**房地产估价报告**

估价项目名称:叶杰、姜骏（个人）位于屯溪区梅林大道16号黄山碧桂园栖霞映翠79幢1单元1103室、休宁县东临溪镇一心村新安养生谷菊花园13幢4-601室共计222.95平方米住宅用途房地产的市场价值评估

估价委托人：黄山市屯溪区人民法院

房地产估价机构：安徽中安房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：文慧(3420170063) 陈红(3420050041)

估价报告出具日期:二零一九年一月十一日

估价报告编号:皖中安（黄）评（2019）字第3410000004号

**致估价委托人函**

**黄山市屯溪区人民法院：**

受贵方委托，我公司对坐落于屯溪区梅林大道16号黄山碧桂园栖霞映翠79幢1单元1103室、休宁县东临溪镇一心村新安养生谷菊花园13幢4-601室222.95平方米住宅房地产于价值时点二零一九年一月四日的市场价值进行评估与测算。

估价目的：为司法拍卖提供参考依据而评估房地产的市场价值。

我公司专业估价人员秉承独立、客观、公正、科学的原则，根据估价目的在对估价对象现场进行实地查勘、广泛收集有关房地产市场信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的各种因素，并运用《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]规定的科学的估价方法比较法及收益法对估价对象于价值时点的市场价值进行了评估。估价对象于价值时点二零一九年一月四日的评估结果如下：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 不动产权利人 | 证号 | 坐落 | 用途 | 结构 | 层次 | 建筑面积（㎡） | 单价（元/㎡） | 总价（万元） |
| 叶杰 | 黄（经）字第201321726号 | 屯溪区梅林大道16号黄山碧桂园栖霞映翠79幢1单元1103室 | 住宅 | 钢混 | 11/11 | 86.00 | 7816 | 67.22 |
| 姜骏 | 休字第30217257号 | 东临溪镇一心村新安养生谷菊花园13幢4-601室 | 住宅 | 混合 | 6-7/8 | 136.95 | 6293 | 86.18 |
| 合计 | | | | | |  |  | 153.40 |

评估总价：￥153.40万元 (大写：人民币壹佰伍拾叁万肆仟元整)

特别提示：本报告对估价对象市场价格的把握，仅相对于价值时点的假设条件、市场状况而言，并未考虑市场价格波动、税率变化、国家经济政策发生变化以及其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响。使用者应当充分考虑估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产价值可能产生的影响；应当定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产价值进行再评估。

安徽中安房地产评估咨询有限公司

法定代表人： 二零一九年一月十一日

**目 录**

一、[致估价委托人函 1](#_Toc329941479)

二、[估价师声明 3](#_Toc329941480)

三、[估价假设和限制条件 5](#_Toc329941481)

四、[估价结果报告 8](#_Toc329941482)

[（一）估价委托人 8](#_Toc329941483)

[（二）房地产估价机构 8](#_Toc329941484)

[（三）估价目的 7](#_Toc329941485)

[（四）估价对象 8](#_Toc329941486)

[（五）价值时点 8](#_Toc329941487)

[（六）价值类型 8](#_Toc329941488)

[（七）估价依据 10](#_Toc329941489)

[（八）估价原则 9](#_Toc329941490)

[（九）估价方法 11](#_Toc329941491)

[（十）估价结果 13](#_Toc329941492)

[[（十一）估价人员 13](#_Toc329941493)](#_Toc329941492)

[（十二）实地查勘期 12](#_Toc381351226)

[（十三）估价作业期 13](#_Toc329941494)

[（十四）估价报告使用期限 13](#_Toc329941495)

[（十五）本次估价需特殊说明的其他事项 13](#_Toc329941496)

五、[估价技术报告 14](#_Toc329941498)

[（一）实物状况描述与分析 14](#_Toc329941499)

[（二）权益状况描述与分析 14](#_Toc329941500)

[（三）区位状况描述与分析 15](#_Toc329941501)

[（四）市场背景描述与分析 15](#_Toc329941502)

[（五）最高最佳利用分析 17](#_Toc329941503)

[（六）估价方法适用性分析 18](#_Toc329941504)

[（七）估价测算过程 19](#_Toc329941505)

[（八）估价结果确定 37](#_Toc329941506)

六、[附 件 38](#_Toc329941507)

附件1：黄山市屯溪区人民法院《司法鉴定委托书》复印件

附件2：委托方提供的估价对象房屋及产权信息

附件3: 估价对象位置示意图

附件4：估价对象现状照片

附件5：安徽中安房地产评估咨询有限公司现场勘查记录表复印件

附件6：房地产估价机构资质证书及房地产估价机构营业执照复印件

附件7：注册房地产估价师资质证书复印件

附件8：委托方提供的其他资料

**估价师声明**

**我们郑重声明：**

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。

2、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。

3、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。

4、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]、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）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，参加实地查勘人员有：文慧（注册房地产估价师）、陈红（注册房地产估价师）。本估价报告的价值时点为2019年1月4日，实地勘察日期为2019年1月4日。

我们对估价对象的实地查勘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，依据委托人提供的资料以及当前建筑行业一般标准或相关规范进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6、本估价报告是由专业估价人员完成的，没有其他人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、本估价报告未经估价机构书面同意，不得向委托方和评估报告审核部门之外的单位或个人提供，报告的全部或部分内容，未经许可不得发表于任何公开媒体上；对因忽视本估价报告揭示的相关事项所引起的相关法律责任，本估价机构及估价人员不承担相应的责任。

8、本估价报告是我们根据估价目的，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，为司法拍卖提供参考依据而评估房地产的市场价值。

9、参加本次估价的注册房地产估价师：

姓 名 注 册 证 号 签 名

文慧 3420170063

陈红 3420050041

# **估价假设和限制条件**

**（一）假设前提**

1、根据估价对象的用地现状，基础设施设定为“五通一平”(即:通上水、下水、通电、通讯、通路及宗地内场地平整)。

2、该房地产实际用途为住宅，证载用途为住宅，按照最佳最有效使用的原则，估价对象用地最佳状态为住宅用地。

3、估价对象四至界限清楚，权属状况为：房屋所有权，无权属争议，且房屋建筑面积以委托方提供的不动产权证为准，有关数据均以估价委托人提供的有关证件、资料为依据进行计算，我们并未进行实地丈量，并假设其为真实准确的。

4、估价对象占用土地使用权类型为国有出让用地,因委托方未提供国有土地使用权证等相关证件，则本次评估设定为房屋建筑年代前一年取得该宗地使用权，则：碧桂园土地使用年期设定为2008年1月1日至2078年1月1日止，估价对象至价值时点剩余土地使用权年期为58.99年。新安养生谷土地使用年期设定为2012年1月1日至2082年1月1日止，估价对象至价值时点剩余土地使用权年期为62.99年。

5、本报告估价结果是估价对象于价值时点当时市场状况下形成的客观合理价格。

6、委托方向本估价机构提供的有关证件、资料和陈述的情况是真实的；其所提供的数据我们未经现场测量，并假设其为真实、准确的。

7、本次估价时，估价人员对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素进行了关注，未对估价对象隐蔽工程进行测量、实验；本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题，且符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准和环保标准。

**（二）未定事项假设**

本次评估无未定事项假设。

**（三）背离事实假设**

估价对象状况设定的状况与实际状况一致，应无背离事实假设。

**（四）不相一致假设**

估价对象状况之间无不一致，应无不相一致假设。

**（五）依据不足假设**

估价对象无依据不足，应无依据不足假设。

**（六）估价报告的使用限制**

1、此次评估的房地产价格是在基础设施“五通一平”和国有出让土地使用权状态下住宅用途房地产于价值时点的市场价格。

2、本估价结果是根据本次估价目的，对估价对象在保持现使用状态下评估测算出的，仅作为司法拍卖提供参考依据而评估房地产的市场价值，不得用于其它目的，若用于其他用途，对使用者造成的损失，我公司不承担任何责任。

3、本估价报告不作为估价对象权属确认的依据。

4、本报告对估价对象市场价格的把握，仅相对于价值时点的假设条件、市场状况而言，并未考虑市场价格波动、税率变化、国家经济政策发生变化以及其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响。

使用者应当充分考虑估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产价值可能产生的影响；应当定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产价值进行再评估。

5、本报告包括封面、目录、致估价委托人函、估价师声明、估价假设和限制条件、房地产估价结果报告、房地产估价技术报告、附件共八部分，必须完整使用方为有效，对使用本报告中部分内容而导致的损失，我公司不承担任何责任。

6、估价报告使用期限自估价报告出具之日(2019年1月4日)起一年内有效。

# **估价结果报告**

## **（一）估价委托人**

1、委托单位：黄山市屯溪区人民法院

2、委托单位地址：黄山市屯溪区长干东路188号

3、联系人：王映华

4、联系电话：0559-2319313

## **（二）房地产估价机构**

1、估价机构名称

安徽中安房地产评估咨询有限公司

2、房地产估价机构地址

安徽省合肥市经济技术开发区合安路东繁华世家雅景苑1号联排别墅

3、法定代表人

常忠文

4、营业执照注册号

340000000012845

5、估价机构资质和级别

房地产：一级 建房估证字[2013]074号

有效期限：2016年6月23日至2019年6月23日。

6、联系电话

0559-2558973

## **（三）估价目的**

为司法拍卖提供参考依据而评估房地产的市场价值。

## **（四）估价对象**

本次评估的估价对象为坐落于屯溪区梅林大道16号黄山碧桂园栖霞映翠79幢1单元1103室、休宁县东临溪镇一心村新安养生谷菊花园13幢4-601室，叶杰、姜骏（个人）拥有的住宅用途房地产，该估价对象房地产面积共计为222.95平方米。

1、土地状况

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 四 至 | 碧桂园：北临经济开发区管委会，南临齐云大道，西临齐云大道，东临贡阳路;  新安养生谷：北临杭瑞高速，南临道路，西临新安大道，东临住宅 | 用 途 | 住宅 |
| 形状 | 较规则多边形 |
| 土地使用年期 | 碧桂园土地使用年期设定为2008年1月1日至2078年1月1日止，估价对象至价值时点剩余土地使用权年期为58.99年。新安养生谷土地使用年期设定为2012年1月1日至2082年1月1日止，估价对象至价值时点剩余土地使用权年期为62.99年 | | |
| 开发程度 | 宗地外已达“五通”（通路、通电、通上水、通下水及通讯），宗地内场地平整 | | |

2、建筑物状况

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 名 称 | 屯溪区梅林大道16号黄山碧桂园栖霞映翠79幢1单元1103室、  休宁县东临溪镇一心村新安养生谷菊花园13幢4-601室 | 不动产权证 | 碧桂园：房地权证黄（经）字第201321726号；  新安养生谷：房地权证休字第30217257号 |
| 所有权人 | 叶杰、姜骏 | 规 模 | 碧桂园：86平方米  新安养生谷：136.95平方米 |
| 用 途 | 住宅 | 层数/总层数 | 碧桂园：11/11  新安养生谷：6-7/8 |
| 建筑结构 | 钢混结构 | 层 高 | 约2.8米 |
| 设施设备 | 估价对象的供水、排水、供电、通讯、卫生、照明等系统和设备配置齐全。 | | |
| 装饰装修 | 碧桂园设定为普通装修；新安养生谷设定为毛坯 | | |
| 空间布局 | 碧桂园未进户，新安养生谷为三室三厅一厨一卫 | | |
| 建成时间 | 碧桂园建成于2009年；新安养生谷建成于2013年 | | |
| 新旧程度 | 估价对象成新度较优。 | | |
| 使用及维护状况 | 估价对象建筑物目前处于正常使用状态，用途为住宅。设施设备齐全，维护保养情况情况较好。 | | |

