

# 房地产估价报告

估价报告编号：皖中信估字（2019）AS-0142 号

估价项目名称：泾川镇南华路 50 号一层商业用房、二至四层  
住宅用房市场价值评估

估价委托人：泾县人民法院

房地产估价机构：安徽中信房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：姓名：余 秀 梅      刘      红  
注册号：3420140042      3420060009

估价报告出具日：2019 年 6 月 17 日

# 目 录

致 委 托 人 函.....	- 3 -
估 价 师 声 明.....	- 4 -
估 价 的 假 设 和 限 制 条 件.....	- 4 -
房 地 产 估 价 结 果 报 告.....	- 7 -
一、估价委托人.....	-7-
二、估价机构.....	-7-
三、估价目的.....	-7-
四、估价对象.....	-7-
五、价值时点.....	-8-
六、价值类型.....	-9-
七、估价依据.....	-9-
八、估价原则.....	-10-
九、估价方法.....	-10-
十、估价结果.....	-11-
十一、注册房地产估价师.....	-11-
十二、实地查勘期.....	-11-
十三、估价作业日期.....	-11-
十四、估价报告应用有效期.....	-12-
十五、注意事项.....	-12-
房 地 产 估 价 技 术 报 告.....	- 13 -
一、估价对象描述与分析.....	-13-
二、市场背景分析.....	-15-
三、最高最佳利用分析.....	-16-
四、估价方法适用性分析.....	-16-
五、估价测算过程.....	-18-
六、估价结果的确定.....	-35-
附 件	
一、估价对象位置图	
二、估价对象实地查勘情况和相关照片	
三、《泾县人民法院委托书》(2018)皖1823执650号(复印件)	
四、《房地产权证书》、《国有土地使用证》等(复印件)	
五、估价机构营业执照和估价资质证书(复印件)	
六、房地产估价师注册证书(复印件)	

## 致 委 托 人 函

泾县人民法院：

受贵院委托，我公司对贵院执行的泾县中小企业融资担保中心与泾县君华废品收购有限公司、汪和林、裴渊、王翠萍、童朝明、徐文强一案中涉及的被执行人童朝明名下的位于泾川镇南华路 50 号一层商业用房、二至四层住宅用房[产权证号：泾房地权证泾川 2010 字第 020997 号，一层商业用房建筑面积为 139.54 m<sup>2</sup>，二至四层住宅用房建筑面积为 672.07 m<sup>2</sup>]进行市场价格评估，价值时点为 2019 年 6 月 10 日，目的为法院执行案件提供价格参考依据。

我公司派出房地产估价师于 2019 年 6 月 10 日对估价对象现场进行了实地勘察，并查询、收集、调查估价所需的相关文件、资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照法定估价工作程序，运用比较法、收益法，在认真分析现有文件、资料的基础上，经过周密的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各种因素，得出估价结果如下：

位于泾川镇南华路 50 号一层商业用房、二至四层住宅用房[一层商业用房建筑面积为 139.54 m<sup>2</sup>，二至四层住宅用房建筑面积为 672.07 m<sup>2</sup>]在价值时点的客观合理价格为：

总 价：507.49 万元；

（大写人民币）：伍佰零柒万肆仟玖佰元整；

其中：一层商业用房单价为：9576 元/m<sup>2</sup>，总价为：133.62 万元；

二至四层住宅用房单价 5563 元/m<sup>2</sup>，总价为 373.87 万元。

估价结果应用有效期自本估价报告出具之日（2019 年 6 月 17 日）起壹年内有效。估价的详细结果、过程及有关说明，详见附后的《房地产估价结果报告》和《房地产估价技术报告》。

此致

法定代表人（盖章）



安徽中信房地产土地资产评估有限公司

2019 年 6 月 17 日



## 估 价 师 声 明

### 我们郑重声明：

1、估价师在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

2、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制；

3、本公司及本次参与估价的注册房地产估价人员与估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

4、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告；



5、注册房地产估价师已于2019年6月10日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘；

6、没有人对本估价报告提供专业帮助；

7、本估价报告由安徽中信房地产土地资产评估有限公司负责解释；

8 本报告估价结果仅为委托方在本次估价目的下使用，不得作其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表；

9、本报告附件是本报告的重要组成部分，使用本报告时请仔细阅读附件。本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失，本估价机构和估价师不承担任何法律责任。

姓 名	注 册 号	签 名	签 名 日 期
刘 红	3420060009		2019年6月17日
余秀梅	3420140042		2019年6月17日

## 估价的假设和限制条件

### 一、估价的假设：

#### 一)、一般假设

1、注册房地产估价师已对委托方提供的资料进行了检查，并将估价对象的权属、面积、用途等资料记载入估价报告，假设委托方提供资料合法、真实、准确，并且提供了与本次评估有关的所有资料，没有保留和隐瞒；

2、估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了充分关注，但估价对象在价值时点是否存在安全隐患没有相应的专业机构进行鉴定、检测，本次估价假设其无安全隐患和环境污染；

3、假设该估价对象在价值时点达到最佳使用状态，且权属关系不存在纠纷，不受任何权利限制；

4、假设房地产市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变；

5、假设估价对象已经处在交易过程中，估价师根据估价对象的交易条件等模拟市场进行估价；

6、假设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利益，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，交易条件公开且不具有排他性；

7、假设估价对象在价值时点和未来合理存续期间，按目前使用方式、规模、环境和用途等情况下可以继续使用；

8、本次估价时，估价人员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。

#### 二)、未定事项假设

估价对象无未定事项假设。

#### 三)、背离事实假设

1、估价对象现部分对外出租使用，但未收集到相关的租赁合同以及相关数据，本次估价不考虑该租赁情况对估价结果的影响，在本次估价中以调查的客观租金以及客观租金递增比例进行测算，在此提请报告使用者注意。

2、截止价值时点，估价对象有抵押权，且已被法院查封，根据人民法院执行案件的需要，本次评估的是估价对象在完全产权下的市场价值，故设定无上述权益限制。

3、经估价人员现场勘查，估价对象 3 层住宅为毛坯，根据委托方提供的资料显示，二至四层面积：672.07 平方米，分层面积不详，本次评估二至四层住宅用房均按室内简装进行评估，在此提请报告使用者注意。

