，怀化市房地产市场在利好政策的不断刺激下, 刚性消费和改善性需求得以不断释放，商品房销售面积继续保持增长态势。1-6月，全市商品房销售面积228.72万平方米，同比增长35.52%。其中，住宅销售面积196.57万平方米，增长35.33%；办公用房销售面积0.19万平方米，增长26.67 %；住宅营业用房销售面积25.66万平方米，增长17.92%。

从各县市区情况看，鹤城区商品房销售面积103.96万平方米，同比增长34.77%，位居全市首位，占全市总量的45.45%，但比较上期下降10.56个百分点；怀化市位居全市第二，完成销售面积27.69万平方米，增长40.65%；辰溪县位居第三，完成销售面积24.61万平方米，同比增长33.12%。三个县区共完成销售面积156.26万平方米，占全市总的商品房销售面积68.32％。

**（三）住宅待售面积环比减少,去库存初见成效**

1-6月，怀化市商品房待售面积154.10万平方米，同比增长11.47%。其中住宅待售面积105.57万平方米，同比下降1.43%；住宅营业用房待售面积34.04万平方米，同比增长51.51%；办公用房待售面积2.8万平方米，同比增长251.3%；其他待售面积11.69万平方米，同比增长48.04%。

从以上数据看，怀化市商品房待售面积中，住宅待售面积下降了1.43%。同时全市1-6月商品房待售面积环比下降了9.62万平方米，增幅比上期下降了9.07个百分点，反映住宅去库存初见成效。

(四）土地购置面积同比下降，房企增加投资信心不足。1-6月，全市房地产开发企业土地购置面积共25.04万平方米，同比下降8.67%。从近三年土地购置面积数据来看：2014年房地产开发企业购地面积24.72万平方米，比2013年增加7.45万平方米，增长43.14%；2015年房地产开发企业购地面积27.42万平方米，比2014年增加2.70万平方米，增长10.92%；2016年，房地产开发企业购地25.04万平方米，比2015年减少2.38万平方米，同比下降8.67%。房地产企业购地面积增长幅度较大回落，房地产开发企业收缩购地规模，受宏观调控政策和房地产市场供求变化的影响。

**二、需注意的问题**

（一）房地产投资资金来源。1-6月，全市房地产投资实际到位资金69.48亿元，同比下降2.85%。其中银行贷款累计仅3.67亿元，同比下降42.46%，仅占全部资金来源的5.28%；企业自筹资金累计31.27亿元，同比下降8.62%，占全部资金来源的45.01%；其他资金（定金、预收款以及个人按揭贷款）34.49亿元，占全部资金来源的49.63%。与去年同期相比，国内贷款和企业自筹资金所占比例都有所下降，其他资金占比上升8.05个百分点，说明投资资金来源比较单一，接近一半的投资资金来自定金、预收款及个人按揭贷款。资金来源的单一严重影响房地产投资的增长后劲。

（二）房地产市场供需不平衡。市场的供应量大，供应量远远大于需求量。截至目前，经测算，怀化中心城区商品房库存总面积为598万平方米，库存存量套数为57038套，对开发商造成一定的开发压力。

**三、怀化市房地产市场利好政策及市场预期**

（一）根据市政府决策布署，由市住房和城乡怀化高新技术产业开发区牵头起草了《怀化市中心城区房地产市场供给侧结构性改革工作方案（2016——2018年）》（草案），已经市长办公会议研究讨论，现正在完善。该工作方案提出了一揽子解决我市城区房地产市场供给侧结构性改革工作措施，引导村民安置房项目货币化安置、全面实行国有土地上棚改货币安置、推进农业转移人口市民化、满足城市新增人口住房刚性需求、加大城区房地产开发历史遗留问题调处、出台优惠政策促进住房消费等综合施策，提升房地产项目开发水平、积极推动我市住宅产业化发展。未来几年我市中心城区房地产市场管理基本目标是“用好政策盘存量，科学管控稳增量”，怀化市中心城区商品房库存规模逐步减少，房地产开发历史遗留问题基本化解，房地产项目开发水平不断提升。

（二）市委市政府加大地产招商力度，引进有实力强大的企业及知名品牌，仅“恒大帝景”和“碧桂园”两个项目就引进资金约25亿元，目前已完成投资约8亿元，高品质项目的推进，带动了全市房地产开发投资，优化了房地产结构。

（三）在去库存的推动下，在楼市环境整体向好的背景下，品牌房企、中高端项目政策利好明显，去化速度较快，诸多品质楼盘也相继推出新品和诸多优惠，恒大帝景、 碧桂园、宏宇新城、盛世华都、岳麓欧城等项目均有优惠及活动推出。从市场整体情况来看，我市房企销售明显出现分化，高品质楼盘销售良好，开发企业以人为本，做好产品才是取胜的关键。据市房产局信息，截至5月底，怀化市去库存进度在全省排第三位。

