

房地产估价报告

估价项目名称：宣城市宁国市宁阳西路东方雅苑3套商业及9套住

宅用房的市场价值评估

估价委托人：安徽省宣城市中级人民法院

房地产估价机构：安徽安和房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：姓名

孙景明

注册号

3320090017

熊俊生

3420150076

估价作业期：2022年8月2日至2022年9月16日

估价报告出具日期：2022年9月16日

估价报告编号：皖安和房地估报字[2022]第2058号

致估价委托人函

安徽省宣城市中级人民法院：

我公司接受贵方委托，对贵方在执行案件中涉及的位于宣城市宁国市宁阳西路东方雅苑 3 套商业及 9 套住宅用房[建筑面积 5588.72 m² (详见《估价对象状况一览表》)]在现状利用条件下的市场价值进行评估，财产范围包括室内装饰装修、建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

估价对象状况一览表

序号	名称	层次/层数	结构	用途	面积 (m ²)
1	1 幢 1001 号	1/3F	钢混	商业	1478.03
2	1 幢 2001 号	2/3F	钢混	商业	1535.07
3	1 幢 3001 号	3/3F	钢混	商业	1535.07
4	1 幢 403 号	4/15F	钢混	住宅	104.99
5	1 幢 1501 号	15/15F	钢混	住宅	112.51
6	2 幢 1701 号	17/17F	钢混	住宅	109.6
7	3 幢 T-101 号	1/11F	钢混	住宅	118.52
8	3 幢 1-1001 号	10/11F	钢混	住宅	119.35
9	3 幢 1-1002 号	10/11F	钢混	住宅	118.44
10	3 幢 1-1101 号	11/11F	钢混	住宅	119.35
11	4 幢 T-1002 号	10/11F	钢混	住宅	118.44
12	4 幢 1-1101 号	11/11F	钢混	住宅	119.35
合计					5588.72

根据委托要求，本次估价目的为法院执行案件提供价格参考依据，价值类型为市场价值，价值时点为 2022 年 8 月 2 日。

我公司派出注册房地产估价师于 2022 年 8 月 2 日对估价对象进行了实地查勘，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，运用比较法及收益法，在认真分析现有文件、资料的基础上，经过周密的测算，并详细考虑影响房地产价格的各种因素，得出估价结果如下：

位于宣城市宁国市宁阳西路东方雅苑 3 套商业及 9 套住宅用房[建筑面积 5588.72 m²]在价值时点的市场价值为总价：3601.40 万元，大写(人民币)：叁仟陆佰零壹万肆仟元整(详见《估价结果一览表》)。

估价结果一览表

序号	名称	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	1幢1001号(毛坯)	1478.03	9182	1357.13
2	1幢1001号①部分装潢	280	480	13.44
3	1幢1001号②部分装潢	400 (其中80 m ² 为毛坯, 以320 m ² 计量)	480	15.36
4	1幢1001号③部分装潢	798	420	33.52
5	1幢2001号	1535.07	5509	845.67
6	1幢3001号	1535.07	5050	775.21
7	1幢403号	104.99	5464	57.37
8	1幢1501号	112.51	5245	59.01
9	2幢1701号	109.6	5245	57.49
10	3幢1-101号	118.52	5355	63.47
11	3幢1-1001号	119.35	5573	66.51
12	3幢1-1002号	118.44	5573	66.01
13	3幢1-1101号	119.35	5245	62.60
14	4幢1-1002号	118.44	5573	66.01
15	4幢1-1101号	119.35	5245	62.60
合计		5588.72		3601.40

提示: 1、本报告评估结果应用有效期为自报告出具之日起一年内有效, 房地产市场发生重大变化时, 应缩短有效期或重新估价。

2、报告使用方应关注报告的估价目的、价值类型及估价假设和限制条件, 合理使用估价报告及估价结果。

3、估价对象建筑面积、用途以安徽宏远测绘有限公司出具的《房产平面示意图》记载的建筑面积、用途为准。

4、评估价值为房地合一的价值。

此致



王

目 录

致估价委托人函.....	2
估 价 师 声 明.....	5
估价假设和限制条件.....	6
估价假设和限制条件.....	9
房地产估价结果报告.....	9
一、估价委托人.....	9
二、估价机构.....	9
三、估价对象.....	11
四、估价目的.....	11
五、价值时点.....	11
六、价值类型.....	11
七、估价依据.....	11
八、估价原则.....	12
九、估价方法.....	14
十、估价结果.....	15
十二、实地查勘期.....	16
十三、估价作业期.....	16
十四、估价报告使用期限.....	16
房地产估价技术报告.....	17
一、估价对象描述与分析.....	17
二、市场背景描述与分析.....	20
三、最高最佳利用分析.....	23
四、估价方法适用性分析.....	24
五、估价测算过程.....	27
六、估价结果的确定.....	50
附 件.....	51
一、《安徽省宣城市中级人民法院委托书》复印件.....	51
二、估价对象照片.....	51
三、《房产平面示意图》复印件.....	51
四、房地产估价机构营业执照复印件.....	51
五、房地产估价机构资质证书复印件.....	51
六、注册房地产估价师资格证书复印件.....	51

估 价 师 声 明

我们郑重声明：

- 1、注册房地产估价师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、意见和结论是注册房地产估价师自己公正的专业分析、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师与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、注册房地产估价师依据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）及其他有关房地产估价标准的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、注册房地产估价师熊俊生已于2022年8月2日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
- 6、没有人或其他机构对本估价报告提供专业帮助。
- 7、本估价报告由安徽安和房地产土地评估有限公司负责解释。
- 8、本估价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，本估价机构和注册房地产估价师不承担任何法律责任。

姓名	房地产估价师注册号	签名	签名日期
孙景明	3320090017	孙景明	2022年9月16日
熊俊生	3420150076	熊俊生	2022年9月16日

估价假设和限制条件

估价的假设:

一、一般假设

- 1、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。
- 2、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。
- 3、假设估价对象已经处在交易过程中，注册房地产估价师根据估价对象的交易条件等模拟市场进行估价。
- 4、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。
- 5、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。
- 6、注册房地产估价师已对估价委托人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，假设估价委托人提供资料合法、真实、准确，并且提供了与本次估价有关的所有资料，没有保留和隐瞒。
- 7、本次估价时，注册房地产估价师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。
- 8、注册房地产估价师对房屋安全、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。
- 9、本次估价假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

二、未定事项假设

本次评估不存在不相一致假设。

三、背离事实假设

本次评估不存在背离事实假设。

四、不相一致假设

本次评估不存在不相一致假设。

五、依据不足假设

1、因估价人员未能掌握确凿的有关估价对象欠缴税费、物业费、水电费、办证费等情况及金额的相关凭证，故本次评估时尚未考虑上述费用欠缴及拖欠情况，在此提请报告使用者注意。

2、由于估价委托人未提供《国有土地使用证》，经注册房地产估价师调查了解，本次评估设定估价对象土地使用权类型为出让，用途为商业、住宅。

3、由于估价委托人未提供《房地产权证》，无法获知估价对象产权人、建筑面积、用途等。本次评估以估价委托人提供的安徽宏远测绘有限公司出具的《房产平面示意图》记载的建筑面积、用途为准。若与登记信息不符，估价结果应做相应修正。

4、由于委托方未能提供《房地产权证》等材料，本次设定估价对象已达到正常竣工验收合格条件，若与实际不符，估价报告需作相应修正。

5、估价对象 1 幢 1001 室已出租，由于估价委托人未提供《房屋租赁合同》，出具面积无法确定，本次评估以注册房地产估价师现场测量数据为准。且租赁均在估价对象查封之后，故本次估价不考虑相关租赁权益限制对估价对象房地产价值的影响。

六、估价报告限制条件：

1、本报告估价结果仅为估价委托人执行案件提供价值参考依据。

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 2022 年 8 月 2 日。估价结果应用有效期自本估价报告完成之日（2022 年 9 月 16 日）起壹年内有效。

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。

5、本估价报告估价结果仅为估价委托人在本次估价目的下使用，不得作其他用途。未经本房地产估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、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。

6、本报告涉及的估价对象范围系估价委托人现场指认，所提供的估价结果是处于价值时点的估价对象在由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。则具体成交金额应通过公平、公开的方式进行交易而成交。

7、本次评估价值包含土地及建筑物的价值，为房地合一价值。

8、估价委托人未提供装修合同、装修清单、装修图纸，并且室内装修所选用材料的品牌、规格、材质以及数量都不清楚。本次评估室内装潢价值仅为估算价值。若需明确装修的具体价值，估价委托人可另行委托工程造价等相应专业鉴定机构予以评估。

9、若对评估报告有异议，请于收到评估报告 5 日内提出异议申请。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

姓名：安徽省宣城市中级人民法院

地址：安徽省宣城市昭亭北路188号

二、估价机构

机构名称：安徽安和房地产土地评估有限公司

法人代表：王玉山

资质等级：一级

证书编号：GA171001

有效期限：2020年7月3日至2023年7月2日

工商营业执照注册号：91340100686882959C

所在地址：合肥市蜀山区潜山路与望江西路交口东北角

港汇广场B区商业A-2308

三、估价对象

1. 估价对象范围及权属状况

估价对象财产范围包括室内装饰装修、建筑物、分摊的土地使用权及物业相应的配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2. 估价对象基本状况

估价对象为宣城市宁国市宁阳西路东方雅苑3套商业及9套住宅用房，坐落于宣城市宁国市宁阳西路东方雅苑，根据估价委托人提供的《房产平面示意图》。房屋登记总建筑面积为5588.72m²（详见《估价对象状况一览表》），本次评估面积为5588.72m²。经现场勘查，估价对象目前1幢1001室已出租，经营“祥达精品车行”“和盛汽车超市”“风邦名车”，其余空置。

估价对象建筑物与土地权利主体一致，权属无争议。

3. 土地基本状况

由于估价委托人未提供《国有土地使用证》，经注册房地产估价师调查了解，本次评估设定估价对象土地使用权类型为出让，用途为商业、住宅。估价对象所在土地四至为南临宁阳西路，西近创新路，北近钓鱼台路，东近千秋路。估价对象所