#### 四)、不相一致假设

根据委托方提供的《房地产权证》显示，证载一层建筑面积 155.65 m<sup>2</sup>，二至四层建筑面积为 655.96 m<sup>2</sup>，后根据委托方提供的泾县不动产登记中心 2019 年 4 月 24 日《函》显示：“根据房地产权证发证存根和房管局测量队提供的复核数据，【泾房地产权证泾川 2010 字第 020997 号】原证载面积有误，现确认底层面积 139.54 平方米，用途商业。二至四层面积：672.07 平方米，用途住宅。”。

#### 五)、依据不足假设

无依据不足假设。

#### 二、估价报告使用限制：

1、本估价报告及估价结果仅为估价委托人执行案件提供价格参考依据，不得作其它用途使用；

2、本次报告估价结果为估价对象在价值时点的市场价值；

3、本报告价值时点为 2019 年 6 月 10 日。根据泾县当前房地产市场价格的变化程度，本房地产估价报告使用期限不应超过一年，估价报告使用期限自 2019 年 6 月 17 日起计算；

4、估价对象所处的房地产市场或估价对象本身在本报告估价结果的有效期内发生了重大变化，该估价对象必须重新估价。

# 房地产估价结果报告

皖中信估字(2019)AS-0142号

## 一、估价委托人

名称:泾县人民法院  
联系人:徐法官  
地址:泾县泾川镇财富南路  
联系电话:18956303171

## 二、估价机构

估价机构:安徽中信房地产土地资产评估有限公司  
地址:合肥市潜山路与淠河路交口帝豪大厦15楼  
法定代表人:胡朝伟  
机构等级:国家壹级资质  
资格证书号:建房估证字[2013]108号

## 三、估价目的

为法院执行案件提供价格参考依据。

## 四、估价对象

估价对象范围及概况:

为泾川镇南华路50号一层商业用房、二至四层住宅用房,一层商业用房建筑面积为139.54 m<sup>2</sup>,二至四层住宅用房建筑面积为672.07 m<sup>2</sup>,本次评估包含其室内装修费用,但不包含其相关债权债务等。

### (一)房地产权益状况

#### (1)房产登记状况及房屋概况

所有人	童朝明				
权证字号	泾房地权证泾川2010字第020997号				
房屋坐落	泾川镇南华路50号				
所在层次/总层数	1-4/4	楼号或幢号	/	房号及部位	1-4层
建筑面积(m <sup>2</sup> )	一层商业用房建筑面积为139.54 m <sup>2</sup> ,二至四层住宅用房建筑面积为672.07 m <sup>2</sup>				
房屋用途	商业、住宅	实际用途	商业、住宅		

房屋结构	混合	建成年代	1997年
备注	根据委托方提供的《房地产权证》显示，证载一层建筑面积 155.65 m <sup>2</sup> ，二至四层建筑面积为 655.96 m <sup>2</sup> ，后根据委托方提供的泾县不动产登记中心 2019 年 4 月 24 日《函》显示：“根据房地产权证发证存根和房管局测量队提供的复核数据，【泾房地权证泾川 2010 字第 020997 号】原证载面积有误，现确认底层面积 139.54 平方米，用途商业。二至四层面积：672.07 平方米，用途住宅。”		

### (2) 土地登记状况

土地使用权证号	泾国用(2009)第 3819 号	土地使用权人	童朝明
土地使用权类型	出让	使用权面积(m <sup>2</sup> )	220.80
用途	商业、住宅	土地终止日期	商业至 2049 年 12 月 8 日 住宅至 2089 年 12 月 8 日
四至	西临南华路，北靠青狮路		
形状及开发程度	较规则，已达五通		
备注	/		

### (二) 区域状况

交通便捷度	交通方便，区域主要道路有南华路、青狮路等，附近公交线路有 4 路等，距主干道及公交站点距离近
自然人文环境质量	自然人文环境一般
基础设施配套情况	通路、通上水、通下水、通电、通讯
公建配套情况	银行、邮政、超市等市政配套设施

### (三) 房屋状况

估价对象为混合结构，建筑类型为多层，总层数为 4 层，所在层为 1-4 层，外墙为面砖贴面，1 层为商业用房，地板砖地面，卷闸门，顶棚部分扣板吊顶以及石膏走线，内墙乳胶漆粉刷；2 至 4 层为住宅用房，2 层为地板砖地面，铝合金窗，顶棚部分扣板吊顶以及石膏走线，内墙乳胶漆粉刷；3 层为毛坯房；4 层为木地板地面，铝合金窗，顶棚为石膏走线，内墙为乳胶漆粉刷，通水、电等基本设施。

### 五、价值时点



本次价值时点委托人未作特别要求，估价人员根据《房地产估价规范》规定，以估价人员现场查勘之日即 2019 年 6 月 10 日作为本次估价对象的价值时点。

## 六、价值类型

本次估价结论所指价格是估价对象于价值时点，采用公开市场价值标准而确定的客观合理价格。

## 七、估价依据

### （一）法律法规

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号，2000 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正）；
- 3、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号）；
- 4、《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）；
- 5、《最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定（试行）》第 47 条（法释〔1998〕15 号）；
- 6、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第四条的规定（法释〔2004〕16 号）；
- 7、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（2018）15 号；
- 8、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273 号）。

### （二）有关估价标准

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

### （三）委托方提供的文件资料

- 1、《泾县人民法院委托书》（2018）皖 1823 执 650 号（复印件）；
- 2、《房地产权证》、《国有土地使用证》；
- 3、《函》等。

### （四）房地产估价机构收集的有关资料

- 1、现场勘察资料；
- 2、市场调查资料；

3、估价师收集的其他资料。

## 八、估价原则

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

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

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

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

(2)依法判定的使用权利，应以土地用途管制、规划条件等使用管制为依据。

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

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

3、价值时点原则：指估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的。

4、替代原则：指估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内。如果存在着一定数量与估价对象相似的房地产并已知它们的价格时，则可以通过这些相似的价格推算出估价对象的价格，应考虑相似房地产的价格牵掣。

