

房地产估价报告

估价报告编号：皖金和房估字（2018）167号

估价项目名称：蓉城镇河滨巷商住楼市场价值预评估

估价委托人：青阳县人民法院

房地产估价机构：安徽省金和房地产土地价格评估有限公司

注册房地产估价师：姓名：周蔚 何素轻

注册号：3220060064 3420180007

估价报告出具日：2018年9月5日



致 委 托 人 函

青阳县人民法院：

受贵院委托,我对贵院受理的(2018)青委评字第02号案件中所涉及的位于蓉城镇河滨巷商住楼[房屋所有权登记表:房权证2002字第001399号,建筑面积231.50 m²]在现状利用条件下的市场价值进行了估价,价值时点为2018年9月5日,目的为贵院审理案件提供价格参考依据。

我公司派出房地产估价师于2018年9月5日对估价对象现场进行了实地勘察,并查询、收集、调查估价所需的相关文件、资料,根据估价目的,遵循估价原则,按照法定估价工作程序,运用比较法,在认真分析现有文件、资料的基础上,经过周密的测算,并详细考虑了影响房地产价格的各种因素,得出估价结果如下:

单 价: RMB 4048 元/m²

总 价: RMB 93.71 万

大写人民币: 玖拾叁万柒仟壹佰元整

估价结果应用有效期自本估价报告出具之日(2018年9月5日)起壹年内有效。估价的详细结果、过程及有关说明,详见附后的《房地产估价结果报告》和《房地产估价技术报告》。

此致
法定 代表 人 (盖章)



安徽省金和房地产土地价格评估有限公司

二〇一八年九月五日



房地产估价结果报告

皖金和房估字(2018)167号

一、估价委托人

名称：青阳县人民法院

联系电话：0566-5111999

联系人：王卫平

二、估价机构

估价机构：安徽省金和房地产土地价格评估有限公司

地址：合肥市包河区靶场路1号景城花园1幢19楼

法定代表人：冯宝全

机构等级：一级

资格证书号：GA161002号

三、估价目的

为委托人审理案件提供参考依据而估价房地产市场价值。

四、估价对象

估价对象范围及概况：

为蓉城镇河滨巷商住楼，建筑面积共计231.50平方米房地产，为房屋所有权登记表登记面积房地产，未包含其附属构筑物及相关债权债务等。

(一) 房地产权益状况

房屋所有权人	张彦				
房屋所有权证号	房权证2002字第001399号				
房屋坐落	蓉城镇河滨巷				
层次/总层数	1-3/3	楼号或幢号	239号	房号及部位	1-3
建筑面积(M ²)	231.50	房屋用途	商住楼		
房屋结构	砖混	实际用途	空置		
建成年代	1999年	其他	-		

(二) 区域状况



交通便捷度	小区人群流量较大，有1路、2路、4路公交车从附近经过，交通较便捷。
自然人文环境质量	附近无大型污染企业，环境质量较优。
基础设施配套情况	道路平坦，基础设施完备，达到“五通一平”
公建配套情况	附近有蓉城镇第一小学、青阳县第一中学、青阳三中、县人民医院、县文文大楼、晨辉商业广场、县体育馆等企事业单位。

(附位置示意图)



(三) 房屋状况

结构形式	砖混	建筑类型	低层
外墙装饰	防水涂料	内墙装饰	毛坯
地面装修	水泥地	顶棚装饰	毛坯
门窗	防盗门、塑钢窗		
设备设施状况	水、电、卫等设施齐全		
其他	-		

五、价值时点

本次价值时点委托人未作特别要求，估价人员根据《房地产估价规范》规定，以报告出具日2018年9月5日作为本次估价对象的价值时点。



六、价值类型

本次估价所指价格是：估价对象在价值时点的市场价值。

市场价值是指估价对象在公开市场标准及满足估价的假设和限制条件下，于价值时点2018年9月5日所具有的客观合理价值。

七、估价依据

（一）法律法规

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国物权法》；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》。

（二）有关估价标准

- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/50899-2013）；

（三）委托方提供的文件资料

- 1、房地产价格评估委托书；
- 2、《房地产权证》：（房权证2002字第001399号）；
- 3、《国有土地使用证》：（青国用1999字第0764号）。

（四）房地产估价机构收集的有关资料

- 1、现场勘察资料；
- 2、市场调查资料
- 3、估价师收集的其他资料。

八、估价原则

根据估价委托，结合估价对象的有关情况，本次房地产估价遵循下列原则：独立、客观公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

1、独立、客观、公正原则：指站在中立的立场上，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。估价机构和估价师与委托人及估价利害关系人没有利害关系，与估价对象没有利益关系，不带着自己的情感、好恶和偏见，按照事物的本来面目、实事求是地进行估价，估价师和估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，坚持原则、公平正直地进行估价；



2、合法原则：估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。依法判定的估价对象权益可分解为依法判定的权利类型及归属，以及使用、处分等权利。

(1) 依法判定的权利类型及归属，是指所有权、建设用地使用权、地役权、抵押权、租赁权等房地产权利及其归属，一般应以不动产登记簿、权属证书以及有关合同等为依据。

(2) 依法判定的使用权利，应以土地用途管制、规划条件等使用管制为依据。

(3) 依法判定的处分权利，应以法律法规和政策或者合同等允许的处分方式为依据。

(4) 依法判定的其他权益，包括评估出的价值应符合国家的价格政策及采用的估价技术标准等。

3、价值时点原则：指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。影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的。

4、替代原则：指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。如果存在着一定数量与估价对象相似的房地产并已知它们的价格时，则可以通过这些相似的房地产的价格推算出估价对象的价格，应考虑相似的房地产的价格牵掣。

5、最高最佳使用原则：估价是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按照法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。分别以保持现状前提、转换用途前提、装修改造前提、改变规模、重新开发等前提做出判断和选择。

九、估价方法

根据估价对象是商住楼的特点，该类物业在市场上交易行为较为活跃，可以采用比较法评估估价对象的价格。估价对象可以对外出租，获得较稳定的收益，可以采用收益法评估估价对象的价格。

比较法是将估价对象与在价值时点的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成交价格做适当的处理来求取估价对象价值的方法。