占用的土地形状较规则、地势平坦，已达到“五通一平”（供水、排水、通电、通路、通讯；土地平整）。

4. 建筑物基本状况

经实地查勘，估价对象坐落于宣城市宁国市宁阳西路东方雅苑，基本状况如下：

建筑结构：钢筋混凝土

建成年代：约2013年

设施设备：内部水（供水、排水）、电、卫、通信等设施设备齐全。

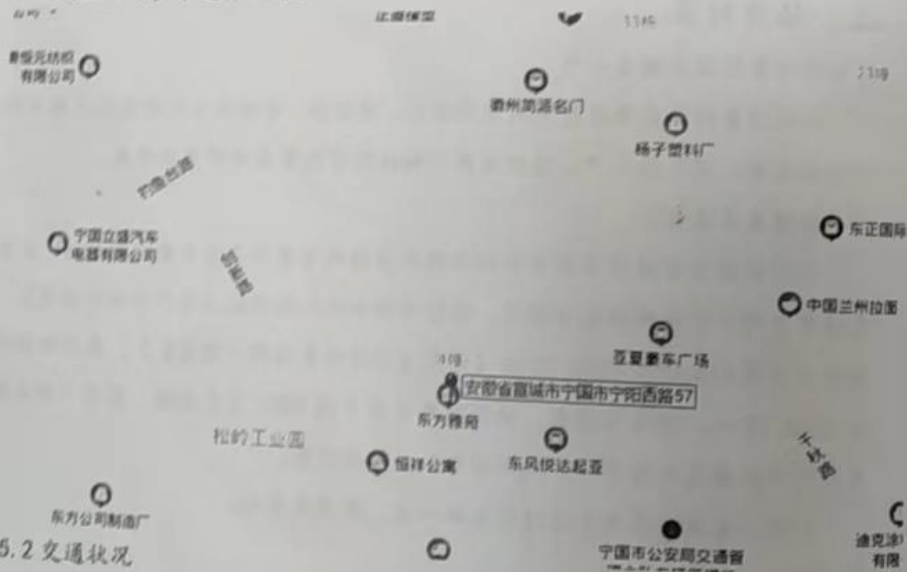
装饰装修：经现场勘查，1幢1001室地面地砖，墙面乳胶漆，有吊顶，整体简单装修，其余为毛坯。

维护状况：地基无下降，墙体无裂缝现象，门窗完好，维护保养状况较好，八五成新，目前正常使用，完好房。

5. 区域概况

5.1 地理位置

估价对象位于宣城市宁国市宁阳西路东方雅苑，南临宁阳西路，西近创新路，北近钓鱼台路，东近千秋路。



5.2 交通状况

估价对象周边有4路等经停周边，最近公交站台在100米内，交通较便捷。

5.3 商业繁华度

估价对象附近有青子日杂、鑫鑫超市(创新路店)、聚仁车行、宣城市宝骏汽车销售有限公司等,商业繁华度较优。

5.4 公用基础设施

估价对象所处区域商业氛围较好,水电保证率高,公用配套设施齐全。

5.5 环境质量

估价对象所处区域环境良好,该区域适合经营与投资。

四、估价目的

为法院执行案件提供价格参考依据而评估房地产市场价值

五、价值时点

由于估价委托人未明确本次价值时点,考虑估价对象的价值是现时现价及估价目的,本次评估经和委托方协商一致认同以现场勘查之日 2022 年 8 月 2 日作为价值时点。

六、价值类型

价值类型为市场价值。即估价对象经适当营销后,由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方,以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价依据

(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,2004 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、《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过);
- 4、《纳税人提供不动产经营租赁增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局 2016 年第 16 号公告);《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号)
- 5、《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)
- 6、《中华人民共和国城市维护建设税法》(中华人民共和国主席令第五十一

号, 2021年9月1日起施行)

7、《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)

8、《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)

9、《最高人民法院关于人民法院财产处置参考价若干问题的规定》(法释[2018]15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);
- 3、《司法鉴定程序通则》(司法部令第107号);
- 4、《房屋完损等级评定标准》1984年11月8日建设部发布;
- 5、《不动产登记暂行条例》(国务院总理656号令, 自2015年3月1日起施行)。

(三) 估价委托人提供的文件资料

- 1、《安徽省宣城市中级人民法院委托书》[(2022)皖18执恢5号];
- 2、《房产平面示意图》复印件;
- 3、其他相关资料。

(四) 估价方收集的有关资料

- 1、实地查勘资料;
- 2、市场调查资料;
- 3、注册房地产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, 遵循估价工作独立、客观、公正原则, 合法原则, 最高最佳利用原则, 替代原则, 价值时点原则。

1、独立、客观、公正原则: 评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。所谓“独立”, 就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系, 在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响, 应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价; 所谓“客观”, 就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带自己的情感、好恶和偏见, 应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价; 所谓“公正”, 就是

要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直的进行估价。

2、合法原则：评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。所称依法，是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规，国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿、权属证书、有关批文和合同等。但遵循合法原则，并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

3、最高最佳利用原则：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选择估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误认为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，二是在法律、法规政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。最高最佳利用包括最佳的用途、规模、和档次。寻找估价对象最高最佳利用的方法，是尽可能地设想出估价对象的各种潜在的利用，然后从下列4各方面依序筛选：

(1)、法律上是否允许。对于每种潜在的利用，首先检查它是否为法律法规、政策和出让合同等所允许。如果是不允许的，则应被淘汰。

(2)、技术上是否可能。对于法律上允许的每种利用，要检查它在技术上是能够实现，包括建筑材料性能、施工技术手段等能否满足要求。如果不能实现，则应被淘汰。

(3)、经济上是否可行。对于法律上允许且技术上可能的每种利用，还要进行经济可行检验。经济可行性检验的一般做法是针对每种利用，首先预测它未来的收入和支出流量，然后将未来的收入和支出流量用现值表示，再将这两者进行比较。只收收入现值大于或等于支出现值才具有可行性，否则应被淘汰。具体的经济可行性评价指标有财务净现值、财务内部收益率、投资回收期等。

(4)、价值是否最大化。在所有的经济可行性的利用中，能够使估价对象的价值达到最大的利用，便是最高最佳利用。

4、替代原则：评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏

差应在合理范围内。替代原则就是当存在着一定数量与估价对象相似的房地产并已知的价格时,可以通过这些相似的房地产价格推算出估价对象的价值或价格。在通常情况下,由于房地产的独一无二性,难以找到各方面状况均与估价对象相同的房地产,所以实际上是寻找与估价对象具有替代性的相似房地产,然后将它们与估价对象进行比较,再根据它们与估价对象之间的差异对其价格进行适当修正和调整。同时在估价时不能孤立的思考估价对象的价值或价格,而要考虑相似房地产之间的价格比较,特别是同一个房地产估价机构,在同一个城市、同一个时期、为了同一种估价目的,对不同区为、不同档次的房地产的评估价值应有合理的“价差”,尤其是较好的房地产的评估价值不应低于较差的房地产的评估价值。本次评估中比较法及收益法的租金使用了替代原则。

5、价值时点原则:该原则要求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。房地产估价之所以要遵循价值时点原则,是因为影响房地产价格因素是不断变化的,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。

九、估价方法

依据《房地产估价规范》,结合宁国市房地产市场发育情况、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。本次评估具体方法选用如以下分析:

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。其本质是以房地产的市场成交价格为导向(市场导向)来求取房地产的价值或价格。适用于同种类型的、数量较多且经常发生交易的房地产,如:住宅(普通住宅、高档公寓、别墅),写字楼,商铺,标准厂房,房地产开发用地。本次估价通过调查了解,估价对象类似区域具有较为活跃和成熟的房地产市场,有大量类似房地产成交实例,因此比较法适用。

收益法:是预测估价对象的未来收益,利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。该方法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产,包括住宅、写字楼、商店、酒店、参观、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房(用于出租的)、仓库(用于出租的)、农地等。这些估价对象不限于目前是否有收益,只要其同类房地产有

收益即可。经调查估价对象类似房地产市场上存在大量租赁实例，可以通过租赁收入测算估价对象类似房地产的净收益，是收益法的典型形式，因此收益法适用。

假设开发法：是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产，包括可供开发的土地（生地、毛地、熟地，典型的是各种房地产开发用地）、在建工程、可重新开发、更新改造或改变用途的旧房（改建、扩建、重新装饰装修等。）本次估价对象为已建成达到交付使用条件的房地产，不具备开发或再开发的潜力，故排除。

成本法：是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。成本法在日常评估中主要适用于新近开发完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发的房地产（在建工程）、计划开发的房地产（如期房）；及那些很少交易限制了比较法运用，又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产，例如厂房、学校、医院、图书馆、体育馆等。成本法一般适用于评估可独立开发建设的整体房地产的价值。本次估价对象为已建成的成套房地产，成本法测算价值过低，不能准确反映估价对象的市场价值，故排除成本法。

综上所述，本次采用比较法和收益法评估估价对象更能体现市场实际情况，故本次估价采用比较法和收益法对估价对象进行评估。

十、估价结果

我公司派出注册房地产估价师对估价对象现场进行了实地查勘，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，运用比较法及收益法，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：

位于宣城市宁国市宁阳西路东方雅苑 3 套商业及 9 套住宅用房[建筑面积为 5588.72 m²]在价值时点（2022 年 8 月 2 日）满足各项假设限制条件下的市场价值为：总价 3601.40 万元，大写（人民币）：叁仟陆佰零壹万肆仟元整（详见《估价结果一览表》）。

估价结果一览表

序号	名称	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	1幢1001号(毛坯)	1478.03	9182	
2	1幢1001号①部分装潢	280	480	1357.13
3	1幢1001号②部分装潢	400 (其中80 m ² 为毛坯, 以320 m ² 计量)	480	13.44
4	1幢1001号③部分装潢	798	420	15.36
5	1幢2001号	1535.07	5509	33.52
6	1幢3001号	1535.07	5050	845.67
7	1幢403号	104.99	5464	775.21
8	1幢1501号	112.51	5245	57.37
9	2幢1701号	109.6	5245	59.01
10	3幢1-101号	118.52	5355	57.49
11	3幢1-1001号	119.35	5573	63.47
12	3幢1-1002号	118.44	5573	66.51
13	3幢1-1101号	119.35	5245	66.01
14	4幢1-1002号	118.44	5573	62.60
15	4幢1-1101号	119.35	5245	66.01
合计		5588.72	5245	62.60
				3601.40

十一、注册房地产估价师

姓名	房地产估价师注册号	签名	签名日期
孙景明	3320090017	孙景明	2022年9月16日
熊俊生	3420150076	熊俊生	2022年9月16日

十二、实地查勘期

实地查勘期为进入估价对象现场之日起至完成实地查勘之日止, 具体为 2022年8月2日至2022年8月2日。

十三、估价作业期

2022年8月2日至2022年9月16日

十四、估价报告使用期限

根据宁国市当前房地产市场价格的变化程度, 房地产估价报告使用期限不应超过壹年, 所以本次评估估价报告使用期限, 自估价报告出具之日(2022年9月16日)起壹年内有效。

安徽安和房地产土地评估有限公司

2022年9月16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、建筑物状况

- (1) 名称：宣城市宁国市宁阳西路东方雅苑
- (2) 规模：房地产建筑面积为 5588.72 平方米（详见《估价对象状况一览表》）
- (3) 用途：详见《估价对象状况一览表》
- (4) 层数层次：详见《估价对象状况一览表》
- (5) 建筑结构：钢混结构
- (6) 装饰装修：经现场勘查，1幢1001室地面地砖，墙面乳胶漆，有吊顶，整体简单装修，其余为毛坯。
- (7) 设备设施：水、电、卫、消防等设施设备完善
- (8) 层高：商业1层高约4.7米，2-3层高约3.8米，住宅层高均约2.8米。
- (9) 平面布置：布局较合理
- (10) 建成年代：约2013年
- (11) 人流量：人流量较大
- (12) 沿街宽与进深比：0.4-0.7
- (13) 停车便利度：停车便利度一般
- (14) 租户类型：租户类型不同
- (15) 物业服务：有物业管理公司，服务一般
- (16) 维护状况：设施设备维护状况良好
- (17) 完损状况：根据实地勘查，表面装修和设备均完好，管道畅通，现状良好，使用正常，属于完好房，约八五成新。

