

房地产司法鉴定 估价报告



估价项目名称：博望区博望时代花园 10 幢 305 室住宅房地产司法鉴定价值评估



委 托 方：马鞍山市中级人民法院

估 价 方：北京华瑞行房地产评估咨询有限公司

估 价 人 员：韩林琴（注册号：3420150045）

曹 阳（注册号：3420130061）

估价报告编号：华瑞估报字[2018]090137号

报告出具日期：2018年07月30日

致估价委托人函

马鞍山市中级人民法院：

受贵院委托，我公司对坐落于博望区博望时代花园 10 幢 305 室的房地产（房屋和分摊的土地使用权）市场价值进行了评估。本公司根据估价目的并结合国家现行有关法律、法规和政策规定，经详实的实地查勘和市场调查，遵循独立、客观、公正、合法等估价原则，按照必要的估价程序，选用比较法、收益法等估价方法并结合估价经验，对估价对象实际情况和影响其房地产市场价值的相关因素进行了认真细致的分析和测算，现将估价情况摘述如下：

产权概况：房屋权利人：徐斌、王跃霞，不动产单元号：340506 100228 GB00005 F00100017，规划用途：住宅，房屋性质：市场化商品房，房屋结构：混合结构，建筑面积：84.58 m²，总层数：5 层，所在层：3 层，建筑时间：约 2010 年，登记时间：2016 年 01 月 15 日。

估价目的：为确定房地产司法鉴定价值提供参考依据而评估房地产市场价值。

价值类型：市场价值。

价值时点：2018 年 07 月 05 日（完成实地查勘之日）

估价结果：（计价币种：人民币）

估价对象在估价时点的司法鉴定价值	46.27 万元	大写人民币肆拾陆万贰仟柒佰元整
折合单价	5470/m ²	大写人民币伍仟肆佰柒拾元每平方米

估价报告应用的有效期：本估价报告自出具之日起，有效期为壹年。

特别提示：欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应详细阅读估价报告书正文。

北京华瑞行房地产评估咨询有限公司
法定代表人：程群
二零一八年七月三十日



目錄

注册房地产估价师声明	3
估价的假设和限制条件	4
一、估价的假设条件	4
二、估价报告使用的限制条件	5
估价结果报告	6
一、估价委托方	6
二、房地产估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
五、价值时点	8
六、价值类型	8
七、估价原则	8
八、估价依据	9
九、估价方法	9
十、估价结果	10
十一、注册房地产估价师	10
十二、实地查勘期	10
十三、估价作业日期	11
十四、有关说明	11
附件	13
一、房地产估价委托合同	14
二、权属证明复印件	15
三、估价对象位置图	16
四、估价对象内外部状况及周边环境和景观照片	17
五、估价机构资质证书和营业执照复印件	
六、估价师注册证书复印件	

注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、我们在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、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。



三、我们与本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。

四、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师韩林琴、曹阳于 2018 年 07 月 05 日已对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录。

六、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

七、参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
韩林琴	3420150045		年 月 日
曹 阳	3420130061		年 月 日

估价的假设和限制条件

一、估价的假设条件

（一）一般性假设

1、估价委托人提供了估价对象的《不动产登记信息》，我们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、准确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、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《不动产登记信息》记载建筑面积大体相当。

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）交易双方自愿地进行交易；
- （2）交易双方处于利己动机进行交易；
- （3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- （4）交易双方有较充裕的时间进行交易；
- （5）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；

5、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

（二）特殊类假设

1、未定事项假设：

估价对象《不动产登记信息》未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份为约 2010 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

2、背离事实假设：

在价值时点，估价对象已被人民法院查封和存在担保物权，本次估价不考虑估价对象已被查封等因素的影响。

3、不相一致假设

估价对象《不动产登记信息》记载权利人为马鞍山市兴海置业有限公司，经注册房地产估价师和当涂法院法官实地调查发现，房屋已被购买，购买人为徐斌、王跃霞，购买已备案，但尚未登记与办理产权证，故《不动产登记信息》中权利人尚未变更。因委托方委托我公司出具本估价报告是为满足法院执行徐斌、王跃霞案件的需要，故假设徐斌、王跃霞已正常取得《不动产权证》。

4、依据不足假设：

委托方未能提供权属证明原件，估价师根据其提供的有关复印件，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确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。

二、估价报告使用的限制条件

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2、估价结果为房地产司法鉴定价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

3、本估价报告估价结果为房地产司法鉴定价值，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

4、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档并在检查时提供给房地产估价行业主管部门。

5、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

6、未经估价机构书面同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供，报告解释权为本评估机构所有。

估价结果报告

一、估价委托方

委托单位：马鞍山市中级人民法院

联系人：当涂法院--吴同商

联系电话：0555-2370597

二、房地产估价机构

估价机构：北京华瑞行房地产评估咨询有限公司

资质等级：一级

资质证书编号：建房估备字 [2012] 077 号

资质证书有效期：2015 年 7 月 1 日至 2018 年 6 月 30 日

统一社会信用代码：91340200734985136M

营业期限：2002 年 02 月 28 日至 2023 年 03 月 14 日

法定代表人：程群

机构地址：北京市朝阳区安苑路 11 号西楼 306 室

联系人：夏永芹

联系电话：0555-8282006 手机：13605556650

联系地址：安徽省马鞍山市花雨路 99 号 1-2103 室

三、估价目的

为明确房地产司法鉴定价值提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象界定

本次估价对象范围为博望区博望时代花园 10 幢 305 室的房屋和分摊的土地使用权。

（二）估价对象概况

1、估价对象实物状况

估价对象是指位于博望区博望时代花园 10 幢 305 室的住宅房地产，博望时代花园位于博望区辽河路南侧，占地面积较大，用地形状较规则，地势较平坦，地质条

件较好，基础设施完善，景观主要是周边自然景观及人工绿化；有公共活动广场等公建设施，建有地面停车场，停车较方便，有物业管理公司进行管理。

A、土地实物状况描述

- (1) 名称：博望区博望时代花园 10 幢 305 室的住宅共用土地；
- (2) 四至：东临新都步行街，西临工贸路，南临博望河，北临辽河路；
- (3) 用途：住宅用地；
- (4) 形状：为较规则四边形；
- (5) 地势：估价对象所在地块地势较平坦；
- (6) 开发程度：至价值时点，土地开发程度达到宗地红线外“六通”（通路、通电、通讯、给水、排水、通气），宗地红线内“六通”（通路、通电、通讯、给水、排水、通气）及宗地内场地平整，已建有多栋住宅楼。