今年7 月1 日至5 日，市政府在怀化国际会展中心成功举办怀化市第十届房地产交易会。本届房交会共成交商品房1068套（其中住房854套，住宅门面214间）；成交面积13.46万平方米（其中住房122830平方米，住宅门面11770平方米）；成交总金额达10.82亿元；看房购房观展人数达到9.35万人次，本届房交会商品房成交套数、成交面积、成交金额以及观展人次均创历年房交会之最。本届房交会在企业和消费者之间搭建起了诚信沟通、圆梦安居的平台，为广大市民改善型购房需求提供优惠和便利，充分凸显了惠民便民利民的办会宗旨,更是怀化房地产市场去库存、强动力的有力措施。

在促进怀化市房地产平稳健康发展以及推进商品房去库存政策措施推动下，预计怀化市房地产市场将继续保持平稳的态势。

1、房地产开发投资增长速度放缓。除大型的房地产龙头开发企业仍充满信心，开发热情持续，积极打造品牌项目外，部分中小开发商仍持观望状态，开工积极性不足。总体来讲，我市房地产市场会进入一个更理性发展的新阶段，将淘汰一批规模小、资质低、配套和户型差的房地产开发企业和项目。

2、商品房销售态势良好。降首付、降契税营业税等新政激发了居民购房意愿，在多重利好政策的刺激下，居民购房热情上升，农民工进城、家庭小型化导致市场需求增加，但知名房地产开发企业的品牌项目仍占据市场销售主要份额，购房者在选购时，更注重选择高品质的优秀楼盘。

3、房价将稳步持中，不会出现下降，也不会暴涨。一是市场调控依然存在；二是保障性住房和棚户区改造住房的增加；三是购买者越来越理性，对住房的性价比要求越来越高。

附件：2016年上半年怀化市房地产投资销售情况表

**三、估价对象最高最佳利用分析**

最高最佳利用原则要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格，房地产估价要以房地产的最高最佳利用为前提。所谓最高最佳利用，是估价对象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、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模和档次等。

综合分析估价对象地理位置、周边自然与人文、经济环境及其实际特点，并结合估价对象实际情况具体分析如下：

1.法律上是否允许：从法律上看，估价对象登记用途为商业用房，符合法律法规的相关规定，故作商业用房为法律上允许；

2.技术上是否可能：是对于法律上允许的每种利用，要检查它在技术是否能够实现。从技术上看，估价对象的格局功能、配套设施均为针对商业及车库设计建造，成新率尚好，无需进行技术改造；

3.财务上是否可行：是对于法律上允许且技术上可能的每种利用，进行经济可行性检验。经济可行性检验一般做法，是针对每种利用，比较预测它未来的收入现值和支出现值，只有收入现值大于或等于支出现值的利用才具有经济可行性。经分析，估价对象作为商业用房使用，预测未来的收入现值大于支出现值，财务上可行；

4.价值是否达到最大化：在满足法律上许可，技术上可行，财务上可行的前提下，估价对象做商业及车库用途、现有规模及档次下使用才能使其价值达到最大化，且其他用途均不能获取高于在此前提下使用的综合利益。

结合上述分析结论，最后确定估价对象以商业用途继续使用为其最高最佳利用。

**四、估价方法适用性分析**

房地产估价应当采用科学的估价方法进行严谨的测算，常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，对估价对象宜同时选用所有适用的估价方法进行估价。

1.比较法就是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例的成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

2.收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值来求取估价对象价值或价格的方法。

3.成本法，是求取估价对象在估价时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧来求取估价对象价值或价格的方法。

4.假设开发法，是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

⑴不适用的估价方法分析：

①经现场调查，估价对象为已开发建成房产，成新率尚好，经过分析确定其保持现状继续使用为其最高最佳使用途径，故不采用假设开发法评估。

②估价对象所在区域房地产（商业用途房产）交易市场尚未成熟，价值时点近期类似房地产（商业用途房产）市场交易案例较少，故01幢101号、02幢104、105号商业用房不宜采用比较法评估（01幢305号、02幢305、306号住宅用房宜采用比较法）。

③估价对象为商业用途房产和住宅用途房产，采用成本法不能充分反应其市场价值，故不采用成本法评估。

⑵适用的估价方法分析：

①考虑到估价对象房地产所在区域房地产交易市场较成熟，住宅用房的市场交易案例较多且容易收集，故01幢305号、02幢305、306号住宅用房可选用比较法进行评估。比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

②估价对象所在区域房地产租赁市场较为成熟，价值时点近期类似房地产市场租赁案例较多，故适宜采用收益法。收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估计对象价值或价格的方法。

