

# 房地产司法鉴定 估价报告

估价项目名称：安徽省池州市石台县七都镇七都村七都新天地·荣府 2幢 2单元 301室、302室，3单元 302室，3幢 1单元 201室，4幢 1单元 102室，6幢 1单元 102室、201室、302室，12幢 2单元 101室，13幢 2单元 102室的住宅用房司法鉴定价值评估

委 托 方：石台县人民法院  
估 价 方：北京华瑞行房地产评估咨询有限公司  
估 价 人 员：郭 波（注册号：3720100018）  
刘江雪（注册号：1320030018）  
估价报告编号：华瑞估报字(2019)190006号  
估价作业日期：2018年12月26日至2018年1月22日

## 致估价委托人函

石台县人民法院：

受贵方委托，我对坐落于安徽省池州市石台县七都镇七都村七都新天地·荣府 2幢 2单元 301室、302室，3单元 302室，3幢 1单元 201室，4幢 1单元 102室，6幢 1单元 102室、201室、302室，12幢 2单元 101室，13幢 2单元 102室的住宅房地产（房屋和分摊的土地使用权）司法鉴定价值进行了评估。《房屋调查表》记载房地产权利人：石台县军李置业有限公司，规划用途：成套住宅，产别：私有房产，结构类型：钢筋混凝土，建筑面积：83.38m<sup>2</sup>、83.38m<sup>2</sup>、104.83m<sup>2</sup>、104.78m<sup>2</sup>、124.06m<sup>2</sup>、84.45m<sup>2</sup>、102.94m<sup>2</sup>、84.62m<sup>2</sup>、84.5m<sup>2</sup>、102.84m<sup>2</sup>，总层数分别为：5层、5层、5层、5层、4层、4层、4层、4层、4层、4层，所在层分别：3层、3层、3层、2层、1层、1层、2层、3层、1层、1层，建成时间：2015年。

本公司估价人员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、谨慎的原则，按照必要的估价程序，选用市场法、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估价对象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：

估价目的：为房地产司法鉴定提供房地产市场价值参考依据。

价值定义：房地产司法鉴定价值为估价对象房地产于估价时点的市场价值。

估价时点：2018年 12月 26日（本报告委托之日）

估价结果：（计价币种：人民币）

房号	建筑面积	折合单价	估价对象在估价时点的司法鉴定价值	人民币大写
2幢 2单元 301室	83.38m <sup>2</sup>	3085	25.72	贰拾伍万柒仟贰佰元整
2幢 2单元 302室	83.38m <sup>2</sup>	3085	25.72	贰拾伍万柒仟贰佰元整
2幢 3单元 302室	104.83m <sup>2</sup>	3265	34.22	叁拾肆万贰仟贰佰元整

3幢 1单元 201室	104.78m <sup>2</sup>	3085	32.32	叁拾贰万叁仟 贰佰元整
4幢 1单元 102室	124.06m <sup>2</sup>	3085	38.27	叁拾捌万贰仟 柒佰元整
6幢 1单元 102室	84.45m <sup>2</sup>	3265	27.57	贰拾柒万伍仟 柒佰元整
6幢 1单元 201室	102.94m <sup>2</sup>	3085	31.75	叁拾壹万柒仟 伍佰元整
6幢 1单元 302室	84.62m <sup>2</sup>	3085	26.1	贰拾陆万壹仟 元整
12幢 2单元 101室	84.5m <sup>2</sup>	3085	26.06	贰拾陆万零陆 佰元整
13幢 2单元 102室	102.84m <sup>2</sup>	3085	31.72	叁拾壹万柒仟 贰佰元整
合计	299.45 万元 人民币大写：贰佰玖拾玖万肆仟伍佰元整			

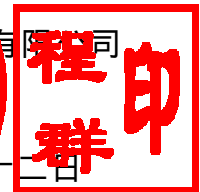
估价报告应用的有效期：本估价报告自出具之日起，有效期为壹年。

本次提交委托方估价报告份数：共四份；复印无效

北京华瑞恒房地产评估咨询有限公司

法定代表人：程群

二〇一九年一月二十二日



## 目 录

注册房地产估价师声明.....	3
估价假设和限制条件.....	4
房地产估价结果报告.....	7
一、估价委托.....	7
二、房地产估价机构 .....	7
三、估价对象.....	7
四、估价目的.....	8
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.....	10
十、估价结果.....	10
十一、注册房地产估价师.....	10
估价技术报告.....	12
一、估价对象实物状况描述与分析 .....	14
二、市场背景描述与分析 .....	14
三、最高最佳利用分析.....	15
四、估价方法适用性分析.....	17
五、 估价测算过程 .....	17
六、估价结果确定 .....	32
附件 .....	34



## 注册房地产估价师声明

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（GB/T50291-2015）《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、注册房地产估价师于 2018 年 12 月 27 日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录。但实地查勘仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。并特别地，勤勉尽责了解司法鉴定房地产的法定优先受偿权利等情况，视情况对委托人提供的有关情况和资料进行核查。

六、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

七、本报告中所必需的估价对象有关情况和资料均由委托方提供，委托方应对其真实性、合法性、完整性负责。因资料失实造成评估结果有误差的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

八、本报告估价结果仅供委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途，凡因委托人使用不当引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

九、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，亦不得以其他任何方式公开发表。报告解释权为本评估机构所有。

十、参加本次估价的注册房地产估价师：

郭 波 （签名）：

注册号： 3720100018

郭波  
注册  
房地  
估价  
师  
中国  
注册

刘江雪 （签名）：

注册号： 1320030018

刘江雪  
注册  
房地  
估价  
师  
中国  
注册

## 估价假设和限制条件

### 一、本次估价的假设前提

1 本报告估价结果是估价对象在 2018年 12月 26日的市场价值（本次考虑到估价对象为短期内完成拍卖行为、一次性付款的特点，其价值可能会略低于市场价），该价值是在估价对象同一时点的市场基础上形成的。所谓市场价值是指估价对象在诸多假设条件下最可能形成的交易价格，这些假设条件主要有：

具有一个公开、比较活跃、发达的房地产市场；

估价对象能够自由地在市场上进行交易活动；

交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；

交易是在理性及非强制情况下自愿进行的，双方都能够掌握必要的市场信息，不考虑特殊买者的附加出价；

为使交易完成以及达成合理成交价格，需有一个合理的谈判周期，在这个周期内，市场状况、物理状态等是相对静止不变的。

2 估价对象现状用途符合最高最佳使用原则。

3 估价对象在估价时点处于完好状态并满足基本使用功能，能够按照规划用途在合理的使用期限内持续有效地使用。

4 本次评估中，估价人员没有考虑估价对象原有的抵押权及其担保物权，也没有考虑原有的租赁权及其他用益物权对估价对象价值的影响。

5 本次估价装潢价值评估范围为室内不可移动装潢部分（如：地面地砖、墙面砖等），不考虑家具、电器等方面的价值。

6 本报告的估价时点为委托方的委托日期即：2018年 12月 26日，估价人员的现场查看之日为 2018年 12月 27日。本次估价以估价对象于现场查看之日的权益状况和实物状况与估价时点的状况是一致的，并以此作为本次估价的前提。

### 二、未经调查确认或无法调查确认的资料数据

1 本报告提供的在假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值，估价对象于估价时点未设立抵押或原有抵押已经注销、未拖欠建筑工程款等，法定优先受偿款为零。本次估价以此为依据进行，并对假设前提不承担相应责任。

2 估价人员未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次估价假设

估价对象无基础、结构等方面的重大质量问题，并对此假设前提不承担相应责任。

3 估价对象在估价时点处于完好状态并满足基本使用功能，能够按照规划用途在合理的使用期限内持续有效地使用。

4 本次评估中，估价人员没有考虑估价对象原有的抵押权及其担保物权，也没有考虑原有的租赁权及其他用益物权对估价对象价值的影响。

### 三、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估价时点、在本次估价目的下的市场价值参考，估价时没有考虑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、估价结果未考虑未来可能发生的处置风险。但在本估价报告中已对有关问题进行了一定的分析和提示。