2、土地状况

- (1) 名称：宣城市宁国市宁阳西路东方雅苑
- (2) 四至：南临宁阳西路，西近创新路，北近钓鱼台路，东近千秋路
- (3) 面积：/
- (4) 用途：设定商业、住宅
- (5) 土地使用权终止日期：/

- (6) 土地形状：较规则
- (7) 地形地势：平坦
- (8) 基础设施完备程度：宗地外达到五通
- (9) 土地平整程度：至价值时点，土地开发程度达到宗地红线内外“五通”（通路、通电、通讯、供水、排水）及场地平整，已有建筑物。

3、实物状况分析

综上所述，估价对象规模较小，适宜经营，设施设备完好，使用及维护状况良好，经实地勘查成新度较高，地势平坦，无不良地质。注册房地产估价师经分析得出上述因素有助于估价对象的价值显化。

(二) 估价对象权益状况描述与分析

土地所有权状况：国有

土地使用权类型：设定出让

土地使用权用途：设定商业、住宅

目前使用情况：地上有商业、住宅用房

房屋所有权情况：/

不动产权证书号：/

共有情况：单独所有

他项权利设立情况：/

出租或占用情况：1幢1001室对外出租，其余空置

其他受限制状况：/

权利状况分析：根据估价目的，不考虑他项权利对估价结果的影响，设定估价对象房产权属合法，各项权利因素完整，使用正常，可以在房地产市场上自由交易，无特殊限制。注册房地产估价师经分析估价对象市场前景较好。

(三) 估价对象区位状况描述与分析

宁国，古称宁阳，安徽省辖县级市，由宣城市代管。位于安徽省东南部，东邻杭州，西靠黄山，总面积2487平方千米。根据第七次人口普查数据，截至2020年11月1日零时，宁国市常住人口为38.4644万人。

S104省道标准二级公路、宜黄旅游快速通道、G233国道、G329国道、G330国道、S466省道、S345省道、S465省道。距宣杭铁路和G318国道高速公路接口仅

40千米。市区距上海290千米车程、距省城合肥240千米车程，距杭州160千米车程，距南京220千米车程，距黄山风景区140千米车程。S05宣桐高速穿境而过，宣城-宁国段已通车，宁国-千秋关段。S01溧黄高速宁国-绩溪段已通车，境内有宁国、甲路两个出口及宁国服务区。

2020年，宁国市实现地区生产总值384.6亿元，同比增长5.3%。分行业看，第一产业增加值25.8亿元，第二产业增加值222.8亿元，第三产业增加值136.0亿元，人均生产总值96391元。

2019年12月，成为全国乡村治理体系建设试点单位。

1、位置状况（包括坐落、方位、距离、朝向、楼层）

(1) 坐落：宣城市宁国市宁阳西路东方雅苑

(2) 方位：南临宁阳西路，西近创新路，北近钓鱼台路，东近千秋路

(3) 距离：距最近公交站点100米内，交通较便捷

(4) 楼层：商业1层高约4.7米，2-3层高约3.8米，住宅层高均约2.8米

2、交通状况（包括道路状况、出入可利用交通工具、交通管制情况、停车方便程度）

(1) 道路状况：估价对象所在地段有宁阳西路等，道路状况较优。

(2) 出入可利用交通工具：附近设有公交车站，有4路等及出租车经过，交通较便捷。

(3) 交通管制情况：无交通管制。

(4) 停车方便程度：停车方便度一般。

3、环境状况（包括自然环境、商业环境、景观）

(1) 自然环境：周边多为建筑，自然环境一般。

(2) 商业环境：周边地区有青子日杂、鑫鑫超市(创新路店)、聚仁车行、宣城市宝骏汽车销售有限公司等，商业环境较优。

(3) 景观：周边多为商业、住宅，景观一般。

4、外部配套设施状况（包括基础设施、公共服务设施）

(1) 估价对象共用地块开发红线内外“五通”（通路、通电、通讯、给水、排水），宗地红线内土地平整，基础设施较完善。

(2) 公共服务设施：生活配套设施和公共配套设施齐全。

5、区位状况分析

公司地址：合肥市蜀山区潜山路与望江西路交口东北角港汇广场B区商业A-2308室
联系电话：0551-62810766 第19页

估价对象位于宣城市宁国市宁阳西路东方雅苑，该区域基础设施和公共设施配套较齐全，所在区域目前商业氛围优，与区域发展规划相协调。鉴于估价对象所在区域有较突出的区位优势，区位状况将有利于估价对象房地产价值的平稳增值。

二、市场背景描述与分析

(一) 宣城市房地产市场状况

2021 年全年，宣城市房地产市场各项指标增幅居全省中上游，其中投资和销售增幅分居全省第 4 位和第 8 位，市场保持平稳健康发展。

1、运行形势

1.1、竣工面积大幅增加 1-12 月，全市和市本级分别完成房地产投资 296.6 亿和 98.5 亿，同比增长 14.7%和 6.2%；全市和市区商品房施工面积分别为 2078.9 万 m^2 和 1028.1 万 m^2 ，同比增长 9.2%和 3%；全市和市区商品房新开工面积分别为 415.2 万 m^2 和 175.6 万 m^2 ，同比下降 34.8%和 39%；全市和市区商品房竣工面积分别为 295.9 万 m^2 和 190 万 m^2 ，同比增长 60.5%和 26%。

1.2、商品住房供应下降 2021 年 1-12 月全市和市本级批准预售商品房 421.59 万 m^2 和 197.01 万 m^2 ，同比下降 16.79%和 14.73%；其中批准预售商品住宅 364.52 万 m^2 和 164.39 万 m^2 ，同比下降 11.94%和上涨 5.27%。

1.3、商品住房销售面积出现分化 2021 年 1-12 月，全市和市本级商品房销售面积分别为 468.3 万 m^2 和 166.4 万 m^2 ，同比增长 13.2%和 0.7%。其中住宅 420.4 万 m^2 和 136.4 万 m^2 ，同比增长 11.9%和-2.8%。2021 年 1-12 月，全市和市本级存量房销售面积分别为 133.49 万 m^2 和 49.49 万 m^2 ，同比下降 12.32%和 20.76%。其中住宅 117.08 万 m^2 和 47.77 万 m^2 ，同比下降 12.95%和 20.07%。

1.4、税收财政占比保持稳定 1-12 月，全市和市本级分别实现房地产业及相关建筑业税收 44.6 亿元和 12 亿元，占同期地方税收总量的 39.3%和 63.2%，占同期地方财政收入总量的 24.4%和 40.1%；12 月末，全市和市区房地产各项贷款余额分别为 720.1 亿元和 287.6 亿元，同比增长 8.3%和 5.4%，占同期人民币各项贷款余额的 35.1%和 36.5%，较上年同期下降 2.7%和 2.8%。

2、市场分析

2021 年 1-12 月，全市房地产住宅销售均价 6720 元/ m^2 （含各县市安置房）。

同比增长 5.6%，市本级纯商品住宅销售均价 7585 元/㎡，同比增长 2.1%。2021 年市本级批准预售住宅套数前三的项目分别是紫悦府（658 套）、世茂云锦（616 套）、彩金湖畔（552 套）；销量前三的项目分别是世茂云锦（546 套）、紫悦府（489 套）、桃花源（430 套）；销售价格前三的项目分别是桃花源（约 11400 元/㎡）、新华世家（约 9900 元/㎡）、宛陵大观（约 9800 元/㎡）；最受市民喜爱的户型为 100-120 面积区间户型，占总销量的 46.4%；购房群体中城区人口占比 45.5%，本市周边县市和乡镇占比 43.7%。

（二）宣城市土地市场状况

2021 年宣城市土地出让共有 466 宗，土地出让面积为 1033.29 万㎡，同比增长 10.31%。其中，住宅用地出让 50 宗，面积为 250.49 万㎡，同比增长 35.59%；商服办公用地出让了 56 宗，面积为 79.5 万㎡，同比增长 2.5%；工业仓储用地出让了 347 宗，面积为 672.61 万㎡，同比增长 2.7%。2021 年土地出让地面均价为 512 元/㎡。2021 年宣城市土地出让成交数量为 446 宗，成交面积为 950.89 万㎡，同比增长 17.57%。成交价款为 110.49 亿元。其中，住宅用地的成交价款为 86.19 亿元；商服办公用地的成交价款为 10.92 亿元；工业仓储用地的成交价款为 12.15 亿元。2021 年宣城市土地出让的成交地面均价为 1162 元/㎡。2021 年宣城市未成交的土地出让有 35 宗，面积为 92.69 万㎡。

（三）宣城市商业房地产市场状况

一是积极贯彻落实《宣城市人民政府办公室关于切实加强宣城市中心城区商业网点规划实施管理的通知》精神。提高商业网点规划管理的法制化水平，发挥规划对于城市发展的引领与控制作用，防止对大型零售网点、专业市场等盲目投资和重复建设，促进宣城市商贸流通业健康、有序发展。

二是打造城区“两环、两区、多点”的物流网点布局。其中：“两环”是指依托环城高速公路串接各主要工业片区和专业市场集聚区构筑环城高速流通外环，依托水阳江大道串接主城各居住片区构筑环城快速配送内环。“两区”为两大专业物流基地，包括：以现代服务业产业园区专业市场集聚区为依托，建设现代服务业产业园区物流基地；以高新技术产业开发区（北区）专业市场集聚区以及巷口桥火车站为依托，建设高新技术产业开发区（北区）物流基地。“多点”是指以片区级商

业中心的服务半径（约 3 公里）和服务人口规模（约 6-12 万人）为基本划分标准建立配送中心。

三是打造城区“一环三区”的专业（批发）市场建设格局。其中：“一环”为依托环城高速沿线地区而形成的绕城专业市场流通环，“三区”为三大专业（批发）市场集聚区，包括：以东部现代商贸物流产业区为基础，建设现代服务业产业园区专业市场集聚区（发展家居建材、五金机电、小商品、纺织服装、农贸副食、茶叶、汽车及其配件等产品的交易流通和冷链冷冻、旅游博览等功能，发展综合商品的市域调控功能）；依托宣城高新技术产业开发区和巷口桥火车站，建设高新技术产业开发区（北区）专业市场集聚区（发展光电、制造、生物医药、新型建材、轻工（纺织品、箱包等）、机械电子等产品的交易功能）；以文房四宝创意产业园区为依托，建设文房四宝创意产业园区专业市场集聚区（发展文房四宝、书画、工艺礼品、古玩和鳄鱼文化产品的实体交易功能）。近期优化现状的亚夏汽车城、麦莎广场，保留经济技术开发区专业市场集聚区至规划期末（打造以宣城城区为主的大件消费商品交易中心，发展家居、建材、汽车等产品的交易功能）；以现状宣州建材市场为基础，近期继续打造现代服务业产业园区专业市场集聚区（打造以服务城区为主的家居建材专业交易点，发展建材、家居为主的交易功能），并将宣州建材市场的功能保留至规划期末。