收益法是通过估算估价对象在未来预期收益并折算成现值，以估算估价对象的客观合理的价格。



十、估价结果

我公司派出房地产估价师对估价对象现场进行了实地勘察，并查询、收集、调查估价所需的相关文件、资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照法定估价工作程序，运用比较法与收益法，在认真分析现有文件、资料的基础上，经过周密的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各种因素，得出估价结果如下：

单 价：RMB 4048 元/m²

总 价：RMB, 93.71 万

大写人民币：玖拾叁万柒仟壹佰元整

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
周蔚	3220060064		2018年9月5日
何素轻	3420180007		2018年9月5日

十二、实地查勘期

2018年9月5日

十三、估价作业日期

2018年9月5日至2018年9月5日

十四、估价报告应用有效期

根据池州市当前房地产市场价格的变化程度，本房地产估价报告使用期限不应超过（一年），估价报告使用期限自（2018年9月5日）起计算（一年）。

安徽省金和房地产土地价格评估有限公司

二〇一八年九月五日



房地产估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 估价对象实物状况描述与分析

1、土地状况

- (1) 名称：池州市蓉城镇河滨巷占用土地
- (2) 四至：西临公园路、南临木镇路、北临清河大桥、东临天柱路
- (3) 土地总面积：79.42m²
- (4) 用途：商住楼
- (5) 土地使用年限：无使用期限
- (6) 土地形状：规则四边形
- (7) 地形地势：起伏不大
- (8) 基础设施完备程度：宗地外达到五通
- (9) 土地平整程度：宗地内“五通一平”

2、建筑物状况

- (1) 名称：池州市蓉城镇河滨巷
- (2) 规模：231.50 平方米
- (3) 用途：商业
- (4) 总层数：总层数 3 层，高度约 9 米。
- (5) 建筑结构：砖混
- (6) 装饰装修：外墙装饰为防水涂料，内墙装饰毛坯，防盗门、塑钢窗
- (7) 设备设施：水、电、卫等设施齐全。
- (8) 所在层数及高度：1-3/3 层，每层约 3 米
- (9) 空间布局：合理
- (10) 建成时间：1999 年
- (11) 维护状况：设施设备维护状况较好；
- (12) 完损状况：根据估价人员现场勘查，现状良好，使用正常，属于完好房，目测判断成新度约六成新。

估价对象为商住用房，房屋质量较好，面积适中，较适宜商住使用。



(二) 估价对象权益状况描述与分析

土地所有权状况：国家所有

土地使用权类型：划拨

土地使用权用途：商住楼

目前使用情况：住宅

房屋所有权情况：张彦

共有情况：单独所有

他项权利设立情况：不详

出租或占用情况：自用

估价对象于价值时点产权较完整、明晰。

(三) 估价对象区位状况描述与分析

池州市位于中国安徽省西南部，北临浩荡长江，南接雄奇黄山，是长江南岸重要的滨江港口城市和省级历史文化名城，也是安徽省“两山一湖”（黄山、九华山、太平湖）旅游区的重要组成部分。池州市最有名的旅游胜地是九华山，是中国四大佛教名山之一，且在寺庙、僧尼的数量上居冠，特别是自唐代以来已有 15 位大德高僧和比丘尼修成不腐之身，成为海内外佛教史上的奇迹，正成为国际性佛教道场。它北俯长江，南望黄山，东临大平湖，西接池州，山境南北长约 40 公里，东西宽约 30 公里，总面积 120 平方公里。境内群峰竞秀，悬崖断壁，怪石嵯峨，谷幽潭深，流泉飞瀑，秀丽奇巧，有大小山峰数十座，最高峰（十王峰）海拔 1342 米，更有日出、云海、佛光、雾凇、雪霰等蔚为奇观，素有“东南第一山”之誉。大诗人李白曾来此畅游，睹其秀丽奇异，九十九峰如莲花盛开在蓝天白云之间，即景生情，诗兴大发，赞曰：“天河挂绿水，秀出九芙蓉”！并在与友人唱和的诗序中咏道“妙有分二气，灵山开九华”，从此九子山易名为九华山。

省级风景名胜区齐山-秋浦仙境、大历山、溶洞群、大峡谷等自然景观和珍贵的贵池傩戏、杏花村等人文景观，各具特色，引人入胜。境内的国家级和省级自然保护区也正成为森林旅游、生态观光、漂流探险、科学考察的新热点。

池州市位于安徽省西南部，北与安庆市隔江相望，南接黄山市，西南与江西省九江市为邻，东和东北分别与池州市、铜陵市、宣城市接壤。截至 1999 年 3 月，辖贵池区、东至县、石台县和青阳县，总面积 8272 平方公里，人口 162 万。



池州素有“千载诗人地”之誉，为省级历史文化名城。公元621年设州置府迄今近1400年。南朝萧统曾住池州编著《昭明文选》，成为中国现存最早的一部诗文总集；诗仙李白三上九华、五游秋浦，留下《秋浦歌》等众多诗篇；晚唐杜牧曾任池州知府，所作的《清明》使杏花村闻名于世。历代名人陶渊明、苏轼、岳飞、陆游等都曾驻足池州，并留下宝贵的文化珍品。同时还有“中国戏剧活化石”贵池傩戏、“京剧鼻祖”青阳腔和东至花灯等一批国家级非物质文化遗产和源远流长的佛文化、茶文化。

池州素以生态闻名，有“天然氧吧”之称，市域内森林覆盖率近60%，主要河流水质均在优、良以上，空气中的负氧离子含量是国家标准的35倍，2013年荣获“中国人居环境奖”。

1、位置状况：

- (1) 坐落：蓉城镇河滨巷
- (2) 方位：西临公园路、南临木镇路、北临青河大桥、东临天柱路
- (3) 距离：距离蓉城镇第一小学、青阳县第一中学、青阳三中、县人民医院、县文
文大楼、晨辉商业广场、县体育馆等重要场所的距离较近。

(4) 朝向：南北

(5) 楼层：1-3/3层

2、交通状况

- (1) 道路状况：西临公园路、南临木镇路、北临青河大桥、东临天柱路
- (2) 出入可利用交通工具：公交
- (3) 交通管制情况：较好
- (4) 停车方便程度：停车较便利