3、估价结果未考虑估价对象及其运营企业已承担的债务、新的债务，以及运营决策失误或市场运作失当等因素，对其价值的影响。

4、估价结果未考虑估价对象租赁、抵押、查封等因素的影响。

### 四、本估价报告使用的限制条件

1、本估价报告按估价目的提供给委托人使用，不作他用。若改变估价目的而使用本估价报告，需向本估价公司咨询后做必要修正，甚至重新估价。

2、本估价报告仅供委托人使用，未经本公司同意，不得向委托人和估价报告审查部门之外的任何单位和个人提供。报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

3、房地产估价结果具有很强的时效性，在一定条件和环境下得出的结果只适用于特定的时期。因此，本次估价的结果是估价对象在估价时点下的价值，不能将该估价结果作为估价对象在其他时点下的价值；同时本估价报告的应用必须在本报告所确定的应用有效期内。

4、本估价报告应用的有效期为自出具估价报告之日起原则上为一年，自 2019年 1月 22日至 2020年 1月 21日止。

5 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，有效期应当不超过半年。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。

## 五、其他声明事项

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。

# 房地产估价结果报告

## 一、委托方

姓名：石台县人民法院

联系电话：0566-6024989

## 二、估价方

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：建房估证字[2012] 077号

资质证书有效期：2018年 7月 1日至 2021年 6月 30日

营业执照注册号：91340200734985136M

营业期限：2002年 02月 28日至 2023年 02月 27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

## 三、估价对象

### (一) 估价对象界定

本次估价对象范围为委托方产权范围内的房屋和分摊的土地使用权。

### (二) 估价对象概况

#### 1. 估价对象位置

估价对象是指位于安徽省池州市石台县七都镇七都村七都新天地·荣府 2幢 2单元 301室、302室，3单元 302室，3幢 1单元 201室，4幢 1单元 102室，6幢 1单元 102室、201室、302室，12幢 2单元 101室，13幢 2单元 102室的住宅房地产，坐落于池州市石台县七都镇七都村 325省道东侧，该住宅小区东至新街，西至 325省道，北至人民南路。

#### 2. 估价对象实物状况

小区状况：估价对象所在小区占地面积较大，形状较规则，地势较平坦，地质条件较好。小区内场地平整，基础设施完善程度高，为“六通一平”。

建筑物状况：估价对象所在小区建筑规模较大，所在楼房为东西走向、南北朝向的 4 层及 5 层钢筋混凝土结构的住宅楼，建筑质量较好，建成于 2015 年。标准层高，室

内通风、采光状况一般。室内装饰装修及设施设备状况详见下表：

安徽省池州市石台县七都镇七都村七都新天地·荣府 2 幢 2 单元 301 室、302 室，3 幢 1 单元 201 室，4 幢 1 单元 102 室，6 幢 1 单元 201 室、302 室，12 幢 2 单元 101 室，13 幢 2 单元 102 室住宅

部位	楼梯间	厅	卧	厨、卫	设施设备
墙面	普通粉刷	毛坯	毛坯	毛坯	设施：水、电
门窗	塑钢窗	入户成品防盗门、塑钢窗	塑钢窗	塑钢窗	
天花	普通粉刷	毛坯	毛坯	毛坯	
地面	地砖铺贴	毛坯	毛坯	毛坯	

安徽省池州市石台县七都镇七都村七都新天地·荣府 2 幢 3 单元 302 室，6 幢 1 单元 102 室住宅

部位	楼梯间	厅	卧	厨、卫	设施设备
墙面	普通粉刷	普通粉刷	普通粉刷	墙砖	设施：水、电
门窗	塑钢窗	入户成品防盗门，木门、塑钢窗	塑钢窗	塑钢窗	
天花	普通粉刷	普通粉刷	普通粉刷	普通吊顶	
地面	地砖铺贴	地砖铺贴	地砖铺贴	地砖铺贴	

### 3 估价对象权益状况

《房产证明》记载，房屋坐落：安徽省池州市石台县七都镇七都村七都新天地·荣府 2 幢 2 单元 301 室、302 室，3 单元 302 室，3 幢 1 单元 201 室，4 幢 1 单元 102 室，6 幢 1 单元 102 室、201 室、302 室，12 幢 2 单元 101 室，13 幢 2 单元 102 室，房地产权利人：石台县军李置业有限公司，规划用途：住宅，结构类型：钢筋混凝土，建筑总面积：83.38m<sup>2</sup>、83.38m<sup>2</sup>、104.83m<sup>2</sup>、104.78m<sup>2</sup>、124.06m<sup>2</sup>、84.45m<sup>2</sup>、102.94m<sup>2</sup>、84.62m<sup>2</sup>、84.5m<sup>2</sup>、102.84m<sup>2</sup>，总层数：5 层、5 层、5 层、5 层、4 层、4 层、4 层、4 层、4 层、4 层，所在层：3 层、3 层、3 层、2 层、1 层、1 层、2 层、3 层、1 层、1 层，建成时间：2015 年。

## 四、估价目的

为房地产司法鉴定提供房地产市场价格参考依据。

## 五、估价时点

2018 年 12 月 26 日 (本报告委托之日)

## 六、价值类型

在公开市场上最可能形成的价格。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地追求经济效益，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，交易条件公开并不具有排它性。

## 七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

### （一）独立、客观、公正原则

独立，是要求房地产估价时不应受外界不合理因素的干扰和影响。客观，是要求房地产估价时要尽可能地减少估价人员的主观意志对估价过程和估价结论的影响。房地产估价并非由估价人员主观地确定市场价值，而是客观地反映市场价值的形成过程和结果。房地产估价应力求客观、准确、合理地模拟市场的价格形成过程将估价对象的客观合理价格或价值反映出来。公正，是要求房地产估价时必须站在中立的立场上，不偏袒当事人的某一方，特别是不可有意无意地偏向估价委托人。

### （二）合法原则

房地产估价应遵循合法原则，即必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。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。

### （三）最高最佳使用原则

是指法律上允许、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的使用方式。在合法前提下的最高最佳使用是能使该房地产获利最大的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，达到最高最佳使用状态。

### （四）价值时点原则

房地产市场是不断变化的，影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产价格自然也是不断变化的。因此，房地产价格具有很强的时间性，每一个价格都对应着一个具体的时间。这一具体时间（价值时点）通常是由估价目的决定的。

### （五）替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价



格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产市场价值也同样遵循替代规律，某房地产市场价值，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产市场价值所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。替代原则是比较法的理论基础。

## 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 GB/T50291—2015《房地产估价规范》；

（三）委托方提供的有关资料

- 1、鉴定委托书
- 2、委托方提供其他相关资料(委托人提供，复印取得)
- 3、《房屋调查表》(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、估价对象现场勘查资料。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》，通行的房地产价格评估主要方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法等。本报告估价方法的选择按照房地产估价的技术规范，根据当地房地产市场情况并结合估价对象具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。估价人员在实地查勘并结合实际状况的基础上认为，估价对象为住宅用房，住宅房地产的转售转租比较频繁，较易获得比较实例，宜采用比较法进行估价；同时住宅用房可对外租赁具有获取收益能力，可采用收益法进行估价。

1、比较法是将估价对象与在价值时点近期有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作适当修正（交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等）。以此估算估价对象客观合理价格的一种估价方法。