（四）宁国市房地产市场状况

2021 年 1 月份，全市新批准预售商品房 3.13 万 m^2 ，全市累计销售商品房面积 5.52 万 m^2 ，成交金额 4.34 亿元，住宅均价为 7037 元/ m^2 。2021 年 2 月份，全市新批准预售商品房 3.82 万 m^2 ，全市累计销售商品房面积 3.61 万 m^2 ，成交金额 2.55 亿元，住宅均价为 7030 元/ m^2 。2021 年 3 月份，全市新批准预售商品房 5.3 万 m^2 ，全市累计销售商品房面积 5.99 万 m^2 ，成交金额 4.33 亿元，住宅均价为 7245 元/ m^2 。2021 年 4 月份，全市新批准预售商品房 7.97 万 m^2 ，全市累计销售商品房面积 5.13 万 m^2 ，成交金额 3.49 亿元，住宅均价为 6787 元/ m^2 。2021 年 5 月份，全市新批准预售商品房 6.38 万 m^2 ，全市累计销售商品房面积 6.13 万 m^2 ，成交金额 4.03 亿元，住宅均价为 6747 元/ m^2 。2021 年 6 月份，全市新批准预售商品房 2.46 万 m^2 ，全市累计销售商品房面积 4.13 万 m^2 ，成交金额 2.97 亿元，住宅均价为 7063 元/ m^2 。2021

年 7 月份, 全市新批准预售商品房 2.07 万 m^2 , 全市累计销售商品房面积 4.19 万 m^2 , 成交金额 2.9 亿元, 住宅均价为 6604 元/ m^2 。2021 年 8 月份, 全市新批准预售商品房 4.12 万 m^2 , 全市累计销售商品房面积 3.97 万 m^2 , 成交金额 2.61 亿元, 住宅均价为 6466 元/ m^2 。2021 年 9 月份, 全市新批准预售商品房 4.8 万 m^2 , 全市累计销售商品房面积 4.26 万 m^2 , 成交金额 2.78 亿元, 住宅均价为 6843 元/ m^2 。2021 年 10 月份, 全市新批准预售商品房 2.99 万 m^2 , 全市累计销售商品房面积 3.35 万 m^2 , 成交金额 2.38 亿元, 住宅均价为 6997 元/ m^2 。2021 年 11 月份, 全市新批准预售商品房 2.44 万 m^2 , 全市累计销售商品房面积 3.14 万 m^2 , 成交金额 2.29 亿元, 住宅均价为 6992 元/ m^2 。2021 年 12 月份, 全市新批准预售商品房 0 万 m^2 , 全市累计销售商品房面积 2.36 万 m^2 , 成交金额 1.72 亿元, 住宅均价为 6260 元/ m^2 。2021 年商业类地产销售情况较差, 价格稳定。2021 年 1-11 月, 宁国总计成交 12 宗商住用地, 451.90 亩, 平均成交地价 226.93 万元/亩, 成交总价 10.25 亿元。

三、最高最佳利用分析

房地产估价应当以估价对象的最高最佳利用为前提来进行。最高最佳利用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行, 使价值最大的合理、可能的利用。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: 本次估价对象为出让地上的商业、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: 估价对象为钢混结构建筑, 满足估价对象的设计及结构要求。

财务上可行: 估价对象不存在过度投入, 资源浪费的情况, 经济上具有可行性。

价值是否最大化: 估价人员认为估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。

1、利用方式分析

最高最佳利用原则要求估价价值应在合法利用方式下, 各种可能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的估价结果, 具体如下:

(1) 维持现状前提: 估价对象房地产维持现状、继续利用最为有利时, 应以保持维持、继续利用为前提进行估价, 保持维持的条件是新房地产价值减将现有房地产改变为新房地产的必要支出及应得利润小于现有房地产价值。

(2) 更新改造前提: 估价对象房地产进行更新改造但不改变用途再予以利用

最为有利时，应以更新改造但不改变用途再予以利用为前提进行估价，对估价对象进行更新改造的条件是更新改造后房地产价值减更新改造的必要支出及应得利润大于现状的房地产价值。

(3) 改变用途前提：改变估价对象用途再予以利用最为有利时，应以改变用途再予以利用为前提进行估价，对估价对象改变用途的条件是改变用途后房地产价值减改变用途的必要支出及应得利润大于现用途的房地产价值。

(4) 改变规模前提：改变估价对象规模再予以利用最为有利时，应以改变规模再予以利用为前提进行估价，对估价对象改变规模的条件是改变规模后房地产价值减改变规模的必要支出及应得利润大于现规模的房地产价值。

(5) 重新开发前提：对估价对象进行重新开发再予以利用最为有利时，应以重新开发再予以利用为前提进行估价，对估价对象重新开发的条件是重新开发完成后房地产价值减重新开发的必要支出及应得利润大于现有的房地产价值。

(6) 上述情况的某种组合：估价对象改变用途和更新改造再予以利用最为有利时，应以改变用途和更新改造再予以利用为前提进行估价，对估价对象改变用途和更新改造的条件是改变用途和更新改造后房地产价值减重新开发的必要支出及应得利润大于现状用途的房地产价值。

2、最高最佳利用分析

根据估价委托人提供的《房产平面示意图》的记载，其证载合法用途为商业服务、住宅，实际用途为商业服务、住宅，法律上允许且合法。根据对估价对象的实物状况和区位条件的分析，本次估价按估价对象最高最佳用途为商业对房地产进行估价。

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》，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，应符合下列规定：

(1)、估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。

(2)、估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。

(3)、估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。

(4)、估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用出成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

估价方法的选择应按照房地产估价的技术规程，根据宁国市房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，在遵循估价原则的前提下，采用科学、合理的方法进行估价测算。本次评估具体方法适用性分析如下：

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。其本质是以房地产的市场成交价格为导向（市场导向）来求取房地产的价值或价格。适用于同种类型的、数量较多且经常发生交易的房地产，如：住宅（普通住宅、高档公寓、别墅），写字楼，商铺，标准厂房，房地产开发用地。本次估价通过调查了解，估价对象类似区域具有较为活跃和成熟的房地产市场，有大量类似房地产成交实例，因此比较法适用。

收益法：是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。该方法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产，包括住宅、写字楼、商店、酒店、参观、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房（用于出租的）、仓库（用于出租的）、农地等。这些估价对象不限于目前是否有收益，只要其同类房地产有收益即可。经调查估价对象类似房地产市场上存在大量租赁实例，可以通过租赁收入测算估价对象类似房地产的净收益，是收益法的典型形式，因此收益法适用。

假设开发法：是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产，包括可供开发的土地（生地、毛地、熟地，典型的是各种房地产开发用地）、在建工程、可重新开发、更新改造或改变用途的旧房（改建、扩建、重新装饰装修等。）本次估价对象为已建成达到交付使用条件的房地产，不具备开发或再开发的潜力，故排除。

成本法：是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。成本法在日常评估中主

适用于新近开发完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发的房地产（在建工程）、计划开发的房地产（如期房）；及那些很少交易限制了比较法运用，又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产，例如厂房、学校、医院、图书馆、体育馆等。成本法一般适用于评估可独立开发建设整体房地产的价值。本次估价对象为已建成的成套房地产，成本法测算价值过低，不能准确反映估价对象的市场价值，故排除成本法。

2、估价方法选用

综上所述，本次采用比较法和收益法评估估价对象更能体现市场实际情况，故本次评估采用比较法和收益法对估价对象进行评估。

(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

(2) 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或价格的方法。根据将未来收益转换为价值的方式不同，或者说资本化类型的不同，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。

经实地查勘同时结合估价对象特点，目前估价对象所在市场目前处于市场培育期，收益期较长，难以预测该期限内每年净收益，本次评估采用持有加转售的模式，把房地产价值分为两部分，即持有期内的收益价值和持有期末转售价值。

公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中：

V——收益价值； Ai——期间受益；
 Vt——期末转售收益； Yi——未来第i年的报酬率；
 Yt——期末报酬率； t——持有期。

3、估价技术路线

- (1) 运用比较法计算出商业房地产价值。
- (2) 运用收益法计算出商业房地产价值。
- (3) 将上述两种方法求取的商业房地产价值结果进行加权算术平均数，确定估价对象商业房地产市场价值。
- (4) 住宅用房的测算

五、估价测算过程

(一) 商业用房（以 1 幢 1001 室为例，毛坯状况下）

1、比较法

依据替代原理将估价对象在价值时点近期交易的类似房地产进行比较，对类似房地产的成交价格进行适当调整，以估算估价对象的客观合理的价格。

基本公式如下：比较价值=可比实例成交价格×交易情况调整系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

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

1、选取可比实例

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：

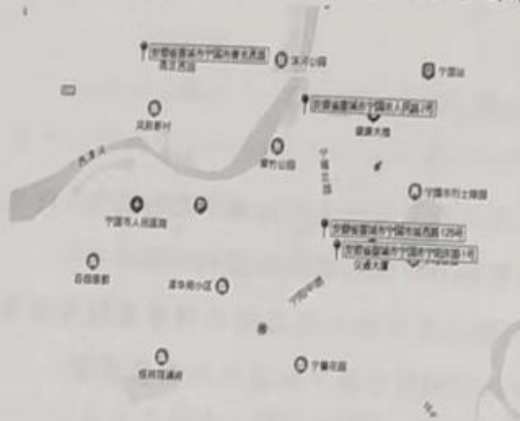
- (1)、可比实例房地产与估价对象房地产相似；
- (2)、可比实例的交易类型适用于估价目的；
- (3)、可比实例的成交日期接近价值时点，不宜超过一年，且不得超过二年；
- (4)、可比实例的成交价格为正常价格或可调整为正常价格。

根据以上可比实例选取原则，本次评估调查了与估价对象功能相同、标准相近、且处于同一供需圈内的多个实际成交实例，并从中选取 3 个实际成交物业作为可比实例（可比实例来源于网上调查，并经过电话确认），进行交易日期、区域状况、实物状况等修正，具体情况如下：

交易实例 1: 宁城北路, 商业服务用房, 钢筋混凝土结构, 位于第 1-2 层, 八成新, 建筑面积 71.61 m², 1 层高约 4.8 米, 2 层高约 3.5 米, 2022 年 2 月成交价格为 8658 元/m², 正常交易, 税费各自承担; 简单装修, 维护保养状况较好。