3、周围环境状况

- (1) 自然环境：良好
- (2) 人文环境：较好
- (3) 景观：较优

4、外部配套设施状况

- (1) 基础设施：配套齐全
- (2) 公共服务设施：蓉城镇第一小学、青阳县第一中学、青阳三中、县人民医院、



县文文大楼、晨辉商业广场、县体育馆

5、区位状况未来变化趋势

估价对象所在区位距离区域商业中心较近，商业气氛浓厚，配套设施完备，适宜商住。

二、市场背景分析

近年来，池州的经济的发展引人瞩目，城市变化日新月异。在城市向郊区扩展的进程中，池州的房地产业也随之蓬勃发展。一份来自池州市房地产管理局的资料性显示，2017年我市主城区房地产开发投资55.62亿元，同比增长100.05%。主城区共批准商品房预售面积129.91万平方米，各类商品房销售（签约）面积共139.34万平方米，同比16年全年增长144.69%，其中商品住宅销售（签约）面积共102.95万平方米，同比16年全年增长114.69%。整个17年，房价处于缓慢但稳定的上升中。从购房群体上看，2016年至2017年以来，居民购房比例约占总成交的63.7%；市其它地区约占11.9%；本省其它地区约占17.6%；外省市约占7%。从以上数据来看，本市区以外人口占总成交比例的36.3%。无论是市场供应主体的增长还是楼市购房群体的多样化，迅速发展的地产市场正在呼唤一份属于池州本地的信息沟通平台。综合分析2018年池州市房地产市场较2017年的基础上，还将平稳上升的状态。

三、最高最佳利用分析

房地产估价要以估价对象的最高最佳使用为前提进行。所谓最高最佳使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行，并使价值最大的合理、可能的利用。最高最佳使用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律法规、政策和划拨合同等允许范围内的最高最佳利用。遵循最高最佳原则，必须符合合法原则中对估价对象依法利用的要求。

法律上允许：本次估价对象为划拨用地上的商住楼，符合法律法规、政策允许。

技术上可能：估价对象为低层砖混结构建筑，满足估价对象的设计及结构要求。

财务上可行：估价对象不存在过度投入，资源浪费的情况，经济上具有可行性。

价值是否最大化：估价人员认为估价对象按照现状用途继续使用为最有效利用方式，符合最高最佳利用原则。

四、估价方法适用性分析

1、估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》，通常的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发



法等。估价方法的选择应按照房地产估价的技术规程，根据池州市房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，在遵循估价原则的前提下，采用科学、合理的方法进行估价测算，上述方法的适用范围如下：

比较法是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的实际成交价格进行适当处理来求取估价对象价值的方法。比较法适用的估价对象是同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产。

收益法是预测估价对象未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。收益法适用的估价对象是有经济收益或有潜在经济收益的房地产。

成本法是求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象的方法。重新购建价值是指假设在价值时点重新取得全新状况的估价对象的必要支出，或者重新开发建设全新状况的估价对象的必要支出及应得利润。折旧是指各种原因造成的估价对象价值的实际减损，其金额为估价对象在价值时点的市场价值与价值时点的重新购建价格之差。成本法适用的估价对象包括很少发生交易而限制了比较法的运用，又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制的收益法运用的房地产。

假设开发法是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出及应得利润，然后将估价对象开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出及应得利润来求取估价对象价值的方法。凡是具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的房地产，都适用假设开发法估价。

2、估价方法的选用

估价人员深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了委托人提供的及所掌握的资料，在实地勘察和调研的基础上认为：待估物业用途为办公，此类物业在池州市房地产市场交易案例较多，出租也较为普遍，估价对象周边办公的出售及出租案例较多，综合以上分析为使估价结果更具科学性、准确性、客观性，本报告确定选用比较法和收益法进行估价。

3. 本次选用估价方法定义及基本公式

比较法

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。



运用比较法求取估价对象的比较价值，基本公式如下：

$$\text{比较价值} = \text{可比实例成交价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况调整系数} \times \text{房地产状况调整系数}$$

(2) 收益法（本次评估采用全剩余寿命模式）

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价对象价值或价格的方法。

选用全剩余寿命模式进行估价时，收益价值按下式计算：

$$V = \sum_{t=1}^n \frac{A_t}{(1+Y)^t}$$

- 式中：V — 估价对象在价值时点的收益价值。
- A_i — 估价对象未来各期的净运营收益，简称净收益。
- Y — 估价对象未来各期的报酬率，也称为折现率。
- n — 估价对象的收益期或持有期。

4. 估价技术路线

- (1) 运用比较法求取估价对象市场价值。
- (2) 运用收益法求取估价对象收益价值。
- (3) 将上述两种方法求取的房地产价值结果进行加权算术平均数，确定估价对象房地产价值。

五、估价测算过程

比较法

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。

运用比较法估价需要对可比实例的成交价格进行交易情况、市场状况、房地产状况（包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整）三大方面的修正或调整，将可比实例的成交价格转换为估价对象的价值或价格。运用比较法求取估价对象的房地产价值，基本公式如下：比较价值=可比实例成交价格×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

$$\text{即：比较价值} = \text{可比实例价格} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)}$$

1、估价对象价值计算过程如下：

搜集交易实例：从现实房地产市场周边现场采集大量真实成交的房地产。



- (1)、交易实例 1: 河滨巷
 (2)、交易实例 2: 河滨巷
 (3)、交易实例 3: 河滨巷

2、选取可比实例: 根据替代原则, 本次估价选取近期同一供需圈内三个用途相同的交易实例作为可比实例进行比较, 求出估价对象房地产价值, 选择原则如下:

- (1)、可比实例房地产与估价对象房地产相似;
 (2)、可比实例的交易类型适用于估价目的;
 (3)、可比实例的成交日期接近价值时点, 不宜超过一年, 且不得超过二年;
 (4)、可比实例的成交价格为正常价格或可修正为正常价格。