B、建筑物实物状况描述

- (1) 名称及坐落：博望区博望时代花园 10 幢 305 室；
- (2) 规模：房地产建筑面积为 84.58 m²；
- (3) 房屋用途：住宅；
- (4) 建筑结构及层数：混合结构，总层数 5 层；
- (5) 建成时间：2010 年；
- (6) 外部装饰装修情况：估价对象外墙粘贴条形面砖和涂料粉刷；
- (7) 空间布局：共两房一厅一厨一卫，布局较规则；
- (8) 层高：层高约 3 米；
- (9) 楼宇单元及位置：共 3 个单元，设有一部安全楼梯，入口有单元门禁系统，估价对象位于 3 单元 3 层；
- (10) 内部装修情况：毛坯；
- (11) 设备设施：水、电、气；
- (12) 使用及维护状况：目前被查封，维护状况较好；
- (13) 完损状态：无明显的损毁状况，现状良好，属完好房，约九成新。

估价对象实物状况详见附件 4：估价对象内外部状况及周边环境和景观照片。

2、估价对象权益状况

委托方未提供《不动产权证书》，根据委托方提供的《不动产登记信息》等资料记

载显示：

(1) 土地所有权状况：未记载，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》等相关法律法规，确定为国家所有；

(2) 房屋所有权状况：房屋权利人为徐斌、王跃霞；

(3) 他项权利设立状况：无抵押；

(3) 出租或占有情况：空置；

(4) 其他特殊情况：已查封，查封机关为当涂县人民法院。

五、价值时点

2018年07月05日(完成实地查勘之日)

六、价值类型

本次所评估的估价对象的价值类型为市场价值；

市场价值，是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的金额。

七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则及最高最佳利用原则。

(一) 独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格；

(二) 合法原则

遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格；

(三) 价值时点原则

遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格；

(四) 替代原则

遵循替代原则，评估价值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应在合理范围内；

(五) 最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值

或价格。

八、估价依据

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- 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》。

(二) 本次估价采用的技术规程

- 1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；
- 2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899—2013)。

(三) 委托方提供的有关资料

- 1、房地产估价委托书；
- 2、《不动产登记信息》(委托人提供，复印取得)；

(四) 估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

- 1、反映估价对象区位、实物和权益状况的资料；
- 2、估价对象及其同类房地产的交易、收益、成本等资料；
- 3、对估价对象所在地区的房地产价值和价格有影响的资料；
- 4、对房地产价值和价格有普遍影响的资料。

九、估价方法

估价人员认真分析所掌握的资料，根据《房地产估价规范》及周边同类房地产市场状况，结合估价对象的具体特点及估价目的，选取适当的估价方法对估价对象进行评估。

(一) 适用的估价方法

本报告估价目的是为明确房地产司法鉴定价值提供参考依据而评估房地产市场价格，估价对象规划用途及实际用途均为住宅用房，鉴于估价对象所在地区房地产市场发育充分，区域内类似物业的市场交易案例及市场租赁案例较多，宜采用比较法与收益法进行评估，估价人员对两种方法测算的结果综合分析后，确定估价对象的评估价格。

(二) 不适用的估价方法

现时住宅房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，况且估价对象为住宅房，不能假定为独立的开发建设项目进行重

新开发建设，故不适宜采用成本法作为估价方法。另外，估价对象属于建成并已投入使用的物业，非待开发建设物业，无后续开发成本，故不适宜采用假设开发法作为估价方法。

（三）综合分析确定最终估价结果

通过两种不同的估价技术路线，分别得到估价对象的评估单价，经分析两种方法结果的差异及导致差异的原因后，结合当前同类市场实际和估价师经验，分别确定两种方法结果的影响权重或对不适宜的方法进行取舍，最后确定估价对象的市场价值单价和总价。

1、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、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的价值或价格的方法。



十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，经过周密准确的测算，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，在满足本次估价假设与限制条件下，综合分析考虑，最终确定的评估结果如下：

估价对象在估价时点的司法鉴定价值	46.27 万元	大写人民币肆拾陆万贰仟柒佰元整
折合单价	5470/m ²	大写人民币伍仟肆佰柒拾元每平方米

十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师：

姓 名	注册号	签 名	签名日期
韩林琴	3420150045		年 月 日
曹 阳	3420130061		年 月 日

十二、实地查勘期

2018 年 07 月 05 日

十三、估价作业日期

2018年07月05日至2018年07月30日

十四、有关说明

（一）估价结果是估价人员模拟市场形成价格的机制和过程

我们在对估价对象市场价值的评估中，希望评估出当产权人不履行债务时，债权人依法以估价对象折价或者拍卖、变卖所能实现的客观合理价格，得出估价对象市场价值，但是由于这种预期价格受到多种不确定因素的干扰，我们难以准确把握和预见。本报告所称“估价对象客观合理价格”，是以估价对象在现有用途和周边环境维持不变，产权人能持续正常使用的前提下，并且考虑到在价值时点各种房地产价格影响因素的作用，为司法鉴定目的而提出的公开市场价值。

本报告估价结果只是将估价对象客观存在的价格或价值揭示、显示出来，估价结果不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

（二）估价中未考虑的因素及一些特殊处理

1、估价结果是反映估价对象于价值时点、在本次估价目的下的市场价值参考，估价时没有考虑未来国家宏观经济政策变化、市场供应关系变化、市场结构变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果将随之发生相应变化。

2、估价结果未考虑估价对象及其所有人已承担的债务、新的债务，以及建筑结构的更改、功能布局的变化、使用失当、意外损害等因素，对其价值的影响。

（三）本估价结果仅供委托方参考

出于职业责任，我们与委托方进行必要沟通，避免对本估价报告使用不当的情况发生，提示估价报告使用者合理并恰当使用估价报告，并声明不承担相关当事人决策的责任。

（四）估价报告应用的有效期

本报告的使用期限自估价报告出具之日起计算，有效期原则上为一年，至2019年07月29日止。在有效期内，如果国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，致使房地产市场价格波动较大，或估价对象本身状况发生较大变化，并且对估价结果产生明显影响时，有效期应不超过半年。委托方如继续使用本估价报告，应委托估价机构进行相应调整或重新估价。如果使用本估价结果的时间超出上

述应用有效期，我们对此结果造成的损失不负任何责任。

北京华瑞行房地产评估咨询有限公司

二零一八年七月三十日



附件

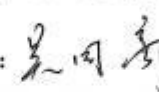


- 一、 房地产估价委托合同
- 二、 权属证明复印件
- 三、 估价对象位置图
- 四、 估价对象内外部状况及周边环境和景观照片
- 五、 估价机构资质证书和营业执照复印件
- 六、 估价师注册证书复印件