## **（五）价值时点**

根据委托方委托确定价值时点为：

二零一九年一月四日

## **（六）价值类型**

## 此次评估的房地产价格是在基础设施“五通一平”和国有出让土地使用权状态下住宅用途房地产于价值时点的市场价格。

## **（七）估价依据**

1、有关法律法规及相关文件

（1）《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62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）《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）。

2、有关技术标准

（1）《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

（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）。

3、相关税收文件

（1）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 财税财税〔2016〕43号；

（2）财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号《营业税改征增值税试点实施办法》；

（3）城市维护建设税依据国发[1985]19号《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》；

（4）教育费附加依据国务院国发[1986]第50号文件《关于征收教育费附加的暂行规定》；

（5）依据财综[2011]349 关于印发《安徽省地方教育附加征收和使用管理暂行办法》。

4、其他资料

（1）黄山市屯溪区人民法院《司法鉴定委托书》复印件；

（2）委托方提供的估价对象房屋及产权信息；

（3）其他相关资料。

## **（八）估价原则**

1、独立、客观、公正原则

所谓独立，一是要求估价机构本身应当是一个不依赖于他人、不受他人束缚的独立机构；二是要求估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系；三是要求估价机构和估价人员在估价中不应受到外部干扰因素的影响，不屈从于外部压力，完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价。所谓客观，是要求估价机构和估价人员不带着自己的好恶、情感和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价。所谓公正，是要求估价机构和估价人员在估价中应公平正直，不偏袒任何一方，因此，要求站在中立的立场上，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

房地产价格是实物、区位、权益三者的有机结合，所以估价方和估价人员在估价中必须在房地产的产权、房地产的利用以及房地产的处分的方面皆符合相关法律法规的约定，在产权无法明确的情况下应明确设定估价对象的产权。因此，估价结果是在依法判定的估价对象状况下得价值或价格

3、最高最佳使用原则

要求估价结果是在法律上允许、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、档次等最高最佳利用状况下得价值或价格的原则。

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。

4、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。房地产市场价格也同样遵循替代规律，某房地产市场价格，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格所牵制。换言之，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。

5、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，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。

## **（九）估价方法**

估价人员根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和估价对象的特点以及此次评估的目的选择估价方法。住宅房地产的估价方法主要有比较法、收益法、成本法和假设开发法等。

1、本次评估采用的估价方法和原因

估价对象为住宅用途房地产，此类房地产市场交易活跃，交易案例和可比案例数量较多，符合比较法运用的条件。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。

估价对象为住宅用途房地产，此类房地产具有收益性且收益较为稳定，符合收益法运用的条件。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化为价值得到估价对象价值或价格的方法。

2、本次评估未选用的估价方法及原因

估价对象为住宅用途房地产，由于成本法从房地产成本考虑，未能充分体现住宅房地产的未来收益，成本的各项构成与目前市场价格变化出入较大，故不适宜采用成本法；又由于估价为已建成房地产，因此不宜采用假设开发法。

综上所述，本报告将采用比较法和收益法对估价对象进行评估。

## **（十）估价结果**

此次估价中所使用的币种为人民币。

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用科学合理的估价方法，经过周密、准确的测算，并结合估价经验和对影响房地产市场价格的因素分析，确定估价对象在符合报告中已说明的有关假设和限制条件的基础上，确定估价对象房地产于价值时点二零一九年一月四日的估价结果如下：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 不动产权利人 | 证号 | 坐落 | 用途 | 结构 | 层次 | 建筑面积（㎡） | 单价（元/㎡） | 总价（万元） |
| 叶杰 | 黄（经）字第201321726号 | 屯溪区梅林大道16号黄山碧桂园栖霞映翠79幢1单元1103室 | 住宅 | 钢混 | 11/11 | 86.00 | 7816 | 67.22 |
| 姜骏 | 休字第30217257号 | 东临溪镇一心村新安养生谷菊花园13幢4-601室 | 住宅 | 混合 | 6-7/8 | 136.95 | 6293 | 86.18 |
| 合计 | | | | | |  |  | 153.40 |

评估总价：￥153.40万元 (大写：人民币壹佰伍拾叁万肆仟元整)

## **（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 |
| 文慧 | 3420170063 |  |  |
| 陈红 | 3420050041 |  |  |

**（十二）实地查勘期**

二零一九年一月四日

## **（十三）估价作业期**

二零一九年一月四日至二零一九年一月十一日

## **（十四）估价报告使用期限**

本估价报告使用期限自出具估价报告之日（二零一九年一月十一日）起至一年止。

## **（十五）本次估价需特殊说明的其他事项**

本次评估主要从以下几个方面对估价对象进行针对性分析。

1、估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产价值可能产生的影响:

估价对象和房地产市场状况因时间变化对房地产价值可能产生的影响本估价结果是估价对象在特定的价值时点和特定的估价目的之前提下的市场价值,随着时间的推移,估价对象房地产状况会发生变化(尤其是房屋折旧,土地使用年限缩短等等),房地产市场也会发生变化。因此随着时间的推移,估价对象的价值也会发生变化而与本估价结果产生偏差,这是属于正常的房地产市场现象,作为委托方审理房屋买卖合同纠纷案件之目的,提请执行人与被执行人注意估价对象价值的减损。

2、在价值时点后,法院作出判决之前，有效期内若房地产市场价格发生较大波动,并对估价对象价值已产生明显影响时,委托方应及时聘请房地产估价机构重新确定其市场价值。

3、该房地产实际用途为住宅，证载用途为住宅，确定地上房屋用途为住宅用途。

# **估价技术报告**

## **（一）实物状况描述与分析**

1、土地实物状况描述与分析

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 土地实物状况  描述 | 四 至 | 碧桂园：北临经济开发区管委会，南临齐云大道，西临齐云大道，东临贡阳路;  新安养生谷：北临杭瑞高速，南临道路，西临新安大道，东临住宅 | 用 途 | 住宅 |
| 形状 | 较规则多边形 |
| 面积 | / | 地形 | 丘陵、山地为主 |
| 地势 | 较平坦 | 土壤 | 黄[壤土](https://www.baidu.com/s?wd=%E5%A3%A4%E5%9C%9F&tn=44039180_cpr&fenlei=mv6quAkxTZn0IZRqIHckPjm4nH00T1YLPhDYrAD3mHuWujnznj6z0AP8IA3qPjfsn1bkrjKxmLKz0ZNzUjdCIZwsrBtEXh9GuA7EQhF9pywdQhPEUiqkIyN1IA-EUBtznj04nHD1PjndnWfsnH0LPWR)、沙土 |
| 土地使用年期 | 碧桂园土地使用年期设定为2008年1月1日至2078年1月1日止，估价对象至价值时点剩余土地使用权年期为58.99年。新安养生谷土地使用年期设定为2012年1月1日至2082年1月1日止，估价对象至价值时点剩余土地使用权年期为62.99年 | | |
| 开发程度 | 宗地外已达“五通”（通路、通电、通上水、通下水及通讯），宗地内场地平整 | | |
| 土地实物状况分析 | | 综上所述，估价对象四至界限清晰，面积适中，用途符合规划且为最佳用途，土地形状较规则便于利用，地形以丘陵、山地为主，地势较平坦，地质条件良好，景观状况较好，实际开发程度为“五通一平”，地下水位和水质一般，无崩塌、滑坡等不良地质现象。对估价对象房地产价值有一定的增值作用。 | | |

2、建筑物实物状况描述与分析

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 建筑物实物状况描述 | 名 称 | 屯溪区梅林大道16号黄山碧桂园栖霞映翠79幢1单元1103室、  休宁县东临溪镇一心村新安养生谷菊花园13幢4-601室 | 不动产权证 | | 碧桂园：房地权证黄（经）字第201321726号；  新安养生谷：房地权证休字第30217257号 | |
| 所有权人 | 叶杰、姜骏 | 规 模 | | 碧桂园：86平方米  新安养生谷：136.95平方米 | |
| 用 途 | 住宅 | 层数/总层数 | | 碧桂园：11/11  新安养生谷：6-7/8 | |
| 建筑结构 | 钢混结构 | 层 高 | | 碧桂园：86平方米  新安养生谷：136.95平方米 | |
| 设施设备 | 估价对象的供水、排水、供电、通讯、卫生、照明等系统和设备配置齐全。 | | | | |
| 装饰装修 | 碧桂园设定为普通装修；新安养生谷设定为毛坯 | | | | |
| 空间布局 | 碧桂园未进户，新安养生谷为三室三厅一厨一卫 | | 建成时间 | | 碧桂园2009年；  新安养生谷2013年 |
| 新旧程度 | 估价对象成新度较优。 | | | | |
| 使用及维护状况 | 估价对象建筑物目前处于正常使用状态，用途为住宅。设施设备齐全，维护保养情况较好。 | | | | |
| 完损状况 | 估价对象结构构件完好，设备较齐全完整、管道畅通，现状良好，使用正常。属于完好房。 | | | | |
| 建筑物实物状况分析 | | 综上所述，估价对象规模适中，适宜居住，用途符合规划且为最佳用途，设施设备完好，空间布局合理，使用及维护较好，经现场勘查成新度较优。估价对象的价值有一定的显化。 | | | | |

## **（二）权益状况描述与分析**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 土地权益状况描述 | 土地所有权状况 | 估价对象所占土地所有权为国家所有 | | | |
| 土地使用权状况 | 估价对象土地为出让住宅用地，使用权人为叶杰、姜骏 | | | |
| 他项权利设立状况 | 无 | | 土地使用管制 | 无 |
| 其他特殊情况 | 无 | | | |
| 建筑物权益状况描述 | 房屋所有权状况 | 房屋所有权为叶杰、姜骏个人所有 | | | |
| 他项权利设立状况 | 无 | 出租或占用情况 | | 空置 |
| 其他特殊情况 | 目前为空置 | | | |
| 权益状况分析 | | 综上所述待估宗地房地产权益状况合法、使用权状况明确，估价对象于价值时点处于闲置状态。 | | | |

## **（三）区位状况描述与分析**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 位置状况描述 | 坐落 | 屯溪区梅林大道16号黄山碧桂园栖霞映翠79幢1单元1103室、  休宁县东临溪镇一心村新安养生谷菊花园13幢4-601室 |
| 方位 | 碧桂园为经济开发区，新安养生谷位于屯溪城西 |
| 与重要场所（设施）的距离 | 碧桂园距离市中心为7公里，距离汽车站为3公里；新安养生谷距离市中心为3公里，距离汽车站为5公里 |
| 临街（路）状况 | 碧桂园处于齐云大道，临路条件较好；新安养生谷处于新安大道，临路条件较好 |
| 朝向 | 朝南 |
| 其他 | 该估价对象为普通住宅 |
| 交通状况描述 | 道路状况 | 碧桂园附近有齐云大道，齐云大道为混合型主干道，路况情况较好。新安养生谷附近有新安大道，新安大道为混合型主干道，路况情况较好 |
| 出入可利用交通工具 | 附近有多路公交车通过，公交便捷度较高；区域内车辆来往较多，交通出行较方便。 |
| 交通管制情况 | 该估价对象靠近齐云大道和新安大道，小型车辆、出租车较多，人流量较大，来往车流量较大，限制行车速度在60公里/小时。 |
| 停车方便程度 | 小区内有停车位，停车方便。 |
| 环境状况描述 | 自然环境 | 估价对象所在区域为屯溪区、休宁县，区内环境较好、整洁，绿化率较高，主要污染源为过往车辆排放的汽车尾气和噪音污染，无高压输电线路设备等。 |
| 人文环境 | 估价对象所在区域为屯溪区、休宁县，估价对象所在区域内的住宅条件较好，处于较繁华地段，区域内的居民多为个体户，教育程度大多为高中以上文化水平，人文环境一般。 |
| 景观 | 附近住宅小区较多，小区内及周边绿化较好，故该区域景观状况较好 |
| 外部配套设施状况描述 | 基础设施 | 估价对象所在区域道路、供水（雨污分流）、供电、通讯、有线电视等设施设备，综合基础设施条件较完善，设施较新。并且保管完善，保障率较高，保障率在95%以上。 |
| 公共服务设施 | 碧桂园所在区域1-2公里范围内有凤凰酒店、首康医院等公共服务设施；新安养生谷在区域1-2公里范围内有屯溪人民广场等公共服务设施。 |
| 区位状况分析 | | 估价对象为住宅用途房地产，位于黄山市屯溪区、休宁县，房屋朝南，地理位置优越，交通便捷度较高，居民出行便捷，小区内环境景观较好，附近自然环境较好，空气质量良好，噪音污染一般，各种基础设施和公共设施齐全。综上所述，随着城市的发展及该区域进一步规划完善，估价对象的房地产价值将有一定的提升空间。 |