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。

## 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,综合分析考虑,最终确定的评估结果如下:

房号	建筑面积	折合单价	估价对象在估价时点的司法鉴定价值	人民币大写
2幢 2单元 301室	83.38m <sup>2</sup>	3085	25.72	贰拾伍万柒仟贰佰元整
2幢 2单元 302室	83.38m <sup>2</sup>	3085	25.72	贰拾伍万柒仟贰佰元整
2幢 3单元 302室	104.83m <sup>2</sup>	3265	34.22	叁拾肆万贰仟贰佰元整
3幢 1单元 201室	104.78m <sup>2</sup>	3085	32.32	叁拾贰万叁仟贰佰元整
4幢 1单元 102室	124.06m <sup>2</sup>	3085	38.27	叁拾捌万贰仟柒佰元整
6幢 1单元 102室	84.45m <sup>2</sup>	3265	27.57	贰拾柒万伍仟柒佰元整
6幢 1单元 201室	102.94m <sup>2</sup>	3085	31.75	叁拾壹万柒仟伍佰元整
6幢 1单元 302室	84.62m <sup>2</sup>	3085	26.1	贰拾陆万壹仟元整
12幢 2单元 101室	84.5m <sup>2</sup>	3085	26.06	贰拾陆万零陆佰元整
13幢 2单元 102室	102.84m <sup>2</sup>	3085	31.72	叁拾壹万柒仟贰佰元整
合计	299.45 万元 人民币大写:贰佰玖拾玖万肆仟伍佰元整			

#### 十一、注册房地产估价师

郭 波 (签名):

注册号: 3720100018

刘江雪 (签名):

注册号: 1320030018

#### 十二、估价作业期

2018年 12月 26日至 2019年 1月 22日

#### 十三、有关说明

### 1、估价结果是估价人员模拟市场形成价格的机制和过程

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。

### 2、关于估价对象权属证件的合法性、有效性

登记机关将在办理转让、拍卖、抵押登记时予以确认，权属有瑕疵的依法不能办理相关手续，我们提请报告使用人关注此点。

### 3、本估价报告

正本一式四份，其中一份交由估价委托人使用，一份为本公司留档，除此以外的任何形式的非正本均无使用效力。

本估价结果仅供委托方参考出于职业责任，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。

北京华瑞行房地产评估咨询有限公司

中国·北京

二〇一九年一月二十二日



# 估价技术报告

## 一、估价对象实物状况描述与分析

估价对象是指位于安徽省池州市石台县七都镇七都村七都新天地·荣府 2幢 2单元 301室、302室，3单元 302室，3幢 1单元 201室，4幢 1单元 102室，6幢 1单元 102室、201室、302室，12幢 2单元 101室，13幢 2单元 102室的住宅房地产，坐落于池州市石台县七都镇七都村 325省道东侧，该住宅小区东至新街，西至 325省道，北至人民南路。

### 2 估价对象实物状况

小区状况：估价对象所在小区占地面积较大，形状较规则，地势较平坦，地质条件较好。小区内场地平整，基础设施完善程度高，为“六通一平”。

建筑物状况：估价对象所在小区建筑规模较大，所在楼房为东西走向、南北朝向的4层、5层钢筋混凝土结构的住宅楼，建成于2015年。标准层高，室内通风、采光状况一般。室内装饰装修及设施设备状况详见下表：

**安徽省池州市石台县七都镇七都村七都新天地·荣府 2幢 2单元 301室、302室，3幢 1单元 201室，4幢 1单元 102室，6幢 1单元 201室、302室，12幢 2单元 101室，13幢 2单元 102室住宅**

部位	楼梯间	厅	卧	厨、卫	设施设备
墙面	普通粉刷	毛坯	毛坯	毛坯	设施：水、电
门窗	塑钢窗	入户成品防盗门、塑钢窗	塑钢窗	塑钢窗	
天花	普通粉刷	毛坯	毛坯	毛坯	
地面	地砖铺贴	毛坯	毛坯	毛坯	

**安徽省池州市石台县七都镇七都村七都新天地·荣府 2幢 3单元 302室，6幢 1单元 102室住宅**

部位	楼梯间	厅	卧	厨、卫	设施设备
墙面	普通粉刷	普通粉刷	普通粉刷	墙砖	设施：水、电
门窗	塑钢窗	入户成品防盗门，木门、塑钢窗	塑钢窗	塑钢窗	
天花	普通粉刷	普通粉刷	普通粉刷	普通吊顶	
地面	地砖铺贴	地砖铺贴	地砖铺贴	地砖铺贴	

### 3 估价对象权益状况

《房屋调查表》记载，房屋坐落：安徽省池州市石台县七都镇七都村七都新天地·荣府 2幢 2单元 301室、302室，3单元 302室，3幢 1单元 201室，4幢 1单元 102室，6幢 1单元 102室、201室、302室，12幢 2单元 101室，13幢 2单元 102室，房地产权利人：石台县军李置业有限公司，不动产证明号：012019923，设计用途：住宅，结构类型：钢筋混凝土，建筑总面积：83.38m<sup>2</sup>、83.38m<sup>2</sup>、104.83m<sup>2</sup>、104.78m<sup>2</sup>、124.06m<sup>2</sup>、84.45m<sup>2</sup>、102.94m<sup>2</sup>、84.62m<sup>2</sup>、84.5m<sup>2</sup>、102.84m<sup>2</sup>，总层数：5层、5层、5层、5层、4层、4层、4层、4层、4层、4层，所在层：3层、3层、3层、2层、1层、1层、2层、3层、1层、1层，建成时间：2015年。

## 二、市场背景描述与分析

### （一）宏观经济状况

2015年以来，中国经济在一系列稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险的有效政策作用之下，保持在合理区间内运行，并呈现出缓中趋稳、稳中向好、稳中有进的积极态势。专家指出，当前中国经济正处于转型升级的关键期，既有“去旧”带来的种种隐患，也在“育新”过程中迸发出越来越多的亮点。进入2016年以来，全球经济下行压力进一步加大。国际货币基金组织、欧盟委员会等纷纷下调经济增速预期。同时，从各国相继发布的统计数据看，一些主要发达经济体增速低于预期，一些发展中国家和新兴市场国家出现了“负增长”。全球经济、特别是各国股市急剧下跌，也给我国经济带来很大的挑战和新的不确定因素。因为今天的中国经济已经与世界经济深度融合。当前我国经济就业形势稳定，居民收入继续跑赢GDP增速，作为环保指标的单位GDP能耗也在逐年下降。这些数据是经济基本面保持稳定的体现，也增添了中国应对更大挑战的信心和底气。

### （二）区域经济发展状况

2008年池州市房地产市场形势与全国一样，进入调整期，整体呈现下行趋势，目前主要存在以下问题：一是商品房去库存化压力仍存在。按2008年销售量计，市区及周边区县新建商品房库存消化周期在15个月以上。二是目前房地产市场开发的产品同质化现象严重，户型雷同、产品单一、建筑样式趋同，任何一个项目的优势与特点，均能在其他项目找到相同点。三是金融新政效应尚未显现，9.30央行金融新政出台，增加了市场消费信心，但支持居民家庭首次购房和改善性购房的政策尚需进一步落实。

2015年房地产市场总体形势将比 2008 年好：一是棚户区改造货币化安置效果将进一步显现。由于 2008年棚户区改造安置方式仍以选择安置房为主，棚改货币化安置对房地产市场的拉动效果不明显。通过 2008 年对安置房的消化，目前安置房存量所剩不多，2008 年下半年及 2015 年的棚改货币化安置所增加的刚性需求，将会在 2015 年集中显现。二是城市新增人口为房地产市场发展注入持久动力。分析池州市近几年城市人口数据，每年人口增长在 6 至 10 万不等，保持正增长态势；同时，外地市居民在芜湖市市区购买商品房的占比达 33%，明年仍将维持这样的态势。三是土地有序供给。按照“以需定量、供需平衡”原则，自 2013 年起，池州市对房地产的需求量、供给量按区域和物业类型进行分析对比，根据供求关系确定下一年度土地供应的规模、结构、区域分布，每年的供地规模控制在 3000 亩以内。

随着宁安城际铁路、合杭高铁等陆续建设开通，交通区位因素将得到有效改善。同时，池州市正在着力打造经济、城市两个升级版，提升城市品质和城市承载力，将会吸引更多人到池州来安家置业，为房地产市场注入持久动力，进一步推动房地。