一、房地产估价委托合同

马鞍山市法院评估、审计、拍卖统一对外委托书

委托编号：(2018)马评委字第 213 号（当 26）

委托单位	马鞍山市中级人民法院	联系电话	0555-2370060
案件承办人	当涂县法院吴同商	联系电话	0555-2370597
受委托单位	北京华瑞行房地产评估咨询有限公司	联系电话	13605556650
案由		审执案号	
送检材料	送检材料由基层法院承办人制作材料清单，与受托机构签字交接，材料交接完毕后，基层法院承办人在下栏签字确认： 基层法院案件承办人签字：  2018年7月5日		
委托事项、要求： 对安徽省博望区时代花园 10 号 305 房产进行评估。			
约定事项： 1、受委托单位在确保委托工作质量的前提下，在 10 日内从快完成委托事项，确需延长期间的，应及时书面报本院审批； 2、受委托单位对委托案件所涉及的有关国家机密、商业秘密、个人隐私和其他不能公开的材料以及专业人员之间不同的意见，应当保守秘密； 3、专业人员有依法出庭宣读结论报告并回答相关提问的义务； 4、专业人员不得私自会见案件当事人、出现场或回答与案件相关的咨询。			
备注： 1、本委托书以基层法院承办人在送检材料栏签字确认后方可生效。2、受托机构完成工作后，正式报告在送达基层法院承办人的同时，应送达一份正式报告到中院司法技术处。3、每个标的物至少拍摄五张照片（不能使用手机拍摄，照片中不能出现人物），照片主要为大的外景照、舍门牌号、车牌号的正面照、侧面照、标的内部构造照（每张照片不得大于 5M）。			
委托单位： (签名或盖章)	 2018年6月28日		
	受委托单位： (签名或盖章)  2018年 月 日		

生效的委托书一式三份，本院、基层法院、受托单位各留存一份

二、权属证明复印件

不动产登记信息

受理号	CQ_2016003138	权利人	马鞍山市兴海置业有限公司
证件号码	340500000033010 (1-1)	不动产权证号 (证明)	
不动产单元号	340506100228GB00005F00100017	坐落	博望区博望时代花园10-305
用途	住宅	面积(平方米)	84.58
房屋结构	混合结构	是否抵押	无抵押
是否查封	已查封	是否预告	无预告
是否异议	无异议	是否预抵	未预抵
办理状态	(现房)	总层数	5
所在层数	3	登记时间	2016-01-15 11:41:18
房屋性质	市场化商品房	抵押机构	
查封机关	当涂县人民法院	抵押方式	

查询日期: 2018年7月5日11时11分

查询人(签字):

查询单位(盖章):

注: 该查询记录指依法已经登记的不动产登记信息, 本次查询范围仅限马鞍山市区(含博望区)国有土地范围内不动产登记住房情况, 根据《不动产登记暂行条例》有关规定, 不得将查询获得的不动产登记资料及信息用于其他目的; 未经权利人同意, 不得泄露查询获得的不动产登记资料, 并承担由此产生的法律后果。如对查询结果有异议, 请到查询窗口提出复核。

三、估价对象位置图



四、估價對象內外部狀況及周邊環境和景觀照片



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

估价对象是指位于博望区博望时代花园 10 幢 305 室的住宅房地产，博望时代花园位于博望区辽河路南侧，占地面积较大，用地形状较规则，地势较平坦，地质条件较好，基础设施完善，景观主要是周边自然景观及人工绿化；有公共活动广场等公建设施，建有地面停车场，停车较方便，有物业管理公司进行管理。

1、土地实物状况描述

- (1) 名称：博望区博望时代花园 10 幢 305 室的住宅共用土地；
- (2) 四至：东临新都步行街，西临工贸路，南临博望河，北临辽河路；
- (3) 用途：住宅用地；
- (4) 形状：为较规则四边形；
- (5) 地势：估价对象所在地块地势较平坦；
- (6) 开发程度：至价值时点，土地开发程度达到宗地红线外“六通”（通路、通电、通讯、给水、排水、通气），宗地红线内“六通”（通路、通电、通讯、给水、排水、通气）及宗地内场地平整，已建有多栋住宅楼。

2、建筑物实物状况描述

- (1) 名称及坐落：博望区博望时代花园 10 幢 305 室；
- (2) 规模：房地产建筑面积为 84.58 m²；
- (3) 房屋用途：住宅；
- (4) 建筑结构及层数：混合结构，总层数 5 层；
- (5) 建成时间：2010 年；
- (6) 外部装饰装修情况：估价对象外墙粘贴条形面砖和涂料粉刷；
- (7) 空间布局：共两房一厅一厨一卫，布局较规则；
- (8) 层高：层高约 3 米；
- (9) 楼宇单元及位置：共 3 个单元，设有一部安全楼梯，入口有单元门禁系统，估价对象位于 3 单元 3 层。

- (10) 内部装修情况：毛坯
- (11) 设备设施：水、电、气，
- (12) 使用及维护状况：目前被查封，维护状况较好；
- (13) 完损状态：无明显的损毁状况，现状良好，属完好房，约九成新。

估价对象实物状况详见附件 4：估价对象内外部状况及周边环境和景观照片

(二) 估价对象权益状况描述与分析

委托方未提供《不动产权证书》，根据委托方提供的《不动产登记信息》等资料记载显示：

(1) 土地所有权状况：未记载，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》等相关法律法规，确定为国家所有；

(2) 房屋所有权状况：房屋权利人为徐斌、王跃霞；

(3) 他项权利设立状况：无抵押；

(3) 出租或占有情况：空置；

(4) 其他特殊情况：已查封，查封机关为当涂县人民法院。

(三) 估价对象区位状况描述与分析

1、位置状况描述

(1) 坐落：估价对象位于博望区博望时代花园 10 幢 305 室；

(2) 方位：东临新都步行街，西临工贸路，南临博望河，北临辽河路；

(3) 距离：紧邻佳乐购购物中心，距离莲花广场、博望中心学校不超过 1 公里，与博望区人民医院、博望汽车站、博望镇政府等重要设施距离多数在 3 里以内；

(4) 临路状况：临辽河路；

(5) 朝向：南北朝向；

(6) 楼层：位于第 3 层。

2、交通状况描述

(1) 道路状况：估价对象所在小区北临辽河路，东临新都步行街。主要由辽河路和新都步行机构成其对外交通路网；

(2) 出入可利用的交通工具，附近设有步行街公交车站，有 603 路等多路公交车及出租车经过，交通比较便捷；

(3) 交通管制情况：无交通管制。

(4) 停车方便程度：周边物业以商业、住宅小区为主，博望时代花园设有地上及临路停车位，停车较方便。

3、环境状况描述

(1) 自然环境：周边主要为商业街和住宅小区，靠近佳乐购购物中心，环境较优；

(2) 人文环境：附近有博望中心学校、博望镇政府，人文环境较优；

(3) 景观：周边有珍珠游园，估价对象望小区街景，景观一般。

4、外部配套设施状况描述

(1) 基础设施：估价对象共用地块开发红线外“六通”（通路、通电、通讯、给水、排水、通气），红线内“六通”（通路、通电、通讯、给水、排水、通气）及宗地内场地平整，基础设施较完善；