**（四）市场背景描述与分析**

1、宏观经济形势和相关政策简况

国家统计局日前发布数据显示，2018年全年，三四线城市是楼市成交主力。在一二线城市房产交易遇冷之际，不少中介机构更加着眼三四线城市的新商机。

数据显示，2018年全年，全国商品房销售面积增长2.3％，比2017年全年增速大幅下调３个百分点；商品房销售额增长15.7％，比2017年全年增速提高了4.4个百分点。

值得注意的是，以三四线城市为主体的中西部和东北部地区商品房销售量价均实现“两位数”增长。其中，中部地区商品房销售面积增长10.7％，销售额增长25.1％；西部地区商品房销售面积增长13.0％，销售额增长30.2％；东北地区商品房销售面积增长15.2％，销售额增长35.2％。

克而瑞研究中心数据显示，三四线城市商品房销售面积占比达到66％。易居企业集团首席执行官丁祖昱解读认为，当前各城市出现了较为明显的市场分化。“一线城市成交腰斩，二线城市成交分化，三四线城市则出现了多年来难得一见的市场爆发。”

链家数据显示，环北京、环上海和环深圳的三四线城市的二手房交易占比基本超过50％。如廊坊、衡水和燕郊二手房交易量占比67.6％，无锡、南通和常州二手房交易占比54.8％，东莞、中山、佛山、惠州和江门二手房交易占比约58％。

业内专家表示，在一二线热点城市楼市遇冷的环境下，以二手房交易为主的中介机构应主动下沉到三四线城市寻找商机。

2、黄山市经济发展状况

评估对象房地产坐落于黄山市，黄山市作为风景秀丽的旅游城市，宜居的环境，区域内住宅房地产的发展面临更多机遇。同时随着黄山市建设现代国际旅游城市以及新一轮城市总体规划的实施，高速公路和高速铁路交通枢纽的形成、口岸高速航道的打通、国际机场的升级改造、新安江延伸段综合开发工程的运营，黄山市的区位优势将在全新时空下进一步凸显。

3、黄山市房地产市场总体状况

市房管局房地产市场月度报告显示，2018年全年，全市房地产市场运行情况良好，在商品房成交量持续增加的推动下，房地产开发投资和新建商品房批准预售面积保持较大幅度增长。

全市房地产开发完成投资17.26亿元，比去年同期的12.53亿元增长37.75%，其中中心城区房地产开发完成投资9.71亿元，比去年同期的7.21亿元增长34.67%。

为保障市场需求，全市新建商品房批准预售面积48.30万平方米，同比增长144.48%，其中商品商业批准预售面积41.09万平方米，同比增长202.25%。中心城区新建商品房批准预售面积19.78万平方米，同比增长326.29%，其中商品商业批准预售面积18.15万平方米，同比增长324.07%。

## **（五）最高最佳利用分析**

房地产估价应以房地产的最高最佳利用为前提。所谓最高最佳利用，是指法律上允许、技术上可能、财务上可行，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利用。  
 法律上允许：对于每一种潜在的利用方式，首先检查它是否为法律所允许。估价对象实际为住宅用途房地产，委托方提供商品房购房合同及备案信息，属于合法用途房地产。

技术上可能：对于法律所允许的每一种利用方式，要检查它在技术上是否能够实现，包括建筑材料性能、施工技术手段等能否满足要求。估价对象为钢混结构住宅用途房地产，以现在的建筑材料性能、施工技术手段均能满足要求。

经济上可行：对于法律上允许、技术上可能的每一种使用方式，还要进行经济可行性检验。近几年来黄山市房地产市场发展较迅速，商品房市场价格较之前几年涨幅较大，经分析，我们认为估价对象未来的收入现值将大于支出现值，具有经济可行性。

价值是否最大化：在所有具有经济可行性的利用方式中，能够使估价对象的价值达到最大的利用方式，才是最高最佳利用方式。

估价对象位于黄山市，于价值时点，属于黄山市较繁华位置，建筑物与土地区位相匹配，房地产与周围环境相协调。估价人员经过多种影响房地产价格的因素综合分析并结合估价经验，以保持现状为前提方达到最高最佳利用。

综上所述，估价对象在法律上允许、技术上可能、经济上可行，并且保持现状使用前提下达到最高最佳利用。

## **（六）估价方法适用性分析**

估价人员根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和估价对象的特点以及此次评估的目的选择估价方法。住宅房地产的估价方法主要有比较法、收益法、成本法和假设开发法等。

1、本次评估采用的估价方法和原因

①由于估价对象属于住宅用途房地产，位于屯溪区梅林大道16号黄山碧桂园栖霞映翠79幢1单元1103室、休宁县东临溪镇一心村新安养生谷菊花园13幢4-601室，该区域为住宅房地产的较活跃区域，住宅房地产的成交案例较多，符合比较法运用的条件；

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。

具体思路：选择同一供需圈内的3个可比实例，并对可比实例的成交价格进行交易情况、市场状况、区位实物以及权益状况调整，采用如下公式得出可比实例的修正后价格，进而采用适当的方法求出估价对象的最终修正后价格。

修正后价格＝×××××

②又由于该区域住宅用途房地产收益性较强，用于出租房屋较多且租赁需求旺盛，部分住宅房屋自住，房屋的收益经常而稳定，符合收益法运用的条件。

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化为价值得到估价对象价值或价格的方法。

具体思路：选择类似区域的3个类似房地产的出租案例，经分析比较得出估价对象的潜在毛收入，同时参考估价人员收集的市场资料得出有效出租面积、出租率及收租损失，从而得出估价对象有效毛收入，然后由有效毛收入扣除出租房地产的住宅费用（包括：维修费、管理费、保险费和税金等）得出估价对象的净收益；其次在此基础上预测分析估价对象房地产的未来租金变化趋势，由于黄山市住宅用房租金一般一年一定，逐年递增且收益稳定，最终选用净收益按固定的比例递增，收益年限为有限年条件下的收益价值的计算公式得出估价对象房地产最终价格。

收益法基本公式: P=[a/（Y-s）][1-（1+s）n/（1+Y）n]

P——收益价值；

a——房地产净收益；

Y——报酬率（%）；

s——净收益逐年递增的比率（%）；

n——收益期（年）；

2、本次评估未选用的估价方法及原因

由于该房产位于屯溪区梅林大道16号黄山碧桂园栖霞映翠79幢1单元1103室、休宁县东临溪镇一心村新安养生谷菊花园13幢4-601室，该区域近年来土地取得及相关费用难以调查翔实，成本法测算出的结果会偏离，不适宜采用成本法；

同时又由于该区域已经形成稳定的市场，未来很长一段时间该区域的规划不会进行调整，估价对象是不具有开发或再开发潜力的现房，故不适宜采用假设开发法。

综上所述，本报告将采用比较法和收益法对估价对象进行评估。

## **（七）碧桂园住宅用房估价测算过程**

1、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。

基本公式：

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

（1）选取可比实例

选择与估价对象属于同一供求区域内的三个近期挂牌的类似房地产作为可比实例。列表描述如下：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 实例项目 | | 可比实例A | 可比实例B | 可比实例C |
| 名 称 | | 碧桂园住宅 | 碧桂园住宅 | 碧桂园住宅 |
| 案例价格（元/㎡） | | 8860 | 8625 | 8750 |
| 位 置 | | 齐云大道 | 齐云大道 | 齐云大道 |
| 类 型 | | 住宅 | 住宅 | 住宅 |
| 交易情况 | | 挂牌 | 挂牌 | 挂牌 |
| 交易日期 | | 2018.12.31 | 2018.12.13 | 2018.12.30 |
| 区位状况 | 距市中心距离（km） | 7公里 | 7公里 | 7公里 |
| 交通便捷程度 | 便捷 | 便捷 | 便捷 |
| 环境状况 | 较好 | 较好 | 较好 |
| 商业繁华度 | 较繁华 | 较繁华 | 较繁华 |
| 基础设施完备度 | 完备 | 完备 | 完备 |
| 公共配套设施完备度 | 完备 | 完备 | 完备 |
| 景观状况 | 较好 | 较好 | 较好 |
| 楼层/总楼层 | 8/11 | 8/11 | 8/11 |
| 朝 向 | 南 | 南 | 南 |
| 实物状况 | 结 构 | 钢混 | 钢混 | 钢混 |
| 建筑面积（㎡） | 79 | 80 | 80 |
| 建筑年代 | 2009年 | 2009年 | 2009年 |
| 内部装修程度 | 普通装修 | 普通装修 | 普通装修 |
| 物业管理 | 较好 | 较好 | 较好 |
| 权益状况 | | 无限制 | 无限制 | 无限制 |

（2）进行交易情况修正

根据所掌握的资料，可比实例A、B、C均为正常网上挂牌价格，需进行交易情况修正2%。

（3）进行交易日期修正

由于当地主管部门未公布房地产价格指数，估价人员根据黄山市该类房地产市场调查如下表：

单位：元

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 市场案例 季度价格 | 碧桂园住宅 | 碧桂园住宅 | 碧桂园住宅 |
| 2017年第一季度 | 8301.89 | 8301.89 | 8301.89 |
| 2017年第二季度 | 8384.91 | 8384.91 | 8467.93 |
| 2017年第三季度 | 8467.93 | 8467.93 | 8550.95 |
| 2017年第四季度 | 8550.95 | 8550.95 | 8550.95 |
| 2018年第一季度 | 8633.97 | 8633.97 | 8550.95 |
| 2018年第二季度 | 8633.97 | 8633.97 | 8800.00 |
| 2018年第三季度 | 8716.98 | 8716.98 | 8800.00 |
| 2018年第四季度 | 8800.00 | 8800.00 | 8800.00 |

得知2016年第三季度至2018年第二季度的房地产价格指数（定基价格指数，以2016年第三季度价格指数为100）见下表：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 市场案例 季度指数 | 碧桂园住宅 | 碧桂园住宅 | 碧桂园住宅 | 平均指数 |
| 2017年第一季度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 2017年第二季度 | 101 | 101 | 102 | 101 |
| 2017年第三季度 | 102 | 102 | 103 | 102 |
| 2017年第四季度 | 103 | 103 | 103 | 103 |
| 2018年第一季度 | 104 | 104 | 103 | 104 |
| 2018年第二季度 | 104 | 104 | 106 | 105 |
| 2018年第三季度 | 105 | 105 | 106 | 105 |
| 2018年第四季度 | 106 | 106 | 106 | 106 |

由于2019年第一季度的价格指数未公布，2017年1月份到2018年12月份期间的价格走势平稳，2019年1月份的价格指数参照2018年12月份指数，故2019年第一季度价格即106。

则交易日期的修正系数确定如下：

估价对象相对于可比实例A（2018年12月）交易日期修正系数为：

=106/106=1

估价对象相对于可比实例B（2018年12月）交易日期修正系数为：

=106/106=1

估价对象相对于可比实例C（2018年12月）交易日期修正系数为：

=106/106=1

（4）进行区域因素修正

估价人员根据现场勘察和所掌握的资料，对三个可比实例与估价对象的区域因素进行修正。

区域因素包括：

A、距市中心距离：以估价对象距市中心距离为标准，每相差200米修正1%，若可比实例与市中心距离小于此标准，则可比实例的指数高于100，若可比实例与市中心距离大于此标准，则可比实例的指数低于100；估价对象距市中心约7公里,可比实例A、B、C与估价对象为同一小区，则案例A、B、C的修正系数为：100、100、100；