### 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：

1. 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。

2. 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。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

6. 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。

估价对象登记用途为住宅，现状用途为住宅，符合合法性原则。根据估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘，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，交通便捷，基础配套设施、公用服务设施以及生活服务设施完善，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

根据《房地产估价规范》，通行的房地产价格评估主要方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法等。本报告估价方法的选择按照房地产估价的技术规范，根据当地房地产市场情况并结合估价对象具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。估价人员在实地查勘并结合实际状况的基础上认为，估价对象为住宅用房，住宅房地产的转售转租比较频繁，较易获得比较实例，宜采用比较法进行估价；同时住宅用房可对外租赁具有获取收益能力，可采用收益法进行估价。

1 比较法是将估价对象与在价值时点近期有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作适当修正（交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等）。以此估算估价对象客观合理价格的一种估价方法。

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。

根据比较法和收益法估算得到的估价对象评估价格，估价人员进行综合分析及对市场行情充分考虑，对两种方法结果给予加权平均或对不适宜的方法进行取舍，最终得出估价对象估价结果。

#### 五、估价测算过程

石台县七都镇七都村七都新天地·荣府 2 幢 2 单元 301 室、302 室，3 幢 1 单元 201 室，4 幢 1 单元 102 室，6 幢 1 单元 201 室、302 室，12 幢 2 单元 101 室，13 幢 2 单元 102 室住宅

##### 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：

$$\text{比准价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{\text{交易情况修正系数}}{\left(\frac{100}{\quad}\right)} \times \frac{\left(\frac{\quad}{100}\right)}{\text{市场状况调整系数}} \times \frac{100}{\left(\frac{\quad}{\quad}\right)} \times \frac{100}{\left(\frac{\quad}{\quad}\right)} \times \frac{100}{\left(\frac{\quad}{\quad}\right)}$$

在上式中，交易情况修正的分子为 100，表示以正常市场价值为基准；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) 编制比较因素条件说明表

选择与估价对象属于同一供求区域内的三个近期已发生交易的类似房地产作为可比实例并编制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					
比较实例		荣府新天地	七都镇住宅	七都镇住宅	七都镇住宅
地理位置		325省道	325省道	325省道	325省道
交易日期			2018 年 10 月	2018 年 12 月	2018 年 10 月
交易情况			正常	正常	正常
建筑面积 m <sup>2</sup>		104.78	110.00	110.00	220.00
成交单价 元 / m <sup>2</sup>			2900	2796	3300
区 位 状 况	所在层 / 总层数	2/5	2/4	2/4	1-3/3
	房屋朝向	朝南	朝南	朝南	朝南
	楼宇位置优劣度	一般	一般	一般	一般
	距区域中心距离	较近	较近	较近	较近
	环境质量优劣度	优	优	优	优
	社会人文环境状况	较优	较优	较优	较优
	社区成熟度	一般	一般	一般	一般
	道路通达度	较优	较优	较优	较优
	公交便捷程度	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
	商业环境	一般	一般	一般	一般
	公用服务设施状况	一般	一般	一般	一般
	生活服务设施状况	一般	一般	一般	一般
	文教卫设施状况	一般	一般	一般	一般
实 物 状 况	建筑结构	钢混	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	一般	一般



	小区环境	一般	一般	一般	一般
	设施设备	较齐全	较齐全	较齐全	较齐全
	基础设施完善程度	一般	一般	一般	一般
	新旧程度	较新	一般	一般	较旧
	采光、通风	一般	一般	一般	一般
权益状况	物业管理状况	一般	一般	一般	一般
	土地使用管制	无	无	无	无
	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：

由于本次估价所选可比实例交易时间距价值时点较近，且市场变化不大，故可不作修正。

### (4) 交易情况修正：

选取的三个可比实例交易情况均属正常交易价格，因此可不作修正。

### (5) 编制比较因素修正系数表：

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					
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	10	10	11
	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	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>101</b>



实物状况调整	建筑结构	10	8	8	8
	建筑面积	10	10	10	-1
	室内空间布局	10	10	10	10
	内部装修程度	15	21	21	21
	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	8	8	6
	采光、通风	5	5	5	5
	合 计	100	102	102	89
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

## (6) 比准价格计算表

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 <sup>2</sup> )		2900	2796	3300
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		100/100	100/100	100/101
实物状况调整系数		100/102	100/102	100/89
权益状况调整系数		100/100	100/100	100/100
比较单价 (元 /m <sup>2</sup> )		2843.14	2741.18	3671.15
平均比较单价 (元 /m <sup>2</sup> )		3085.16		

说明：三个可比实例成交价格经过市场状况调整、交易情况修正、区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整后差距不大，因此我们采用取三者算术平均数的方法求得平均比准单价作为市场法的评估结果。计算公式：平均比准单价 = (A+B+C) ÷ 3

## 2 收益法测算过程

(1) 根据估价对象的实际状况并考虑该区域未来市场发展的趋势后我们选用净收益按一定比例递增的收益法公式对该宗房地产进行估价。

净收益按一定比例递增的收益法计算公式：

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

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—房地产的收益期限，Y—报酬率，g—净收益逐年递增的比率。

## (2) 估算年潜在毛收益

估价对象是住宅用途房地产，该地区类似住宅房地产的租金容易取得，故可采用比较法求取估价对象在价值时点的年潜在毛收益。在确定收益时，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。

我们采用直接法比较公式，即为：

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

在上式中，交易情况修正的分子为 100，表示以正常市场价值为基准；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。

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					
比较实例		荣府新天地	七都镇住宅	七都镇住宅	七都镇住宅
地理位置		325省道	325省道	325省道	325省道
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			3.50	3.70	3.60
所在层/总层数		2/5	1-3/3	3/5	1-3/3
交易日期			2018 年 2 月	2018 年 3 月	2018 年 3 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	一般	一般	一般	一般
	交通便捷程度	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷

	商业环境	一般	一般	一般	一般
	生活服务设施状况	一般	一般	一般	一般
	公用服务设施状况	一般	一般	一般	一般
	文教卫设施状况	一般	一般	一般	一般
	房屋朝向	朝南	朝南	朝南	朝南
实物状况	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	一般	一般
	小区环境	一般	一般	一般	一般
	基础设施完善程度	一般	一般	一般	一般
	设施设备	较齐全	较齐全	较齐全	较齐全
	采光、通风	一般	一般	一般	一般
	物业管理状况	一般	一般	一般	一般

交易情况修正：

可比实例 A B C交易情况正常，故不进行交易情况修正。

市场状况调整：

可比实例 A B C交易日期离价值时点较近，故不需要进行修正。

房地产状况调整：

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					
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	10	10	10
	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	10	10	10
	房屋朝向	5	5	5	5
	合 计	100	100	100	100
实物状况	室内空间布局	15	15	15	15
	内部装修程度	20	24	24	24
	小区环境	15	15	15	15

调整	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	104	104	104

比准租金测算过程表：

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 <sup>2</sup> )		3.50	3.70	3.60
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		100/100	100/100	100/100
实物状况调整系数		100/104	100/104	100/104
比较租金 (元 /m <sup>2</sup> )		3.37	3.56	3.46
平均比较租金 (元 /m <sup>2</sup> )		3.46		

说明：三个可比实例成交价格经过市场状况调整、交易情况修正、区位状况调整、实物状况调整后差距不大，因此我们采用取三者算术平均数的方法求得平均比准租金，即：平均比准租金 =  $(A+B+C) \div 3$

### (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 <sup>2</sup> )	计算公式及说明
一	年有效毛收益	37.37	-
	月潜在毛收益	3.46	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。
	年潜在毛收益	41.52	$\times 12$
	租金损失费	4.15	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 10% 计算。
二	年总费用	9.30	+ + + - +
	维修费	1.12	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%。
	管理费	0.56	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%。
	房产税	4.27	依据税法及税务部门规定，房产税 = 有效毛收益 / (1 + 法定增值税税率) $\times$ 12%。本次估价根据当前实际情况确定。