根据以上可比实例选取原则, 本次估价从注册房地产估价师所掌握的交易资料中选取了 1、2、3 三个实例, 估价对象与可比实例的基本状况见表一。

表一 估价对象与可比实例基本状况表

估价对象与可比实例比较因素	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
项目名称	河滨巷	河滨巷	河滨巷	河滨巷
用途	商业	商业	商业	商业
交易日期	-	2018 年	2018 年	2018 年
交易情况	-	正常	正常	正常
成交价格(元/平方米)	-	4200	4300	4420
财产范围	房地产	房地产	房地产	房地产
付款方式	一次性付款	一次性付款	一次性付款	一次性付款
融资条件	常规融资条件下	常规融资条件下	常规融资条件下	常规融资条件下
税费负担	正常税费负担	正常税费负担	正常税费负担	正常税费负担
计价单位	元/建筑平方米	元/建筑平方米	元/建筑平方米	元/建筑平方米
地段繁华程度	一般	一般	一般	一般
交通条件	便捷	便捷	便捷	便捷
临街状况	临街	临街	临街	临街
楼层	较好	较好	较好	好
外部配套设施	完备	完备	完备	完备
城市规划	商住区	商住区	商住区	商住区
环境因素	较优	较优	较优	较优
建筑结构类型	砖混	砖混	砖混	砖混
部格局	合理	合理	合理	合理
高	3 米	3 米	3 米	3 米



况	面积				
	装饰装修	较有利			
	设备设施	毛坯	较有利		
	沿街宽和进深比	完备	简单装修	较有利	较有利
	无形价值	0.5	完备	简单装修	简单装修
	停车便利度	较高	0.5	完备	完备
	租户类型	优	较高	0.5	完备
	物业管理水平	类似	优	较高	0.5
	新旧程度	较好	类似	优	较高
		七成新	较好	类似	优
权益状况	规划条件	按照规划条件建设	七成新	较好	类似
	土地使用权类型	划拨	按照规划条件建设	七成新	较好
	权属清晰情况	权属清晰	划拨	按照规划条件建设	按照规划条件建设
	租赁或占有情况	无租赁	权属清晰	划拨	划拨
	其他权利限制情况	无	无租赁	权属清晰	权属清晰
			无	无租赁	无租赁

3、建立比较基础：

选取可比实例后，应建立比较基础，对各个可比实例的成交价格进行标准化处理，统一其内涵和形式。标准化处理包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担和统一计价单位。

(1)、统一财产范围应对可比实例与估价对象的财产范围进行对比，并应消除因财产范围不相同造成的价格差异。

(2)、统一付款方式应将可比实例不是成交日期或一次性付清的价格，调整为成交日期且一次性付清的价格。

(3)、统一融资条件应将可比实例在非常规融资条件下的价格，调整为在常规融资条件下的价格。

(4)、统一税费负担应将可比实例在交易税费非正常负担下的价格，调整为在交易税费正常负担下的价格。

(5)、统一计价单位应包括统一为总价或单价、楼面地价，统一币种和货币单位，统一面积或体积内涵及计量单位等。

表二 可比实例标准化处理

项目名称	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
		河滨巷	河滨巷	河滨巷
1. 成交价格	—	4200	4300	4420



2. 标准化处理后的价格	——	4200	4300	4420
统一财产范围后的价格	房地产	4200	4300	4420
统一付款方式后的价格	一次性付款	4200	4300	4420
统一融资条件后的价格	常规融资条件下	4200	4300	4420
统一税费负担后的价格	正常税费负担	4200	4300	4420
统一计价单位后的价格	元/建筑平方米	4200	4300	4420

4. 进行交易情况修正

根据注册房地产估价师调查了解，可比实例均为正常情况下的交易实例，故不进行交易情况修正。

5. 进行市场状况调整：即消除成交日期的市场状况与价值时点的市场状况不同造成的价格差异，将可比实例在成交日期的价格调整为在价值时点的价格。

市场状况调整宜采用类似房地产的价格变动率或指数进行调整。在无类似房地产的价格变动率或指数的情况下，可根据当地房地产价格的变动情况和趋势调整。因可比实例1、2、3与估价对象为同期交易活动，故不进行市场状况调整。

6. 进行房地产状况调整：即消除可比实例状况与估价对象状况不同造成的价格差异，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

(1)、进行区位状况调整

区位状况调整因素说明：

A、地段办公繁华程度：主要指所处办公中心的类别、级别及所处办公区的具体位置等。分为高、较高、一般、较低、低五个等级，以估价对象为100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整3。

B、交通条件：主要指城市公共交通的通达程度，包括道路通达度、公交便捷度和距火车（汽车）站距离以及距地铁出入口距离，分为便捷、较便捷、一般、较不便、不便五个等级，以估价对象为100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整1。

C、临街状况：分为不临街、一面临街、二面临街、三面临街、四面临街五个等级，以估价对象为100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整3。

D、楼层：分好、较好、一般、较不好、不好五个等级，以估价对象为100，将可



比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 1。

E、外部配套设施：主要包括超市、银行、邮局、餐饮、复印社等配套设施。分为完备、较完备、一般、基本完备、不完备五个等级，以估价对象为 100，与估价对象相比，每相差一个等级调整 1。

F、城市规划：分为商业区、商业居住区、居住区三个等级，以估价对象为 100，与估价对象相比，每相差一个等级调整 1。

G、环境因素：包括估价对象及可比实例附近以及小区的绿化环境、自然景观、噪音程度、空气质量、卫生条件等。分为优、较优、一般、较差、劣五个等级，以估价对象为 100，与估价对象相比，每相差一个等级调整 1。

将可比实例在其区位状况下的价格调整为估价对象区位状况下的价格：

表三 区位状况调整系数表

比较因素		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
区位 状况	地段办公繁华程度	100	100	100	100
	交通条件	100	100	100	100
	临街状况	100	100	100	100
	楼层	100	100	100	100
	外部配套设施	100	100	100	100
	城市规划	100	100	100	100
	环境因素	100	100	100	100
区位状况调整		100	100	100	100

(2)、进行实物状况调整

实物状况调整因素说明：

A、建筑结构类型：分为框剪、砖混、砖混、砖木、简易，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 1。

B、内部格局：主要为建筑平面或空间利用的难易程度、可改造程度，分为合理、较合理、一般、较不合理、不合理五个等级，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 1。