B、交通便捷程度：分为便捷、较便捷、一般、不甚便捷、不便捷五个等级，以估价对象的等级为100，每个等级修正2%，若可比实例高于此标准，则可比实例的指数高于100，若可比实例低于此标准，则可比实例的指数低于100；估价对象的交通便捷度为便捷，与估价案例A、B、C的交通便捷度基本一致，则案例A、B、C不需要进行修正；

C、环境状况：分为好、较好、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为100，每个等级修正2%，若可比实例周边的环境质量优于此标准，则可比实例的指数高于100，若可比实例周边的环境劣于此标准，则可比实例的指数低于100；估价对象的周边环境状况为较好，案例A、B、C的周边环境状况与估价对象的周边环境状况基本一致，则案例A、B、C不需要进行修正；

D、商业繁华度：分为繁华、较繁华、一般三个等级，以估价对象为100，每个等级修正2%，若可比实例周边的商业繁华度优于此标准，则可比实例的指数高于100，若可比实例周边的商业繁华度劣于此标准，则可比实例的指数低于100；估价对象的商业繁华度为较繁华，案例A、B、C的周边商业繁华度与估价对象的商业繁华度基本一致，则案例A、B、C不需要进行修正；

E、基础设施完备度：分为完备、较完备、一般、基本完备、不完备五个等级，每个等级修正2%，以估价对象的基础设施完备度为标准，确定其指数为100，若可比实例的基础设施完备度优于此标准，则可比实例的指数高于100，若可比实例的基础设施完备度劣于此标准，则可比实例的指数低于100；估价对象的基础设施为完备，可比实例A、B、C的基础设施完备度均为完备，则可比实例A、B、C无需修正；

F、公共配套设施完备度：分为完备、较完备、一般、基本完备、不完备五个等级，以估价对象的等级为100，每个等级修正2%，若可比实例的基础设施状况优于此标准，则可比实例的指数高于100，若可比实例的基础设施状况劣于此标准，则可比实例的指数低于100；估价对象的公共设施配套为完备，估价案例A、B、C的公共设施配套与估价案例一致，则案例A、B、C的修正系数为：100、100、100。

G、景观状况：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为100，每个等级修正1%，若可比实例周边的景观状况优于此标准，则可比实例的指数高于100，若可比实例周边的景观状况劣于此标准，则可比实例的指数低于100；估价对象的周边景观状况为较好，案例A、B、C的周边环境状况与估价对象的景观环境状况基本一致，则案例A、B、C不需要进行修正；

E、楼层：每相差一个等级向上或向下修正1%,楼层分等级为优、较优、一般、较差、差五个等级，以估价对象为100，若比较案例的楼层状况优于此标准，则比较案例的指数高于100，若比较案例的楼层状况劣于此标准，则比较案例的指数低于100。估价对象为十一层，总楼层十一层，则估价对象楼层等级为一般；案例A、B、C位于八层，总楼层为十一层，楼层等级较优，则案例A、B、C均修正为101.

F、朝向：分为朝南、朝东或朝西、朝北三个等级，每个等级修正1%，以待估建筑物的朝向状况为标准，确定其指数为100，若可比实例的朝向状况优于此标准，则可比实例的指数高于100，若可比实例的朝向状况劣于此标准，则可比实例的指数低于100；估价对象朝南，可比实例A、B、C的建筑物朝向均为朝南，则可比实例A、B、C修正后系数分别为100、100、100；

（5）进行实物状况修正

估价人员根据现场勘察和所掌握的资料，对三个可比实例与估价对象的实物状况进行修正。

实物状况包括:

A、建筑结构：分为钢混、框架、砖混、砖木四个等级，以估价对象为100，每个等级修正1%，若可比实例的建筑结构优于此标准，则可比实例的指数高于100，若可比实例的建筑结构劣于此标准，则可比实例的指数低于100；估价对象的建筑结构为钢混结构，可比实例A、B、C的建筑结构均为钢混，则可比实例A、B、C的修正系数为均100；

B、建筑面积：以估价对象为100，约50个平方米修正1%，若可比实例的建筑面积大于此标准，则可比实例的指数低于100，若可比实例的建筑面积小于此标准，则可比实例的指数高于100；估价对象的建筑面积为86平方米，可比实例A、B、C的建筑面积分别为

79、80、80平方米，则可比实例A、B、C的修正系数为100、100、100；

C、建筑年代：以估价对象为100，每一年修正1%，若可比实例的建筑年代迟于此标准，则可比实例的指数高于100，若可比实例的建筑年代早于此标准，则可比实例的指数低于100；估价对象的建筑年代为2009年，可比实例A、B、C的建筑年代均为2009年，则可比实例A、B、C修正系数均为100；

D、内部装修程度：分为精装修、普通装修、简单装修、毛坯房四个等级，每个等级修正2%，以待估建筑物的内部装修程度为标准，确定其指数为100，若可比实例的内部装修程度优于此标准，则可比实例的指数高于100，若可比实例的内部装修程度劣于此标准，则可比实例的指数低于100；估价对象装修状况为普通装修，可比实例A、B、C均为普通装修，则不需要修正。

E、物业管理：分为好，较好、一般、较差、差五个等级，每个等级修正1%，以估价对象为标准，系数取值为100，若可比实例物业管理优于此标准，则可比实例的指数高于100，若可比实例物业管理劣于此标准，则可比实例的指数低于100；估价对象物业管理为较好，可比实例A、B、C物业管理均为较好，则可比实例A、B、C无需修正；

（6）进行权益状况修正

估价对象及可比案例于价值时点为完全产权，无权利限制，无需修正。

（7）计算可比实例的修正后价格，并确定估价对象的最终修正后价格，详细测算过程见下面三张表格：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素条件说明表 | | | | | | | | | |
| 估价对象及比较案例 修正项目 | | | 估价对象 | | 可比实例A | 可比实例B | | 可比实例C | |
|
| 交易情况 | | | 正常 | | 正常 | 正常 | | 正常 | |
| 交易日期 | | | - | | 2018.12.31 | 2018.12.13 | | 2018.12.30 | |
| 区位状况 | 距市中心距离（km） | | 7公里 | | 7公里 | 7公里 | | 7公里 | |
| 交通便捷程度 | | 便捷 | | 便捷 | 便捷 | | 便捷 | |
| 环境状况 | | 较好 | | 较好 | 较好 | | 较好 | |
| 商业繁华度 | | 较繁华 | | 较繁华 | 较繁华 | | 较繁华 | |
| 基础设施完备度 | | 完备 | | 完备 | 完备 | | 完备 | |
| 公共配套设施完备度 | | 完备 | | 完备 | 完备 | | 完备 | |
| 景观状况 | | 较好 | | 较好 | 较好 | | 较好 | |
| 楼层/总楼层 | | 11/11 | | 8/11 | 8/11 | | 8/11 | |
| 朝向 | | 南 | | 南 | 南 | | 南 | |
| 实物状况 | 建筑结构 | | 钢混 | | 钢混 | 钢混 | | 钢混 | |
| 建筑面积（㎡） | | 86 | | 79 | 80 | | 80 | |
| 建筑年代 | | 2009年 | | 2009年 | 2009年 | | 2009年 | |
| 内部装修程度 | | 普通装修 | | 普通装修 | 普通装修 | | 普通装修 | |
| 物业管理 | | 较好 | | 较好 | 较好 | | 较好 | |
| 权益状况 | | | 无限制 | | 无限制 | 无限制 | | 无限制 | |
| 比较因素条件指数表 | | | | | | | | | |
| 估价对象及比较案例  修正指数 | | | | 估价对象 | 可比实例A | | 可比实例B | | 可比实例C |
| 交易情况 | | | | 100 | 102 | | 102 | | 102 |
| 交易日期 | | | | 106 | 106 | | 106 | | 106 |
| 区域状况 | | 距市中心距离（km） | | 100 | 100 | | 100 | | 100 |
| 交通便捷程度 | | 100 | 100 | | 100 | | 100 |
| 环境状况 | | 100 | 100 | | 100 | | 100 |
| 商业繁华度 | | 100 | 100 | | 100 | | 100 |
| 基础设施完备度 | | 100 | 100 | | 100 | | 100 |
| 公共配套设施完备度 | | 100 | 100 | | 100 | | 100 |
| 景观状况 | | 100 | 100 | | 100 | | 100 |
| 楼层/总楼层 | | 100 | 101 | | 101 | | 101 |
| 朝向 | | 100 | 100 | | 100 | | 100 |
| 实物状况 | | 建筑结构 | | 100 | 100 | | 100 | | 100 |
| 建筑面积（㎡） | | 100 | 100 | | 100 | | 100 |
| 建筑年代 | | 100 | 100 | | 100 | | 100 |
| 内部装修程度 | | 100 | 100 | | 100 | | 100 |
| 物业管理 | | 100 | 100 | | 100 | | 100 |
| 权益状况 | | | | 100 | 100 | | 100 | | 100 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素修正系数及结果表 | | | | |
| 估价对象及比较案例 修正系数 | | 可比实例A | 可比实例B | 可比实例C |
| 案例价格（元/㎡） | | 8860 | 8625 | 8750 |
| 交易情况 | | 0.9804 | 0.9804 | 0.9804 |
| 交易日期 | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 区位状况 | 距市中心距离（Km） | 0.9901 | 0.9901 | 0.9901 |
| 交通便捷程度 |
| 环境状况 |
| 商业繁华度 |
| 基础设施完备度 |
| 公共配套设施完备度 |
| 景观状况 |
| 楼层/总楼层 |
| 朝向 |
| 实物状况 | 建筑结构 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 建筑面积（㎡） |
| 建筑年代 |
| 内部装修程度 |
| 物业管理 |
| 权益状况 | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 修正后价格（元/㎡） | | 8600 | 8372 | 8494 |

（8）比较价值的确定

由以上通过对三个可比实例的成交单价进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素、其他因素的修正得出可比实例A修正后价格为8600元/平方米、可比实例B修正后价格为8372元/平方米、可比实例C修正后价格为8494元/平方米，三个可比实例最终修正后价格比较接近，估价人员根据决定采用简单算术平均法（取整）确定比较价值的最终单价，即：（8600+8372+8494）/3=8489元/平方米。

2、收益法

收益还原法是预计估价对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

黄山市房地产租赁市场近些年来得到充分发展，供求两旺；房屋租金一般一年一定，逐年递增；因此我们根据现实市场确定房屋的净收益按固定的比例递增，收益年限为有限年的条件下的方式。因此，本次评估估价人员选用收益法中净收益固定的比例递增为有限年条件下的计算公式进行计算。

在净收益按照固定的比例递增，收益年限为有限年条件下的收益价值的计算公式为：P=[a/（Y-s）][1-（1+s）n/（1+Y）n]

P——收益价值；

a——房地产净收益；

Y——报酬率（%）；

s——净收益逐年递增的比率（%）

n——收益期（年）；

（1）确定净收益

在确定净收益时，我们既考虑估价对象的实际收益，更考虑了估价对象的客观收益；即我们在该估价对象的实际收益中去除了属于偶然的、特殊的要素后得到的较好正常收益。

A、估算估价对象的潜在毛收入

估价人员根据估价对象所在区域同类型房地产的正常收益水平，并结合估价对象的实际收益水平，确定估价对象的潜在毛收入。用比较法求取估价对象的客观市场租金：

a、选取可比实例

估价对象是普通住宅房地产，该地区类似房地产的租金水平容易取得且比较稳定，故采用比较法选择与估价对象属于同一供需圈内用途、规模、档次、建筑结构等方面相同或相近的三个类似房地产的租赁案例，通过租赁案例的判断比较确定类似房地产的正常收益水平，其情况如下：