交易实例 2: 金山维也纳展堡, 商业服务用房, 钢筋混凝土结构, 位于第 1-2 层, 八五成新, 建筑面积 82 m², 1 层高约 4.8 米, 2 层高约 3.5 米, 2022 年 5 月成交价格为 9146 元/m², 正常交易, 税费各自承担; 简单装修, 维护保养状况较好。

交易实例 3: 宁城北路, 商业服务用房, 钢筋混凝土结构, 位于第 1-2 层, 八成新, 建筑面积 74 m², 1 层高约 4.8 米, 2 层高约 3.5 米, 2022 年 6 月成交价格为 9189 元/m², 正常交易, 税费各自承担; 简单装修, 维护保养状况较好。



估价对象位于第 1 层, 可比实例需做楼层修正。

由于各楼层间商业价格调整系数基本稳定, 通过楼层商业价格调整系数表对可比实例案例楼层进行修正, 修正到估价对象所在楼层。

为了得到宁国市较准确各楼层间商业价格调整系数，我公司通过专家打分和市场交易案例分析的方式而进行的。

a. 我公司通过邀请安徽省从事房地产估价的专家，专家通过分析研究，并且以打分的形式分别记录了各位专家对商业用房各楼层间价格调整系数，最终得到以下商业用房楼层间调整系数表，如下：

专家打分商业用房楼层间价格调整系数表

第一层	第二层	第三层
100%	65-65%	50-60%

b. 为了进一步核实专家打分法的合理性，我公司通过市场交易案例，选取了宁国市不同区域位置的房产，并对不同区位房产的价格及租赁情况进行调查。研究，以此来分析商业用房楼层间价格调整系数的合理区间，最终得出的结果与专家打分方式而得到的商业用房楼层间价格调整系数相近。

c. 通过上述两种方法得出的结果相互印证，上述商业用房楼层间价格调整系数合理，经估价人员比较、分析，估价对象房地产所处地区同档次、同用途或类似房地产各楼层价格之间的关系，考虑到估价对象的实际情况及本次估价目的，综合确定各楼层之间商业价格调整系数表如下：

商业用房楼层间价格调整系数表

第一层	第二层	第三层
100%	60%	55%

实例 1 第 1-2 层修正到第 1 层： $8658 \text{ 元/平方米} \times 2/1.6 \approx 10823 \text{ 元/平方米}$

实例 2 第 1-2 层修正到第 1 层： $9146 \text{ 元/平方米} \times 2/1.6 \approx 11433 \text{ 元/平方米}$

实例 3 第 1-2 层修正到第 1 层： $9189 \text{ 元/平方米} \times 2/1.6 \approx 11486 \text{ 元/平方米}$

表 1: 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	
位置	东方雅苑	宁城北路	金山维也纳展堡	宁城北路	
用途	商业服务	商业服务	商业服务	商业服务	
交易日期	/	2022 年 2 月	2022 年 5 月	2022 年 6 月	
交易情况	/	正常交易	正常交易	正常交易	
交易价格 (元/m ²)	/	8658	9146	9189	
单独楼层修正 (元/m ²)	/	10823	11433	11486	
区位状况	地段商业繁华程度	较高	较高	高	
	交通条件	便捷	便捷	便捷	
	临街状况	临主路	临主路	临主路	
	所在楼层	1F	1-2F	1-2F	
	外部配套设施	完备	完备	完备	
	城市规划	商业	商业	商业	
	环境因素	一般	一般	一般	
实物状况	建筑结构类型	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	
	内部格局	较合理	较合理	较合理	
	层高	约 4.7 米	1 层高约 4.8 米, 2 层高约 3.5 米	1 层高约 4.8 米, 2 层高约 3.5 米	1 层高约 4.8 米, 2 层高约 3.5 米
	人流量	较大	较大	较大	较大
	装饰装修	设定毛坯	简单装修	简单装修	简单装修
	设备设施	完备	完备	完备	完备
	沿街宽和进深比	0.4-0.7	<0.4	<0.4	<0.4
	停车便利度	一般	一般	一般	一般
	租户类型	租户类型不同	租户类型不同	租户类型不同	租户类型不同
	物业服务	一般	一般	一般	一般
	新旧程度	八五成新	八五成新	八五成新	八五成新
	盈利能力	较强	较强	强	强
	面积大小与市场承受能力	1478.03 m ² , 承受能力较弱	82 m ² , 承受能力强	74 m ² , 承受能力强	110 m ² , 承受能力强
权益状况	规划条件	按规划条件建设	按规划条件建设	按规划条件建设	
	土地使用权类型	出让	出让	出让	
	权属清晰情况	权属清晰	权属清晰	权属清晰	
	租约限制	有租赁	有租赁	有租赁	
	其他权利限制情况	无其他权利限制	无其他权利限制	无其他权利限制	

2、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)、支付方式应将可比实例是否一次性付清的价格，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租金税费非正常负担下的价格，调整为在租金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2 可比实例统一标准后情况一览表

项目名称	估价对象	可比实例1	可比实例2	可比实例3
	东方雅苑	宁城北路	金山维也纳展堡	宁城北路
1. 成交价格	—	8658	9146	9189
2. 标准化后的价格	—	8658	9146	9189
3. 单独楼层修正后的价格	—	10823	11433	11486
统一财产范围后的价格	房地合一	房地合一	房地合一	房地合一
统一付款方式后的价格	按揭	按揭	按揭	按揭
统一融资条件后的价格	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
统一税费负担后的价格	正常税费负担	正常税费负担	正常税费负担	正常税费负担
统一计价单位后的价格	元/建筑平方米	元/建筑平方米	元/建筑平方米	元/建筑平方米

3、用途修正，估价对象用途为商业服务，与可比实例用途相一致，故无需作用途修正。

4、进行交易情况调整

可比实例均为正常情况下的交易实例，税费均为买卖双方正常负担，无特殊因素，故无需作交易情况修正，其交易情况修正系数为1。

5、进行市场状况调整

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。2022年2月至今,宁国市商业地产市场平稳发展,无明显波动,可比实例一、二、三与估价对象为同期交易活动,故交易时间修正系数均为1。

6、进行区域状况调整(以估价对象为100)

区域状况修正说明:

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,与估价对象相比,每增减一个等级,修正 ± 5 。

B、交通条件:主要指城市公共交通的通达程度,包括道路通达度、公交便捷度和距火车(汽车)站距离以及距地铁出入口距离,分为便捷、较便捷、一般、较不便、不便五个等级,与估价对象相比,每增减一个等级,修正 ± 3 。

C、临街状况:分为临主路、临支路、临内街、不临街四个等级,与估价对象相比,每增减一个等级,修正 ± 5 。

D、楼层:已单独修正。

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,与估价对象相比,每增减一个等级,修正 ± 2 。

F、城市规划:分为商业区、商业居住区、居住区、工业区四个等级,与估价对象相比,每增减一个等级,修正 ± 3 。

G、环境因素:包括估价对象及可比实例附近的绿化环境、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,与估价对象相比,每增减一个等级,修正 ± 2 。

将可比实例在其区位状况下的价格修正为估价对象区位状况下的价格:

表 3: 区域状况修正系数表

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
区位 状况	地段商业繁华程度	0	0	5	5
	交通条件	0	0	0	0
	临街状况	0	0	0	0
	楼层	0	0	0	0
	外部配套设施	0	0	0	0
	城市规划	0	0	0	0
	环境因素	0	0	0	0
区位状况修正		100	100	105	105

7、进行实物状况修正（以估价对象为 100）

实物状况说明：

A、建筑结构类型：分为框剪、钢混、砖混、砖木、简易，与估价对象相比，每增减一个等级，修正±2。

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，与估价对象相比，每增减一个等级，修正±2。

C、层高：层高每增减 0.5 米，房价修正±1，若层高超过 5.5 米，实际可以隔成两层（不允许隔成 2 层的除外），则需另行修正。

D、人流量：分大、较大、一般、较小、小五个等级，与估价对象相比，每增减一个等级，修正±3。

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，与估价对象相比，每增减一个等级，修正±2。

F、设备设施：包括供水、排水、供电、通讯、消防、车位、中央空调、卫生间、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，与估价对象相比，每增减一个等级，修正±2。

G、沿街宽和进深比：分 >1.2 、 $1.0-1.2$ 、 $0.7-1.0$ 、 $0.4-0.7$ 、 <0.4 五个等级，与估价对象相比，每增减一个等级，修正±3。

H、停车便利度：根据停车便利程度，分为优、较优、一般、劣四个等级，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较少为较优，有专用停车场或停车位但数量有限为一般，无停车位为劣，与估价对象相比，每增减一个等级，修正±2。

I、租户类型：分相同、类似、基本类似、部分不同、不同五个等级，与估价对象相比，每增减一个等级，修正±2。

J、物业服务水平：分好、较好、一般、较差、差五个等级，与估价对象相比，每增减一个等级，修正±1。

K、新旧程度：分为十成新、九五成新、九成新、八五成新、八成新、七五成新、七成新、六五成新、六成新、五五成新十个等级，与估价对象相比，每增减一个等级，修正±1。

L、盈利能力：分为强、较强、一般、较弱、弱五个等级，与估价对象相比，每增减一个等级，修正±3。

M、市场承受能力、面积(m²)：分为强、较强、一般、较弱、弱五个等级，与估价对象相比，每增减一个等级，修正±2。

将可比实例在其个体状况下的价格修正为估价对象个体状况下的价格：

表4 实物状况修正系数表

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	0	0	0	0
	内部格局	0	0	0	0
	层高	0	0	0	0
	人流量	0	0	0	0
	装饰装修	0	2	2	2
	设备设施	0	0	0	0
	沿街宽和进深比	0	-3	-3	-3
	停车便利度	0	0	0	0
	租户类型	0	0	0	0
	物业服务	0	0	0	0
	新旧程度	0	0	0	0
	盈利能力	0	0	3	3
	面积大小与市场承受能力	0	8	8	8
	实物状况修正	100	107	110	110

8、进行权益状况修正（以估价对象为100）

权益状况修正因素说明：

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

B、土地使用权类型：估价对象与可比实例所占土地性质均为出让用地，无需修

正。

C、权属清晰情况：分为权属清晰和权属不清晰两种情况，与估价对象相比，每增减一个等级，修正±10。

D、租约限制：根据房地产使用状况，分为无租赁、有租赁两种情况，与估价对象相比，每增减一个等级，修正±2。

E、其他权利限制情况：分为无其他限制和有其他限制两种情况，本次评估无需修正。

将可比实例在其区位状况下的价格修正为估价对象区位状况下的价格：

表5 权益状况修正系数表

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
		规划条件	0	0	0
权 益 状 况	土地使用权类型	0	0	0	0
	权属清晰情况	0	0	0	0
	租约限制	0	0	0	0
	其他权利限制情况	0	0	0	0
	权益状况修正	100	100	100	100