- C、净高：以估价对象净高为标准 100，与估价对象相比，每增减 0.5 米调整 1。
- D、面积：分有利、较有利、一般、较不利、不利五个等级，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 1。
- E、装饰装修：分高档装修、精装修、中等装修、简单装修、无装修五个等级，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 2。
- F、设施与设备：包括供水、排水、供电、通讯、消防、车位、中央空调、电梯等的完备程度。分为完备、较完备、一般、基本完备、不完备五个等级，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 1。
- G、沿街宽和进深比：分 >2 、 $2-1$ 、 $1-0.8$ 、 $0.8-0.5$ 、 <0.5 五个等级，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 2。
- H、无形价值：包括楼盘的外观形象、开发商及经营公司的档次等，分为高、较高、一般、的、较低、低五个等级，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 2。
- I、停车便利度：根据停车便利程度，分为优、一般、劣三个等级，其中有专用停车场或停车位且数量充足为优，有专用停车场或停车位但数量有限为一般，无停车位为劣，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 2。
- J、租户类型：分相同、类似、基本类似、部分不同、不同五个等级，以估价对象为 100，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 1。
- K、物业管理水平：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 1。
- L、新旧程度：根据房屋的建成年代结合使用情况，分为十成新、九成新、七成新、七成新、六成新、五成新及以下六个等级，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 2。
- 将可比实例在其个体状况下的价格调整为估价对象个体状况下的价格：

表四 实物状况调整系数表



- C、净高：以估价对象净高为标准 100，与估价对象相比，每增减 0.5 米调整 1。
- D、面积：分有利、较有利、一般、较不利、不利五个等级，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 1。
- E、装饰装修：分高档装修、精装修、中等装修、简单装修、无装修五个等级，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 2。
- F、设施与设备：包括供水、排水、供电、通讯、消防、车位、中央空调、电梯等的完备程度。分为完备、较完备、一般、基本完备、不完备五个等级，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 1。
- G、沿街宽和进深比：分 >2 、 $2-1$ 、 $1-0.8$ 、 $0.8-0.5$ 、 <0.5 五个等级，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 2。
- H、无形价值：包括楼盘的外观形象、开发商及经营公司的档次等，分为高、较高、一般、的、较低、低五个等级，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 2。
- I、停车便利度：根据停车便利程度，分为优、一般、劣三个等级，其中有专用停车场或停车位且数量充足为优，有专用停车场或停车位但数量有限为一般，无停车位为劣，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 2。
- J、租户类型：分相同、类似、基本类似、部分不同、不同五个等级，以估价对象为 100，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 1。
- K、物业管理水平：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 1。
- L、新旧程度：根据房屋的建成年代结合使用情况，分为十成新、九成新、七成新、七成新、六成新、五成新及以下六个等级，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 2。

将可比实例在其个体状况下的价格调整为估价对象个体状况下的价格：

表四 实物状况调整系数表



估价对象与可比实例		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
比较因素	建筑物类型	100	100	100	100
	内部格局	100	100	100	100
	净高	100	100	100	100
	面积	100	100	100	100
	装饰装修	100	100	100	100
	设施设备	100	100	100	100
	沿街宽和进深比	100	102	100	100
	无形价值	100	100	102	102
	停车便利度	100	100	100	100
	租户类型	100	100	100	100
	物业管理水平	100	100	100	100
	新旧程度	100	100	100	100
	实物状况调整	100	100	100	100
		100	102	102	102

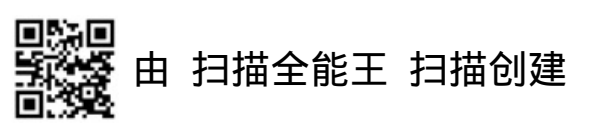
(3)、进行权益状况调整

权益状况调整因素说明：

- A、规划条件：估价对象及可比实例均为按照规划条件建设，规划条件因素不作调整。
- B、土地使用期限：估价对象及可比实例土地使用期限相同，土地使用期限不作调整。
- C、权属清晰情况：分为权属清晰和权属不清晰两种情况，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 1。
- D、租赁或占有情况：根据房地产使用状况，分为无租赁和有租赁两种情况，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 1。
- E、其他权利限制情况：分为无其他限制和有其他限制两种情况，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 1。

将可比实例在其区位状况下的价格调整为估价对象区位状况下的价格：

表五 权益状况调整系数表



估价对象与可比实例		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
比较因素	规划条件	100			
	土地使用权类型	100	100		
	权属清晰情况	100	100	100	100
	租赁或占有情况	100	100	100	100
	其他权利限制情况	100	100	100	100
	权益状况调整	100	100	100	100
			100	100	100

7. 求出比较价值

比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数

项 目	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
标准化处理后的成交价格 (元/平方米)	4200	4300	4420
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
市场状况调整	100/100	100/100	100/100
区位状况调整	100/100	100/100	100/100
实物状况调整	100/100	100/102	100/102
权益状况调整	100/100	100/100	100/100
可比实例比较价值 (元/平方米)	4200	4216	4333

根据上述分析,取以上三个比较价值的简单算术平均数作为估价对象的最终比较价值: (可比实例 1 + 可比实例 2 + 可比实例 3) ÷ 3 ≈ 4250 (元/m²)

估价对象评估总价 = 4250 元/m² × 231.50 m² ≈ 98.37 (万元)

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价对象价值的方法。根据将未来收益转换为价值的方式不同,或者说资本化类型,收益法分为报酬资本化法和直接资本化法。

本次评估测算过程使用的是报酬资本化法:即预测估价对象未来各年的净收益,



利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值的方法。

根据估价对象的特点，本次选用全剩余寿命模式估价，收益价值的计算公式如下：

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

其中：V—为收益价值；

a—为房地产未来第一年的净收益；

Y—为报酬率；

n—为房地产的收益期；

g—为净收益逐年递增的比率。

毛租金的确定

根据估价人员对委估房产的调查，该房屋有租约，租金接近市场租金，故本次评估时调查档次相同用途相近、结构相似、装修档次相近的房地产的租金水平和出租率，比较分析确定其出租的客观出租水平和出租率，以此来测算该房产的有效毛收入。

3 额外域内租金调查表

序号	名称	层次/总楼层	租金水平 (元 /m ² · 日)	临街状况	空置率
1	河滨巷	1-3/3	0.9	临街	3%
2	河滨巷	1-3/3	1.0	临街	3%
3	河滨巷	1-3/3	1.0	临街	3%