租赁实例调查表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 名称 | | 碧桂园住宅 | 碧桂园住宅 | 碧桂园住宅 |
| 坐落 | | 齐云大道 | 齐云大道 | 齐云大道 |
| 面积（平方米） | | 100.00 | 104.00 | 98.00 |
| 出租房性质 | | 住宅 | 住宅 | 住宅 |
| 租赁日期 | | 2018.07.28 | 2018.06.20 | 2018.07.26 |
| 付款方式 | | 签约一年，现金付款 | 签约一年，现金付款 | 签约一年，现金付款 |
| 费用负担方式 | | 水电费、网络通讯费、物业费、装潢费等运营费用由承租方承担，产生的税金由双方各自承担。 | 水电费、网络通讯费、物业费、装潢费等运营费用由承租方承担，产生的税金由双方各自承担。 | 水电费、网络通讯费、物业费、装潢费等运营费用由承租方承担，产生的税金由双方各自承担。 |
| 房地产状况说明 | 实物状况说明 | 位于第6层，钢混结构，地势平坦，外墙为涂料，内墙为乳胶漆，普通装修。 | 位于第7层，钢混结构，地势平坦，外墙为涂料，内墙为乳胶漆，普通装修。 | 位于第6层，钢混结构，地势平坦，外墙为涂料，内墙为乳胶漆，普通装修。 |
| 权益状况说明 | 该可比实例产权明确，无产权纠纷，正常案例 | 该可比实例产权明确，无产权纠纷，正常案例 | 该可比实例产权明确，无产权纠纷，正常案例 |
| 区位状况说明 | 可比实例位于齐云大道，所处区域环境状况较好，景观状况较好，公共配套设施完备 | 可比实例位于齐云大道，所处区域环境状况较好，景观状况较好，公共配套设施完备 | 可比实例位于齐云大道，所处区域环境状况较好，景观状况较好，公共配套设施完备 |
| 租赁情况说明 | | 租赁情况正常 | 租赁情况正常 | 租赁情况正常 |
| 租金（元/㎡•月） | | 26.73 | 24 | 26.87 |

b、租赁情况调整

所选的可比实例A、B、C交易情况正常，故不需修正。则可比实例A、B、C租赁情况修正系数分别为100、100、100。

c、租赁日期调整

所选可比实例A、B、C交易日期与价值时点较接近，故不需要修正。则可比实例A、B、C租赁日期修正系数分别为100、100、100。

d、房地产状况调整

实物状况调整：可比实例A、B、C相对于估价对象在实物状况如楼层、装饰装修等方面无差别，不需要进行修正。则可比实例A、B、C 修正系数分别为100、100、100；

权益状况调整：可比实例A、B、C与估价对象权益均完整，无产权纠纷，无需修正。则可比实例A、B、C 修正系数分别为100、100、100；

区位状况调整：可比实例A、B、C相对于估价对象在区位状况中如距市中心距离、繁华程度、公交便捷度、基础设施完备度、公共配套设施完备度、环境与景观等方面等相近，不需要进行修正。则可比实例A、B、C 修正系数分别为100、100、100。

根据以上分析过程得出以下数据：

租金修正后价格测算表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 修正项目 | 可比实例A | 可比实例B | 可比实例C |
| 租金（元/㎡·月） | 26.73 | 24 | 26.87 |
| 租赁情况调整 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 租赁日期调整 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 实物状况调整 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 权益状况调整 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 区位状况调整 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 修正后价格 | 26.73 | 24 | 26.87 |
| 权重 | 1/3 | 1/3 | 1/3 |
| 修正后价格 | 25.87 | | |

通过对三个可比实例的年租金进行租赁情况调整、租赁日期调整、实物状况调整、区位状况调整、权益状况调整得出可比实例A修正后价格为26.73元/㎡·月、可比实例B修正后价格为24元/㎡·月、可比实例C修正后价格为26.87元/㎡·月，三个可比实例最终修正后价格比较接近，估价人员根据决定采用简单算术平均法（取整）确定比较法的最终单价，即：（26.73+24+26.87）/3=25.87元/㎡·月。

估价人员根据对黄山市住宅用途房地产市场租金率、收租损失的调查及对未来市场状况的预期分析，预测确定估价对象出租率的平均水平99%，其空置率为1%，有效出租面积为100%；根据当地的房地产出租情况，出租方全部提前收租，故市场收租损失为0；其他收入包括房屋出租押金，及押金利息，其他收入在本地房地产租赁过程中表现收取押金，再无其他所得，即估价对象押金取1000元，即按照一年期存款利率确定利息（一年期存款利率为1.5%），确定其他收入＝1000×1.5%=15元，估价对象建筑面积为86平方米，折合每平方米约为0.17元；根据目前黄山市住宅房地产的出租状况可以预测未来很长一段时间内将保持该出租率的水平，则：

年有效毛收入=25.87×月租金×有效出租面积系数×（1-空置率）+收租损失+其他收入

=25.87×12×100%×（1-1%）+0+0.17

=307.51元/㎡·年

B、估算估价对象的正常年运营费用

运营费用包括维修费、管理费、保险费和税金。

a、维修费，指为保障房屋正常使用每年需支付的修缮费。按照行业的正常标准，维修费的取值范围一般为建筑物重置价格的2%-4%，根据估价对象的具体特点，此次取费标准确定为3.0%；估价人员根据目前建材、劳动力市场等行情并结合黄山市基本建设标准定额站发布的《黄山市2018年12月份造价定额》，估价对象为钢混结构，根据估价对象具体情况考虑房屋开发成本、管理费用、销售费用及销售税费等因素；结合估价对象具体结构装修和设备情况（外墙为普通涂料，钢混结构，总层数为11层，设备使用及维护状况良好，房屋完损状况为良好）。综合确定该房屋重置价格为1500元/平方米。

房屋维持修缮费=房屋重置价格×3%

=1500×3%

=45.00元/平方米

b、管理费，管理费指对出租房屋进行的必要管理所需的费用。

按照行业的正常标准，管理费的取值范围一般为年租金（有效毛收入）的3%-5%，根据估价对象的具体特点，此次取费标准确定为3％。则：

管理费用＝年有效毛收入×3%

=307.51×3%

=9.23元/平方米

c、保险费，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。

估价对象建筑年代为2009年，钢混结构，目前已使用了10年，房屋尚可使用年限为50年，估价对象占用土地使用权性质为国有出让用地，至价值时点2019年1月4日，设定土地使用权为房屋建筑年代前一年取得，则土地剩余年限为58.99年，故本次评估中房屋折旧年限按房屋已使用年限加房屋尚可使用年限计算，钢混结构房屋残值率为0%。则该估价对象的建筑物现值=建筑物重置价格－折旧总额。

=建筑物重置价格－年折旧总额×已使用年限

=建筑物重置价格－[房屋重置价格×（1－残值率）÷（已使用年限+尚可使用年限）]×已使用年限

=1500－[1500×（1－0%）÷（10+50）]×10

=1250.00元/平方米

保险费＝建筑物现值×保险费率

＝1250.00×2‰

＝2.50元/平方米

d、税金，指房产所有人按有关规定向税务机关缴纳的房产税、增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方费附加等。

①房产税：根据《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号的公告，按照5%的征收率减按4%计算房产税。则：

房产税＝有效毛收入/（1+5%）×4%

＝307.51/（1+5%）×4%

＝11.71元/平方米

②增值税：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》的公告，按照5%的征收率减按1.5%计算应纳税额。则：

增值税=房地产年有效毛收入÷（1+5%）×1.5%

=307.51÷（1+5%）×1.5%=4.39元/平方米

③城市维护建设税：城市维护建设税城市维护建设税依据《关于纳税人异地预缴增值税有关城市维护建设税和教育费附加政策问题的通知》，以实际缴纳的增值税额为计税依据，市区税率为7%，则：

城市维护建设税=增值税×7%

=4.39×7%=0.31元/平方米

④根据《国务院关于修改《征收教育费附加的暂行规定》的决定》（中华人民共和国国务院令第448号）和财综[2011]349 关于印发《安徽省地方教育附加征收和使用管理暂行办法》，教育费附加及地方教育附加是5%,则：

教育费附加及地方教育附加=增值税×5%

=4.39×5%=0.22元/平方米

税金＝房产税＋增值税＋城市维护建设税+教育费附加及地方教育附加

税金＝11.71+4.39+0.31+0.22

=16.63元/平方米

运营费用合计：a+b+c+d=维修费+管理费+保险费+税金

=45.00+9.23+2.50+16.63

=73.36元/平方米

e、求取估价对象的净收益

净收益＝有效毛收入-运营费用

=307.51-73.36

=234.15元/平方米

（2）确定报酬率y(%)

报酬率是决定收益法运用是否得当的关键，其微小的变化都会给估价结果带来较大的影响。由于本评估报告要求的是房地产的现行市场价格，对应的净收益是土地和房屋的综合收益，因而确定报酬率为土地和房屋的综合报酬率。由于现在要求的是委估房地产在客观市场上的净收益折现的报酬率，故报酬率的确定可采用投资复合收益率法和安全利率加风险调整值法。

1）投资复合收益率法

假设委估房地产的购买者取得房地产是一种投资行为。取得该房地产的资金来源可分为抵押贷款和自有资本两种，通常抵押贷款占六成，自有资本占四成。根据2015年10月24日的一年期的贷款利率为4.35%，由于当地银行受信贷款额度紧张和国家政策等因素的影响，故要求对开发贷款利率采用一年期贷款利率上调20％（6.6%），自有资本所有者一般要求的年收益率为8%。

则：报酬率=×抵押贷款利息率+×自有资本收益率

=60%×4.35%+40%×8%

=5.81%

2)安全利率加风险调整值法

是以安全利率为基础，再加上风险调整值作为报酬率。报酬率由正常投资回报率和风险投资回报率两部分组成。正常投资回报率按目前中国人民银行确定的一年定期存款利率1.5%和2014年发行的5年期国库券利率5.41%为基础，综合确定正常投资回报率为3.46%。风险投资回报率接风险累加法进行估算。风险投资回报率由行业风险报酬率、经营风险报酬率、财务风险报酬率和其他风险报酬率组成，综合分低、中、高、投机四个档次，相应的调整值分别为0%～2%，2%～5%，5%～8%，8%以上，根据本次估价对象的用途和房屋成新分析，住宅用房的风险调整值较高，但由于该风险也容易受到了租赁协议的约束。即租赁协议的存在减少了委估房屋的市场风险，若房屋出租，则房屋租金收入容易基本稳定、明确，所以该房地产风险投资回报率不大，综合考虑各种因素，取风险投资回报率为5.4%。

报酬率=正常投资回报率+风险投资回报率

=3.46%+5.4%

=8.86%

3)报酬率的确定

由于本次评估的目的是为估价委托人了解房地产市场价值提供价格参考依据而评估房地产市场价值并且委估房地产的标的额较大，想取得该房地产一般须向银行申请房地产抵押贷款，所以报酬率的确定用投资复合收益率法更符合评估目的，所以取两种方法得出报酬率的权数分别为0.6和0.4。

则最终报酬率为：

5.81%×0.6+8.86%×0.4≈7%。

（3）确定净收益逐年递增的比率（%）

随着房地产经济的发展，房屋租赁市场在房地产交易市场中的比例不断攀升，特别是租赁房屋用于生产经营行为日益增多。从黄山市实际情况来看，租赁市场的活跃对促进房地产市场的繁荣发挥了巨大的作用。

当前我市房屋租赁市场基本现状：近几年来，随着城市建设步伐加快，城市规模越来越大，城市流动人口愈来愈多，带动了房屋租赁市场，承租群体不断扩大：坐落在不同繁华区的营业性用房，偏僻处的车库和仓库，一些关停并转企业的厂房、场地，租赁他人用于加工、生产的房屋以及居民的居住用房等等。随着房屋租赁市场的兴起，极大地促进了房屋租赁收入的增长。目前，房屋出租在城市、郊区乃至乡镇，都是十分普遍的现象，且呈现出快速发展的态势。