**（一）比较法**

估价技术路线为：首先遵循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、交易日期修正、房地产状况修正，求取估价对象房地产的比较价格。

公式：估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

**(二)收益法**

估价技术路线为：先求取估价对象的客观租金和区域内同类型房地产的资本化率。然后求取估价对象的客观费用，用客观租金减去客观费用即得到估价对象的年净收益。再运用所求取的住宅房地产报酬率将其未来各年的净收益折算到价值时点上，计算出估价对象房地产收益价格。

因收益法的收益模型有多种，估价人员根据对估价对象和周边类似房地产进行调查了解，类似房地产存在持续收益可能，且租金在收益期内一般为逐年递增。故本次估价选用收益期内净收益逐年上涨的模型进行收益价格测算。

收益法的基本公式为：

P= A/(Y-g)×{1-[(1+g)/（1+Y）]N}

式中：P ---房地产价格

A ---房地产年净收益

Y ---报酬率

g ---上涨率

N ---收益年限

综上所述，本次估价采用收益法进行评估01幢101号、02幢104、105号商业用房，采用比较法、收益法进行评估01幢305号、02幢305、306号住宅用房。

**五、估价测算过程**

**（一）收益法测算一层101、104、105号商业用房价格**

1.收益法适用于估价对象是有经济收益或潜在经济收益的房地产。由于估价对象具有客观收益，因此可用适当的报酬率，将其未来各年的净收益折算到价值时点上，计算出估价对象房地产收益价格。

2.估价技术路线为：先求取估价对象的客观租金和区域内同类型房地产的报酬率。然后求取估价对象的客观费用，用客观租金减去客观费用即得到估价对象的年净收益。再运用所求取的商业房地产报酬率将其未来各年的净收益折算到价值时点上，计算出估价对象房地产收益价格。

收益法的基本公式为：

P= A/(Y-g)×{1-[(1+g)/（1+Y）]N}

式中：P ---房地产价格

A ---房地产年净收益

Y ---报酬率

g ---上涨率

N ---收益年限

3.收益法测算步骤：

①依据市场比较的测算原理，选取影响租金收入的因素进行调整，求取估价对象潜在毛租金收入，以替代原理采取市场提取的方法求取空置损失、其他收入(如租赁保证金、押金的利息收入)。

②运营费用通常包括维修费、管理费、保险费、房地产税、租赁费用、租赁税费。根据租赁契约规定的租金涵义决定取舍。保证合法、安全、正常使用所需的费用由承租方负担的部分项目不计入运营费用。

③报酬率采用采用安全利率加风险调整值法。

④收益期限一般根据建筑物剩余经济寿命和建设用地使用权剩余期限来确定。

⑤净收益的逐年递增比率, 是依据估价对象类似房地产历年租赁资料，根据替代原理，通过对同一供需圈内房地产样点的租赁价格变化分析求取。

4. 收益法详细计算过程

（1）年客观租金的确定：

经估价人员对周边类似房地产调查并结合估价对象的实际情况，从中筛选出以下与估价对象类似程度最高的以下可比实例：

类似房地产日租金调查表

01幢101号

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 坐落 | 用途 | 交易类型 | 付款方式 | 时点 | 租金（元/㎡.天） |
| 估价对象 |  | 商业 | - | 押一付三，先付后用 | 2019/02/25 | - |
| 可比实例A | 贝贝婴儿游泳馆 | 商业 | 出租 | 押一付三，先付后用 | 2019.02 | 1.27 |
| 可比实例B | 美芝然 | 商业 | 出租 | 押一付三，先付后用 | 2019.02 | 1.20 |
| 可比实例C | 大台北珍珠奶茶 | 商业 | 出租 | 押一付三，先付后用 | 2019.02 | 1.20 |

02幢104、05号

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 坐落 | 用途 | 交易类型 | 付款方式 | 时点 | 租金（元/㎡.天） |
| 估价对象 |  | 商业 | - | 押一付三，先付后用 | 2019/02/25 | - |
| 可比实例A | 安江粉馆 | 商业 | 出租 | 押一付三，先付后用 | 2019.02 | 0.60 |
| 可比实例B | 风格发艺 | 商业 | 出租 | 押一付三，先付后用 | 2019.02 | 0.61 |
| 可比实例C | 荣华诊所 | 商业 | 出租 | 押一付三，先付后用 | 2019.02 | 0.61 |