9、求出比较价格

比较价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域状况修正系数×实物状况修正系数

项 目	可比实例1	可比实例2	可比实例3
成交单价（元/平方米）	8658	9146	9189
价格标准化后单价（元/平方米）	10823	11433	11486
交易时间修正	100/100	100/100	100/100
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
区域状况修正	100/100	100/105	100/105
实物状况修正	100/107	100/110	100/110
权益状况修正	100/100	100/100	100/100
比准单价（元/平方米）	10115	9899	9945

根据上述分析，上述三个可比实例的比较单价相差不大，结果相近，均能客观的体现估价对象的比较价值，取以上三个可比实例简单算术平均值作为估价对象的比较价值为： $(10115+9899+9945)/3=9986$ 元/平方米。

2、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或价格的方法。根据将未来收益转换为价值的方式不同，或者说资本化类型的不同，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。

经实地查勘同时结合估价对象特点，目前估价对象所在市场目前处于市场培育期，收益期较长，难以预测该期限内每年净收益，本次评估采用持有加转售的模式，把房地产价值分为两部分，即持有期内的收益价值和持有期末转售价值。

公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中：

V——收益价值；

A_i——期间受益；

V_t——期末转售收益；

Y_i——未来第i年的报酬率；

Y_t——期末报酬率；

t——持有期。

1、年纯收益的确定

(1) 估价对象的月毛租金收入

经注册房地产估价师调查、比较、分析，估价对象房地产所处地区同档次、同用途或类似房地产的月租金为 25-35 元/m²，同时考虑本次估价目的、结合估价对象实际情况，综合确定其月租金为 30 元/m²客观租金收入为：

$$30 \times 12 = 360 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

(2) 租约限制说明：估价对象目前 1 幢 1001 室已出租，但未提供《房屋租赁合同》，故本次估价不考虑相关租赁权权益限制对估价对象房地产价值的影响，在此提醒报告使用者注意。

(3) 有效出租面积的确定

根据注册房地产估价师对周边市场的调查，周边同类型商业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，因此确定估价对象出租面积为《房产平面

示意图》记载的建筑面积为 1478.03 m²，即有效出租面积为 100%。

(4) 有效毛收入：空置的面积没有收入，收租损失是指租出的面积因拖欠租金，包括延迟支付、少付、或不付租金所造成的收入损失，空置和收租损失通常是按照潜在毛收入的一定比例来估算，估价对象位于宁国市宁阳西路东方雅苑，商业氛围较好，出租时一般会要求缴纳一个月的押金，可以一定程度有效降低收租损失发生率，根据注册房地产估价师对类似物业的调查和分析，本次估价取租金损失率为 5%，有效毛收入为：

$$360 \times (1-5\%) = 342.0 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

(5) 其他收入

其他收入包括押金利息收入、经营收入分成等，由于除押金利息收入以外的其他收入涉及复杂的核算条件和费用抵扣条款，且易随经营状况变动影响，一般难以全面准确考虑，本次估价仅分析押金利息收入。

押金为一个月租金（租赁期满后无息退还），利率取价值时点中国人民银行一年期定期存款利率为 1.5%，利息税为 0%，估价对象的有效毛收入为考虑了租金损失后的租金收入，按客观月租金 30 元/平方米，则其他收入为：

$$30 \times (1-5\%) \times 1.5\% \approx 0.4 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

(6) 年收入合计

$$\text{年收入合计} = \text{有效毛收入} + \text{其他收入} = 342.0 + 0.4 = 342.4 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

2、运营费用

计算公式：年运营费用 = 出租税费 + 管理费 + 维修费 + 保险费 + 其他相关费用

(1) 增值税及其附加：租金为出租方净得，不包含增值税，为 0 元/m²。

(2) 房产税：租金为出租方净得，不包含房产税，为 0 元/m²。

(3) 管理费：租金为出租方净得，不包含管理费，为 0 元/m²。

(4) 维修费：按宁国市的实际情况，该类房屋的年维修费一般为房屋重置价的 1%。

本次估价中房屋重置价格主要依据《安徽省建筑工程计价办法》和《安徽省建筑工程综合定额》，结合目前宁国市建筑材料市场价格，并参照类似房地产的开发资料，综合考虑建筑物的建筑结构、装修情况等情况确定建筑物重置价格为 1600 元/平方米。

$$\text{维修费} = 1600 \times 1\% = 16 \text{ (元/} \text{m}^2 \text{)}$$

(5) 保险费：保险费是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。参照现行的保险公司保费标准，投保普通险的房屋，一等建筑（钢管、水泥、砖石结构），费率为 0.3%；二等建筑（砖、瓦含木质材料结构）费率为 0.4%；三等建筑（一、二等以外的）费率为 0.5%。

按房屋重置价乘以保险费率计算，房屋的保险费率为 0.3%

$$\text{保险费} = 1600 \times 0.3\% = 4.8 \text{ (元/} \text{m}^2 \text{)}$$

(6) 其他相关费用

根据《安徽省物价局、建设厅关于规范房地产中介服务收费管理的通知》（皖价房[2004]286号），中介机构应提供信息发布、房屋勘察、陪同看房、协助签约、费用结算等服务。租赁代理服务费用原则上由承租方承担。实际租赁过程中，中介服务费一般均为承租方承担，本次所选案例的中介服务费均为承租方承担，故无其他相关费用，为 0 元/㎡。

(7) 物业服务费：根据调查，目前宁国市商业用房的出租情况，物业服务费一般采用承租方自行缴纳的方式，故不考虑物业服务费。

$$\begin{aligned} \text{年运营费用} &= (1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6) + (7) \\ &= 16 + 4.8 = 20.8 \text{ (元/} \text{m}^2 \text{)} \end{aligned}$$

3、净收益

每平方米年净收益 = 年收益 - 运营费用

$$= 342.4 - 20.8 = 321.6 \text{ (元/} \text{m}^2 \text{)}$$

4、报酬率

本次评估采用累加法来确定报酬率，即以安全利率为基础，再加风险调整值作为估价对象的报酬率。将报酬率视为无风险报酬率和风险报酬率两大部分。安全利率是指没有风险或极小风险的投资报酬率。风险调整值是承担额外风险所要求的补偿，即超过安全利率以上部分的报酬率，应根据估价对象及其所在地区、行业、市场等存在的风险来确定。

由于现实中不存在完全无风险的投资，所以通常是选取同一时期相对无风险的报酬率去代替安全利率，如选取同一时期的国债利率或银行存款利率，目前中国人民银行公布的一年定期存款利率为 1.5%（2015 年 10 月 24 日中国人民银行公布）。

确定安全利率为 1.5%。风险报酬率按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，以及该区域物业的租售比和估价对象实际位置及房屋状况综合分析取风险投资报酬率为 4.5%。

$$\begin{aligned} \text{报酬率 } r &= \text{无风险报酬率} + \text{风险报酬率} \\ &= 1.5\% + 4.5\% = 6\% \end{aligned}$$

5、持有期确定

本次估价采用持有加转售的收益法模型进行估价，估价人员根据对宁国市商业房地产数据分析商业房地产持有期通常为 5-10 年，结合本县区域发展状况及估价对象的特点，经注册房地产估价师分析，本次估价按 5 年后出售确定持有期为 5 年。

6、变化趋势分析（净收益逐年递增比率的确定）

根据同类物业的市场供求状况、租售状况、物业规划及发展前景等因素，预测其未来的收益状况，预计估价对象与价值时点起在可收益年限里保持较稳定、幅度适中的年增长的租金水平。经注册房地产估价师市场调查及查询同类物业近年租赁合同的租金水平变化情况，类似物业在租赁期间的租金年增长率一般为 2%至 4%，结合估价对象所在区域的同类物业供求状况，本次估价取值租金年增长率为 3%。

据注册房地产估价师市场调查，现时市场上同类型商业物业的运营费用变化与租金变化大致成等比例，设定运营费用变化趋势分析与租金变化趋势分析一致，因此可推算净收益增长率为 3%。

7、期末转售净收益（ V_t ）的确定

根据目前宁国市房屋交易税费的相关规定，在二手房交易过程中，卖方需要承担以下税费：

①个人所得税：销售收入的 1%

②增值税及附加：销售收入的 5.33%

③土地增值税：5%（根据《宣城市地方税务局关于土地增值税预征率和核定征收率有关问题的公告》（宣城市地方税务局公告 2016 年第 1 号），宣城市土地增值税核定征收率按下列标准执行：转让旧房及建筑物，核定征收率为 5%。

④销售过程中产生的费用（中介费等）：销售收入的 1%

转售成本=①+②+③+④=销售收入的12.33%

根据比较法测算结果,估价对象于价值时点的转售价格为9986元/m²。宁国市近年来商业房产价值保持平稳,在现有的国家政策下,预计未来5年仍然保持平稳。则5年后转售净收益为:

$$V_1 = 9986 \text{ 元/m}^2 \times (1 - 12.33\%) \approx 8755 \text{ 元/m}^2$$

8、公式选用和计算过程

$$V = \frac{A}{r-g} \times \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+r} \right)^n \right] + \frac{V_1}{(1+r)^n}$$

$$= \frac{321.6}{6\% - 3\%} \times \left[1 - \left(\frac{1+3\%}{1+6\%} \right)^5 \right] + \frac{8755}{(1+6\%)^5}$$

$$\approx 7976 \text{ 元/m}^2 \text{ (取整)}$$

即估价对象每平方米收益单价为7976元/m²

3、估价结果的确定

①、合理性分析

经估价人员综合分析认为,收益法是依据估价对象及类似案例目前租金收益状况,结合市场走势分析,利用报酬率将未来收益转换为价值得到估价对象价格的一种方法,是未来经济收益角度预测的,具有一定可信度。运用比较法估价的比较价值是采用了类似的市场案例修正后得出的,在当前的房地产市场环境,则更能反映房地产的价格水平。

②、权重选择

综合考虑当前宁国市房地产市场状况及估价方法的适用性及运用难度等因素,收益法数据依赖于对于未来收益期望,运用收益法估价的收益价格取决于人们对估价对象未来潜在收益的预期,而未来收益的预测存在很大不确定性,同时近年来,宁国市房地产市场交易较为活跃,相对而言,房地产租金水平明显处于相对较低的水平,租金回报与实际成交价较不匹配,且受土地收益年限的影响,具有不确定性;市场法数据来源客观市场成交实例,更能准确反映估价对象的价值。结合估价目的,经估价小组研究、分析,综合取比较法测算的结果权重为60%,收益法测算的结果

权重为40%:

估价对象1幢1001号单价=9986×60%+7976×40%≈9182元/㎡;

估价对象1幢1001号总价=9182元/㎡×1478.03㎡≈1357.13万元。

4、1幢2001号、1幢3001号价格测算

经过注册房地产估价师的实地查勘，本次估价中所有估价对象均位于同一区域，位置相同，商业氛围相同，区域因素仅楼层存在不同，以1幢1001号为标准，1幢2001号、1幢3001号参照上述计算过程中的区域因素修正系数表，对1幢2001号、1幢3001号进行修正。详见下表