	增值税及附加	0.57	<p>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 5.33%计（住房出租取 1.60%）。本次估价根据实际情况确定。增值税及附加=年有效毛收益×增值税及附加税率÷（1+法定增值税率）</p>
	其中应缴增值税	0.53	<p>增值税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。本次估价根据实际情况确定。应缴增值税=年有效毛收益×增值税率÷（1+法定增值税率）</p>
	建筑物现值	1655.40	<p>估价对象于 2014年建成使用，至今已使用 4年，钢筋混凝土房屋物理使用年限为 60年。根据池州市城镇房屋重置价标准，估价对象建筑物为钢混三等，重置价为 1780元 / m<sup>2</sup>，成新率采用直线折旧法公式 <math>q=1-(1-R) \times t/N</math>（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=0%，t=4年，N=60年，则 q=93%</p>
	保险费	3.31	<p>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。</p>
三	年租金净收益 A	28.07	— - 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 2015年 - 2018年池州市成套住宅租售市场状况调查，按照市场提取法测算池州市成套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 2.5%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	1.0%	<p>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%</p>
六	收益年限 n(年)	57	<p>估价对象于 2015年建成使用，至今已使用 3年，钢筋混凝土房屋物理使用年限为 60年，故建筑物剩余物理使用年限为 56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</p>

			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 56 年。
七	房地产收益单价 $V$ (元 / $m^2$ )	728.95	$三 / (四 - 五) \times [1 - (1 + 五)^{-n} / (1 + 四)^{-n}]$

说明：运营费用主要包括物业管理费、租赁税费、水电费、维修费、保险费等，通过市场调查了解，具体运营费用根据估价对象该类房地产租赁市场的实际状况确定。

石台县七都镇七都村七都新天地·荣府 2 幢 3 单元 302 室，6 幢 1 单元 102 室住宅

### 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：

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

在上式中，交易情况修正的分子为 100，表示以正常市场价值为基准；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) 编制比较因素条件说明表

选择与估价对象属于同一供求区域内的三个近期已发生交易的类似房地产作为可比实例并编制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					
比较实例		荣府新天地	七都镇住宅	七都镇住宅	七都镇住宅
地理位置		325省道	325省道	325省道	325省道
交易日期			2018 年 10 月	2018 年 12 月	2018 年 10 月
交易情况			正常	正常	正常
建筑面积 $m^2$		104.83	110.00	110.00	220.00
成交单价 元 / $m^2$			3300	3160	2662
区位状况	所在层 / 总层数	3/5	2/4	2/4	1-3/3
	房屋朝向	朝南	朝南	朝南	朝南
	楼宇位置优劣度	一般	一般	一般	一般
	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	一般	一般	一般	一般
	道路通达度	较优	较优	较优	较优
	公交便捷程度	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
	商业环境	一般	一般	一般	一般
	公用服务设施状况	一般	一般	一般	一般
	生活服务设施状况	一般	一般	一般	一般
	文教卫设施状况	一般	一般	一般	一般
实物状况	建筑结构	钢混	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	一般	一般	一般	一般
	小区环境	一般	一般	一般	一般
	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	一般	较旧
	采光、通风	一般	一般	一般	较好
权益状况	物业管理状况	一般	一般	一般	一般
	土地使用管制	无	无	无	无
	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：

由于本次估价所选可比实例交易时间距价值时点较近，且市场变化不大，故可不作修正。

### (4) 交易情况修正：

选取的三个可比实例交易情况均属正常交易价格，因此可不作修正。

### (5) 编制比较因素修正系数表：

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					
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	楼层	10	10	10	11
	房屋朝向	5	5	5	5
	楼宇位置优劣度	5	5	5	5



调整	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	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>101</b>
实物状况调整	建筑结构	10	8	8	8
	建筑面积	10	10	10	-1
	室内空间布局	10	10	10	10
	内部装修程度	15	15	15	15
	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	8	6
	采光、通风	5	5	5	6
	合 计	<b>100</b>	<b>98</b>	<b>96</b>	<b>84</b>
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

### (6) 比准价格计算表

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 <sup>2</sup> )		3300	3160	2662
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		100/100	100/100	100/101



实物状况调整系数	100/98	100/96	100/84
权益状况调整系数	100/100	100/100	100/100
比较单价 (元 /m <sup>2</sup> )	3367.35	3291.67	3137.67
平均比较单价 (元 /m <sup>2</sup> )	3265.56		

说明：三个可比实例成交价格经过市场状况调整、交易情况修正、区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整后差距不大，因此我们采用取三者算术平均数的方法求得平均比准单价作为市场法的评估结果。计算公式：平均比准单价 = (A+B+C) ÷ 3

## 2 收益法测算过程

(1) 根据估价对象的实际状况并考虑该区域未来市场发展的趋势后我们选用净收益按一定比例递增的收益法公式对该宗房地产进行估价。

净收益按一定比例递增的收益法计算公式：

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

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—房地产的收益期限，Y—报酬率，g—净收益逐年递增的比率。

### (2) 估算年潜在毛收益

估价对象是住宅用途房地产，该地区类似住宅房地产的租金容易取得，故可采用比较法求取估价对象在价值时点的年潜在毛收益。在确定收益时，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。

我们采用直接法比较公式，即为：

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

在上式中，交易情况修正的分子为 100，表示以正常市场价值为基准；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。

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		荣府新天地	七都镇住宅	七都镇住宅	七都镇住宅
地理位置		325省道	325省道	325省道	325省道
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 /m <sup>2</sup> · 月			3.50	3.70	3.60
所在层 / 总层数		2/5	1-3/3	3/5	1-3/3
交易日期			2018 年 2 月	2018 年 3 月	2018 年 3 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	一般	一般	一般	一般
	交通便捷程度	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
	商业环境	一般	一般	一般	一般
	生活服务设施状况	一般	一般	一般	一般
	公用服务设施状况	一般	一般	一般	一般
	文教卫设施状况	一般	一般	一般	一般
	房屋朝向	朝南	朝南	朝南	朝南
实物状况	室内空间布局	较合理	较合理	较合理	较合理
	内部装修程度	一般	一般	一般	一般
	小区环境	一般	一般	一般	一般
	基础设施完善程度	一般	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	一般	较好	一般	较好
	物业管理状况	一般	一般	一般	一般

交易情况修正：

可比实例 A B C交易情况正常，故不进行交易情况修正。

市场状况调整：

可比实例 A B C交易日期离价值时点较近，故不需要进行修正。

房地产状况调整：

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					
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	距区域中心距离	10	10	10	10

位 状 况 调 整	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	10	10	10
	房屋朝向	5	5	5	5
	合 计	100	100	100	100
实 物 状 况 调 整	室内空间布局	15	15	15	15
	内部装修程度	20	20	20	20
	小区环境	15	15	15	15
	基础设施完善程度	10	11	11	11
	设施设备	20	20	20	20
	采光、通风	10	11	10	11
	物业管理状况	10	10	10	10
	合 计	100	102	101	102

比准租金测算过程表：

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 <sup>2</sup> )		3.50	3.70	3.60
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		100/100	100/100	100/100
实物状况调整系数		100/102	100/101	100/102
比较租金 (元 /m <sup>2</sup> )		3.43	3.66	3.53
平均比较租金 (元 /m <sup>2</sup> )		3.54		

说明：三个可比实例成交价格经过市场状况调整、交易情况修正、区位状况调整、实物状况调整后差距不大，因此我们采用取三者算术平均数的方法求得平均比准租金，即：平均比准租金 = (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 <sup>2</sup> )	计算公式及说明
一	年有效毛收益	38.23	-
	月潜在毛收益	3.54	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。