1. 房地产状况调整

01幢101号

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | | | **贝贝婴儿游泳馆** | **美芝然** | **大台北珍珠奶茶** | **估价对象** |
| 交易情况修正 | | | 报价 | 报价 | 报价 | 正常 |
| 交易日期调整 | | | 2019年2月 | 2019年2月 | 2019年2月 | 2019年2月 |
| 房地产状况调整 | 区位状况 | 繁华度（市场内位置优劣） | 一般 | 一般 | 一般 | 较好 |
| 交通条件 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| 功能配套服务 | 齐全 | 齐全 | 齐全 | 齐全 |
| 基础设施 | 五通 | 五通 | 五通 | 五通 |
| 楼层 | 第一层 | 第一层 | 第一层 | 第一层 |
| 权益状况 | 土地类型 | 出让 | 出让 | 出让 | 出让 |
| 权属状况 | 完全权益 | 完全权益 | 完全权益 | 完全权益 |
| 实物状况 | 临街状况 | 主干道 | 主干道 | 主干道 | 主干道 |
| 内部格局 | 相同 | 相同 | 相同 | 相同 |
| 面积情况 | 接近 | 接近 | 接近 | 接近 |
| 建筑年代 | 2008 | 2008 | 2008 | 2008 |
| 结构 | 混合结构 | 混合结构 | 混合结构 | 混合结构 |
| 装修 | 简装 | 简装 | 简装 | 简装 |
| 配套设施设备 | 齐全 | 齐全 | 齐全 | 齐全 |
| 质量 | 合格 | 合格 | 合格 | 合格 |
| 层高 | 4米 | 4米 | 4米 | 4米 |
| 物业管理 | 好 | 好 | 好 | 好 |
| 其他因素 | 无 | 无 | 无 | 无 |
| 单价(元/M2) | | | 1.27 | 1.20 | 1.20 | － |

02幢104、105号

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | | | **安江粉馆** | **风格发艺** | **荣华诊所** | **估价对象** |
| 交易情况修正 | | | 报价 | 报价 | 报价 | 正常 |
| 交易日期调整 | | | 2019年2月 | 2019年2月 | 2019年2月 | 2019年2月 |
| 房地产状况调整 | 区位状况 | 繁华度（市场内位置优劣） | 一般 | 一般 | 一般 | 较好 |
| 交通条件 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| 功能配套服务 | 齐全 | 齐全 | 齐全 | 齐全 |
| 基础设施 | 五通 | 五通 | 五通 | 五通 |
| 楼层 | 第一层 | 第一层 | 第一层 | 第一层 |
| 权益状况 | 土地类型 | 出让 | 出让 | 出让 | 出让 |
| 权属状况 | 完全权益 | 完全权益 | 完全权益 | 完全权益 |
| 实物状况 | 临街状况 | 主干道 | 主干道 | 主干道 | 主干道 |
| 内部格局 | 相同 | 相同 | 相同 | 相同 |
| 面积情况 | 接近 | 接近 | 接近 | 接近 |
| 建筑年代 | 2008 | 2008 | 2008 | 2008 |
| 结构 | 混合结构 | 混合结构 | 混合结构 | 混合结构 |
| 装修 | 简装 | 简装 | 简装 | 简装 |
| 配套设施设备 | 齐全 | 齐全 | 齐全 | 齐全 |
| 质量 | 合格 | 合格 | 合格 | 合格 |
| 层高 | 4米 | 4米 | 4米 | 4米 |
| 物业管理 | 好 | 好 | 好 | 好 |
| 其他因素 | 无 | 无 | 无 | 无 |
| 单价(元/M2) | | | 0.60 | 0.61 | 0.61 | － |

1. 修正过程：

01幢101号

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | | | 可比实例A | 可比实例B | 可比实例C |
| 单价 | | | 1.27 | 1.20 | 1.20 |
| 交易情况修正 | | | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| 交易日期调整 | | | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| 房地产状况调整 | 区位状况 | 繁华度 | -1.0% | -1.0% | -1.0% |
| 交通条件 | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| 功能配套服务 | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| 基础设施 | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| 楼层 | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| 小计 | -1.0% | -1.0% | -1.0% |
| 权益状况 | 土地类型 | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| 权属状况 | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| 小计 | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| 实物状况 | 临街状况 | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| 内部格局 | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| 面积 | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| 建筑年代 | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| 结构 | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| 装修 | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| 配套设施设备 | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| 质量 | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| 层高 | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| 物业管理 | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| 停车场 | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| 小计 | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| 合计 | | -1.0% | -1.0% | -1.0% |
| 比准单价(元/㎡/天) | | | 1.28 | 1.21 | 1.21 |