5、最高最佳使用原则：估价是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

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

## 九、估价方法

### 1、1层商业用房

估价对象可以对外出租，获得较稳定的收益，且所在区域类似商业用房对外出租现象较普遍，客观租金较易量化，故本次评估可以采用收益法。

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

### 2、2至4层住宅用房

根据估价对象是住宅用房的特点，该类物业在市场上交易行为较为活跃，市场交易案例较多，采用比较法一种方法评估的结果能够比较客观反映估价对象的市场价值，本次评估采用比较法一种方法。

比较法是将估价对象与在价值时点的近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象价值的方法。

## 十、估价结果

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

位于泾川镇南华路50号一层商业用房、二至四层住宅用房[一层商业用房建筑面积为139.54 m<sup>2</sup>，二至四层住宅用房建筑面积为672.07 m<sup>2</sup>]在价值时点的客观合理价格为：

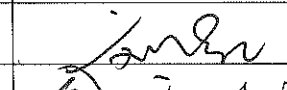

总 价：507.49 万元；

（大写人民币）：伍佰零柒万肆仟玖佰元整；

其中：一层商业用房单价为：9576 元/m<sup>2</sup>，总价为：133.62 万元；

二至四层住宅用房单价 5563 元/m<sup>2</sup>，总价为 373.87 万元。

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘红	3420060009		2019年6月17日
余秀梅	3420140042		2019年6月17日

## 十二、实地查勘期

2019年6月10日

## 十三、估价作业日期

2019年5月20日至2019年6月17日

#### 十四、估价报告应用有效期

根据泾县当前房地产市场价格的变化程度，本房地产估价报告使用期限不应超过一年，估价报告使用期限自2019年6月17日起计算。

#### 十五、注意事项

- 1、本报告未考虑估价对象的市场风险、预期风险；
- 2、本报告各附件与报告书具有同等效力，不可分割对待；
- 3、本次估价对象的估价值为“房地合一”价格，包含其室内装修费用；
- 4、本次评估结论仅为法院执行案件提供价格参考，实施变现时，但应按照国家规定采用公开、透明的处置方式，最终由市场决定成交价格。

安徽中信房地产土地资产评估有限公司

2019年6月17日



# 房地产估价技术报告

## 一、估价对象描述与分析

### (一) 估价对象实物状况描述与分析

#### 1、土地状况

- (1) 名称：泾川镇南华路 50 号一层商业用房、二至四层住宅用房所分摊的土地；
- (2) 四至：西临南华路，北靠青狮路；
- (3) 分摊面积：220.8 m<sup>2</sup>；
- (4) 用途：商业、住宅；
- (5) 土地终止日期：商业至 2049 年 12 月 8 日；住宅至 2089 年 12 月 8 日；
- (6) 土地形状：较规则；
- (7) 地形地势：较平坦；
- (8) 基础设施完备程度：宗地内五通；
- (9) 土地平整程度：宗地内建有房屋。

#### 2、建筑物状况

- (1) 名称：泾川镇南华路 50 号一层商业用房、二至四层住宅用房；
- (2) 规模：一层商业用房建筑面积为 139.54 m<sup>2</sup>，二至四层住宅用房建筑面积为 672.07 m<sup>2</sup>；
- (3) 用途：一层为商业用房，二至四层为住宅用房；
- (4) 层数及高度：总层数为 4 层，估价对象所在层数为 1-4 层；
- (5) 建筑结构：混合；
- (6) 装饰装修：外墙面砖贴面，内墙乳胶漆，铝合金窗，卷闸门，顶棚部分为扣板吊顶以及石膏走线；
- (7) 设备设施：通路、通上水、通下水、通电、通讯；
- (8) 层高：标准层高；
- (9) 空间布局：较合理；
- (10) 建成时间：1997 年；
- (11) 维护状况：设施设备维护状况较好；
- (12) 完损状况：根据估价人员现场勘查，估价对象结构构件及设备较好，管道通畅，现状较好，使用正常，目测判断成新度六成新。

#### 3、实物状况分析：

综上所述，估价对象为商业、住宅用房，基础设施完善，其空间布局等亦能较好地满足其设计用途需求，综合考虑，估价对象实物状况对价格无不利影响。

## （二）估价对象权益状况描述与分析

土地所有权状况：属于国家所有；

土地使用权类型：出让；

土地使用权用途：商业、住宅；

目前使用情况：商业、住宅；

房屋所有权情况：私有，产权人为童朝明；

共有情况：无；

其他：有抵押权，目前被法院查封；

权益状况分析：估价对象权属清晰，用途合法，目前有抵押权，且已被法院查封，存在权利限制。但因本次评估的是估价对象在完全产权下的市场价值，故不予考虑权利限制对估价结果的影响。

## （三）估价对象区位状况描述与分析

泾县，隶属于安徽省宣城市。古称猷州，位于安徽省东南部，宣城市西部。东与宣州区、宁国市接壤；南与黄山市黄山区、旌德县毗连；西与池州青阳县交界；北与芜湖南陵县为邻，处长江中下游平原与皖南山区交接地带。介于北纬 $30^{\circ} 21'$ — $30^{\circ} 51'$ ，东经 $117^{\circ} 57'$ — $118^{\circ} 41'$ 之间，东西长66千米，南北宽53千米，总面积2054.5平方千米，占安徽省总面积的1.47%。

截至2018年，泾县下辖9个镇2个乡。

### 1、位置状况：

- （1）坐落：泾川镇南华路50号一层商业用房、二至四层住宅用房；
- （2）方位：西临南华路，北靠青狮路；
- （3）距离：距离公交站点近；
- （4）朝向：朝南；
- （5）楼层：总层数为4层，估价对象位于1-4层。