(2) 社区成熟度：附近有三杨新村小区、多蓝水岸小区、紫金城花园等已有住宅小区，周边有菜市、社区卫生所、食品店、理发店、洗衣店、小饭店、药店以及日用品便利店。

(3) 公共服务设施：估价对象附近有农业银行、博王镇政府、佳乐购购物中心、博望汽车站、中国邮政储蓄银行等，生活配套设施和公共配套设施比较齐全。

5、区位状况分析

估价对象位于博望区博望时代花园，社区成熟度较好。周边生活配套设施和公共配套设施较齐全，所在区域居住氛围较好，与区域发展规划相协调。鉴于估价对象所在区域有较突出的区位优势，区位状况将有利于估价对象房地产价值的增值。

二、市场背景描述与分析

2017年已落下帷幕，回顾这一年马鞍山楼市，受购房需求持续释放影响，2017年马鞍山市新建商品房和二手房共成交57110套，成交面积568.24万平方米，较2016年增加5512套57.91万平方米，分别增长10.68%、11.35%，再创历史最好水平。其中：新建商品房成交35681套369.68万平方米，同比分别下降6%和4.7%；二手房成交21429套198.56万平方米，同比分别增长56.9%和62.3%。

(一) 新建商品房销售面积基本持平。2017年全市新建商品房(不含安置房,下同)成交35681套，成交面积369.68万平方米，成交金额226.46亿元，同比分别下降6%、下降4.7%、增长13.6%。其中：新建商品住房成交29649套，成交面积328.74

万平方米，成交金额 194.96 亿元，同比分别下降 5.9%、下降 4.2%、增长 16.8%。

(二) 二手房成交面积增长六成多。2017 年 1-12 月，全市二手房成交 21429 套，同比增长 56.9%；交易面积 198.56 万平方米，同比增长 62.3%；交易金额 79.27 亿元，同比增长 66.7%；成交均价 3992 元/平方米，同比上涨 2.7%。其中二手住宅成交 21019 套，同比增长 57.1%；交易面积 191.16 万平方米，同比增长 60.7%；交易金额 76.93 亿元，同比增长 72%；成交均价 4024 元/平方米，同比上涨 7%。

(三) 成交价格有所上涨。2017 年 1-12 月，全市商品房成交均价每平方米 6126 元，其中全市商品住房成交均价每平方米 5931 元。上涨原因主要有：一是城市土地价值由于连续投入开发的不断升值和城市积聚效应带来的房产价值不断增加；二是我市以恒大绿洲、春晖悦府、伟星壹号院、御景园、清河湾花园等为代表的一批高端、精装修、改善性楼盘的入市，使得成交均价有所上涨；三是产品结构的调整，多层、小高层及电梯洋房的增多，以及联排、双拼等低层住宅和城南核心区域销量占比的增加，使得成交价格有所回升。

据分析，2017 年我市房地产市场有以下特点：

(一) 商品住房投放速度加快。2017 年全市商品住房共投放 281.22 万平米，比 2016 年增加 109.73 万平方米，增长 64%。与 2015 年、2014 年相比分别增加 99.12 万平米、55.97 万平米，增长 54.4%和 24.8%，年度投放量为近四年最高。

(二) 市区二手住宅成交量首超新建商品住宅，同比增长 64.3 个百分点。数据显示，2017 年市区二手住宅成交 16420 套 141.91 万平方米，同比分别增长 64.3%、67.5%。而新建商品住房成交 14600 套，成交面积 158.43 万平方米，同比分别下降 19.6%、下降 19.5%。首次超过新建商品住宅成交量 1820 套，主要受棚户区改造货币化安置政策的影响，随着我市棚户区改造工作的加快推进，购房需求不断增加，不少棚户区改造居民选择购买位置、学区、生活较方便二手住房住宅小区。

(三) 100-120 平米户型销量最大。数据显示，2017 年市区销售备案的商品房中，按照户型面积段划分：100-120 m²住宅销售 4670 套，占比为 31.99%，占比较去年上升 0.86 个百分点，所占比重连续二年上升；90-100 m²住宅销售 3427 套，占比为 23.47%，占比较去年上升 2.17 个百分点，所占比重连续三年上升；90 m²以下的住宅销售 2953 套，占总销量的 20.2%，占比较去年下降 1.55 个百分点，较 2014 年下降 9.2 个百分点，占比连续三年下降；120-144 m²的住宅销售 2847 套，占据市场 19.52%

的份额，占比较去年下降 1.54 个百分点；144 平方米以上的占 4.82%，占比较去年上升 0.06 个百分点。

（四）花山区、雨山区商品住宅销量增速放缓，开发区、博望区增幅最大。数据显示，从销量看，2017 年花山区、雨山区、开发区、博望区商品住房分别成交 7646 套、4815 套、457 套、1464 套，同比分别下降 32.2%、下降 15%、增长 246%、增长 192.8%。从所占比重看，花山区住宅销量占 52.4%，占比较去年下降 12.7 个百分点，占比仍居首位；雨山区全年住宅销量占 33%，占比较去年上升 1.8 个百分点。

三、最高最佳利用分析

最高最佳利用是估价对象房地产的一种最可能的利用。这种最可能的利用是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。

最高最佳使用分析真正体现了估价的客观性。衡量、判断估价对象是否处于最优使用状态主要从下列方面：

（一）法律上允许（规划及相关政策法规许可），即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展的方向，按照其可能的最优用途估价。

（二）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估价。

（三）经济上可行，即估价价格应是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的估价结果。

（四）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，也就是说，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。

（五）房地产与周围环境的协调性，即房地产与外部环境是否均衡或协调的问题。也就是说，估价时不按原用途估价，而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新用途进行估价。

（六）可持续发展性，即在估价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。

估价对象规划用途为住宅，现状用途为住宅，符合合法性原则。根据委托人提

供的资料及估价人员实地查看，结合估价人员对该区域发展状况的调查分析。估价对象使用功能合理，交通状况一般，基础及商业服务设施较齐全，从其土地用途及周边环境来看，也与其所处区域的配套设施及周边环境特点相符，目前作为住宅用房使用符合最高最佳利用原则。

四、估价方法适用性分析

估价人员认真分析所掌握的资料，根据《房地产估价规范》及周边同类房地产市场状况，结合估价对象的具体特点及估价目的，选取适当的估价方法对估价对象进行评估。

（一）适用的估价方法

本报告估价目的是为房地产司法鉴定价值提供参考依据而评估房地产市场价格，估价对象规划用途为住宅，实际用途为居住用房，鉴于估价对象所在地区房地产市场发育充分，区域内类似物业的市场交易案例及市场租赁案例较多，宜采用比较法与收益法进行评估，估价人员对两种方法测算的结果综合分析后，确定估价对象的评估价格。