02幢104、105号

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | | | 可比实例A | 可比实例B | 可比实例C |
| 单价 | | | 0.60 | 0.61 | 0.61 |
| 交易情况修正 | | | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| 交易日期调整 | | | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| 房地产状况调整 | 区位状况 | 繁华度 | -1.0% | -1.0% | -1.0% |
| 交通条件 | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| 功能配套服务 | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| 基础设施 | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| 楼层 | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| 小计 | -1.0% | -1.0% | -1.0% |
| 权益状况 | 土地类型 | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| 权属状况 | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| 小计 | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| 实物状况 | 临街状况 | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| 内部格局 | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| 面积 | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| 建筑年代 | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| 结构 | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| 装修 | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| 配套设施设备 | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| 质量 | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| 层高 | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| 物业管理 | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| 停车场 | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| 小计 | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| 合计 | | -1.0% | -1.0% | -1.0% |
| 比准单价(元/㎡/天) | | | 0.61 | 0.62 | 0.62 |

（4）计算结果

比准租金（01幢101号）＝（1.28+1.21+1.21）/3≈1.23（元/㎡·天）

比准租金（02幢104、105号）＝（0.61+0.62+0.62）/3≈0.62（元/㎡·天）

根据附近市场同类物业出租情况的调查资料可知（见上表），类似房地产的客观日租金在1.23/㎡·天（01幢101号）、0.62/㎡·天（02幢104、105号）之间，客观空置率在2%左右。押金按1个月租金收取，押金计息按同期存款利率1.5%计息。

（5）年运营费用支出的测算：

①年维修费：根据怀化市1999年重置价格标准，怀化市钢混结构商住楼建筑物重置价标准为835元/平方米，依据目前市场情况，结合咨询人员从1999年至2019年对同类建筑物造价信息了解到，房屋重置价格每年增长约1%，故确定价值时点建筑物重置价为753元/平方米，年维修费通常为重置价格的1%-2%，本次评估取建筑物重置价的1%。

②年管理费：商业用房的每年租赁管理费一般为租金收入的1%-5%，本次取1.5%。

③年保险费：按保险费现行标准，取建筑物现值的0.2%;

④年税费：个人出租非住宅、单位出租住宅及非住宅房屋主要缴纳的税费为房产税、营业税、城市维护建设税、教育附加费、地方教育附加费。（备注：含税租金，预收款）

根据《中华人民共和国房产税暂行条例》规定：房产税的税率，依照房产租金收入计算缴纳的，税率为12％。按照5%的征收率计算增值税的应纳税额。城市维护建设税按照纳税人所在地不同实行差别税率，其税率分别为：纳税人所在地在市区的，税率为7%；纳税人所在地在县城、镇的，税率为5%；纳税人所在地不在市区、县城或镇的，税率为1%。根据《湖南省教育费附加和地方教育附加征收管理办法》：教育费附加费率为3%，地方教育附加为2%。则综合征收率按市区、县城（镇）、及其它地区约为17.33%、17.24%、17.05%，则本次取值为17.33%。

年运营费用=年维修费＋年管理费＋年保险费＋年税费

（6）房地产年净收益的确定

房地产年净收益=年客观租金-年运营费用支出

（7）上涨率的确定

上涨率，即净收益的逐年递增比率, 是依据估价对象类似房地产历年租赁资料，根据替代原理，通过对同一供需圈内房地产样点的租赁价格变化分析求取。经过对该地段的租赁样点调查分析，得出上涨率为5%。

（8）报酬率的确定

采用安全利率加风险调整值法：

|  |  |
| --- | --- |
| **项目** | **数值** |
| 无风险报酬率 | 1.50% |
| 投资风险补偿 | 1.80% |
| 管理负担补偿 | 1.50% |
| 缺乏流动性补偿 | 2.00% |
| 易于获得融资的好处 | -0.50% |
| 所得税抵扣的好处 | -0.50% |
| 报酬率 | 5.80% |

（9）收益年限的确定

估价对象建筑物经济寿命为50年，已用11年，剩余使用年限为39年，委托人并未提供土地使用权证，假设土地为出让土地，商业用地使用年限为40年，住宅用地使用年限为70年，按建筑物与土地剩余使用年期孰短，则收益年限取39年。

（10）收益价格的计算：

收益价格 P= P=A/(Y-g)×{1-[(1+g)/（1+Y）]33.39}

01幢101号

|  |  |
| --- | --- |
| **一、有效毛收入** | **440.51** |
| 客观单位租金(元/M2·天) | 1.23 |
| 押金或保证金 | 36.90 |
| 空置率 | 2% |
| 建筑面积(M2) | 40.09 |
| 年租金收入(元/M2) | 439.97 |
| 押金或租赁保证金利息收入(元/M2) | 0.54 |
| **二、总费用** | 91.15 |
| 建筑物重置价格（元/M2） | 753 |
| 成新率 | 78% |
| 维修费 | 7.53 |
| 管理费 | 6.60 |
| 保险费 | 1.17 |
| 年税费 | 75.85 |
| 装饰、家具及设备折旧 | 0.00 |
| **三、年净收益** | 349.36 |
| 四、报酬率及收益年限 |  |
| 上涨率 | 5% |
| 报酬率 | 5.80% |
| 收益年限 | 39.00 |
| 五、房地产价值 |  |
| 房地产单价（元/M2） | 11189 |