### 2、交通状况

- （1）道路状况：道路通达度好；
- （2）出入可利用交通工具：公交车、出租车等；
- （3）交通管制情况：不受管制；

(4) 停车方便程度：较便利。

### 3、周围环境状况

(1) 自然环境：一般；

(2) 人文环境：自然人文环境一般；

(3) 景观：一般。

### 4、外部配套设施状况

(1) 基础设施：已达五通；

(2) 公共服务设施：周边有银行、邮政、超市等市政配套设施。

### 5、区位状况未来变化趋势

估价对象所在区域房地产市场较成熟，故最近几年该区域状况不会有较大的变化。

### 6、区域状况分析：

估价对象周边生活配套设施和公共配套设施较齐全，所在区域居住环境基本成熟，且与区域发展规划相协调，区域状况将有利于其价值的平稳增长。

## 二、市场背景分析

### 1、宏观经济形势和相关政策简况

2017年，县政府认真贯彻落实党的十九大精神，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，在县委的坚强领导和县人大、政协的监督支持下，紧紧围绕县十七届人大一次会议确定的各项目标任务，全方位学习对接沪苏浙，以落实“五大发展行动计划”为统领，坚持全面深化改革，深入实施“五大会战”，扎实推进“四个泾县”建设，全县经济社会保持平稳发展态势。2017年全县地区生产总值增长8.5%，其中规模以上工业增加值增长9%；财政收入增长8.5%；全社会固定资产投资增长11.5%；社会消费品零售总额增长11.8%；旅游总收入增长21.8%；进出口总额增长17%；实际利用外资增长8%；城乡居民人均可支配收入增长9%；城镇登记失业率控制在4.5%以内；单位地区生产总值能耗、单位工业增加值用水量以及化学需氧量、氨氮、二氧化硫和氮氧化物等主要污染物排放量完成上级下达任务。

### 2、当地房地产市场总体状况

2018年项目谋划。一是围绕工业提速。按照“加快电机泵阀产业在全国提升竞争力，推进宣纸书画纸产业深度融合发展，推动碳酸钙精细化发展”要求，以新材料、新技术、新产业发展为重点，谋划、争取一批项目。二是围绕旅游提质。围绕文化保护与开发、古建筑修缮、生态保护等，围绕打造大桃花潭景区，深度开发云岭红色景区、

宣纸文化景区、“皖南川藏线”核心景区等谋划、争取一批项目。三是围绕城市提品。重点围绕市政建设、城市功能配套、棚户区改造等基础设施以及文化、教育、医疗领域谋划、争取一批项目。四是围绕农村改革。围绕农村道路畅通、中小河流治理、现代农业、农村电网改造等谋划、争取一批项目。五是围绕交通建设。围绕打造区域交通枢纽和外联内畅的县域交通网谋划、争取一批项目。

从2019年泾县返乡置业开局至今的表现来看，今年的返乡置业不如往年。由此可见，在随着楼市调控的逐渐深入，市场已然回归到非常理性的状态，目前泾县的房价已经趋于稳定。

### 三、最高最佳利用分析

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

法律上允许：本次估价对象为商业、住宅用房，符合法律法规、政策和出让合同的允许。

技术上可能：估价对象为多层混合结构建筑，满足估价对象的设计及结构要求。

财务上可行：估价对象不存在过度投入，资源浪费的情况，经济上具有可行性。

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

### 四、估价方法适用性分析

#### 1、估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》，通知的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应按照房地产估价的技术规程，根据泾县房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，在遵循估价原则的前提下，采用科学、合理的方法进行估价测算，上述方法的适用范围如下：

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

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



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

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

## 2、估价方法的选用

### 1) 商业用房

估价人员深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了委托人提供的及所掌握的资料，在实地勘察和调研的基础上认为：①估价对象所在区域类似物业出租较为普遍，客观租金较易量化，故宜采用收益法进行评估；②估价对象所在区域类似物业很少发生交易，故不宜采用比较法进行评估；③成本法适用的估价对象包括很少发生交易而限制了比较法的运用，又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制的收益法运用的房地产，估价对象可以对外出租，能获得经济收益，故不宜采用成本法进行评估；④估价对象为正常使用现房，故亦不宜采用假设开发法进行评估。

综合以上分析为使估价结果更具科学性、准确性、客观性，本报告确定选用收益法进行估价。

### 2) 住宅用房

估价人员深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了委托人提供的及所掌握的资料，在实地勘察和调研的基础上认为，待估物业用途为住宅，估价对象周边类似用途的出售案例较多，故宜选用比较法进行估价；另泾县住宅用房租售比差距过大，不宜选用收益法；成本法适用于估价对象周边的同类没有交易或交易很少且没有租金等经济收入的房地产，本次评估的估价对象所在区域类似用房交易较多，故亦不宜选用成本法；估价对象为正常使用的现房，无再开发潜力，故亦不宜选用假设开发法。故本次评估选用比较法进行评估测算。

### 3. 本次选用估价方法定义及基本公式

#### 1) 收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值的方法。根据将未来收益转换为价值的方式不同，或者说资本化类型，收益法分为报酬资本化法和直接资本化法。

本次评估测算过程使用的是报酬资本化法：即预测估价对象未来各年的净收益，利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值的方法。

根据估价对象的特点，本次选用全剩余寿命模式估价，收益价值的计算公式如下：

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

其中：V—为收益价值；

a—为房地产未来第一年的净收益；

Y—为报酬率；

n—为房地产的收益期；

g—为净收益逐年递增的比率。

#### 2) 比较法

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

运用比较法求取估价对象的比较价值，基本公式如下：

比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

### 4. 估价技术路线

1) 运用收益法求取估价对象商业用房价值；

2) 运用比较法求取估价对象住宅用房价值；

3) 将待估商业用房和住宅用房价值相加，即为本次估价对象价值。

### 五、估价测算过程

一) 1层商业用房

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值的方法。根据将未来收益转换为价值的方式不同，或者说资本化类型，收益法分为报酬资本化法和直接资本化法。

本次评估测算过程使用的是报酬资本化法：即预测估价对象未来各年的净收益，利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值的方法。