随着黄山市的规划与发展，城市地位及城市形象进一步提升；其年租金的增长主要有以下几个方面原因：

近年来黄山的经济发展迅速，吸引着外地就业者到本地就业，黄山的近年来的人口流动性增强，流动人口的人流流量逐渐增加，对租房的需求量增加，推动了房租的上涨。

黄山的各大高校扩招，每年的大中专毕业生数量增加，他们认识到黄山的经济发展进一步增强，留在黄山的发展人口数量增加，这将进一步使得黄山的房屋租赁需求旺盛，进而导致房屋租金的增加。

租赁住房需求性增加：由于近两年房价的攀升，个人出租房屋取得收益也是水涨船高，有很大比例的人群由于家庭、工作等方面的原因，以及经济利益的驱使，为让房屋增值、保值提前把房屋购买下来；但是相比目前黄山市的外来人口增长速度，可以买房用于投资保值的人还是少数的，大部分的人由于刚刚工作或者刚刚流动到本地区的原因，目前还处于租住房屋阶段。

综上所述，黄山的出租房屋租赁市场处于比较繁荣的时期，该地区的住宅出租房屋的租金一年确定一次，合同一年一签。租金的年增长率一般为3%-7%，根据本次估价目的的需要及房地产估价原则，本着谨慎性原则，选取租金的年增长率为5%。

（4）确定收益期

根据《中华人民共和国物权法》第一百四十九条规定：“住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期”。本次估价中估价对象土地为出让住宅用地，土地使用期届满后，自动续期；估价对象建筑物于2009年建成，该建筑物的耐用年限为60年，于价值时点已使用10年，剩余经济寿命为50年，土地剩余使用年限为58.99年，土地剩余使用年限长于建筑物的经济寿命。因此，估价人员确定估价对象于价值时点的收益年限为50年。

（4）计算收益价值

P=[a/（y-s）][1-（1+ s）n/（1+y）n]

= [234.15/（0.07-0.05）][1-（1+0.05）50/（1+0.07）50]

≈7142元/平方米

## **（八）估价结果确定**

估价人员根据估价程序，经过详细周密的测算，应用比较法和收益法得到的估价结果分别为8489元/平方米和7142元/平方米，比较法选取案例都是与估价对象在同等区域的近期市场成交案例，而且测算过程中的可比实例的指数确定比较准确，经过比较修正得出的结果较能客观的反应估价对象正常市场价值，收益法中技术数据真是客观，可以客观反映出估价对象的市场价值，故赋予比较法权重值0.5，赋予收益法权重值0.5。则估价对象单位价值：

估价对象单价=8489×0.5+7142×0.5＝7816元/平方米（取整）

## **（九）新安养生谷住宅用房估价测算过程**

1、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。

基本公式：

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

（1）选取可比实例

选择与估价对象属于同一供求区域内的三个近期挂牌的类似房地产作为可比实例。列表描述如下：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 实例项目 | | 可比实例A | 可比实例B | 可比实例C |
| 名 称 | | 新安养生谷住宅用房 | 新安养生谷住宅用房 | 新安养生谷住宅用房 |
| 案例价格（元/㎡） | | 6710 | 6844 | 6315 |
| 位 置 | | 新安大道 | 新安大道 | 新安大道 |
| 类 型 | | 住宅 | 住宅 | 住宅 |
| 交易情况 | | 挂牌 | 挂牌 | 挂牌 |
| 交易日期 | | 2018.12.4 | 2018.12.14 | 2018.12.6 |
| 区位状况 | 距市中心距离（km） | 3公里 | 3公里 | 3公里 |
| 交通便捷程度 | 便捷 | 便捷 | 便捷 |
| 环境状况 | 较好 | 较好 | 较好 |
| 商业繁华度 | 较繁华 | 较繁华 | 较繁华 |
| 基础设施完备度 | 完备 | 完备 | 完备 |
| 公共配套设施完备度 | 完备 | 完备 | 完备 |
| 景观状况 | 较好 | 较好 | 较好 |
| 楼层/总楼层 | 6-7/8 | 6-7/8 | 6-7/8 |
| 朝 向 | 南 | 南 | 南 |
| 实物状况 | 结 构 | 钢混 | 钢混 | 钢混 |
| 建筑面积（㎡） | 152 | 151.94 | 152 |
| 建筑年代 | 2013年 | 2013年 | 2013年 |
| 内部装修程度 | 毛坯 | 毛坯 | 毛坯 |
| 物业管理 | 较优 | 较优 | 较优 |
| 权益状况 | | 无限制 | 无限制 | 无限制 |

（2）进行交易情况修正

根据所掌握的资料，可比实例A、B、C均为正常网上挂牌价格，需进行交易情况修正2%。

（3）进行交易日期修正

由于当地主管部门未公布房地产价格指数，估价人员根据黄山市该类房地产市场调查如下表：

单位：元

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 市场案例 季度价格 | 新安养生谷住宅用房 | 新安养生谷住宅用房 | 新安养生谷住宅用房 |
| 2017年第一季度 | 6415.09 | 6415.09 | 6415.09 |
| 2017年第二季度 | 6479.24 | 6479.24 | 6543.39 |
| 2017年第三季度 | 6543.39 | 6543.39 | 6607.54 |
| 2017年第四季度 | 6607.54 | 6607.54 | 6607.54 |
| 2018年第一季度 | 6671.69 | 6671.69 | 6607.54 |
| 2018年第二季度 | 6671.69 | 6671.69 | 6800.00 |
| 2018年第三季度 | 6735.84 | 6735.84 | 6800.00 |
| 2018年第四季度 | 6800.00 | 6800.00 | 6800.00 |

得知2016年第四季度至2018年第三季度的房地产价格指数（定基价格指数，以2016年第二季度价格指数为100）见下表：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 市场案例 季度指数 | 新安养生谷住宅用房 | 新安养生谷住宅用房 | 新安养生谷住宅用房 | 平均指数 |
| 2017年第一季度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 2017年第二季度 | 101 | 101 | 102 | 101 |
| 2017年第三季度 | 102 | 102 | 103 | 102 |
| 2017年第四季度 | 103 | 103 | 103 | 103 |
| 2018年第一季度 | 104 | 104 | 103 | 104 |
| 2018年第二季度 | 104 | 104 | 106 | 105 |
| 2018年第三季度 | 105 | 105 | 106 | 105 |
| 2018年第四季度 | 105 | 106 | 106 | 106 |

由于2019年第一季度的价格指数未公布，2017年1月份到2018年12月份期间的价格走势平稳，2019年1月份的价格指数参照2018年12月份指数，故2019年第一季度价格即106。

则交易日期的修正系数确定如下：

估价对象相对于可比实例A（2018年12月）交易日期修正系数为：

=106/106=1

估价对象相对于可比实例B（2018年12月）交易日期修正系数为：

=106/106=1

估价对象相对于可比实例C（2018年12月）交易日期修正系数为：

=106/106=1

（4）进行区域因素修正

估价人员根据现场勘察和所掌握的资料，对三个可比实例与估价对象的区域因素进行修正。

区域因素包括：

A、距市中心距离：以估价对象距市中心距离为标准，每相差200米修正1%，若可比实例与市中心距离小于此标准，则可比实例的指数高于100，若可比实例与市中心距离大于此标准，则可比实例的指数低于100；估价对象距市中心约3公里,可比实例A、B、C与估价对象为同一小区，则案例A、B、C的修正系数为：100、100、100；

B、交通便捷程度：分为便捷、较便捷、一般、不甚便捷、不便捷五个等级，以估价对象的等级为100，每个等级修正2%，若可比实例高于此标准，则可比实例的指数高于100，若可比实例低于此标准，则可比实例的指数低于100；估价对象的交通便捷度为便捷，与估价案例A、B、C的交通便捷度基本一致，则案例A、B、C不需要进行修正；

C、环境状况：分为好、较好、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为100，每个等级修正2%，若可比实例周边的环境质量优于此标准，则可比实例的指数高于100，若可比实例周边的环境劣于此标准，则可比实例的指数低于100；估价对象的周边环境状况为较好，案例A、B、C的周边环境状况与估价对象的周边环境状况基本一致，则案例A、B、C不需要进行修正；

D、商业繁华度：分为繁华、较繁华、一般三个等级，以估价对象为100，每个等级修正2%，若可比实例周边的商业繁华度优于此标准，则可比实例的指数高于100，若可比实例周边的商业繁华度劣于此标准，则可比实例的指数低于100；估价对象的商业繁华度为较繁华，案例A、B、C的周边商业繁华度与估价对象的商业繁华度基本一致，则案例A、B、C不需要进行修正；

E、基础设施完备度：分为完备、较完备、一般、基本完备、不完备五个等级，每个等级修正2%，以估价对象的基础设施完备度为标准，确定其指数为100，若可比实例的基础设施完备度优于此标准，则可比实例的指数高于100，若可比实例的基础设施完备度劣于此标准，则可比实例的指数低于100；估价对象的基础设施为完备，可比实例A、B、C的基础设施完备度均为完备，则可比实例A、B、C无需修正；

F、公共配套设施完备度：分为完备、较完备、一般、基本完备、不完备五个等级，以估价对象的等级为100，每个等级修正2%，若可比实例的基础设施状况优于此标准，则可比实例的指数高于100，若可比实例的基础设施状况劣于此标准，则可比实例的指数低于100；估价对象的公共设施配套为完备，估价案例A、B、C的公共设施配套与估价案例一致，则案例A、B、C的修正系数为：100、100、100。

G、景观状况：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为100，每个等级修正1%，若可比实例周边的景观状况优于此标准，则可比实例的指数高于100，若可比实例周边的景观状况劣于此标准，则可比实例的指数低于100；估价对象的周边景观状况为较好，案例A、B、C的周边环境状况与估价对象的景观环境状况基本一致，则案例A、B、C不需要进行修正；

E、楼层：每相差一个等级向上或向下修正1%,楼层分等级为优、较优、一般、较差、差五个等级，以估价对象为100，若比较案例的楼层状况优于此标准，则比较案例的指数高于100，若比较案例的楼层状况劣于此标准，则比较案例的指数低于100。估价对象为第6-7层，总楼层8层，则估价对象楼层等级为一般；案例A、B、C均位于第6-7层，总楼层为8层，则案例A、B、C等级均为一般；则可比实例A、B、C的修正系数分别为100、100、100；

F、朝向：分为朝南、朝东或朝西、朝北三个等级，每个等级修正1%，以待估建筑物的朝向状况为标准，确定其指数为100，若可比实例的朝向状况优于此标准，则可比实例的指数高于100，若可比实例的朝向状况劣于此标准，则可比实例的指数低于100；估价对象朝南，可比实例A、B、C的建筑物朝向均为朝南，则可比实例A、B、C修正后系数分别为100、100、100；

（5）进行实物状况修正

估价人员根据现场勘察和所掌握的资料，对三个可比实例与估价对象的实物状况进行修正。

实物状况包括:

A、建筑结构：分为钢混、框架、砖混、砖木四个等级，以估价对象为100，每个等级修正1%，若可比实例的建筑结构优于此标准，则可比实例的指数高于100，若可比实例的建筑结构劣于此标准，则可比实例的指数低于100；估价对象的建筑结构为钢混结构，可比实例A、B、C的建筑结构均为钢混，则可比实例A、B、C的修正系数为均100；

B、建筑面积：以估价对象为100，约50个平方米修正1%，若可比实例的建筑面积大于此标准，则可比实例的指数低于100，若可比实例的建筑面积小于此标准，则可比实例的指数高于100；估价对象的建筑面积为136.95平方米，可比实例A、B、C的建筑面积分别为152、151.94、152平方米，则可比实例A、B、C的修正系数为100、100、100；