对以上调查实例进行筛选后，选择其中序号 1、2、3 三项为比较实例，根据调查分析，用比较法推算估价对象客观租金水平。

租金测算表

可比实例	实例 1	实例 2	实例 3
坐落地点	河滨巷	河滨巷	河滨巷
比较实例租金 (元 / m ²)	0.9	1	1



序号	项 目	计算过程	备 注
1	年潜在毛收入 (元/平方米)	365.91	年潜在毛收入=年潜在毛租金收入+年潜在毛押金收入+年其他收入
1.1	年潜在毛租金 收入	365	年潜在毛租金收入=潜在毛租金×365
1.1.1	潜在毛租金 (元/平方米. 日)	1	根据估价对象周边同类物业调查得到
1.1.2	每年以 365 天 计	365	一年以 365 天计算
1.2	年潜在毛押金 收入	0.91	年潜在毛押金收入=月押金×押金月数×存款利率
1.2.1	月押金	30.41	月押金=1.1/12
1.2.2	押金月数	2	根据池州市商业/商业出租通常收取的押金月数确定
1.2.3	存款利率 (1 年期)	1.50%	根据价值时点存款利率确定
1.3	年其他收入 (元/平方米. 年)	0	—
2	年空置和收租 损失	10.975	年空置和收租损失=年潜在毛收入×空置率×有效出租面积比率+收租损失
2.1	空置率	3%	根据市场调查, 确定空置率为 3%
2.2	有效出租面积 比率	100%	根据市场调查, 周边同类型物业的出租面积一般按其产权登记的建筑 面积为出租面积, 因此确定估价对象有效出租面积的比率为 100%



2.3	收租损失	0%	因估价对象一般出租情况下,都会收取2个月的押金,押金的收取可有效防止承租人拖欠租金造成的收入损失,同时,在潜在毛收入中已计算押金利息收入,故本次确定其收租损失为0。
3	年有效毛收入 (元/平方米)	354.93	年有效毛收入=年潜在毛收入-年空置和收租损失
4	年运营费用 (元/平方米)	86.174	年运营费用=管理费用+管理费用+保险费+增值税及其附加+房产税
4.1	管理费用	10.64	指工作人员的工资、福利、办公费用等相关费用,同类房地产的管理费用水平一般占年有效毛收入的3%-5%,结合本项目所在区域的经济状况、社会平均工资及项目的实际情况,取年有效毛收入的3%。
4.2	维修费用	12	指为保障房屋正常使用每年需支付的修缮费。根据项目的不同,维修保养费一般取重置价格1%-2%,根据估价对象的品质、结构、建成年代等,维修保养费按成本法测算的房屋重置价(1200元/平方米)的1%计算。
4.3	保险费	1.2	指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用,一般按房屋重置成新价格乘以保险费率计算,根据项目的不同,保险费率可取1%-2%,根据估价对象项目情况,按成本法测算的建筑物重置成新价(1200元/平方米)乘以保险费率1%计算。
4.4	增值税及其附加	19.73	此项包括增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加,根据国家税务总局公告2016年第16号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》,个人出租办公房地产,根据《安徽省实施〈中华人民共和国城市维护建设税暂行条例〉的细则》,城市维护建设税为该房产出租收入应缴纳增值税税额的7%(县城为5%);根据《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》,教育费附加为增值税税额的3%,根据《安徽省地方教育附加征收使用管理暂行办法》,地方教育附加以增值税税额为计征依据,征收标准为2%,分别与增值税、消费税、营业税同时缴纳。即增值税附加合计按年不含税有效毛收入为增值税及附加计税依据;税率为增值税及附加=有效毛收入/(1+5%)*5%*(1+7%+3%+2%)=有效毛收入*5.56%。
4.5	房产税	42.59	是以房产为征税对象,由房产所有人按有关规定向税务机关缴纳的一种财产税,依据《中华人民共和国房产税暂行条例》、财政部、国家税务总局《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,房产出租的,以房产不含税租金收入为房产税的计税依据;税率为12%;房产税=有效毛收入/(1+5%)*12%
5	年净收益(元/平方米)	268.76	年净收益=年有效毛收入-年运营费用



6	收益单价(元/平方米)	3746.80	$V = \frac{a}{(Y-g)} \times \left[\frac{1 - (1+g)^n}{(1+Y)^n} \right]$
6.1	报酬率	5.00%	报酬率=安全利率+风险调整值。安全利率按中国人民银行于2015年最新公布一年期存款利率1.5%确定。风险调整值可以视为投资风险补偿率、管理负担补偿率、缺乏流动性补偿率三者之和再减去投资带来的优惠率。考虑池州市目前房地产业的平均收益状况、估价对象的地理位置、估价对象的用途等因素，结合我们对估价对象所在区域房地产市场的调查了解由于当前房地产政策变动较快，房地产投资存在一定的风险，并且考虑目前的通货膨胀和一定的风险利率，综合分析办公用途房地产风险调整值在3%—5%之间，本次评估风险调整值取其平均值3.5%，因此，报酬率=1.5%+3.5%=5%。
6.2	收益递增率	1%	经估价人员综合分析确定估价对象的净收益逐年递增率为1.0%。
6.3	收益期限(年)	19	估价对象建筑物为钢混结构，该类建筑物耐用年限一般不低于50年，估价对象建成于1999年，故房屋尚可使用31年。本次估价委托方提供土地使用证没有使用年限，无法准确判断估价对象土地剩余使用年限，但估价对象为商住用房，宗地性质为划拨，则商业用地法定最高出让年限为40年，假设前期报建及建设期为2年，则土地尚可使用年限最长为19年。根据房地产估价规范的有关规定和“房跟地走”的估价惯例，对于土地与建筑物合一的估价对象，当建筑物剩余经济寿命大于或等于剩余土地使用权剩余期限时，为了适当简化测算过程，可将剩余土地使用权年限确定为收益期，因此，估价对象的尚可收益年限年限为19年。
7	收益价值(元)	86.74	收益价值=收益价格*建筑面积
7.1	建筑面积(平方米)	231.5	根据《房权证2002字第001399号》确定

估价对象客观合理价格的确定

通过上述两种方法的测算，可得出每种方法计算结果，然后再进行加权平均，由于估价对象的特点，比较法结果更趋向于合理准确，故在此取比较法计算出来的结果权数为0.6，收益法则为0.4，即可得：