根据估价对象的特点，本次选用全剩余寿命模式估价，收益价值的计算公式如下：

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

其中：V—为收益价值；

a—为房地产未来第一年的净收益；

Y—为报酬率；

n—为房地产的收益期；

g—为净收益逐年递增的比率。

### 1、潜在毛收入的确定

区域内租金调查表根据估价人员对估价对象房地产的调查，本次评估时调查档次相同用途相近、结构相似、装修档次相近的房地产的租金水平和出租率，比较分析确定其出租的客观出租水平和出租率，以此来测算该房产的潜在毛收入。

#### 比较法测算租金

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租金价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

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

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

1、搜集交易实例：从现实房地产市场中搜集大量真实租金的房地产。

(1)、交易实例 1：南华路商业用房，位于第 1 层，面积 22 m<sup>2</sup>，简单装修，租金

单价：1.36 元/m<sup>2</sup>·日；

(2)、交易实例 2：南华路商业用房，位于第 1 层，面积 28 m<sup>2</sup>，简单装修，租金单价：1.34 元/m<sup>2</sup>·日；

(3)、交易实例 3：南华路商业用房，位于第 1 层，面积 28 m<sup>2</sup>，简单装修，租金单价：1.34 元/m<sup>2</sup>·日；

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

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

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

表一 估价对象与可比实例基本状况表

估价对象与可比实例比较因素		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
项目名称		南华路 50 号 1 层商业用房	南华路商业用房	南华路商业用房	南华路商业用房
用途		商业	商业	商业	商业
交易日期		/	近期	近期	近期
交易情况		/	正常交易	正常交易	正常交易
租金（元/平方米·日）		/	1.36	1.34	1.34
价格内涵	财产范围	房地产	房地产	房地产	房地产
	付款方式	按季度支付	按季度支付	按季度支付	按季度支付
	计价单位	元/建筑m <sup>2</sup> /日	元/建筑m <sup>2</sup> /日	元/建筑m <sup>2</sup> /日	元/建筑m <sup>2</sup> /日
区位状况	地段商业繁华程度	较高	较高	较高	较高
	交通条件	便捷	便捷	便捷	便捷
	临街状况	一面临街	一面临街	一面临街	一面临街
	楼层	1F	1F	1F	1F
	外部配套设施	较完备	较完备	较完备	较完备
	城市规划	商业居住区	商业居住区	商业居住区	商业居住区
	微观区位	优	优	优	优

估价对象与可比实例 比较因素		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
实 物 状 况	建筑结构类型	混合	混合	混合	混合
	内部格局	较合理	较合理	较合理	较合理
	层高	标准层高	标准层高	标准层高	标准层高
	面积 (m <sup>2</sup> )	较有利 (可分隔成 5 间 门面, 单独出租)	较有利	较有利	较有利
	装饰装修	简装	简装	简装	简装
	设备设施	较完备	较完备	较完备	较完备
	沿街宽和进深比	<0.5	<0.5	<0.5	<0.5
	无形价值	一般	一般	一般	一般
	停车便利度	一般	一般	一般	一般
	人流量	较大	较大	较大	较大
	物业管理水平	一般	一般	一般	一般
	新旧程度	六成新	六成新	六成新	六成新
权 益 状 况	规划条件	按照规划条件建设	按照规划条件建设	按照规划条件建设	按照规划条件建设
	土地使用权类型	出让	出让	出让	出让
	权属清晰情况	权属清晰	权属清晰	权属清晰	权属清晰

### 3、建立比较基础:

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

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

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

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

表二 可比实例标准化处理

项目名称	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
	南华路 50 号 1 层商业用房	南华路商业用房	南华路商业用房	南华路商业用房
1. 租金价格	——	1.36	1.34	1.34
2. 标准化处理后的价格	——	1.36	1.34	1.34
统一财产范围后的价格	房地产	1.36	1.34	1.34
统一付款方式后的价格	季度付款	1.36	1.34	1.34
统一计价单位后的价格	元/建筑平方米	1.36	1.34	1.34

#### 4、进行交易情况修正

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

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

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

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

##### (1)、进行区位状况调整

区位状况调整因素说明：

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

B、交通条件：主要指城市公共交通的通达程度，包括道路通达度、公交便捷度和距火车（汽车）站距离以及距地铁出入口距离，分为便捷、较便捷、一般、较不便、不便捷五个等级，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 1。

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

D、楼层：以估价对象为 100，与估价对象相比，每减少一层增加 2，每增加一层减少 3。一般选同层次，层差不能超过 3 层。

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

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

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

H、微观区位：微观区位指的是在商业圈内的具体区位，包括距主大门、主干道及到商圈内主题店的远近。分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为 100，与估价对象相比，每相差一个等级调整 3。

将可比实例在其区位状况下的价格调整为估价对象区位状况下的价格：

表三 区位状况调整系数表

比较因素		估价对象与可比实例			
		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
区位 状况	地段商业繁华程度	100	100	100	103
	交通条件	100	100	100	100
	临街状况	100	100	100	100
	楼层	100	100	100	100
	外部配套设施	100	100	100	100
	城市规划	100	100	100	100
	环境因素	100	100	100	100
	微观区位	100	100	100	100
区位状况调整			100	100	100

(2)、进行实物状况调整

实物状况调整因素说明：

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

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

对象相比，每相差一个等级调整 2。

C、层高：以估价对象层高为标准 100，与估价对象相比，每增减 0.5 米调整 1。

D、面积：分有利、较有利、一般、较不利、不利五个等级，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 1。

E、装饰装修：分高档装修、精装修、中等装修、简单装修、无装修五个等级，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 1。

F、设施与设备：包括供水、排水、供电、通讯、消防、车位、中央空调、电梯等的完备程度。分为完备、较完备、一般、基本完备、不完备五个等级，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 1。

G、沿街宽和进深比：分 $>2$ 、 $2-1$ 、 $1-0.8$ 、 $0.8-0.5$ 、 $<0.5$  五个等级，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 2。

H、无形价值：包括楼盘的外观形象、开发商及经营公司的档次等，分为高、较高、一般、较低、低五个等级，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 2。