C、建筑年代：以估价对象为100，每一年修正1%，若可比实例的建筑年代迟于此标准，则可比实例的指数高于100，若可比实例的建筑年代早于此标准，则可比实例的指数低于100；估价对象的建筑年代为2013年，可比实例A、B、C的建筑年代均为2013年，则可比实例A、B、C修正系数均为100；

D、内部装修程度：分为精装修、普通装修、简单装修、毛坯房四个等级，每个等级修正2%，以待估建筑物的内部装修程度为标准，确定其指数为100，若可比实例的内部装修程度优于此标准，则可比实例的指数高于100，若可比实例的内部装修程度劣于此标准，则可比实例的指数低于100；估价对象装修状况为毛坯，可比实例A、B、C均为毛坯，则可比实例A、B、C修正后系数均为100；

E、物业管理：分为好，较好、一般、较差、差五个等级，每个等级修正1%，以估价对象为标准，系数取值为100，若可比实例物业管理优于此标准，则可比实例的指数高于100，若可比实例物业管理劣于此标准，则可比实例的指数低于100；估价对象物业管理为较优，可比实例A、B、C物业管理均为较优，则可比实例A、B、C无需修正；

（6）进行权益状况修正

估价对象及可比案例于价值时点为完全产权，无权利限制，无需修正。

（7）计算可比实例的修正后价格，并确定估价对象的最终修正后价格，详细测算过程见下面三张表格：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素条件说明表 | | | | | | | | | |
| 估价对象及比较案例 修正项目 | | | 估价对象 | | 可比实例A | 可比实例B | | 可比实例C | |
|
| 交易情况 | | | 正常 | | 挂牌 | 挂牌 | | 挂牌 | |
| 交易日期 | | | - | | 2018.12.4 | 2018.12.14 | | 2018.12.6 | |
| 区位状况 | 距市中心距离（km） | | 3公里 | | 3公里 | 3公里 | | 3公里 | |
| 交通便捷程度 | | 便捷 | | 便捷 | 便捷 | | 便捷 | |
| 环境状况 | | 较好 | | 较好 | 较好 | | 较好 | |
| 商业繁华度 | | 较繁华 | | 较繁华 | 较繁华 | | 较繁华 | |
| 基础设施完备度 | | 完备 | | 完备 | 完备 | | 完备 | |
| 公共配套设施完备度 | | 完备 | | 完备 | 完备 | | 完备 | |
| 景观状况 | | 较好 | | 较好 | 较好 | | 较好 | |
| 楼层/总楼层 | | 6-7/8 | | 6-7/8 | 6-7/8 | | 6-7/8 | |
| 朝向 | | 南 | | 南 | 南 | | 南 | |
| 实物状况 | 建筑结构 | | 钢混 | | 钢混 | 钢混 | | 钢混 | |
| 建筑面积（㎡） | | 136.95 | | 152 | 151.94 | | 152 | |
| 建筑年代 | | 2013年 | | 2013年 | 2013年 | | 2013年 | |
| 内部装修程度 | | 毛坯 | | 毛坯 | 毛坯 | | 毛坯 | |
| 物业管理 | | 较优 | | 较优 | 较优 | | 较优 | |
| 权益状况 | | | 无限制 | | 无限制 | 无限制 | | 无限制 | |
| 比较因素条件指数表 | | | | | | | | | |
| 估价对象及比较案例  修正指数 | | | | 估价对象 | 可比实例A | | 可比实例B | | 可比实例C |
| 交易情况 | | | | 100 | 102 | | 102 | | 102 |
| 交易日期 | | | | 106 | 106 | | 106 | | 106 |
| 区域状况 | | 距市中心距离（km） | | 100 | 100 | | 100 | | 100 |
| 交通便捷程度 | | 100 | 100 | | 100 | | 100 |
| 环境状况 | | 100 | 100 | | 100 | | 100 |
| 商业繁华度 | | 100 | 100 | | 100 | | 100 |
| 基础设施完备度 | | 100 | 100 | | 100 | | 100 |
| 公共配套设施完备度 | | 100 | 100 | | 100 | | 100 |
| 景观状况 | | 100 | 100 | | 100 | | 100 |
| 楼层/总楼层 | | 100 | 100 | | 100 | | 100 |
| 朝向 | | 100 | 100 | | 100 | | 100 |
| 实物状况 | | 建筑结构 | | 100 | 100 | | 100 | | 100 |
| 建筑面积（㎡） | | 100 | 100 | | 100 | | 100 |
| 建筑年代 | | 100 | 100 | | 100 | | 100 |
| 内部装修程度 | | 100 | 100 | | 100 | | 100 |
| 物业管理 | | 100 | 100 | | 100 | | 100 |
| 权益状况 | | | | 100 | 100 | | 100 | | 100 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素修正系数及结果表 | | | | |
| 估价对象及比较案例 修正系数 | | 可比实例A | 可比实例B | 可比实例C |
| 案例价格（元/㎡） | | 6710 | 6844 | 6315 |
| 交易情况 | | 0.9804 | 0.9804 | 0.9804 |
| 交易日期 | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 区位状况 | 距市中心距离（Km） | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 交通便捷程度 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 环境状况 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 商业繁华度 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 基础设施完备度 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 公共配套设施完备度 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 景观状况 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 楼层/总楼层 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 朝向 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 实物状况 | 建筑结构 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 建筑面积（㎡） | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 建筑年代 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 内部装修程度 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 物业管理 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 权益状况 | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 修正后价格（元/㎡） | | 6578 | 6710 | 6191 |

（8）比较价值的确定

由以上通过对三个可比实例的成交单价进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素、其他因素的修正得出可比实例A修正后价格为6578元/平方米、可比实例B修正后价格为6710元/平方米、可比实例C修正后价格为6191元/平方米，三个可比实例最终修正后价格比较接近，估价人员根据决定采用简单算术平均法（取整）确定比较价值的最终单价，即：（6578+6710+6191）/3=6493元/平方米。

2、收益法

收益还原法是预计估价对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

黄山市房地产租赁市场近些年来得到充分发展，供求两旺；房屋租金一般一年一定，逐年递增；因此我们根据现实市场确定房屋的净收益按固定的比例递增，收益年限为有限年的条件下的方式。因此，本次评估估价人员选用收益法中净收益固定的比例递增为有限年条件下的计算公式进行计算。

在净收益按照固定的比例递增，收益年限为有限年条件下的收益价值的计算公式为：P=[a/（Y-s）][1-（1+s）n/（1+Y）n]

P——收益价值；

a——房地产净收益；

Y——报酬率（%）；

s——净收益逐年递增的比率（%）

n——收益期（年）；

（1）确定净收益

在确定净收益时，我们既考虑估价对象的实际收益，更考虑了估价对象的客观收益；即我们在该估价对象的实际收益中去除了属于偶然的、特殊的要素后得到的较好正常收益。

A、估算估价对象的潜在毛收入

估价人员根据估价对象所在区域同类型房地产的正常收益水平，并结合估价对象的实际收益水平，确定估价对象的潜在毛收入。用比较法求取估价对象的客观市场租金：

a、选取可比实例

估价对象是普通住宅房地产，该地区类似房地产的租金水平容易取得且比较稳定，故采用比较法选择与估价对象属于同一供需圈内用途、规模、档次、建筑结构等方面相同或相近的三个类似房地产的租赁案例，通过租赁案例的判断比较确定类似房地产的正常收益水平，其情况如下：

租赁实例调查表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 名称 | | 新安养生谷住宅用房 | 新安养生谷住宅用房 | 新安养生谷住宅用房 |
| 坐落 | | 新安大道 | 新安大道 | 新安大道 |
| 面积（平方米） | | 130 | 135 | 127 |
| 出租房性质 | | 住宅 | 住宅 | 住宅 |
| 租赁日期 | | 2018.11.29 | 2018.10.25 | 2018.11.18 |
| 付款方式 | | 签约一年，现金付款 | 签约一年，现金付款 | 签约一年，现金付款 |
| 费用负担方式 | | 水电费、网络通讯费、物业费、装潢费等运营费用由承租方承担，产生的税金由双方各自承担。 | 水电费、网络通讯费、物业费、装潢费等运营费用由承租方承担，产生的税金由双方各自承担。 | 水电费、网络通讯费、物业费、装潢费等运营费用由承租方承担，产生的税金由双方各自承担。 |
| 房地产状况说明 | 实物状况说明 | 位于第6-7层，混合结构，地势平坦，外墙为涂料，内墙为乳胶漆，简装。 | 位于第6-7层，混合结构，地势平坦，外墙为涂料，内墙为乳胶漆，简装。 | 位于第6-7层，混合结构，地势平坦，外墙为涂料，内墙为乳胶漆，简装。 |
| 权益状况说明 | 该可比实例产权明确，无产权纠纷，正常案例 | 该可比实例产权明确，无产权纠纷，正常案例 | 该可比实例产权明确，无产权纠纷，正常案例 |
| 区位状况说明 | 可比实例位于新安大道，所处区域环境状况较好，景观状况较好，公共配套设施完备 | 可比实例位于新安大道，所处区域环境状况较好，景观状况较好，公共配套设施完备 | 可比实例位于新安大道，所处区域环境状况较好，景观状况较好，公共配套设施完备 |
| 租赁情况说明 | | 租赁情况正常 | 租赁情况正常 | 租赁情况正常 |
| 租金（元/㎡•月） | | 21.56 | 22.45 | 23.34 |

b、租赁情况调整

所选的可比实例A、B、C交易情况正常，故不需修正。则可比实例A、B、C租赁情况修正系数分别为100、100、100。

c、租赁日期调整

所选可比实例A、B、C交易日期与价值时点较接近，故不需要修正。则可比实例A、B、C租赁日期修正系数分别为100、100、100。

d、房地产状况调整

实物状况调整：可比实例A、B、C相对于估价对象在实物状况如装饰装修等方面有差别，需要进行修正。以估价对象为标准，系数取值为100，若可比实例实物状况优于此标准，则可比实例的指数高于100，若可比实例实物状况劣于此标准，则可比实例的指数低于100，以估价对象为标准，系数取值为100，估价对象内部装修为毛坯 ，可比实例A、B、C内部装修均为简装。则修正后可比实例A、B、C修正系数分别为102、102、102；

权益状况调整：可比实例A、B、C与估价对象权益均完整，无产权纠纷，无需修正。则可比实例A、B、C 修正系数分别为100、100、100；

区位状况调整：可比实例A、B、C相对于估价对象在区位状况中如距市中心距离、繁华程度、公交便捷度、基础设施完备度、公共配套设施完备度、环境与景观等方面等相近，不需要进行修正。则可比实例A、B、C 修正系数分别为100、100、100。

根据以上分析过程得出以下数据：

租金修正后价格测算表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 修正项目 | 可比实例A | 可比实例B | 可比实例C |
| 租金（元/㎡·月） | 21.56 | 22.45 | 23.34 |
| 租赁情况调整 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 租赁日期调整 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 实物状况调整 | 100/102 | 100/102 | 100/102 |
| 权益状况调整 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 区位状况调整 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 修正后价格 | 21.14 | 22.01 | 22.88 |
| 权重 | 1/3 | 1/3 | 1/3 |
| 修正后价格 | 22.01 | | |

通过对三个可比实例的年租金进行租赁情况调整、租赁日期调整、实物状况调整、区位状况调整、权益状况调整得出可比实例A修正后价格为21.14元/㎡·月、可比实例B修正后价格为22.01元/㎡·月、可比实例C修正后价格为22.88元/㎡·月，三个可比实例最终修正后价格比较接近，估价人员根据决定采用简单算术平均法（取整）确定比较法的最终单价，即：（21.14+22.01+22.88）/3=22.01元/㎡·月。