02幢104、105号

|  |  |
| --- | --- |
| **一、有效毛收入** | **222.04** |
| 客观单位租金(元/M2·天) | 0.62 |
| 押金或保证金 | 18.60 |
| 空置率 | 2% |
| 建筑面积(M2) | 40.09 |
| 年租金收入(元/M2) | 221.77 |
| 押金或租赁保证金利息收入(元/M2) | 0.27 |
| **二、总费用** | 50.26 |
| 建筑物重置价格（元/M2） | 753 |
| 成新率 | 78% |
| 维修费 | 7.53 |
| 管理费 | 3.33 |
| 保险费 | 1.17 |
| 年税费 | 38.23 |
| 装饰、家具及设备折旧 | 0.00 |
| **三、年净收益** | 171.78 |
| 四、报酬率及收益年限 |  |
| 上涨率 | 5% |
| 报酬率 | 5.80% |
| 收益年限 | 39.00 |
| 五、房地产价值 |  |
| 房地产单价（元/M2） | 5502 |

估价对象（01幢101号）的商业房地产单价=11189元/平方米

估价对象（02幢104、105号）的商业房地产单价=5502元/平方米

**（二）比较法测算01幢305号、02幢305、306号住宅用房价格**

1.比较法适用于同种类型的数量较多且在价值时点的近期有较多的类似房地产的交易的房地产。首先遵循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区位、用途、权利性质、档次、新旧程度、规模、建筑结构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、市场状况调整、房地产状况调整，求取估价对象房地产的比准价格。

2.估价技术路线为：首先遵循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租金实例作为可比实例，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、市场状况调整、市场状况调整，求取估价对象房地产的比准价格。

公式：估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

比较实例的选择

经估价人员对周边类似房地产调查并结合估价对象的实际情况，从中筛选出以下与估价对象类似程度最高的可比实例如下：

A、可比实例A：和安家园，位于中方工业园区，混合结构，建成于2010年，建筑面积为128平方米，位于第3层，简装，2019年02月的交易报价为2718元/平方米；

B、可比实例B：广富欣城，位于中方工业园区，混合结构，建成于2012年，建筑面积为139方米，位于第3层，毛坯，2019年02月的交易报价为2575元/平方米；

C、可比实例C：世景华庭，位于中方工业园区，混合结构，建成于2010年，建筑面积为133平方米，位于第3层，毛坯，2019年02月的交易报价为2691元/平方米；



具体见下表：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目** | | **和安家园** | **广富欣城** | **世景华庭** | **和安家园南区** |
| **交易情况修正** | | 报价 | 报价 | 报价 | 正常 |
| **交易日期调整** | | 2019年2月 | 2019年2月 | 2019年2月 | 2019年2月 |
| 区位 状况 | 方位 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| 交通条件 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| 生活服务设施 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| 教育配套设施 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| 环境质量 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| 基础设施 | 五通 | 五通 | 五通 | 五通 |
| 楼层范围 | 3层 | 3层 | 3层 | 3层 |
| 居住区级别 | 小区 | 小区 | 小区 | 小区 |
| 周围景观 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| 权益 状况 | 土地类型 | 出让地 | 出让地 | 出让地 | 出让地 |
| 权属状况 | 完全权益 | 完全权益 | 完全权益 | 完全权益 |
|  | 建筑年代 | 2010 | 2012 | 2010 | 2008 |
| 结构 | 混合 | 混合 | 混合 | 混合 |
| 楼栋类型 | 多层 | 多层 | 多层 | 多层 |
| 装修 | 中装 | 毛坯 | 毛坯 | 中装 |
| 配套设施设备 | 齐全 | 齐全 | 齐全 | 齐全 |
| 层高 | 3 | 1 | 3 | 3 |
| 空间布局 | 周正适用 | 周正适用 | 周正适用 | 周正适用 |
| 房屋面积 | 128 | 139 | 133 | 96.42 |
| 花园面积 | 无 | 无 | 无 | 无 |
| 质量 | 合格 | 合格 | 合格 | 合格 |
| 完损等级 | 完好房 | 完好房 | 完好房 | 完好房 |
| 物业管理 | 有 | 有 | 有 | 有 |
| 其他因素 | 无 | 无 | 无 | 无 |
| 单价(元/M2) | | 2718 | 2575 | 2691 | － |

⑵建立比较基础

选取了可比实例后，应先对这些可比实例进行换算处理，统一口径、形式，为后续的有关比较、修正和调整建立一个共同的基础。建立比较基础一般要做以下工作：①统一房地产范围②统一付款方式③统一税费负担④统一价格单位。