I、停车便利度：根据停车便利程度，分为优、一般、劣三个等级，其中有专用停车场或停车位且数量充足为优，有专用停车场或停车位但数量有限为一般，无停车位为劣，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 2。

J、人流量：分大、较大、一般、较少、少五个等级，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 2。

K、物业管理水平：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 1。

L、新旧程度：根据房屋的建成年代结合使用情况，分为十成新、九成新、八成新、七成新、六成新、五成新及以下六个等级，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 2。

将可比实例在其个体状况下的价格调整为估价对象个体状况下的价格：

**表四 实物状况调整系数表**



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

### (3)、进行权益状况调整

权益状况调整因素说明：

A、规划条件：估价对象及可比实例均为按照规划条件建设，规划条件因素不作调整。

B、土地使用权类型：分为出让和划拨两种类型，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 5。

C、权属清晰情况：分为权属清晰和权属不清晰两种情况，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 1。

将可比实例在其权益状况下的价格调整为估价对象权益状况下的价格：

表五 权益状况调整系数表

比较因素		估价对象与可比实例			
		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
权益状况	规划条件	100	100	100	100
	土地使用期限	100	100	100	100
	权属清晰情况	100	100	100	100
权益状况调整		100	100	100	100

### 7、求出比较价值

比较租金=可比实例成交租金×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

项 目	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
标准化处理后的租金 (元/平方米·日)	1.36	1.34	1.34
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
市场状况调整	100/100	100/100	100/100
区位状况调整	100/100	100/100	100/100
实物状况调整	100/100	100/100	100/100
权益状况调整	100/100	100/100	100/100
可比实例比较租金 (元/平方米·日)	1.36	1.34	1.34

根据上述分析，取以上三个比较价值的简单算术平均数作为估价对象的最终比较价值： $(1.36+1.34+1.34) \div 3 \approx 1.35$  (元/m<sup>2</sup>·日)

### 2、收益价值计算

序号	项 目	计算过程	备注
1	年潜在毛收入 (元/平方米)	<b>493.98</b>	年潜在毛收入 = 年潜在毛租金收入 + 年潜在毛押金收入 + 年其他收入
1.1	年潜在毛租金收入	492.75	年潜在毛租金收入 = 潜在毛租金 × 365
1.1.1	潜在毛租金 (元/平方米·日)	1.35	根据估价对象周边同类物业调查得到
1.1.2	每年以 365 天计	365	一年以 365 天计算
1.2	年潜在毛押金收入	1.23	年潜在毛押金收入 = 月押金 × 押金月数 × 存款利率
1.2.1	月押金	41.06	1.2.1 = 1.1/12
1.2.2	押金月数	2	根据泾县商业/办公出租通常收取的押金月数确定
1.2.3	存款利率 (1 年期)	1.50%	根据价值时点存款利率确定
1.3	年其他收入 (元/平方米·年)	0	---

序号	项 目	计算过程	备注
2	年空置和收租损失	4.94	年空置和收租损失=年潜在毛收入×空置率×有效出租面积比率+收租损失
2.1	空置率	1%	根据市场调查,确定空置率为1%
2.2	有效出租面积比率	100%	根据市场调查,周边同类型物业的出租面积一般按其产权登记的建筑面积为出租面积,因此确定估价对象有效出租面积的比率为100%
2.3	收租损失	0%	因估价对象一般出租情况下,都会收取1个月的押金,押金的收取可有效防止承租人拖欠租金造成的收入损失,同时,在潜在毛收入中已计算押金利息收入,故本次确定其收租损失为0
3	年有效毛收入(元/平方米)	489.04	年有效毛收入=年潜在毛收入-年空置和收租损失
4	年运营费用(元/平方米)	112.18	年运营费用=管理费用+管理费用+保险费+营业税及其附加+房产税
4.1	管理费用	14.67	指工作人员的工资、福利、办公费用等相关费用,同类房地产的管理费水平一般占年有效毛收入的3%-5%,结合本项目所在区域的经济状况、社会平均工资及项目的实际情况,取年有效毛收入的3%
4.2	维修费用	12	指为保障房屋正常使用每年需支付的修缮费。根据项目的不同,维修保养费一般取重置价格1%-2%,根据估价对象的品质、结构、建成年代等,维修保养费按成本法测算的房屋重置价(1200元/平方米)的1%计算
4.3	保险费	1.2	指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用,一般按房屋重置成新价格乘以保险费率计算,根据项目的不同,保险费率可取1‰-2‰,根据估价对象项目情况,按成本法测算的建筑物重置成新价(1200元/平方米)乘以保险费率1‰计算
4.4	增值税及其附加	25.63	此项包括增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加,根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》及《营业税改征增值税试点实施办法》、《营业税改征增值税试点有关事项的规定》,自2016年5月1日起,在全国范围内全面推开营业税改征增值税(以下称营改增)试点,建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人,纳入试点范围,由缴纳营业税改为缴纳增值税,出租房地产增值税税率为年有效毛收入的5%;估价对象位于泾县,根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》,城市维护建设税为增值税的5%;根据《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》,教育费附加