估价方法		比较法 (权重 60%)	收益法 (权重 40%)	加权结果
相关结果	总价 (万元)	98.37		
测算结果	单价 (元/m ²)	4250	86.74	93.71
评估价值	总价 (万元)		3746	4048
	单价 (元/m ²)		93.71	
			4048	

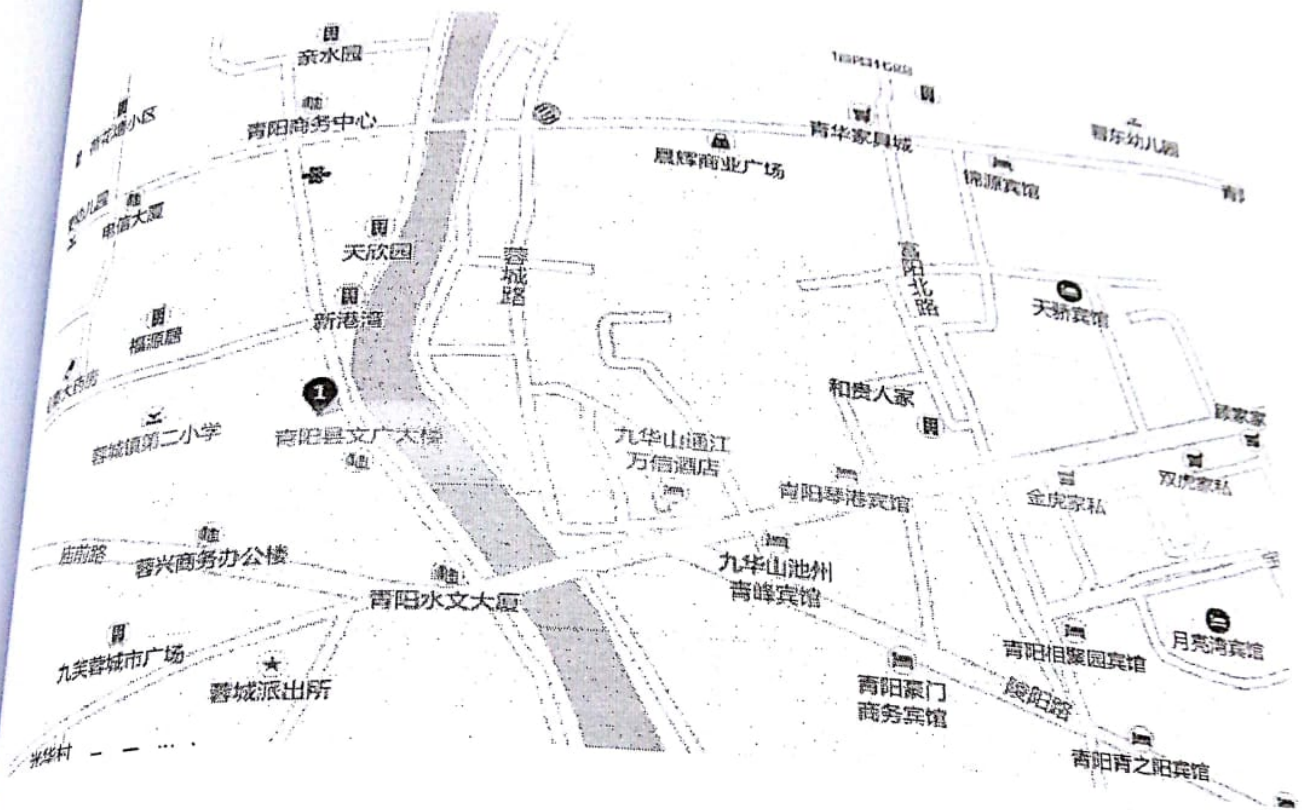
六、估价结果的确定

位于蓉城镇河滨巷[建筑面积为 231.50m²]在价值时点的市场价值为：

单 价：RMB 4048 元/m²
 总 价：RMB 93.71 万元，
 大写人民币：玖拾叁万柒仟壹佰元整



估价对象位置图



房地产现场查勘记录表

权证字号

房权证 2002 字第 001399 号

项目名称	沙湾巷	临街状况	不临街 <input type="radio"/> 面临街 <input checked="" type="radio"/> 西面临街 <input type="radio"/> 三面临街 <input type="radio"/> 四面临街 <input type="radio"/>
商业性质	一般 <input type="radio"/> 较高 <input type="radio"/> 较低 <input type="radio"/> 低 <input type="radio"/>	商业类型	专业市场 <input type="radio"/> 商业街 <input type="radio"/> 商业综合体 <input type="radio"/> 小规模临街商业 <input type="radio"/>
商业级别	市级商业中心 <input type="radio"/> 区域级商业中心 <input type="radio"/> 居住区级商业 <input type="radio"/>	区域主要道路	公园路、林荫路、天材路、育德路
公交线路及站点距离	1, 2, 4 路	停车便利度	高 <input type="radio"/> 较高 <input type="radio"/> 一般 <input type="radio"/> 较低 <input type="radio"/> 低 <input type="radio"/>
道路通达度	高 <input type="radio"/> 较高 <input type="radio"/> 一般 <input type="radio"/> 较低 <input type="radio"/> 低 <input type="radio"/>	自然、人文环境	优 <input checked="" type="radio"/> 较优 <input type="radio"/> 一般 <input type="radio"/> 较差 <input type="radio"/> 劣 <input type="radio"/>
所在楼层/总楼层	1-3 / 3	文体娱乐	
商场超市	晨晖超市	其他	
金融机构	中国银行		
基础设施	路 <input type="radio"/> 电 <input type="radio"/> 供水 <input type="radio"/> 排水 <input type="radio"/> 通讯 <input type="radio"/> 气 <input type="radio"/> 供暖 <input type="radio"/> 场地平整 <input type="radio"/>		
开间进深比	>2.0 1.0 1.0-0.8 0.8-0.5 0 <0.5	建筑类型	低层 <input type="radio"/> 多层 <input type="radio"/> 中高层 <input type="radio"/> 高层 <input type="radio"/> 超高层 <input type="radio"/>
建筑面积	231.50 m ²	每层面积比例 (多层联体)	
规划用途	商住楼	实际用途	空置
建成年代及成新度	1999年, 7成新	层高	普通层高 <input checked="" type="radio"/> 挑高 <input type="radio"/>
设施设备	水 <input type="radio"/> 电 <input type="radio"/> 卫 <input type="radio"/> 电梯 <input type="radio"/> 消防 <input type="radio"/>	门、窗	防盗门 <input checked="" type="radio"/> 木门 <input type="radio"/> 塑钢窗 <input type="radio"/> 木窗 <input type="radio"/> 彩钢窗 <input type="radio"/> 铝合金窗 <input type="radio"/> 钢窗 <input type="radio"/>
外墙装饰	真石漆 <input type="radio"/> 防水涂料 <input type="radio"/> 外墙砖 <input type="radio"/> 水洗石 <input type="radio"/>	内墙装饰	乳胶漆 <input type="radio"/> 壁纸 <input type="radio"/> 毛坯 <input type="radio"/>
地面装修	地板砖 <input type="radio"/> 木地板 <input type="radio"/> 大理石 <input type="radio"/> 水磨石 <input type="radio"/> 毛坯 <input type="radio"/>	顶棚装饰	乳胶漆 <input type="radio"/> 吊顶 <input type="radio"/> 毛坯 <input type="radio"/>
出租或占用情况	出租 <input type="radio"/> 自用 <input checked="" type="radio"/>	租期	
租金及增长率		其他	