	年潜在毛收益	42.48	$\times 12$
	租金损失费	4.25	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 10%计算。
二	年总费用	9.43	$+ + + - +$
	维修费	1.15	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%。
	管理费	0.57	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%。
	房产税	4.37	依据税法及税务部门规定,房产税 = 有效毛收益 / (1 + 法定增值税税率) $\times$ 12%。本次估价根据当前实际情况确定。
	增值税及附加	0.58	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 5.33%计(住房出租取 1.60%)。本次估价根据实际情况确定。增值税及附加 = 年有效毛收益 $\times$ 增值税及附加税率 $\div$ (1 + 法定增值税税率)。
	其中应缴增值税	0.55	增值税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。本次估价根据实际情况确定。应缴增值税 = 年有效毛收益 $\times$ 增值税税率 $\div$ (1 + 法定增值税税率)。
	建筑物现值	1655.40	估价对象于 2014 年建成使用,至今已使用 4 年,钢筋混凝土结构房屋物理使用年限为 60 年。根据池州市城镇房屋重置价标准,估价对象建筑物为钢混三等,重置价为 1780 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 $R = 0\%$ , $t = 4$ 年, $N = 60$ 年,则 $q = 93\%$ 。
	保险费	3.31	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 $\times$ 保险费率 = 建筑物重置价格 $\times$ 成新率 $\times$ 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	28.80	$- - 二$
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 2015 年 - 2018 年池州市成套住宅租售市场状况调查,按照市场提取法测算池州市成套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 2.5% 确定为安全利率,再依据对估价对象的社会经济因</p>

			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%。 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。
五	收益增长率 g	1.0%	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%
六	收益年限 n(年)	57	估价对象于 2015年建成使用,至今已使用 3年,钢筋混凝土房屋物理使用年限为 60年,故建筑物剩余物理使用年限为 56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 56年。
七	房地产收益单价 V (元 /m <sup>2</sup> )	747.91	$三 / (四 - 五) \times [1 - (1 + 五)^{-n} / (1 + 四)^{-n}]$

说明:运营费用主要包括物业管理费、租赁税费、水电费、维修费、保险费等,通过市场调查了解,具体运营费用根据估价对象该类房地产租赁市场的实际状况确定。

### 3 价格确定

综合分析上述两种方法的测算结果,考虑估价对象为住宅用房的特性及房地产价格的合理性,以上两种方法所测算出的价格,从不同角度反映了估价对象的价格水平,但因池州市房地产租赁市场欠完善,市场租金标准相对较低,导致收益法计算结果偏低,而市场法的结果更能真实反映出估价对象在估价时点的价格。经估价师反复研究商榷,估价师经综合分析决定本次估价只采用市场比较法计算结果作为最终结果,舍去收益法计算结果。

## 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:

房号	建筑面积	折合单价	估价对象在估价时点的司法鉴定价值	人民币大写
2幢 2单元 301室	83.38m <sup>2</sup>	3085	25.72	贰拾伍万柒仟贰佰元整
2幢 2单元 302室	83.38m <sup>2</sup>	3085	25.72	贰拾伍万柒仟

				贰佰元整
2幢 3单元 302室	104.83m <sup>2</sup>	3265	34.22	叁拾肆万贰仟 贰佰元整
3幢 1单元 201室	104.78m <sup>2</sup>	3085	32.32	叁拾贰万叁仟 贰佰元整
4幢 1单元 102室	124.06m <sup>2</sup>	3085	38.27	叁拾捌万贰仟 柒佰元整
6幢 1单元 102室	84.45m <sup>2</sup>	3265	27.57	贰拾柒万伍仟 柒佰元整
6幢 1单元 201室	102.94m <sup>2</sup>	3085	31.75	叁拾壹万柒仟 伍佰元整
6幢 1单元 302室	84.62m <sup>2</sup>	3085	26.1	贰拾陆万壹仟 元整
12幢 2单元 101室	84.5m <sup>2</sup>	3085	26.06	贰拾陆万零陆 佰元整
13幢 2单元 102室	102.84m <sup>2</sup>	3085	31.72	叁拾壹万柒仟 贰佰元整
合计	299.45 万元 人民币大写：贰佰玖拾玖万肆仟伍佰元整			

## 附件

- 1 房地产估价委托合同
- 2 房产分户图以及相关权证复印件
- 3 估价对象位置图
- 4 估价对象内外部状况及周边环境和景观照片
- 5 估价机构资质证书和营业执照复印件
- 6 估价师注册证书复印件



## 对外委托鉴定、审计、评估、拍卖委托书

编号 (2018) 鉴委字第 102号

委托单位	石台县人民法院	联系电话	0566-6024989 13305665945
委托日期	2018年12月26日	联系人	王春平
受委托单位	京华瑞行房地产评估咨询有限公司	联系电话	18656682188
委托事项 简介	案由: 施工合同纠纷	标的	
	是否首次委托: (是) 系第 1 次委托		
送检材料 (名称、数量、是否原件): 1、池州市兴亚装饰工程有限公司评估、拍卖申请1份; 2、评估的相关资料复印件1份。 4、			
委托事项: 申请对被执行人石台县军李置业有限公司开发的石台七都荣府: 2幢2单元301室、2幢2单元302室、2幢3单元302室、3幢1单元201室、4幢1单元102室、6幢1单元102室、6幢1单元201室、6幢1单元302室、12幢2单元101室、13幢2单元102室不动产进行评估。			
约定事项: 1、受委托单位对委托案件所涉及及时的有关国家机密、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; 2、受委托单位应当在接受委托之日起30个工作日内出具结论报告; 期间内不能出具结论报告的, 应及时先向委托单位提交书面报告, 经批准同意后可以适当延长期限; 否则, 委托单位可以解除委托 3、专业人员有依法出庭宣读结论报告并回答相关提问义务; 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:			
委托单位 (签名或盖章) 2018年 12月 26日		受委托单位 (签名或盖章) 2018年 12月	
本委托书一式两份、委托单位、受委托单位各执一份			



房屋调查表

房屋基本信息调查表														
市区名称或代码		341722		地籍区 008		地籍子区 022		宗地号 GB00630		竣工时间		2015.11.20.		
房地坐落		安徽省池州市石台县七都镇七都村15号(七都新天地·荣府)13幢												
项目名称	七都新天地·荣府	房屋性质	商品房	房屋结构	钢筋混凝土		总套数	16						
产别	私有房产	规划用途	成套住宅	定着物单元数	16		4							
权利人	身份证件号码	定着物代码	幢号	户号	所在层	建筑面积(m <sup>2</sup> )	专有建筑面积(m <sup>2</sup> )	分摊建筑面积(m <sup>2</sup> )	产权来源	东	南	西	北	权利人签章
101		F00130001	F0013	0001	1	108.82	105.44	3.38						
102		F00130002	F0013	0002	1	52.62	50.99	1.63						
2-101		F00130003	F0013	0003	1	84.50	74.44	10.06						
2-102		F00130004	F0013	0004	1	102.84	90.60	12.24						
1-201		F00130005	F0013	0005	2	103.00	90.74	12.26						
1-202		F00130006	F0013	0006	2	84.67	74.59	10.08	买卖	共	共	共	共	
2-201		F00130007	F0013	0007	2	84.67	74.59	10.08						
2-202		F00130008	F0013	0008	2	103.00	90.74	12.26						
合计						724.12	652.13	71.99						