估价人员根据对黄山市住宅用途房地产市场租金率、收租损失的调查及对未来市场状况的预期分析，预测确定估价对象出租率的平均水平99%，其空置率为1%，有效出租面积为100%；根据当地的房地产出租情况，出租方全部提前收租，故市场收租损失为0；其他收入包括房屋出租押金，及押金利息，其他收入在本地房地产租赁过程中表现收取押金，再无其他所得，即估价对象押金取1000元，即按照一年期存款利率确定利息（一年期存款利率为1.5%），确定其他收入＝1000×1.5%=15元，估价对象建筑面积约为136.95平方米，折合每平方米约为0.11元；根据目前黄山市住宅房地产的出租状况可以预测未来很长一段时间内将保持该出租率的水平，则：

年有效毛收入=22.01×月租金×有效出租面积系数×（1-空置率）+收租损失+其他收入

=22.01×12×100%×（1-1%）+0+0.11

=261.59元/㎡·年

B、估算估价对象的正常年运营费用

运营费用包括维修费、管理费、保险费和税金。

a、维修费，指为保障房屋正常使用每年需支付的修缮费。按照行业的正常标准，维修费的取值范围一般为建筑物重置价格的2%-4%，根据估价对象的具体特点，此次取费标准确定为3.0%；估价人员根据目前建材、劳动力市场等行情并结合黄山市基本建设标准定额站发布的《黄山市2018年12月份造价定额》，估价对象为混合结构，根据估价对象具体情况考虑房屋开发成本、管理费用、销售费用及销售税费等因素；结合估价对象具体结构装修和设备情况（外墙为普通涂料，钢混结构，总层数为8层，设备使用及维护状况良好，房屋完损状况为良好）。综合确定该房屋重置价格为1550元/平方米。

房屋维持修缮费=房屋重置价格×3%

=1550×3%

=46.50元/平方米

b、管理费，管理费指对出租房屋进行的必要管理所需的费用。

按照行业的正常标准，管理费的取值范围一般为年租金（有效毛收入）的3%-5%，根据估价对象的具体特点，此次取费标准确定为3％。则：

管理费用＝年有效毛收入×3%

=261.59×3%

=7.85元/平方米

c、保险费，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。

估价对象建筑年代为2013年，钢混结构，目前已使用了6年，房屋尚可使用年限为54年，估价对象占用土地使用权性质为国有出让用地，至价值时点2019年1月4日，土地剩余使用年限为62.99年，故本次评估中房屋折旧年限按房屋已使用年限加房屋尚可使用年限计算，钢混结构房屋残值率为0%。则该估价对象的建筑物现值=建筑物重置价格－折旧总额。

=建筑物重置价格－年折旧总额×已使用年限

=建筑物重置价格－[房屋重置价格×（1－残值率）÷（已使用年限+尚可使用年限）]×已使用年限

=1550－[1550×（1－0%）÷（6+54）]×6

=1395.00元/平方米

保险费＝建筑物现值×保险费率

＝1395.00×2‰

＝2.79元/平方米

d、税金，指房产所有人按有关规定向税务机关缴纳的房产税、增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方费附加等。

①房产税：根据《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号的公告，按照5%的征收率减按4%计算房产税。则：

房产税＝有效毛收入/（1+5%）×4%

＝261.59/（1+5%）×4%

＝9.97元/平方米

②增值税：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》的公告，按照5%的征收率减按1.5%计算应纳税额。则：

增值税=房地产年有效毛收入÷（1+5%）×1.5%

=261.59÷（1+5%）×1.5%=3.74元/平方米

③城市维护建设税：城市维护建设税城市维护建设税依据《关于纳税人异地预缴增值税有关城市维护建设税和教育费附加政策问题的通知》，以实际缴纳的增值税额为计税依据，县城税率为5%，则：

城市维护建设税=增值税×7%

=3.74×5%=0.19元/平方米

④根据《国务院关于修改《征收教育费附加的暂行规定》的决定》（中华人民共和国国务院令第448号）和财综[2011]349 关于印发《安徽省地方教育附加征收和使用管理暂行办法》，教育费附加及地方教育附加是5%,则：

教育费附加及地方教育附加=增值税×5%

=3.74×5%=0.19元/平方米

税金＝房产税＋增值税＋城市维护建设税+教育费附加及地方教育附加

税金＝9.97+3.74+0.19+0.19

=14.09元/平方米

运营费用合计：a+b+c+d=维修费+管理费+保险费+税金

=46.50+7.85+2.79+14.09

=71.23元/平方米

e、求取估价对象的净收益

净收益＝有效毛收入-运营费用

=261.59-71.23

=190.36元/平方米

（2）确定报酬率y(%)

报酬率是决定收益法运用是否得当的关键，其微小的变化都会给估价结果带来较大的影响。由于本评估报告要求的是房地产的现行市场价格，对应的净收益是土地和房屋的综合收益，因而确定报酬率为土地和房屋的综合报酬率。由于现在要求的是委估房地产在客观市场上的净收益折现的报酬率，故报酬率的确定可采用投资复合收益率法和安全利率加风险调整值法。

1）投资复合收益率法

假设委估房地产的购买者取得房地产是一种投资行为。取得该房地产的资金来源可分为抵押贷款和自有资本两种，通常抵押贷款占六成，自有资本占四成。根据2015年10月24日的一年期的贷款利率为4.35%，由于当地银行受信贷款额度紧张和国家政策等因素的影响，故要求对开发贷款利率采用一年期贷款利率上调20％（6.6%），自有资本所有者一般要求的年收益率为8%。

则：报酬率=×抵押贷款利息率+×自有资本收益率

=60%×4.35%+40%×8%

=5.81%

2)安全利率加风险调整值法

是以安全利率为基础，再加上风险调整值作为报酬率。报酬率由正常投资回报率和风险投资回报率两部分组成。正常投资回报率按目前中国人民银行确定的一年定期存款利率1.5%和2014年发行的5年期国库券利率5.41%为基础，综合确定正常投资回报率为3.46%。风险投资回报率接风险累加法进行估算。风险投资回报率由行业风险报酬率、经营风险报酬率、财务风险报酬率和其他风险报酬率组成，综合分低、中、高、投机四个档次，相应的调整值分别为0%～2%，2%～5%，5%～8%，8%以上，根据本次估价对象的用途和房屋成新分析，商业、住宅用房的风险调整值较高，但由于该风险也容易受到了租赁协议的约束。即租赁协议的存在减少了委估房屋的市场风险，若房屋出租，则房屋租金收入容易基本稳定、明确，所以该房地产风险投资回报率不大，综合考虑各种因素，取风险投资回报率为5.4%。

报酬率=正常投资回报率+风险投资回报率

=3.46%+5.4%

=8.86%

3)报酬率的确定

由于本次评估的目的是为估价委托人了解房地产市场价值提供价格参考依据而评估房地产市场价值并且委估房地产的标的额较大，想取得该房地产一般须向银行申请房地产抵押贷款，所以报酬率的确定用投资复合收益率法更符合评估目的，所以取两种方法得出报酬率的权数分别为0.6和0.4。

则最终报酬率为：

5.81%×0.6+8.86%×0.4≈7%。

（3）确定净收益逐年递增的比率（%）

随着房地产经济的发展，房屋租赁市场在房地产交易市场中的比例不断攀升，特别是租赁房屋用于生产经营行为日益增多。从黄山市实际情况来看，租赁市场的活跃对促进房地产市场的繁荣发挥了巨大的作用。

当前我市房屋租赁市场基本现状：近几年来，随着城市建设步伐加快，城市规模越来越大，城市流动人口愈来愈多，带动了房屋租赁市场，承租群体不断扩大：坐落在不同繁华区的营业性用房，偏僻处的车库和仓库，一些关停并转企业的厂房、场地，租赁他人用于加工、生产的房屋以及居民的居住用房等等。随着房屋租赁市场的兴起，极大地促进了房屋租赁收入的增长。目前，房屋出租在城市、郊区乃至乡镇，都是十分普遍的现象，且呈现出快速发展的态势。

随着黄山市的规划与发展，城市地位及城市形象进一步提升；其年租金的增长主要有以下几个方面原因：

近年来黄山的经济发展迅速，吸引着外地就业者到本地就业，黄山的近年来的人口流动性增强，流动人口的人流流量逐渐增加，对租房的需求量增加，推动了房租的上涨。

黄山的各大高校扩招，每年的大中专毕业生数量增加，他们认识到黄山的经济发展进一步增强，留在黄山的发展人口数量增加，这将进一步使得黄山的房屋租赁需求旺盛，进而导致房屋租金的增加。

租赁住房需求性增加：由于近两年房价的攀升，个人出租房屋取得收益也是水涨船高，有很大比例的人群由于家庭、工作等方面的原因，以及经济利益的驱使，为让房屋增值、保值提前把房屋购买下来；但是相比目前黄山市的外来人口增长速度，可以买房用于投资保值的人还是少数的，大部分的人由于刚刚工作或者刚刚流动到本地区的原因，目前还处于租住房屋阶段。

综上所述，黄山的出租房屋租赁市场处于比较繁荣的时期，该地区的商业、住宅出租房屋的租金一年确定一次，合同一年一签。租金的年增长率一般为3%-7%，根据本次估价目的的需要及房地产估价原则，本着谨慎性原则，选取租金的年增长率为5%。

（4）确定收益期

估价对象建筑物于2013年建成，该建筑物的耐用年限为60年，于价值时点已使用6年，剩余经济寿命为54年，至价值时点剩余土地使用权年期为62.99年，土地剩余使用年限短于建筑物的经济寿命。因此，估价人员确定估价对象于价值时点的收益年限为54年。

（4）计算收益价值

P=[a/（y-s）][1-（1+ s）n/（1+y）n]

= [190.36/（0.07-0.05）][1-（1+0.05）54/（1+0.07）54]

≈6092元/平方米

## **（十）住宅用房估价结果确定**

估价人员根据估价程序，经过详细周密的测算，应用比较法和收益法得到的估价结果分别为6493元/平方米和6092元/平方米，比较法选取案例都是与估价对象在同等区域的近期市场成交案例，而且测算过程中的可比实例的指数确定比较准确，经过比较修正得出的结果较能客观的反应估价对象正常市场价值，收益法中技术数据真是客观，可以客观反映出估价对象的市场价值，故赋予比较法权重值0.5，赋予收益法权重值0.5。则估价对象单位价值：

新安养生谷1101室估价对象单价=6493×0.5+6092×0.5＝6293元/平方米（取整）

**（十一）估价结果确定**

估价对象总价值为：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 不动产权利人 | 证号 | 坐落 | 用途 | 结构 | 层次 | 建筑面积（㎡） | 单价（元/㎡） | 总价（万元） |
| 叶杰 | 黄（经）字第201321726号 | 屯溪区梅林大道16号黄山碧桂园栖霞映翠79幢1单元1103室 | 住宅 | 钢混 | 11/11 | 86.00 | 7816 | 67.22 |
| 姜骏 | 休字第30217257号 | 东临溪镇一心村新安养生谷菊花园13幢4-601室 | 住宅 | 混合 | 6-7/8 | 136.95 | 6293 | 86.18 |
| 合计 | | | | | |  |  | 153.40 |

评估总价：￥153.40万元 (大写：人民币壹佰伍拾叁万肆仟元整)

**附 件**

附件1：黄山市屯溪区人民法院《司法鉴定委托书》复印件

附件2：委托方提供的估价对象房屋及产权信息

附件3: 估价对象位置示意图

附件4：估价对象现状照片

附件5：安徽中安房地产评估咨询有限公司现场勘查记录表复印件

附件6：房地产估价机构资质证书及房地产估价机构营业执照复印件

附件7：注册房地产估价师资质证书复印件

附件8：委托方提供的其他资料

估价对象影像资料（碧桂园）

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
|  |  |

估价对象区域位置图



估价对象影像资料（新安养生谷）

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
|  |  |

估价对象区域位置图