评估人员(签字): 伊秉乾

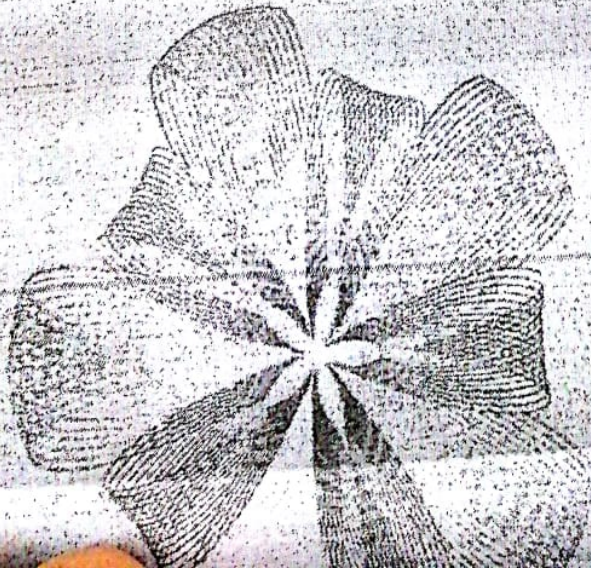
2018年9月5日

委托人(签字): 李洪波

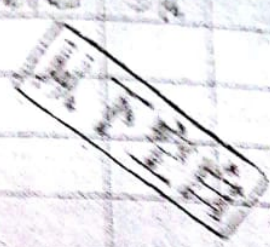
代理人(签字): 高凤、李洪波



根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有人的合法权益，对所有人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



姓名	性别	年龄	籍贯	职业
张明	男	25	山东	教师
身份证号	联系电话	电子邮箱	联系地址	邮政编码
110101199001010001	13801010101	zhangming@163.com	北京市朝阳区	100000

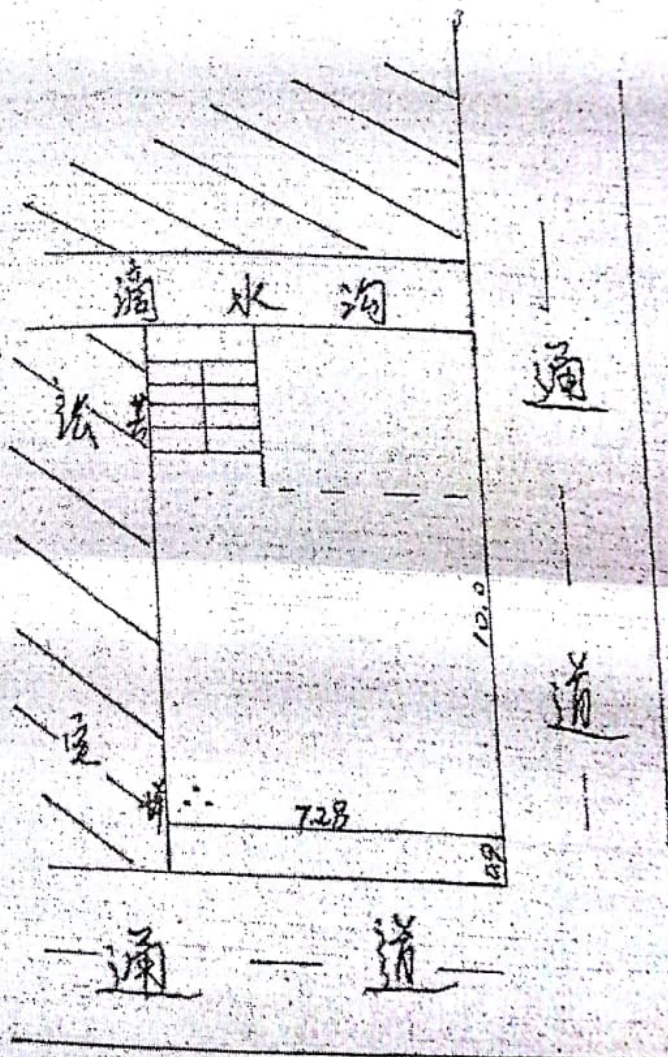


姓名	性别	年龄	籍贯	职业
李华	女	30	河南	医生
身份证号	联系电话	电子邮箱	联系地址	邮政编码
410102196005050002	15010205050	lihua@163.com	河南省郑州市	450000

姓名	性别	年龄	身份证号	联系电话	电子邮箱	联系地址	邮政编码

房屋分间图

张
 房
 张
 房



建面: 231.50m²

复核	测绘	绘图	年 月
----	----	----	-----



换挡
Alt



控制
Ctrl

青国用(1999)字第 0764 号

中华人民共和国 国有土地使用证



中华人民共和国国土资源部制

土地证书管理专用章

0417505



由 扫描全能王 扫描创建

房屋用途	住宅		
坐落	蒙城县河滨巷239号		
幢号		图号	
用途	内住楼	土地等级	
使用权类型	划拨	终止日期	
使用权面积	柒拾玖点肆贰平方米		
其中共用分摊面积			

同 局 发 证

一九九九年七月二日

英
证
机
关