调查员: 徐锦玲

日期: 2017年04月01日

房屋调查表

房屋基本信息调查表																							
市区名称或代码		341722		地籍区		008		地籍子区		022		宗地号		GB00630									
房地坐落		安徽省池州市石台县七都镇七都村七都新天地·荣府 12 幢																					
竣工时间		2015.11.20.																					
项目名称		七都新天地·荣府		房屋性质		商品房		房屋结构		钢筋混凝土		总套数		16									
产别		私有房产		规划用途		成套住宅		定着物单元数		16		总层数		4									
权利人		身份证件号码		定着物代码		幢号		户号		所在层		建筑面积 (m <sup>2</sup> )		专有建筑 面积(m <sup>2</sup> )		分摊建筑 面积(m <sup>2</sup> )		产权来源		增体归属		权利人 签章	
101		合并办证, 新编不动产单元号为: 341722 008022 GB00630 F00120017		F00120001		F0012		0001		1		108.82		105.44		3.38							
102		原定着物代码保留		F00120002		F0012		0002		1		52.62		50.99		1.63							
2-101		✓		F00120003		F0012		0003		1		84.50		74.44		10.06							
2-102				F00120004		F0012		0004		1		102.84		90.60		12.24		买受		共		共	
1-201				F00120005		F0012		0005		2		103.00		90.74		12.26							
1-202				F00120006		F0012		0006		2		84.67		74.59		10.08							
2-201				F00120007		F0012		0007		2		84.67		74.59		10.08							
2-202				F00120008		F0012		0008		2		103.00		90.74		12.26							
合计												724.12		652.13		71.99							

调查员: 徐锦玲

日期: 2017年09月27日

## 房屋调查表

市区名称或代码		341722		地籍区		008		地籍子区		022		宗地号		GB00630		房屋基本信息调查表							
房地坐落		安徽省池州市石台县七都镇七都村七都新天地·荣府6幢																					
项目名称		七都新天地·荣府		房屋性质		商品房		房屋结构		钢筋混凝土		竣工时间		2015.11.20.									
产别		私有房产		规划用途		成套住宅		房屋单元数		18		总层数		18									
权利人		身份证件号码		定着物代码		幢号		户号		所在层		建筑面积 (m <sup>2</sup> )		专有建筑面积 (m <sup>2</sup> )		分摊建筑面积 (m <sup>2</sup> )		产权来源		墙体归属		权利人签章	
2-201				F00060009		F0006		0009		2		84.62		74.59		10.03							
2-202				F00060010		F0006		0010		2		102.94		90.74		12.20							
1-301				F00060011		F0006		0011		3		102.94		90.74		12.20		买受		共		共	
1-302		✓		F00060012		F0006		0012		3		84.62		74.59		10.03							
2-301				F00060013		F0006		0013		3		84.62		74.59		10.03							
2-302				F00060014		F0006		0014		3		102.94		90.74		12.20							
1-401				F00060015		F0006		0015		4		102.94		90.74		12.20							
1-402				F00060016		F0006		0016		4		84.62		74.59		10.03							
2-401				F00060017		F0006		0017		4		84.62		74.59		10.03							
2-402				F00060018		F0006		0018		4		102.94		90.74		12.20							
合计												937.80		862.65		111.15							

调查员: 徐锦玲

日期: 2016年07月11日

## 房屋调查表

房屋基本信息调查表																									
市区名称或代码		341722		地籍区		008		地籍子区		022		宗地号			GB00630										
房地坐落		安徽省池州市石台县七都镇七都村七都新天地·荣府 6 幢																							
竣工时间		2015.11.20.																							
项目名称		七都新天地·荣府		房屋性质		商品房		房屋结构		钢筋混凝土		总套数		18											
产别		私有房产		规划用途		成套住宅		房屋单元数		18		总层数		4											
权利人		身份证件号码		定着物代码		幢号		户号		所在层		建筑面积 (m <sup>2</sup> )		专有建筑 面积(m <sup>2</sup> )		分摊建筑 面积(m <sup>2</sup> )		产权 来源		墙体归属		权利人 签章			
101				F00060001		F0006		0001		1		52.59		50.99		1.60									
102				F00060002		F0006		0002		1		108.74		105.44		3.30									
103				F00060003		F0006		0003		1		68.01		65.95		2.06		买受		共		共		共	
104				F00060004		F0006		0004		1		51.83		50.26		1.57									
1-101				F00060005		F0006		0005		1		102.78		90.60		12.18									
1-102		✓		F00060006		F0006		0006		1		84.45		74.44		10.01									
1-201		✓		F00060007		F0006		0007		2		102.94		90.74		12.20									
1-202				F00060008		F0006		0008		2		84.62		74.59		10.03									
合计												655.96		603.01		52.95									

调查员： 吴宁

日期： 2017年12月22日



## 房屋调查表

市区名称或代码		341722		地籍区 008		地籍子区 022		宗地号 GB00630		竣工时间		2015.11.20.											
房地坐落		安徽省池州市石台县七都镇七都村七都新天地·荣府3幢								总套数		36											
项目名称		七都新天地·荣府		房屋性质		商品房		房屋结构		钢筋混凝土		总层数											
产别		私有房产		规划用途		成套住宅		定着物单元数		36		5											
权利人		身份证件号码		定着物代码		幢号		户号		所在层		建筑面积 (m <sup>2</sup> )		专有建筑 面积(m <sup>2</sup> )		分摊建筑 面积(m <sup>2</sup> )		产权 来源		墙体归属		权利人 签章	
1-201		√		F00030013		F0003		0013		2		104.78		90.74		14.04							
1-202				F00030014		F0003		0014		2		86.13		74.59		11.54							
2-201				F00030015		F0003		0015		2		83.34		72.17		11.17							
2-202				F00030016		F0003		0016		2		83.34		72.17		11.17							
3-201				F00030017		F0003		0017		2		86.13		74.59		11.54							
3-202				F00030018		F0003		0018		2		104.78		90.74		14.04							
1-301				F00030019		F0003		0019		3		104.78		90.74		14.04							
1-302				F00030020		F0003		0020		3		86.13		74.59		11.54		买受		共		共	
合计												739.41		640.33		99.08							

调查员：徐锦玲

日期：2016年06月01日

### 房屋调查表

房屋基本信息调查表														
市区名称或代码		341722		地籍区 008		地籍子区 022		宗地号 GB00630		竣工时间 2015.11.20.				
房地坐落		安徽省池州市石台县七都镇七都村七都新天地·荣府 2 幢												
项目名称	七都新天地·荣府	房屋性质	商品房	房屋结构	钢筋混凝土	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	专有建筑面积 (m <sup>2</sup> )	分摊建筑面积 (m <sup>2</sup> )	产权来源	墙体归属				权利人签章
产别	私有房产	规划用途	成套住宅	定着物单元数	32				5	东	南	西	北	
权利人	身份证件号码	定着物代码	幢号	户号	所在层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	专有建筑面积 (m <sup>2</sup> )	分摊建筑面积 (m <sup>2</sup> )	产权来源	东	南	西	北	权利人签章
2-301	✓	F00020017	F0002	0001	3	83.38	72.17	11.21	买受	共	共	共	共	
2-302	✓	F00020018	F0002	0002	3	83.38	72.17	11.21						
3-301		F00020019	F0002	0003	3	86.17	74.59	11.58						
3-302	✓	F00020020	F0002	0004	3	104.83	90.74	14.09						
1-401		F00020021	F0002	0005	4	104.83	90.74	14.09						
1-402		F00020022	F0002	0006	4	86.17	74.59	11.58						
2-401		F00020023	F0002	0007	4	83.38	72.17	11.21						
2-402		F00020024	F0002	0008	4	83.38	72.17	11.21						
合计						715.52	619.34	96.18						

调查员:

日期: 2016 年 07 月 11 日

## 房屋调查表

## 房屋基本信息调查表

市区名称或代码		341722		地籍区		008		地籍子区		022		宗地号		GB00630											
房地坐落		安徽省池州市石台县七都镇七都村七都新天地·荣府4幢																							
项目名称		七都新天地·荣府		房屋性质		商品房		房屋结构		钢筋混凝土		竣工时间		2015.11.20.											
产别		私有房产		规划用途		成套住宅		定着物单元数		17		总套数		17											
权利人		身份证件号码		定着物代码		幢号		户号		所在层		建筑面积 (m <sup>2</sup> )		专有建筑 面积(m <sup>2</sup> )		分摊建筑 面积(m <sup>2</sup> )		产权 来源		墙体归属				权利人 签章	
101				F00040001		F0004		0001		1		29.75		28.86		0.89									
102				F00040002		F0004		0002		1		57.61		55.88		1.73									
103				F00040003		F0004		0003		1		109.64		106.34		3.30									
1-101				F00040004		F0004		0004		1		99.22		88.90		10.32									
1-102		✓		F00040005		F0004		0005		1		124.06		111.16		12.90									
1-201				F00040006		F0004		0006		2		99.39		89.05		10.34									
1-202				F00040007		F0004		0007		2		124.23		111.31		12.92									
2-201				F00040008		F0004		0008		2		124.23		111.31		12.92		买受		共					
2-202				F00040009		F0004		0009		2		97.81		87.64		10.17				共					
合计												865.94		790.45		75.49									

调查员: 徐锦玲

日期: 2016年12月20日





住宅房地产实地查看记录表

房屋坐落	[地址]			房屋所有权证号	[证号]		
土地证号	[证号]			使用权类型	[类型]		
土地形状	[形状]			房屋登记用途	[用途]		
标的所在楼层/总楼层	[楼层]			使用状况	[自用] [空置] [出租]		
现状用途	[住宅] [办公] [商铺]			户型结构	[房] [厅] [厨] [卫] [阳]		
使用状况	[完好] [基本完好] [一般损坏] [严重损坏] [危房]			评估目的	[可续贷]		
维修保养	[良好] [一般] [较差]			通风采光	[良好] [一般] [较差]		
四至：东	[东]			西	[西]		
南	[南]			北	[北]		
公交线路	[线路]						
景观	[景观]						
物业设施及管理	电梯	[ ] 部客梯 [ ] 货梯 每层 [ ] 户 [ ] 无		房屋间距	[ ]		
	水电	[ ] 明敷 [ ] 暗敷 [ ] 无		临街状况	[ ]		
	消防	[ ] 消防栓 [ ] 自动喷淋 [ ] 烟感报警 [ ] 无		通讯	[ ] 电话 [ ] 有线电视 [ ] 网络 [ ] 完好		
	管道煤气	[ ] 有 [ ] 无		物业管理	[ ] 防盗门 [ ] 自动对讲系统 [ ] 可视对讲系统 [ ] 小区监视系统 [ ] 24小时保安 [ ] 无保安 [ ] 物业费：每平方 [ ] 元		
周边配套	[商场] [幼儿园] [学校] [医院] [邮局] [银行] [菜市场] [超市] [公园] [体育设施] [酒店] [娱乐休闲]						
物业外墙	[ ] 毛坯 [ ] 简装 [ ] 精装						
楼梯间、门厅、大堂	[ ] 地面 [ ] 墙面 [ ] 顶棚 [ ] 其他 [ ]						
公共通道	[ ] 地面 [ ] 墙面 [ ] 顶棚 [ ] 其他 [ ]						
内部装修	[ ] 基本状况 [ ] 使用现状						
客餐厅	地面	[ ]		[ ] 完好 [ ] 基本完好 [ ] 一般损坏 [ ] 严重损坏			
	墙面	[ ]		[ ] 完好 [ ] 基本完好 [ ] 一般损坏 [ ] 严重损坏			
	顶棚	[ ]		[ ] 完好 [ ] 基本完好 [ ] 一般损坏 [ ] 严重损坏			
	门	[ ]		[ ] 完好 [ ] 基本完好 [ ] 一般损坏 [ ] 严重损坏			
	窗	[ ]		[ ] 完好 [ ] 基本完好 [ ] 一般损坏 [ ] 严重损坏			
房间	地面	[ ]		[ ] 完好 [ ] 基本完好 [ ] 一般损坏 [ ] 严重损坏			
	墙面	[ ]		[ ] 完好 [ ] 基本完好 [ ] 一般损坏 [ ] 严重损坏			
	顶棚	[ ]		[ ] 完好 [ ] 基本完好 [ ] 一般损坏 [ ] 严重损坏			
	门	[ ]		[ ] 完好 [ ] 基本完好 [ ] 一般损坏 [ ] 严重损坏			
	窗	[ ]		[ ] 完好 [ ] 基本完好 [ ] 一般损坏 [ ] 严重损坏			
厨房	地面	[ ]		[ ] 完好 [ ] 基本完好 [ ] 一般损坏 [ ] 严重损坏			
	墙面	[ ]		[ ] 完好 [ ] 基本完好 [ ] 一般损坏 [ ] 严重损坏			
	顶棚	[ ]		[ ] 完好 [ ] 基本完好 [ ] 一般损坏 [ ] 严重损坏			
	其他	[ ]		[ ] 完好 [ ] 基本完好 [ ] 一般损坏 [ ] 严重损坏			
主卫生间	地面	[ ]		[ ] 完好 [ ] 基本完好 [ ] 一般损坏 [ ] 严重损坏			
	墙面	[ ]		[ ] 完好 [ ] 基本完好 [ ] 一般损坏 [ ] 严重损坏			
	顶棚	[ ]		[ ] 完好 [ ] 基本完好 [ ] 一般损坏 [ ] 严重损坏			
其他	[ ] 外阳台 [ ] 个 [ ] 内阳台 [ ] 个 [ ] 附属物 [ ] 完好 [ ] 基本完好 [ ] 一般损坏 [ ] 严重损坏						
法定优先受偿款	[ ] 拖欠建设工程款 [ ] 元 [ ] 拖欠土地出让金 [ ] 元 [ ] 拖欠报建费 [ ] 元 [ ] 拖欠税费 [ ] 元 [ ] 已抵押担保的债权数额 [ ] 元 [ ] 其它法定优先受偿款 [ ] 元						
备注	[ ]						

在查看表背面绘制现场平面草图及记载市场案例调查情况，表内未涉及到的内容可在表的背面加以详细记录。此表必须归入报告档案内。

产权人(签字): [ ]

查看人(签字): [ ]

产权人地址及联系方式: [ ]

领看人(签字): [ ]

估价师(签字): [ ]

第三方证人(签字): [ ]

查看日期: 2018.12.27



## 住宅房地产实地查看记录表

房屋坐落	房屋所有权人		房屋所有权证号	房屋所有权证号
土地证号	土地使用权终止日期	土地面积	建筑面积	建筑层数
土地形状	房屋登记用途	自用	空置	出租
标的所在楼层/总楼层	使用状况	层数(米)	成新率	建成时间
现状用途	户型结构	房	厅	厨
使用状况	完好	基本完好	一般损坏	严重损坏
维修保养	良好	一般	较差	通风采光
四至:东	西	南	北	
公交线路	有	无	共	条线路步行
景观	公园	小区	园景	望江
物业设施及管理	电梯	部客梯	货梯	每层
	水电	明敷	暗敷	无
	消防	消防栓	自动喷淋	烟感报警
	通讯	电话	有线电视	网络
周边配套	商场	幼儿园	学校	医院
物业外墙	装修档次	毛坯	简装	精装
楼梯间、门厅、大堂	地面	墙面	顶棚	其他
公共通道	地面	墙面	顶棚	其他
内部装修	基本状况			
客餐厅	地面	完好		
	墙面	完好		
	顶棚	完好		
	门	完好		
	窗	完好		
房间	地面	完好		
	墙面	完好		
	顶棚	完好		
	门	完好		
	窗	完好		
厨房	地面	完好		
	墙面	完好		
	顶棚	完好		
	其他	完好		
	卫生间	完好		
其他	完好			
法定优先受偿款	拖欠建设工程款			拖欠土地出让金
备注				

在查看表背面绘制现场平面草图及记载市场案例调查情况，表内未涉及到的内容可在表的背面加以详细记录。此表必须归入报告档案内。

产权人(签字):

查看人(签字):

产权人地址及联系方式:

领看人(签字):

估价师(签字):

第三方证人(签字):

查看日期: 2018.12.22