可比实例情况及比较基础如下表所示：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目** | **比较基础** | **可比实例A** | **可比实例B** | **可比实例C** |
| **单价(元/M2)** | - | 2718 | 2575 | 2691 |
| **房地产范围** | 无附赠、债权债务 | 无附赠、债权债务 | 无附赠、债权债务 | 无附赠、债权债务 |
| **付款方式** | 一次性 | 一次性 | 一次性 | 一次性 |
| **税费负担** | 各付 | 各付 | 各付 | 各付 |
| **价格单位** | 单位建筑面积价格 | 单位建筑面积价格 | 单位建筑面积价格 | 单位建筑面积价格 |

同比基准修正后可比价格如下表所示：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 可比实例A | 可比实例B | 可比实例C |
| 单价(元/M2) | 2718 | 2575 | 2691 |
| 房地产范围 | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| 付款方式 | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| **税费负担** | 0% | 0% | 0% |
| **价格单位** | 0% | 0% | 0% |
| **可比价格** | 2718 | 2575 | 2691 |

⑶交易情况修正

由于房地产具有不可移动性及房地产市场为不完全市场，房地产成交价格易受交易中一些特殊因素的影响，从而使其偏离正常的市场价格。因此必须对偏离正常市场价格的可比实例进行交易情况修正。

交易情况说明如下表所示：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目** | | **估价对象** | **可比实例A** | **可比实例B** | **可比实例C** |
| **交易情况** | **期现房状态** | 现房 | 现房 | 现房 | 现房 |
| **价格类型** | 二手成交价 | 二手报价 | 二手报价 | 二手报价 |

交易情况修正如下表所示：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目** | | **可比实例A** | **可比实例B** | **可比实例C** |
| **交易情况修正** | **期现房状态** | 0% | 0% | 0% |
| **价格类型** | 1% | 1% | 1% |
| **修正系数** | | 1.00% | 1.00% | 1.00% |

⑷市场状况修正

在可比实例的成交日期至估价时点期间，随着时间的流逝，房地产市场价格可能发生变化，必须进行市场状况调整，以使价格符合估价时点时的房地产市场状况。

可比实例的交易日期与估价对象的估价时点如下表所示：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **估价时点** | **可比实例A** | **可比实例B** | **可比实例C** |
| 2019.02.25 | 2019.02 | 2019.02 | 2019.02 |

可比实际的交易日期与估价对象的估价时点基本一致，故其价格指数一致。可比实例房地产市场状况修正系数为：估价时点的价格指数/成交日期的价格指数。经测算，可比实例房地产市场状况修正系数如下表所示：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **可比实例A** | **可比实例B** | **可比实例C** |
| 100.00% | 100.00% | 100.00% |

⑸房地产状况调整

可比实例房地产与估价对象房地产本身之间有差异，还应对可比实例成交价格进行房地产状况调整。

房地产状况可分为区位状况（交通条件、生活服务设施等）调整、权益状况（土地性质、权属状况等）调整和实物状况（建筑年代、结构、装修等）调整三大方面，比较实例与估价对象房地产状况各不相同，须根据具体情况对比较实例进行房地产状况调整。

具体修正情况见下表：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目** | | **可比实例A** | **可比实例B** | **可比实例C** |
| 单价(元/M2) | | 2718 | 2575 | 2691 |
| 交易情况修正 | | 1.00% | 1.00% | 1.00% |
| 市场状况调整 | | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| 区位 状况 | 方位 | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| 交通条件 | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| 生活服务设施 | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| 教育配套设施 | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| 环境质量 | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| 基础设施 | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| 楼层范围 | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| 居住区级别 | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| 周围景观 | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| 小计 | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| 权益 状况 | 土地类型 | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| 权属状况 | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| 小计 | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| 个别 状况 | 建筑年代 | 0.50% | 1.00% | 0.50% |
| 结构 | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| 楼栋类型 | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| 装修 | 0.00% | -5.00% | -5.00% |
| 配套设施设备 | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| 层高 | 0.00% | -3.00% | 0.00% |
| 空间布局 | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| 房屋面积 | 0.50% | 0.50% | 0.50% |
| 花园面积 | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| 质量 | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| 完损等级 | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| 物业管理 | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| 其他因素 | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| 小计 | 1.00% | -6.50% | -4.00% |
| 合计 | | 1.00% | -6.50% | -4.00% |
| 比准单价(元/㎡/天) | | 2664 | 2727 | 2775 |