因素修正表

房号	楼层		区域修正(%)	面积(㎡)	评估单价(元/㎡)	评估总价(万元)
	状况	比例(%)				
1幢1001号	1层	0	100	1478.03	9182	1357.13
1幢2001号	2层	-40	60	1535.07	5509	845.67
1幢3001号	3层	-45	55	1535.07	5050	775.21

5、1幢1001号装潢价值测算

估价委托人未提供装修合同、装修清单、装修图纸，并且室内装修所选用材料的品牌、规格、材质以及数量都不清楚。无法准确测算装修价值，故本次评估仅估算室内装修价值。

估价对象1幢1001号分为三部分出租，①“祥达精品车行”面积约280㎡，室内装修为地面地砖，墙面乳胶漆，有吊顶。②“和盛汽车超市”面积约400㎡（其中约80㎡为毛坯），室内装修为地面地砖，墙面乳胶漆，有吊顶。③“风邦名车”面积约798㎡，室内装修为地面地砖，墙面乳胶漆，有吊顶。

(1) 1幢1001号①部分装潢价值

经估价人员在价值时点2022年8月2日，网上及电话咨询相关装修机构，可知同类型店铺装修状况达到类似估价对象1幢1001号①部分现状，重置单价为600-1000元/㎡之间，考虑本次估价目的、结合估价对象实际情况，综合确定估价对象1幢1001号①部分装修单价为800元/㎡。现场查勘时，估价对象1幢1001号①部分维护保养较好，装修成新度约为60%。

则1幢1001号①部分装潢单价=800元/㎡×60%≈480元/㎡。

1幢1001号①部分装潢现价=480元/㎡×280㎡=13.44万元。

(2) 1幢1001号②部分装潢价值

公司地址：合肥市蜀山区潜山路与望江西路交叉口东北角港汇广场B区商业A-2308室
联系电话：0551-62810766 第41页

经估价人员在价值时点2022年8月2日,网上及电话咨询相关装修机构,可知同类型店铺装修状况达到类似估价对象1幢1001号②部分现状,重置单价为600-1000元/㎡之间,考虑本次估价目的,结合估价对象实际情况,综合确定估价对象1幢1001号②部分装修单价为800元/㎡。现场查勘时,估价对象1幢1001号②部分维护保养较好,装修成新度约为60%。

则1幢1001号②部分装潢单价=800元/㎡×60%≈480元/㎡。

1幢1001号②部分装潢现价=480元/㎡×320㎡=15.36万元。

(3) 1幢1001号③部分装潢价值

经估价人员在价值时点2022年8月2日,网上及电话咨询相关装修机构,可知同类型店铺装修状况达到类似估价对象1幢1001号③部分现状,重置单价为500-900元/㎡之间,考虑本次估价目的,结合估价对象实际情况,综合确定估价对象1幢1001号③部分装修单价为700元/㎡。现场查勘时,估价对象1幢1001号③部分维护保养较好,装修成新度约为60%。

则1幢1001号③部分装潢单价=700元/㎡×60%≈420元/㎡。

1幢1001号③部分装潢现价=420元/㎡×798㎡=33.52万元。

(二) 住宅用房(以1幢403室为例)

比较法

依据替代原理将估价对象在价值时点近期交易的类似房地产进行比较,对类似房地产的成交价格进行适当修正,以估算估价对象的客观合理的价格。

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

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

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

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

根据以上可比实例选取原则,本次评估调查了与估价对象功能相同、标准相近、且处于同一供需圈内的多个交易实例,并从中选取3个物业作为可比实例(可比实

例来源于网上调查,并经过电话确认),进行交易日期、区域因素、个别因素修正等修正,具体情况如下:

交易实例 1: 同济万象城, 钢混结构, 高层(共 26 层); 八五成新, 建筑面积 119.34 m², 2022 年 7 月成交价格为 6268 元/m², 正常交易, 税费各自承担; 简单装修, 维护保养状况较好。

交易实例 2: 豪宸铂景, 钢混结构, 高层(共 15 层); 八五成新, 建筑面积 98 m², 2022 年 5 月成交价格为 6409 元/m², 正常交易, 税费各自承担; 中等装修, 维护保养状况较好。

交易实例 3: 半山澜溪地, 钢混结构, 中层(共 12 层); 八五成新, 建筑面积 155 m², 2022 年 4 月成交价格为 5342 元/m², 正常交易, 税费各自承担; 中等装修, 维护保养状况较好。



表一：估价对象与可比实例基本状况表

比较因素	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
位置	东方雅苑	同济万象城	泰宸锦誉	平山澜
规划用途	成套住宅	成套住宅	成套住宅	成套住宅
交易日期	/	2022年7月	2022年5月	2022年
交易情况	/	正常二手房交易	正常二手房交易	正常二手房交易
交易价格(元/平方米)	/	6268	6409	6240
区位状况	居住氛围	较浓厚	较浓厚	较浓厚
	交通条件	便捷	便捷	便捷
	生活服务设施	较完备	较完备	较完备
	教育配套设施	完善	完善	完善
	环境质量	一般	较优	较优
	噪音影响	无噪音	无噪音	无噪音
	层次/总楼层	低层(共15层)	高层(共26层)	高层(共15层)
朝向	朝南	朝南	朝南	朝南
实物状况	建筑结构类型	钢混结构	钢混结构	钢混结构
	建筑高度	高层	高层	高层
	设施与设备	较完备	较完备	较完备
	装修情况	毛坯	简单装修	中等装修
	层高	正常层高	正常层高	正常层高
	通风采光	通风采光一般	通风采光较好	通风采光较好
	平面布局	较合理	较合理	较合理
	新旧程度	八五成新	八五成新	八五成新
	物业服务	一般	较好	较好
	维护保养	较好	较好	较好
	面积大小(m ²)	104.99	119.34	98
权益状况	规划条件	按规划条件建设	按规划条件建设	按规划条件建设
	土地使用权类型	设定出让	出让	出让
	权属清晰情况	权属清晰	权属清晰	权属清晰
	租约限制	无租赁	无租赁	无租赁
	其他权利限制情况	无其他权利限制	无其他权利限制	无其他权利限制

2、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。

表二 可比实例统一标准后情况一览表

项目名称	估价对象			
	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	
1. 成交价格	东方雅苑	同济万象城	豪霖铂景	半山澜溪地
2. 标准化后的价格	6268	6409	5342	
统一财产范围	6268	6409	5342	
统一付款方式	房地合一	房地合一	房地合一	房地合一
统一融资条件	按揭	按揭	按揭	按揭
统一税费负担	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
统一计价单位	正常税费负担	正常税费负担	正常税费负担	正常税费负担
	元/建筑平方米	元/建筑平方米	元/建筑平方米	元/建筑平方米

3、进行交易情况调整

可比实例均为正常情况下的交易实例，故无需作交易情况修正，其交易情况修正系数为 1。

4、进行市场状况调整

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。因可比实例一、二、三、三与估价对象为同期交易活动（2022 年 4 月至价值时点估价对象所在区域房地产市场价格平稳），故交易时间调整系数均为 1。

5、进行区位状况调整

区位状况调整因素说明：

A、居住氛围：分为浓厚、较浓厚、一般、差四个等级，与估价对象相比，每增减一个等级 ± 4 。

B、交通条件：主要包括道路通达度、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，与估价对象相比，每增减一个等级 ± 2 。

C、生活服务设施：主要包括菜市场、超市、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，与估价对象相比，每增减一个等级 ± 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，与估价对象相比，每增减一个等级 ± 2 。

E、环境质量：包括估价对象附近以及小区的绿化环境、空气质量、卫生条件

等。分为优、较优、一般、较差、劣五个等级，与估价对象相比，每增减一个等级±2。

F、噪音影响：分为无影响、噪音较小、噪音较大、噪音大四个等级，与估价对象相比，每增减一个等级±2。

G、层次/总楼层：本次估价对象为3层（共6层），以估价对象为10，本次估价楼层修正如下：

估价对象	可比实例1	可比实例2	可比实例3
10	12	12	11

H、朝向：朝南最优，朝东、朝西和朝北依次递减，与估价对象相比，每增减一个等级±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	居住氛围	15	15	15	15
	交通条件	15	15	15	15
	生活服务设施	15	15	15	15
	教育配套设施	15	15	15	15
	环境质量	10	12	12	12
	噪音影响	10	10	10	10
	层次/总楼层	10	12	12	11
	朝向	10	10	10	10
区位状况调整		100	104	104	103

6、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、钢筋混凝土、砖混、砖木、简易，与估价对象相比，每增减一个等级±3。

B、建筑高度：分为低层、多层、小高层、高层、超高层五个等级，与估价对象相比，每增减一个等级±2。

C、设施与设备：包括供水、排水、供电、供气、共用天线、通讯等管线的完备程度，厨房、卫生间洁具情况等。分为完备、较完备、一般、基本完备、不完备五个等级，与估价对象相比，每增减一个等级±2。

D、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，与估价对象相比，每增减一个等级±2。

E、层高：与估价对象相比，每增减0.5米，房价修正±1，若层高超过5米，可以隔成两层，则需另行修正。

F、通风采光：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，与估价对象相比，每增减一个等级±1。

G、平面布局：分合理、较合理、一般、较不合理、不合理五个等级，与估价对象相比，每增减一个等级±2。

H、新旧程度：分为十成新、九五成新、九成新、八五成新、八成新、七五成新、七成新、六五成新、六成新、五五成新十个等级，与估价对象相比，每增减一个等级±1。

I、物业服务：分好、较好、一般、较差、差五个等级，与估价对象相比，每增减一个等级±2。

J、维护保养：分好、较好、一般、较差、差五个等级，与估价对象相比，每增减一个等级±1。

K、面积大小：以估价对象为标准，视具体情况增加增减幅度。

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

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
实物 状况	建筑结构类型	15	15	15	15
	建筑高度	15	15	15	15
	设施与设备 (水, 电, 卫, 电梯等)	10	10	10	10
	装修	15	17	19	19
	层高	5	5	5	5
	通风采光	5	6	6	6
	平面布局	10	10	10	10
	新旧程度	10	10	10	10
	物业服务	5	7	7	7
	维护保养	5	5	5	5
	面积大小 (m ²)	5	5	5	4
	个别因素调整		100	105	107

7、进行权益状况调整

权益状况调整因素说明：

公司地址：合肥市蜀山区潜山路与望江西路交口东北角港汇广场B区商业A-2308室
联系电话：0551-62810766 第47页

A、规划条件：估价对象及可比实例均为按照规划条件建设，故不作调整。

B、土地使用权类型：分为出让和划拨两种类型，与估价对象相比，每相差一个等级调整±4。

C、权属清晰情况：分为权属清晰和权属不清晰两种情况，与估价对象相比，每相差一个等级调整±4。

D、租约限制：根据房地产使用状况，分为无租赁和有租赁期限长两种情况，与估价对象相比，每相差一个等级调整±2。

E、其他权利限制情况：分为无其他限制和有其他限制两种情况，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	20	20	20	20
	土地使用权类型	20	20	20	20
	权属清晰情况	20	20	20	20
	租约限制	20	20	20	20
	其他权利限制情况	20	20	20	20
权益状况调整		100	100	100	100