序号	项 目	计算过程	备注
			为增值税的 3%，地方教育费附加以增值税税额为计征依据，征收标准为 2%，分别与增值税、消费税同时缴纳。本次评估暂以简易方法测算增值税及附加，其费率取 5.24%
4.5	房产税	58.68	是以房产为征税对象，由房产所有人按有关规定向税务机关缴纳的一种财产税，依据《中华人民共和国房产税暂行条例》，房产出租的，以房产租金收入为房产税的计税依据；税率为百分之十二
5	年净收益（元/平方米）	376.86	年净收益 = 年有效毛收入 - 年运营费用
6	单位收益价值（元/平方米）	9576.00	收益价值 = 年净收益 ÷ (报酬率 - 收益递增率) × (1 - ((1 + 收益递增率) ÷ (1 + 报酬率))^ 收益期限)
6.1	报酬率	4.50%	报酬率 = 安全利率 + 风险调整值。安全利率按中国人民银行于 2015 年最新公布一年期存款利率 1.5% 确定。风险调整值可以视为投资风险补偿率、管理负担补偿率、缺乏流动性补偿率三者之和再减去投资带来的优惠率。考虑泾县目前房地产业的平均收益状况、估价对象的地理位置、估价对象的用途等因素，结合我们对估价对象所在区域房地产市场的调查了解由于当前房地产政策变动较快，房地产投资存在一定的风险，并且考虑目前的通货膨胀和一定的风险利率，综合分析商业用途房地产风险调整值在 3%—5% 之间，本次评估风险调整值取 3%，因此，报酬率 = 1.5% + 3% = 4.5%
6.2	收益递增率	3.50%	经估价人员综合分析确定估价对象的净收益逐年递增率为 3.5%
6.3	收益期限（年）	30.49	根据委托方提供的估价对象土地使用证显示，土地终止日期：商业至 2049 年 12 月 8 日，则价值时点（2019 年 6 月 10 日）时土地使用权剩余期限为 30.49 年；因估价对象为混合结构，1997 年建成，在正常维护使用状态下混合结构建筑物经济寿命为 50 年，价值时点（2019 年 6 月 10 日）计算建筑物剩余经济寿命约为 28 年，经估价人员现场勘查，估价对象使用维护状况较好，外观成新较好，可使用至土地使年限结束，为了适当简化测算过程，可将剩余土地使用权剩余期限确定为收益期。因此，收益期取 30.49 年
7	收益价值（万元）	133.62	收益价格 = 单位收益价值 × 建筑面积
7.1	建筑面积（平方米）	139.54	

二) 2-4 层住宅用房

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

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

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

1、搜集交易实例：从现实房地产市场中搜集大量真实成交的房地产。

(1)、交易实例 1：南华新村（位于南华路、住宅用房、所在层数为中楼层、建筑面积为 69.2 m<sup>2</sup>、房屋朝南、简装、成交价格为 5491 元/m<sup>2</sup>）；

(2)、交易实例 2：南华新村（位于南华路、住宅用房、所在层数为中楼层、建筑面积为 70 m<sup>2</sup>、房屋朝南、简装、成交价格为 5685 元/m<sup>2</sup>）；

(3)、交易实例 3：水西小区（位于南华路、住宅用房、所在层数为中楼层、建筑面积为 69 m<sup>2</sup>、房屋朝南、简装、成交价格为 5507 元/m<sup>2</sup>）；

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

(1)、可比实例房地产与估价对象房地产相似；

(2)、可比实例的交易类型适用于估价目的；

(3)、可比实例的成交日期接近价值时点，不宜超过一年，且不得超过二年；

(4)、可比实例的成交价格为正常价格或可修正为正常价格。

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

表一 估价对象与可比实例基本状况表

估价对象与可比实例 比较因素		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
项目名称		南华路 50 号 2-4 层住宅	南华新村	南华新村	水西小区
用途		住宅	住宅	住宅	住宅
交易日期		/	2019 年	2019 年	2019 年
交易情况			正常交易	正常交易	正常交易
成交价格 (元/㎡)			5491	5685	5507
价格内涵	财产范围	房地产	房地产	房地产	房地产
	付款方式	一次性付款	一次性付款	一次性付款	一次性付款
	融资条件	常规融资条件下	常规融资条件下	常规融资条件下	常规融资条件下
	税费负担	正常税费负担	正常税费负担	正常税费负担	正常税费负担
	计价单位	元/建筑平方米	元/建筑平方米	元/建筑平方米	元/建筑平方米
区位状况	位置	位于南华路, 距离交通干线等近 (近)	位于南华路, 距离交通干线等较近 (较近)	位于南华路, 距离交通干线等较近 (较近)	位于南华路, 距离交通干线等较近 (较近)
	交通条件	便捷	便捷	便捷	便捷
	生活服务设施	附近有商店、超市、银行、医院、菜场等 (较完备)	附近有商店、超市、银行、医院、菜场等 (较完备)	附近有商店、超市、银行、医院、菜场等 (较完备)	附近有商店、超市、银行、医院、菜场等 (较完备)
	教育配套设施	一般学区	一般学区	一般学区	一般学区
	环境质量	附近绿化环境、自然景观、空气质量、噪声程度、卫生条件等 (一般)	附近绿化环境、自然景观、空气质量、噪声程度、卫生条件等 (一般)	附近绿化环境、自然景观、空气质量、噪声程度、卫生条件等 (一般)	附近绿化环境、自然景观、空气质量、噪声程度、卫生条件等 (一般)
	所处楼幢	所处楼幢通风、景观等 (较好)	所处楼幢通风、景观等 (较好)	所处楼幢通风、景观等 (较好)	所处楼幢通风、景观等 (较好)
	楼层朝向	好 朝南	好 朝南	好 朝南	好 朝南
实物状况	建筑结构类型	混合结构	混合结构	混合结构	混合结构
	空间布局	较合理	较合理	较合理	较合理
	设施设备	已达五通, 小区智能化程度一般	已达五通, 小区智能化程度一般	已达五通, 小区智能化程度一般	已达五通, 小区智能化程度一般
	建筑功能	防水、隔声、通风等情况较好	防水、隔声、通风等情况较好	防水、隔声、通风等情况较好	防水、隔声、通风等情况较好
	面积 (㎡)	672.07 (大)	69.2 (较小)	70 (较小)	69 (较小)
	装饰装修	简装	简装	简装	简装
	采光状况	较好	较好	较好	较好
	物业管理水平	一般	一般	一般	一般
	新旧程度	六成新	六成新	六成新	六成新
权益状况	规划条件	按照规划条件建设	按照规划条件建设	按照规划条件建设	按照规划条件建设
	土地使用期限	自动续期	自动续期	自动续期	自动续期
	权属清晰情况	权属清晰	权属清晰	权属清晰	权属清晰