（二）不适用的估价方法

现时住宅房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，况且估价对象为住宅用房，不能假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设。故不适宜采用成本法作为估价方法。另外，估价对象属于建成并已投入使用的物业，非待开发建设物业，无后续开发成本，故不适宜采用假设开发法作为估价方法。

（三）估价技术路线

1、比较法是在同一供求圈内选取三个以上与估价对象条件相似的成交案例并与之比较，对案例成交价格进行交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况的调整，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

运用比较法测算的基本公式为：

比较单价=可比案例成交单价×交易情况调整系数×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

评估单价=(案例 A 调整单价+案例 B 调整单价+案例 C 调整单价)÷3

2、收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到价

值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格的一种估价方法。

估价对象作为具有潜在收益的物业，可以采用出租的方式获取未来的收益。作为收益性物业，可参照市场上类似房地产的收入与费用水平，对估价对象的实际收入和费用进行调整，即采用客观收入和客观费用作为估价依据，取得房地产净收益；同时，采用适合的综合还原利率，还原出估价对象的现时价格。

$$\text{运用收益法测算的基本公式为：} V = \frac{A}{Y} \left(1 - \frac{1}{(1+Y)^n} \right)$$

式中：V—房地产在价值时点的收益价格，A—房地产相对于价值时点的期末净收益，n—房地产获取净收益的持续年限，Y—报酬率。

3、综合分析确定市场价值最终估价结果

通过两种不同的估价技术路线，分别得到估价对象的评估单价，经分析两种方法结果的差异及导致差异的原因后，结合当前同类市场实际和估价师经验，分别确定两种方法结果的影响权重或对不适宜的方法进行取舍，最后确定估价对象的市场价值单价和总价。

估价对象评估单价=比较法评估单价×影响权重 1+收益法评估单价×影响权重 2
影响权重 1+影响权重 2=100%

估价对象评估总价=估价对象评估单价×评估建筑面积

五、估价测算过程

1、比较法测算过程

(1) 比较法计算公式

我们采用直接法比较公式，即为：

$$\text{比较价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{\text{交易情况调整系数}}{\left(\frac{\quad}{\quad} \right)} \times \frac{\text{市场状况调整系数}}{\left(\frac{\quad}{100} \right)} \times \frac{\text{区位状况调整系数}}{\left(\frac{100}{\quad} \right)} \times \frac{\text{实物状况调整系数}}{\left(\frac{100}{\quad} \right)} \times \frac{\text{权益状况调整系数}}{\left(\frac{100}{\quad} \right)}$$

在上式中，交易情况调整的分子为 100，表示以正常市场价格为基准；市场状况调整的分母为 100，表示已成交日期时的价格为基准；区位状况、实物状况、权益状况调整的分子为 100，表示以估价对象的房地产状况为基准。

(2) 选取比较案例，编制比较因素条件说明表

根据估价人员对估价对象及其周边房地产市场调查，目前估价对象所在区域房地产市场发育较充分，区域内类似物业的市场交易案例较多，我们选择了近期发生

交易或拟进行交易的与估价对象属于同一供求圈或类似供求圈的 3 个交易案例，各比较案例与估价对象的对比情况如下：

估价对象与可比实例外观照片：

估价对象



可比实例 A



可比实例 B



可比实例 C



比较因素条件说明表：

比较对象		估价对象	比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
比较因素	比较对象	估价对象	比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
	比较实例	时代花园	时代花园	时代花园	时代花园
	地理位置	辽河路南侧	辽河路南侧	辽河路南侧	辽河路南侧
	交易日期	——	2018 年 7 月	2018 年 6 月	2018 年 7 月
	交易情况	——	正常	正常	正常
	建筑面积 m ²	84.58	91.54	91.54	91.71
	成交单价 元/m ²	——	5760	5860	5820
区位状况	所在层/总层数	3/5	2/5	3/5	4/5
	房屋朝向	朝南	朝南	朝南	朝南
	楼宇位置优劣度	较优	较优	较优	较优
	距区域中心距离	较近	较近	较近	较近
	环境质量优劣度	较优	较优	较优	较优
	社会人文环境状况	较优	较优	较优	较优
	社区成熟度	较高	较高	较高	较高

	道路通达度	较优	较优	较优	较优
	公交便捷程度	便捷	便捷	便捷	便捷
	商业环境	较优	较优	较优	较优
	公用服务设施状况	较优	较优	较优	较优
	生活服务设施状况	较完善	较完善	较完善	较完善
	文教卫设施状况	较优	较优	较优	较优
实物状况	建筑结构	混合	混合	混合	混合
	室内空间布局	较合理	较合理	较合理	较合理
	内部装修程度	毛坯	一般	较好	较好
	小区环境	较优	较优	较优	较优
	设施设备	较齐全	较齐全	较齐全	较齐全
	基础设施完善程度	较完善	较完善	较完善	较完善
	新旧程度	较新	较新	较新	较新
	采光、通风	较好	较好	较好	较好
权益状况	物业管理状况	较好	较好	较好	较好
	土地使用管制	有	有	有	有
	土地剩余年期	较长	较长	较长	较长
	容积率状况	大	大	大	大
	租约限制	无	无	无	无
	其他因素	无不利因素	无不利因素	无不利因素	无不利因素

(3) 市场状况调整

本次所选可比实例交易时间距价值时点较近，且市场变化不大，故可不作调整。

(4) 交易情况调整

选取的三个可比实例交易情况均属正常交易，因此可不作调整。

(5) 编制比较因素调整系数表

比较因素	比较对象	估价对象	比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
市场状况调整系数		100	100.00	100.00	100.00
交易情况修正系数		100	100	100	100
区位状况调整	楼层	10	9	10	9
	房屋朝向	5	5	5	5
	楼宇位置优劣度	5	5	5	5
	距区域中心距离	5	5	5	5
	环境质量优劣度	10	10	10	10
	社会人文环境状况	10	10	10	10
	社区成熟度	5	5	5	5
	道路通达度	5	5	5	5
	公交便捷程度	10	10	10	10
	商业环境	5	5	5	5
	公用服务设施状况	10	10	10	10
	生活服务设施状况	10	10	10	10
	文教卫设施状况	10	10	10	10
	合计		100	99	100

实物状况调整	建筑结构	10	10	10	10
	建筑面积	10	9	9	9
	室内空间布局	10	10	10	10
	内部装修程度	15	21	24	24
	小区环境	15	15	15	15
	设施设备	10	10	10	10
	基础设施完善程度	15	15	15	15
	新旧程度	10	10	10	10
	采光、通风	5	5	5	5
	合计	100	105	108	108
权益状况调整	物业管理状况	20	20	20	20
	土地使用管制	15	15	15	15
	土地剩余年期	20	20	20	20
	容积率状况	20	20	20	20
	租约限制	15	15	15	15
	其他因素	10	10	10	10
	合计	100	100	100	100