（3）计算结果

根据比较法计算公式：

交易情况市场状况房地产状况

修正修正调整

比较价值=可比实例成交价格×××

比较价格A=2718×100%/102%×100%/100%×100%/(100%+1%)≈2664(元/㎡)  
比较价格B=2575×100%/102%×100%/100%×100%/(100%-6.5%)≈2727 (元/㎡)  
比较价格C=2691×100%/102%×100%/100%×100%/(100%-4%)≈2775(元/㎡)

（4）估价结果确定

取以上三个比较价格的算术平均值作为估价对象的估价单价，即：

(266+2727+2775）/3≈2722（元／平方米）

根据测算，本次估价采用市场法（住宅用房）得出的比准价格是2722元/㎡，采用收益法（住宅用房）得出的收益价格是2717元/㎡、采用收益法得出的收益价格是11189元/㎡（01幢101号商业用房）和5502元/㎡（02幢104、105号商业用房）由于住宅用房的两种方法得出的结果差距不大，且均是估价对象价值的客观反映，估价人员确定以两种方法计算结果的简单算术平均值作为估价对象（住宅用房）的最终评估值，即：

估价对象（住宅用房）单价=（2722+2717）/2=2720(元/㎡)

**六、估价结果确定**

本次估价，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进行分析，在估价对象未设定法定优先受偿权利下，于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，于价值时点的市场价值总价为167.6803万元(大写：人民币壹佰陆拾柒万陆仟捌佰零叁元整)。

**估价结果一览表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 所有权证号 | 所有权人 | 坐落 | 栋号 | 房号 | 所在层数/总层数 | 建筑面积（㎡） | 结构 | 登记用途 | 实际用途 | 评估单价（元/㎡） | 评估总价（万元） |
| 1 | 709000248 | 秦方 | 湖南怀化工业园区和安家园南区 | 01幢 | 101 | 1/6 | 40.09 | 混合 | 商业 | 商业 | 11189 | 44.8567 |
| 2 | 714000060 | 秦军 | 02幢 | 104 | 1/6 | 40.09 | 混合 | 商业 | 商业 | 5502 | 22.0575 |
| 3 | 709000248 | 秦方 | 02幢 | 105 | 1/6 | 40.09 | 混合 | 综合 | 商业 | 5502 | 22.0575 |
| 4 | 714000061 | 秦军 | 01幢 | 305 | 3/6 | 96.42 | 混合 | 住宅 | 住宅 | 2720 | 26.2262 |
| 5 | 709000249 | 秦方 | 02幢 | 305 | 3/6 | 96.42 | 混合 | 综合 | 住宅 | 2720 | 26.2262 |
| 6 | 709000249 | 秦方 | 02幢 | 306 | 3/6 | 96.53 | 混合 | 综合 | 住宅 | 2720 | 26.2562 |
|  | 合计 |  |  |  |  |  | 409.64 |  |  |  |  | 167.6803 |

# **附件**

1. 湖南省中方县人民法院对外司法委托书[（2018）湘1221评45-47号]
2. 估价对象位置示意图
3. 估价对象现场照片
4. 估价对象权属证明复印件
5. 房地产估价机构营业执照复印件
6. 房地产价格评估机构资格证书复印件
7. 注册房地产估价师注册证书复印件

估价对象位置图



项目位置

坐落：怀化市湖南怀化工业园区和安家园南区

估价对象实地查勘情况相关照片（一）

坐落：怀化市湖南怀化工业园区和安家园南区

进行实地查勘的估价师及估价人员：张剑、郁琳

拍摄日期：2019年02月25日

|  |  |
| --- | --- |
| IMG_3551  01幢101号和安批发部店外照 | IMG_3552  01幢101号和安批发部店内照 |

|  |  |
| --- | --- |
| IMG_3570  02幢104号容声厨卫店外照 | IMG_3571  02幢104号容声厨卫店内照 |

估价对象实地查勘情况相关照片（二）

坐落：怀化市湖南怀化工业园区和安家园南区

进行实地查勘的估价师及估价人员：张剑、郁琳

拍摄日期：2019年02月25日

|  |  |
| --- | --- |
| IMG_3576  02幢105号佳源通讯店外照 | IMG_3577  02幢105号佳源通讯店内照 |

|  |  |
| --- | --- |
| IMG_3591  02幢305、306号住宅外照 | IMG_3611  01幢305号住宅外照 |

估价对象实地查勘情况相关照片（三）

坐落：怀化市湖南怀化工业园区和安家园南区

进行实地查勘的估价师及估价人员：张剑、郁琳

拍摄日期：2019年02月25日

|  |  |
| --- | --- |
| IMG_3604  01幢305号住宅内照 | IMG_3609  01幢305号住宅内照 |

案例照片及位置（一）

|  |  |
| --- | --- |
| IMG_3619 | IMG_256  案例对象A |
| IMG_256 | IMG_256  案例对象B |
| IMG_6498 | IMG_256  案例对象C |