### 3、建立比较基础:

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

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

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

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

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

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

表二 可比实例标准化处理

项目名称	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
	南华路 50 号 2-4 层住宅	南华新村	南华新村	水西小区
1. 成交价格 (元/m <sup>2</sup> )	——	5491	5685	5507
2. 标准化处理后的价格 (元/m <sup>2</sup> )	——	5491	5685	5507
统一财产范围后的价格	房地产	5491	5685	5507
统一付款方式后的价格	一次性付款	5491	5685	5507
统一融资条件后的价格	常规融资条件下	5491	5685	5507
统一税费负担后的价格	正常税费负担	5491	5685	5507
统一计价单位后的价格	元/建筑平方米	5491	5685	5507

#### 4、进行交易情况修正

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

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

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

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

(1)、进行区位状况调整

区位状况调整因素说明：

A、位置：主要为距离区域中心、交通干线、购物中心、学校、医疗卫生场所等重要场所的距离，分为近、较近、一般、较远、远五个等级，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 2。

B、交通条件：主要指城市公共交通的通达程度，包括道路通达度、公交便捷度和距火车（汽车）站距离以及距地铁出入口距离。分为便捷、较便捷、一般、较不便捷、不便捷五个等级，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 1。

C、生活服务设施：主要包括商店、购物中心、菜市场、银行、邮局、洗衣店等。分为完备、较完备、一般、基本完备、不完备五个等级，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 2。

D、教育配套设施：主要包括中小学、幼儿园和托儿所等。分为重点学区、次重点学区、一般学区、较差学区、无学区五个等级，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 3。

E、环境质量：包括估价对象及可比实例附近以及小区的绿化环境、自然景观、噪音程度、空气质量、卫生条件等。分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 2。

F、所处楼幢：为估价对象所在楼幢在小区内的位置，主要为出入的便利程度和通风等，分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 1。



G、楼层：分好、一般、差三个等级，每增减一个等级调整 2。

H、朝向：朝南最优，朝东、朝西和朝北依次递减，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 1。

将可比实例在其区位状况下的价格调整为估价对象区位状况下的价格：

表三 区位状况调整系数表

比较因素 \ 估价对象与可比实例		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
区位状况	位置	100	98	98	98
	交通条件	100	100	100	100
	生活服务设施	100	100	100	100
	教育配套设施	100	100	100	100
	环境质量	100	100	100	100
	所处楼幢	100	100	100	100
	楼层	100	100	100	100
	朝向	100	100	100	100
区位状况调整		100	98	98	98

(2)、进行实物状况调整

实物状况调整因素说明：

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

B、空间布局：分为合理、较合理、一般、较不合理、不合理五个等级，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 2。

C、设施与设备：包括供水、排水、供电、供气设施的完善程度、小区智能化程度、通信、网络等线路的完备程度、公用电梯的设置及质量，分为完备、较完备、一般、基本完备、不完备五个等级，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 1。

D、建筑功能：包括防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照等，分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 1。

E、面积：分大或小、较大或较小、适中三个等级，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 2。

F、装饰装修：分高档装修、精装修、中等装修、简单装修、无装修五个等级，

以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 2。

G、采光状况：分好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 2。

H、物业管理水平：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 1。

I、新旧程度：根据房屋的建成年代结合使用情况，分为十成新、九成新、八成新、七成新、六成新、五成新及以下六个等级，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 3。将可比实例在其个体状况下的价格调整为估价对象个体状况下的价格：

表四 实物状况调整系数表

估价对象与可比实例		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
比较因素					
实物 状况	建筑结构类型	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	设施设备	100	100	100	100
	建筑功能	100	100	100	100
	面积	100	102	102	102
	装饰装修	100	100	100	100
	采光状况	100	100	100	100
	物业管理水平	100	100	100	100
	新旧程度	100	100	100	100
实物状况调整		100	102	102	102

(3)、进行权益状况调整

权益状况调整因素说明：.....

A、规划条件：估价对象及可比实例均为按照规划条件建设，规划条件因素不作调整。

B、土地使用期限：估价对象及可比实例均为出让用地，本次估价对土地使用期限不作调整。

C、权属清晰情况：分为权属清晰和权属不清晰两种情况，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 1。

将可比实例在其区位状况下的价格调整为估价对象区位状况下的价格：

表五 权益状况调整系数表

比较因素		估价对象与可比实例			
		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
权益状况	规划条件	100	100	100	100
	土地使用期限	100	100	100	100
	权属清晰情况	100	100	100	100
权益状况调整		100	100	100	100

### 7、求出比较价值

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

项 目	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
标准化处理后的成交价格 (元/平方米)	5491	5685	5507
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
市场状况调整	100/100	100/100	100/100
区位状况调整	100/98	100/98	100/98
实物状况调整	100/102	100/102	100/102
权益状况调整	100/100	100/100	100/100
可比实例比较价值 (元/平方米)	5493	5687	5509

根据上述分析,取以上三个比较价值的简单算术平均数作为估价对象的最终比较价值: $(5493+5687+5509) \div 3=5563$  (元/ $m^2$ )。

房产总价:  $5563 \text{ 元}/m^2 \times 672.07 m^2=373.87$  (万元)

泾川镇南华路 50 号一层商业用房、二至四层住宅用房总价合计:

$133.62 \text{ 万元}+373.87 \text{ 万元}=507.49 \text{ 万元}$

### 六、估价结果的确定

位于泾川镇南华路 50 号一层商业用房、二至四层住宅用房[一层商业用房建筑面积为  $139.54 m^2$ ,二至四层住宅用房建筑面积为  $672.07 m^2$ ]在价值时点的客观合理价格为:

总 价: 507.49 万元;

(大写人民币): 伍佰零柒万肆仟玖佰元整;

其中:一层商业用房单价为:  $9576 \text{ 元}/m^2$ , 总价为: 133.62 万元;

二至四层住宅用房单价  $5563 \text{ 元}/m^2$ , 总价为 373.87 万元。

# 附 件

- 一、估价对象位置图
- 二、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 三、《泾县人民法院委托书》（2018）皖 1823 执 650 号（复印件）
- 四、《房地产权证》、《国有土地使用证》等（复印件）
- 五、估价机构营业执照和估价资质证书（复印件）
- 六、房地产估价师注册证书（复印件）