区位状况调整说明:

楼层: 以估价对象为 10, 多层分为三、四、一, 每相差一个等级指数向上或向下调整。高层或小高层, 每相差两个楼层, 指数向上或向下调整 1。

房屋朝向: 分为朝南、朝东、朝西、朝北四个等级, 以估价对象为 5, 每相差一个等级指数向上或向下调整 1。

楼宇位置优劣度: 具体指估价对象及比较案例所在楼宇在各自小区中的位置, 分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级, 以估价对象为 5, 每相差一个等级指数向上或向下调整 1。

距区域中心距离: 具体指估价对象及比较案例所在小区在各自社区中的位置, 分为近、较近、一般、较远、远五个等级, 以估价对象为 5, 每相差一个等级指数向上或向下调整 1。

环境质量优劣度: 估价对象及比较案例所在小区周边有无污染、危险及其他使人心里产生厌恶感的设施, 自然景观条件、人为环境状况。分为优, 较优, 基本无污染, 轻度污染, 污染较严重五个等级, 以估价对象为 10, 每相差一个等级指数向上或向下调整 2。

社会人文环境状况: 社会人文环境状况指名胜古迹、公园、污染源、大专院校、科研院所、人口流动情况等。分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级, 以估价对象为 10, 每相差一个等级指数向上或向下调整 2。

社区成熟度: 社区成熟度指一公里半径范围内住宅物业类型、新建项目名称、售价等情况, 同时考虑到未来 3 年内的发展潜力。分为高、较高、一般、较低、低五个等级, 以估价对象为 5, 每相差一个等级指数向上或向下调整 1。

道路通达度: 指临街道路类型、级别和交通管制, 距交通干道距离、距火车站、飞机场距离等。分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级, 以估价对象为 5, 每相差一个等级指数向上或向下调整 1。

公共交通程度：距公交站点距离、公交车通行数量及通行班次。分为便捷、较便捷、一般、不太便捷、不便捷五个等级，以估价对象为 10，每相差一个等级指数向上或向下调整 2。

商业环境：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为 5，每相差一个等级指数向上或向下调整 1。

公用服务设施状况：公共配套设施状况指周边购物、餐饮、邮电、金融、超市等商业设施分布及之间的距离。分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为 10，每相差一个等级指数向上或向下调整 2。

生活服务设施状况：指社区卫生所、菜市、日用品商店、食品店、美容店、洗衣店、小饭店以及中小型便民超市等生活服务设施分布状况。分为完善、较完善、一般、不太完善、不完善五个等级，以估价对象为 15，每相差一个等级指数向上或向下调整 2。

文教卫设施状况：指周边文化、教育、医疗、体育设施分布及之间的距离。分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为 10，每相差一个等级指数向上或向下调整 2。

实物状况调整说明：

建筑结构：分为钢混、砖混，以估价对象为 5，每相差一个等级指数向上或向下调整 2。

建筑面积：与估价对象相比，每相差 10%向上或向下调整 1，不足 10%的整数倍按四舍五入取整数调整。

室内空间布局：分为合理，较合理，一般，不太合理，不合理五个等级，以估价对象为 10，每相差一个等级指数向上或向下调整 2。

内部装修程度：具体指估价对象及比较案例在装修等级相同时，彼此之间的差异。分为好、较好、一般、较差、毛坯五个等级，以估价对象为 15，每相差一个等级指数向上或向下调整 3。

小区环境：主要是指小区内的绿化情况、停车情况及相应的公共活动场所配套情况等。分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为 15，每相差一个等级指数向上或向下调整 2。

设施设备：具体指估价对象及比较案例的内部设施与设备。分为齐全、较齐全、一般、不太齐全、不齐全五个等级，以估价对象为 10，每相差一个等级指数向上或向下调整 2。

基础设施完善程度：具体指估价对象及比较案例所在小区内部的基础设施完备程度。分为完善、较完善、一般、不太完善、不完善五个等级，以估价对象为 15，每相差一个等级指数向上或向下调整 2。

新旧程度：根据建成年份，每 2 年为一等级，分为新、较新、一般、较旧、旧五个等级，以估价对象为 10，每相差一个等级指数向上或向下调整 2。

采光、通风：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 5，每相差一个等级指数向上或向下调整 1。

权益状况调整说明：

物业管理状况：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 20，每相差一个等级指数向上或向下调整 2。

土地使用管制：分为有、无，以估价对象为 5，每相差一个等级指数向上或向下调整 2。

土地剩余年期：根据土地剩余使用年期，每 3 年为一等级，分为长、较长、一般、较短、短五个等级，以估价对象为 20，每相差一个等级指数向上或向下调整 2。

容积率状况：多层以 1.5 为一般，每增加 0.1 为一个等级。高层或小高层以 3.0 为一般，每增加 0.2 为一个等级。分为大、较大、一般、较小、小五个等级，以估价对象为 20，每相差一个等级指数向上或向下调整 2。

租约限制：分为有、无，以估价对象为 15，每相差一个等级指数向上或向下调整 2。

其他因素：分为无不利因素、有不利因素，以估价对象为 10，每相差一个等级指数向上或向下调整 2。

(6) 比较价格计算表

修正项目 \ 比较对象	比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
成交价格 (元/m ²)	5760	5860	5820
市场状况调整系数	100/100	100/100	100/100
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100
区位状况调整系数	100/99	100/100	100/99
实物状况调整系数	100/105	100/108	100/108
权益状况调整系数	100/100	100/100	100/100
比较单价 (元/m ²)	5541.13	5425.93	5443.32
平均比较单价 (元/m ²)	5470.13		

说明：比较单价=可比实例成交价格×市场状况调整系数×交易情况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数。三个可比实例经过上述调整后价格差距不大，因此我们采用取三者算术平均数的方法求得平均比较单价作为比较法的评估结果。平均比较单价 = (A+B+C) ÷ 3。

2、收益法测算过程

(1) 选择合适的收益法计算公式

根据估价对象的实际状况并考虑该区域未来市场的发展趋势后我们选用全剩余寿命模式下报酬资本化法的收益价值的计算公式对该宗房地产进行估价。

$$\text{本次估价采用的收益法计算公式： } V = \frac{A}{Y} \left(1 - \frac{1}{(1+Y)^n} \right)$$

以上收益法公式的假设前提为：a、净收益每年不变；b、报酬率不变且大于零；c、收益年期为有限年。

式中：V—房地产在价值时点的收益价格，A—房地产相对于价值时点的期末净收益，n—房地

产获取净收益的持续年限, Y—报酬率。

(2) 估算年潜在毛收益

估价对象是居住用途房地产, 该地区类似住宅房地产的租赁案例容易取得, 故可采用比较法求取估价对象在价值时点的潜在毛收益。在确定毛收益时, 我们既考虑估价对象的实际收益, 更要考虑客观收益。客观收益是指从实际收益中去除了属于偶然的、特殊的要素后得到的一般正常收益。