8、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×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

项 目	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
标准化后的成交价格 (元/m ²)	6268	6409	5342
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	100/104	100/104	100/103
实物状况调整	100/105	100/107	100/106
权益状况调整	100/100	100/100	100/100
比较单价 (元/平方米)	5740	5759	4893

根据上述分析，上述三个可比实例的比较价格相差不大，结果相近，均能客观的体现估价对象的比较价值，取以上三个可比实例简单算术平均值作为估价对象的

比较价值为： $(5740+5759+4893) / 3 \approx 5464$ 元/平方米。

估价对象 1 幢 403 号总价 = $5464 \text{ 元/m}^2 \times 104.99 \text{ m}^2 \approx 57.37$ 万元。

9、住宅其余各室价格测算

经过注册房地产估价师的实地查勘，本次估价中所有估价对象均位于同一幢楼，位置相同，仅在楼层方面存在不同，以 1 幢 403 号为标准，参照上述比较法计算过程中的区域因素修正系数表并结合住宅用房楼层间价格调整系数表，对其余各室进行修正，详见下表：

房号	楼层		区域因素修正 (%)	面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
	状况	比例 (%)				
1 幢 403 号 (基准)	低层	0	100	104.99	5464	57.37
1 幢 1501 号	顶层	-4	96	112.51	5245	59.01
2 幢 1701 号	顶层	-4	96	109.6	5245	57.49
3 幢 1-101 号	底层	-2	98	118.52	5355	63.47
3 幢 1-1001 号	高层	2	102	119.35	5573	66.51
3 幢 1-1002 号	高层	2	102	118.44	5573	66.01
3 幢 1-1101 号	顶层	-4	96	119.35	5245	62.60
4 幢 1-1002 号	高层	2	102	118.44	5573	66.01
4 幢 1-1101 号	顶层	-4	96	119.35	5245	62.60
合计				1085.55		561.07

六、估价结果的确定

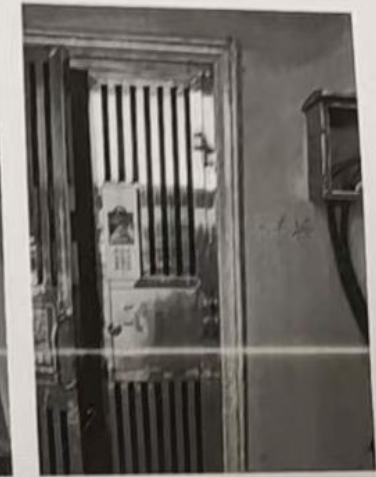
根据以上计算,确定估价对象位于宣城市宁国市宁阳西路东方雅苑3套商业及9套住宅用房[建筑面积为5588.72m²]在价值时点(2022年8月2日)的市场价值为:总价3601.40万元,大写(人民币):叁仟陆佰零壹万肆仟元整(详见《估价结果一览表》)。

序号	名称	面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(万元)
1	1幢1001号(毛坯)	1478.03	9182	1357.13
2	1幢1001号①部分装潢	280	480	13.44
3	1幢1001号②部分装潢	400(其中80m ² 为毛坯,以320m ² 计量)	480	15.36
4	1幢1001号③部分装潢	798	420	33.52
5	1幢2001号	1535.07	5509	845.67
6	1幢3001号	1535.07	5050	775.21
7	1幢403号	104.99	5464	57.37
8	1幢1501号	112.51	5245	59.01
9	2幢1701号	109.6	5245	57.49
10	3幢1-101号	118.52	5355	63.47
11	3幢1-1001号	119.35	5573	66.51
12	3幢1-1002号	118.44	5573	66.01
13	3幢1-1101号	119.35	5245	62.60
14	4幢1-1002号	118.44	5573	66.01
15	4幢1-1101号	119.35	5245	62.60
合计		5588.72		3601.40



附 件

- 一、《安徽省宣城市中级人民法院委托书》复印件
- 二、估价对象照片
- 三、《房产平面示意图》复印件
- 四、房地产估价机构营业执照复印件
- 五、房地产估价机构资质证书复印件
- 六、注册房地产估价师资格证书复印件



安徽省宣城市中级人民法院 委托书

(2022)皖18执恢5号

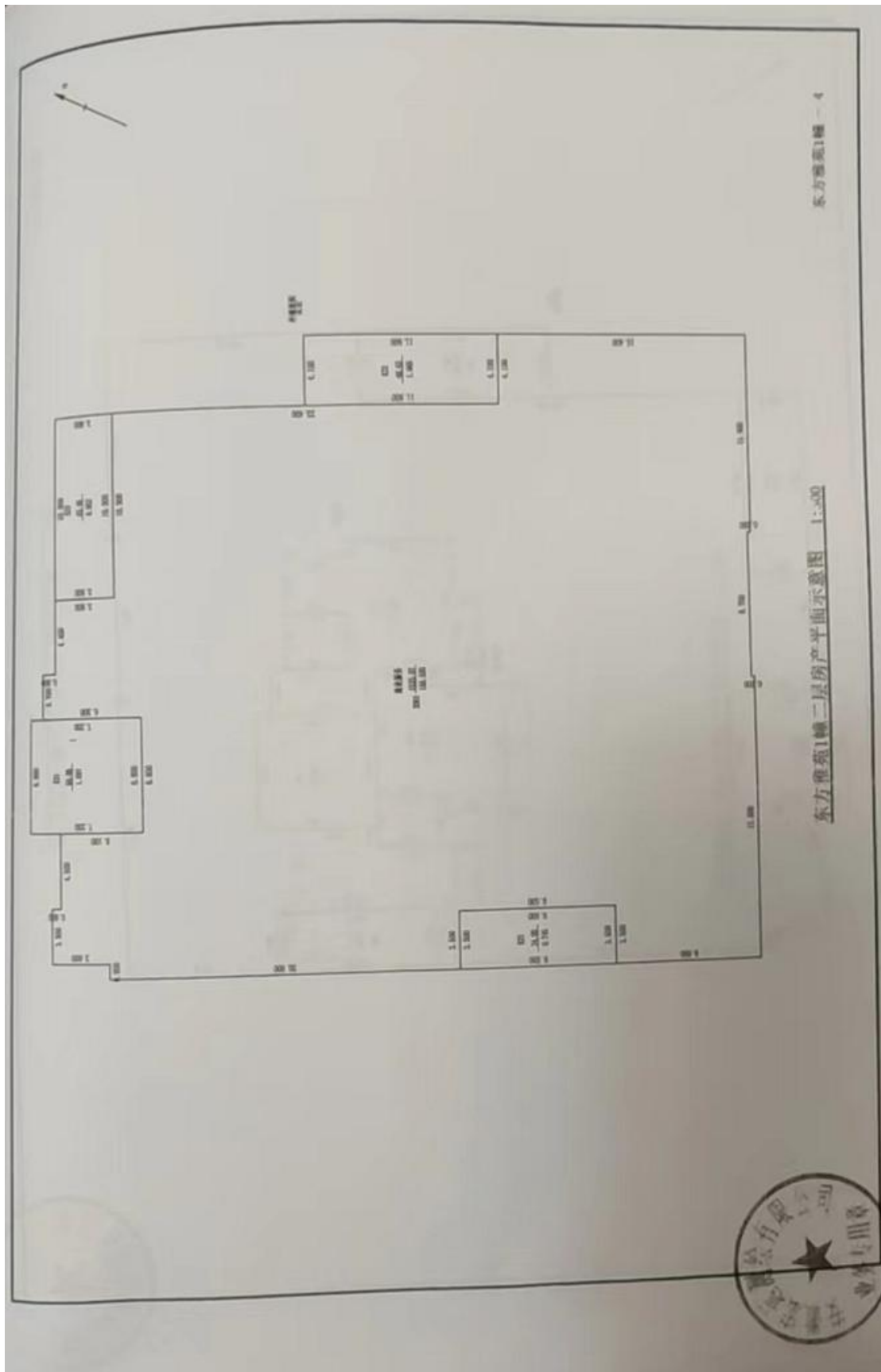
安徽安和房地产土地评估有限公司：

我院在执行安徽庐南建设投资集团建筑安装有限公司与宁国市梁林房地产开发有限公司建设工程合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

安徽省宣城市宁国市。

2022年08月25日



东方雅苑1幢 - 4

东方雅苑1幢二层房产平面示意图 1:500



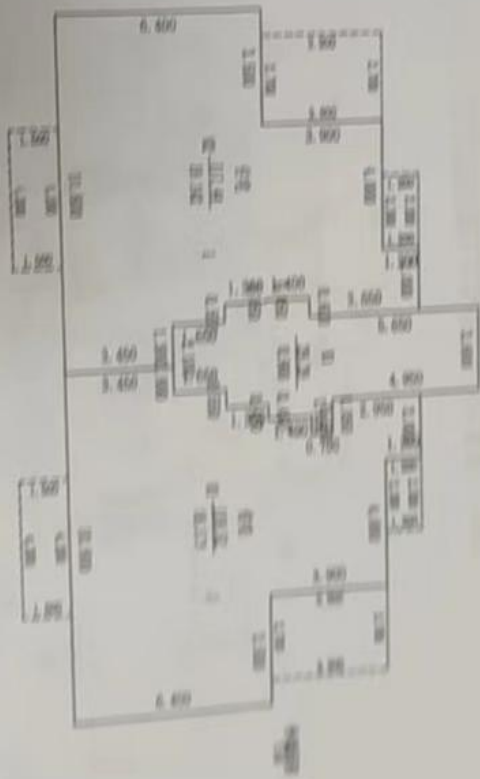


东方雅苑1幢十五层房产平面示意图 1:300

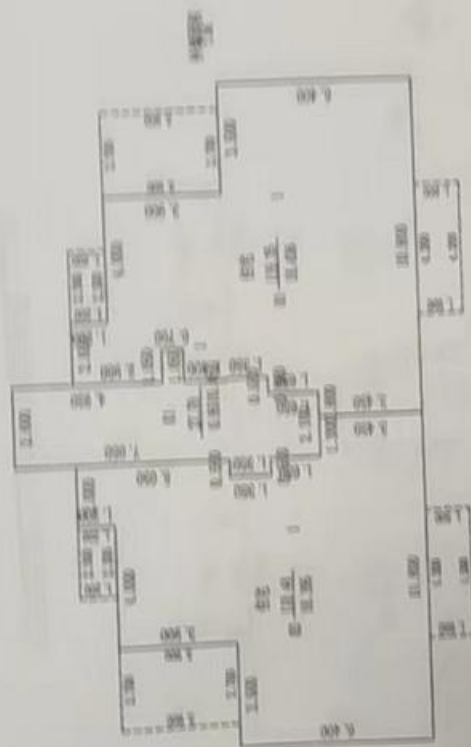




东方雅苑S幢—室外产平值示意图 1:200



1:200



东方雅苑3幢十层房产平面示意图 1-200