①我们采用直接法比较公式, 即为:

$$\text{比较租金} = \text{可比实例租金} \times \frac{\text{交易情况调整系数}}{\left(\frac{100}{\quad}\right)} \times \frac{\text{市场状况调整系数}}{\left(\frac{100}{\quad}\right)} \times \frac{\text{区位状况调整系数}}{\left(\frac{100}{\quad}\right)} \times \frac{\text{实物状况调整系数}}{\left(\frac{100}{\quad}\right)}$$

在上式中, 交易情况调整的分子为 100, 表示以正常市场价格为基准; 市场状况调整的分母为 100, 表示已成交日期时的价格为基准; 区位状况、实物状况调整的分子为 100, 表示以估价对象的房地产状况为基准。

②选取三个可比出租实例并编制比较因素条件说明表:

比较因素条件说明表:

比较对象		估价对象	比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
比较因素	比较对象	估价对象	比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
	比较实例	时代花园	时代花园	时代花园	时代花园
	地理位置	辽河路南侧	辽河路南侧	辽河路南侧	辽河路南侧
	物业类型	普通成套住宅	普通成套住宅	普通成套住宅	普通成套住宅
	租金 元/㎡·月	——	13.00	13.50	13.40
	所在层/总层数	3/5	4/5	4/5	2/5
	交易日期	——	2018 年 5 月	2018 年 5 月	2018 年 5 月
	交易情况	——	正常	正常	正常
区位状况	距区域中心距离	较近	较近	较近	较近
	社会人文环境状况	较优	较优	较优	较优
	社区成熟度	较高	较高	较高	较高
	交通便捷程度	便捷	便捷	便捷	便捷
	商业环境	较优	较优	较优	较优
	生活服务设施状况	较完善	较完善	较完善	较完善
	公用服务设施状况	较优	较优	较优	较优
	文教卫设施状况	较优	较优	较优	较优
实物状况	房屋朝向	朝南	朝南	朝南	朝南
	室内空间布局	较合理	较合理	较合理	较合理
	内部装修程度	毛坯	较好	较好	较好
	小区环境	较优	较优	较优	较优
	基础设施完善程度	较完善	较完善	较完善	较完善

设施设备	较齐全	较齐全	较齐全	较齐全
采光、通风	较好	较好	较好	较好
物业管理状况	较好	较好	较好	较好

估价对象与可比实例外观照片：

估价对象



可比实例 A



可比实例 B



可比实例 C



③市场状况调整：

可比实例 A、B、C 交易日期离价值时点较近，市场变化不大，故可不进行调整。

④交易情况调整：

可比实例 A、B、C 均为正常交易，故不需要进行交易情况调整。

⑤比较因素调整系数表：

比较因素		比较对象			
		估价对象	比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
市场状况调整系数		100	100	100	100
交易情况修正系数		100	100	100	100
区位状况调整	距区域中心距离	10	9	9	8
	社会人文环境状况	10	10	10	10
	社区成熟度	10	10	10	10
	交通便捷程度	15	15	15	15
	商业环境	10	10	10	10

	生活服务设施状况	10	10	10	10
	公用服务设施状况	10	10	10	10
	文教卫设施状况	10	10	10	10
	楼层	10	12	12	12
	房屋朝向	5	5	5	5
	合计	100	101	101	100
实物 状况 调整	室内空间布局	15	15	15	15
	内部装修程度	20	26	26	26
	小区环境	15	15	15	15
	基础设施完善程度	10	10	10	10
	设施设备	20	20	20	20
	采光、通风	10	10	10	10
	物业管理状况	10	10	10	10
	合计	100	106	106	106

区位状况调整说明:

距区域中心距离: 分为近、较近、一般、较远、远五个等级, 以估价对象为 10, 每相差一个等级指数向上或向下调整 1。

社会人文环境状况: 分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级, 以估价对象为 10, 每相差一个等级指数向上或向下调整 2。

社区成熟度: 分为高、较高、一般、较低、低五个等级, 以估价对象为 10, 每相差一个等级指数向上或向下调整 1。

交通便捷程度: 分为便捷、较便捷、一般、不太便捷、不便捷五个等级, 以估价对象为 15, 每相差一个等级指数向上或向下调整 2。

商业环境: 分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级, 以估价对象为 10, 每相差一个等级指数向上或向下调整 1。

生活服务设施状况: 分为完善、较完善、一般、不太完善、不完善五个等级, 以估价对象为 10, 每相差一个等级指数向上或向下调整 2。

公用服务设施状况: 分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级, 以估价对象为 10, 每相差一个等级指数向上或向下调整 2。

文教卫设施状况: 分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级, 以估价对象为 10, 每相差一个等级指数向上或向下调整 2。

楼层: 多层分为三、四、一, 每相差一个等级指数向上或向下调整 1, 二、五每相差一个等级指数向上或向下调整 2。

房屋朝向: 分为朝南、朝东、朝西、朝北, 以估价对象为 5, 每相差一个等级指数向上或向下调整 1。

实物状况调整说明:

室内空间布局：分为合理，较合理，一般，不太合理，不合理五个等级，以估价对象为 15，每相差一个等级指数向上或向下调整 1。

内部装修程度：分为好、较好、一般、较差、毛坯五个等级，以估价对象为 20，每相差一个等级指数向上或向下调整 2。

小区环境：分为优、较优、一般、较差、劣五个等级，以估价对象为 15，每相差一个等级指数向上或向下调整 2。

基础设施完善程度：分为完善、较完善、一般、不甚完善、不完善五个等级，以估价对象为 10，每相差一个等级指数向上或向下调整 1。

设施设备：分为齐全、较齐全、一般、不太齐全、不齐全五个等级，以估价对象为 20，每相差一个等级指数向上或向下调整 2。

采光、通风：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 10，每相差一个等级指数向上或向下调整 1。

物业管理状况：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 10，每相差一个等级指数向上或向下调整 1。

⑥ 比较租金测算表：

修正项目 \ 比较对象	比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
成交价格 (元/m ²)	13.00	13.50	13.40
市场状况调整系数	100/100	100/100	100/100
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100
区位状况调整系数	100/101	100/101	100/100
实物状况调整系数	100/106	100/106	100/106
比较租金 (元/m ²)	12.14	12.61	12.64
平均比较租金 (元/m ²)	12.46		

说明：比较租金=可比实例租金价格×市场状况调整系数×交易情况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数。三个可比实例经过上述调整后价格差距不大，因此我们采用取三者算术平均数的方法求得平均比较单价作为比较法的评估结果。平均比较租金=(A+B+C)÷3。

(3) 估算估价对象房地产的收益单价 (收益单价计算表)

序号	项目	收益或费用 (元/m ²)	计算公式及说明
一	年有效毛收益	142.04	(2)-(3)
(1)	月潜在毛收益	12.46	根据估价人员对估价对象周围房地产租赁市场的调查了解，本次估价通过市场法求得。
(2)	年潜在毛收益	149.52	(1)×12
(3)	租金损失费	7.48	指房屋在出租过程中遇到没有出租出去的空置期，通过市场调查，本次估价按年潜在毛收益的 5%计算。
二	年总费用	16.62	(1)+(2)+(3)+(4)+(6)

(1)	维修费	4.26	按照行业的正常标准，维修费的取值范围一般为年有效毛收益的 2%-5%，根据估价对象的具体特点，此次取费标准确定为 3%。
(2)	管理费	2.13	按照行业的正常标准，管理费的取值范围一般为年租金（有效毛收益）的 1%-3%，根据估价对象的具体特点，此次取费标准确定为 1.5%。
(3)	房产税	5.68	依据税法及税务部门规定，房产税 = 有效毛收益 / (1 + 增值税税率) × 4%。本次估价根据当前实际情况确定。
(4)	增值税及附加	2.27	增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加简称为“两税两费”，依据税法及税务部门规定，增值税按客观年房地产租金（不含增值税）的 5%（住宅减按 1.5%）计，城市维护建设税按增值税的 7%计，教育费附加按增值税的 3%计，地方教育费附加按增值税的 2%，合计按房地产年有效租金收益的 5.3%计（住房出租取 1.6%）。本次估价根据实际情况确定。
(5)	建筑物现值	1142.40	估价对象于 2010 年建成使用，至今已使用 8 年，混合结构房屋物理使用年限为 50 年。根据马鞍山市城镇房屋重置价标准，估价对象建筑物为混合二等，重置价为 1360 元/m ² ，成新率采用直线折旧法公式 $q=1-(1-R) \times t/N$ （其中 q 为成新率，R 为残值率，t 为使用年数，N 为耐用年限。）式中 R=2%，t=8 年，N=50 年，则 q=84%。
(6)	保险费	2.28	通常为建筑物现值的一定比例，保险公司房贷保险费计费标准确定为 2‰，保险费 = 建筑物现值 × 保险费率 = 建筑物重置价格 × 成新率 × 保险费率。本次估价根据当前实际情况确定。
三	年租金净收益 A	125.42	一一二
四	报酬率 Y	4.20%	<p>报酬率简单的说是用以将纯收益转化为价格的比率，其实是一种投资的收益率。报酬率的确定方法有市场提取法、安全利率加风险调整值法、复合投资收益率法、投资收益率排序插入法等方法。本次估价采用市场提取法和安全利率加风险调整值法进行测算。</p> <p>市场提取法：根据对 2016 年 - 2017 年马鞍山市住宅租售市场状况调查，按照市场提取法测算马鞍山市住宅出租报酬率取值合理区间处于 3% - 4.2%。根据估价对象特点，本次取 4.0%。</p> <p>安全利率加风险调整值法：以安全利率加上风险调整值作为报酬率。其中安全利率采用中国人民银行公布的一年期银行定期存款利率，将价值时点时期一年定期存款利率 1.5% 确定为安全利率，再依据对估价对象的社会经济因素、投资风险、通货膨胀等因素的分析，确定风险调整值，根据：报酬率 = 安全利率 + 风险调整值，类似房地产的报酬率取值范围为 3.8% - 4.8%。根据估价对象特点，本次取 4.5%。</p> <p>综合考虑估价对象所在区域的经济现状及未来预测、同类房地产的投资利润率及行业风险水平等因素后分别取市场提取法和风险调整值法 0.6、0.4 的权重，采用加权平均法确定其报酬率 Y。</p>
五	收益增长率 g	1.5%	根据估价对象所在地区经济增长速度、居民收益增长比例以及估价对象类似房地产近三年租金增长的趋势等因素后，预测该类房地产未来年收益递增比例 g 为 1.5%。

六	收益年限 n (年)	42	估价对象于 2010 年建成使用, 至今已使用 8 年, 混合结构房屋物理使用年限为 50 年, 故建筑物剩余物理使用年限为 42 年。住宅用途出让土地法定最高使用年限为 70 年, 所以估算未来可获收益的年限时可考虑建筑物的经济耐用年限扣除建筑物已使用年限测算。结合《房地产估价规范》有关规定, 综合考虑后, 取其未来可获收益年限 n 为 42 年。
七	房地产收益单价 V (元/m ²)	3103.01	$三 / (四 - 五) \times [1 - (1 + 五)^* / (1 + 四)^*]$

3、估价结果的确定

(1) 合理性分析

本次评估选择了比较法和收益法两种估价方法进行评估, 上述两种估价方法计算结果相差较大, 差异程度 > 30%, 我们认为, 比较法测算结果采用近期同类物业的市场成交案例作比较, 经过合理的调整, 能客观、真实反映估价对象市场价格水平; 收益法根据周边区域同类型物业的出租案例, 较充分的考虑了估价对象未来的收益能力与住宅物业的租金市场承接能力, 从收益的角度还原了估价对象的收益价格。

估价人员综合分析认为, 运用收益法估价得出的收益价格取决于人们对估价对象未来潜在收益的预期, 近年来, 马鞍山市房地产市场发展变化明显, 房地产价格涨幅较大, 相对而言, 房地产租金水平的上升速度小于或滞后于房地产价格的变化, 租金回报与成交价格不匹配, 以至于按照当前租金水平测算的收益价格往往低于实际成交价格, 运用比较法估价得出的比较价格是采用了类似房地产的交易价格调整后得出, 在当前房地产市场环境, 更能反映房地产的价格水平。

(2) 权重选择

综合以上分析, 估价人员决定取比较法结果作为评估价格, 则:

房地产评估单价: 5470.13 元/m²

单价取整: 5470 元/m²

房地产评估总价: $5470 \times 84.58 \approx 46.27$ (万元)

六、估价结果确定

估价人员根据估价目的, 遵循估价原则, 采用科学的估价方法, 经过周密准确的测算, 在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上, 综合分析考虑, 最终确定的评估结果如下:

估價對象在估價時點的司法鑑定價值	46.27 萬元	大寫人民幣肆拾陸萬貳仟柒佰元整
折合單價	5470/m ²	大寫人民幣伍仟肆佰柒拾元每平方米

