

## 四、估价技术报告

### (一) 估价对象描述与分析

#### 1. 估价对象范围

估价对象位于河东区幸福花城9号楼3-3-501、-129。

根据委托人提供的《房地产权登记信息》复印件，估价对象的房屋所有权人为林金辉，建筑面积为163.23平方米。

估价对象范围包含证载面积房地产以及附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备（以及在经济耐用年限下通用性强的室内二次装修部分）。

#### 2. 估价对象权益状况

房屋坐落	河东区幸福花城9号楼3-3-501、-129				
产权证（名称及证号）	鲁（2020）临沂市不动产权第0030081号				
产证书填发日期	-		权利人		林金辉
共有情况	共同所有	单元数	4		房屋结构
房屋总层数	7	所在层数	5	建筑面积(m <sup>2</sup> )	混合
建成年份	2004	规划用途	住宅	房屋实际用途	住宅
房屋总层数	7	所在层数	-1	建筑面积(m <sup>2</sup> )	25.84
建成年份	2004	规划用途	车库	房屋实际用途	车库
土地使用权类型	出让		他项权利状况		<input checked="" type="checkbox"/> 其它
备注	---				

#### 3. 估价对象实物状况

小区名称	幸福花城		小区规模	中型	社区成熟度	优
小区环境	一般		景观	一般	停车状况	一般
管理形式	物业管理		建筑形式	多层	平面布局	板楼
门禁系统	有		电梯情况	无		
设施、设备	水电、暖气、天然气齐全					
外立面装修	涂料	入户门	防盗门	内门	木门	
窗	铝合金型材	装修档次	简装	朝向	南	
实际用途	住宅	使用现状	空置	单元户数	12	
公共部位	地面	水泥	墙面	仿瓷	顶棚	仿瓷
餐厅、客厅	地面	地砖	墙面	乳胶漆	顶棚	乳胶漆
卧室	地面	地砖	墙面	乳胶漆	顶棚	乳胶漆
卫生间	地面	地砖	墙面	墙砖	顶棚	吊顶
厨房	地面	地砖	墙面	墙砖	顶棚	吊顶
特殊情况说明	无					

#### 4. 他项权利设立情况

至价值时点委托方未提供相关他项权利证书，本次估价未考虑上述及未知的他项权利对估价对象价值的影响，并以估价对象不存在物业费、取暖费、水电费等应缴而未缴的费用为前提进行估价，在此提请报告使用者注意。

## 4. 区位状况描述与分析

繁华程度	繁华度较低。
基础设施配套	估价对象所在区域基础设施完善，达到“七通一平”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖气、通燃气及场地平整）。
公共服务设施	小区公共配套设施健全，周边有临沂幸福小学，临沂九曲小学，九州超市（杨庄店），河东区农村商业银行（杨庄分理处）、临商银行（河东支行）各大银行经营网点，能够基本满足人们的日常需要。
交通便捷度	位于河东区东来大街与顺和路交汇处，路面硬化完全，路况较好，交通便捷度一般，距离公交站牌较近，有K216、K215等路公交车经过。
环境景观	环境景观一般。

### （二）市场背景描述与分析

#### 1、地理位置

临沂市位于山东省东南部，地近黄海，东连日照，西接枣庄、济宁、泰安，北靠淄博、潍坊，南邻江苏。地跨北纬 $34^{\circ}22'$ ～ $36^{\circ}13'$ ，东经 $117^{\circ}24'$ ～ $119^{\circ}11'$ ，南北最大长距228公里，东西最大宽度161公里，总面积17191.2平方公里，是山东省面积最大的市。

#### 2、区划人口

至2020年12月，临沂辖兰山区、罗庄区、河东区和郯城、兰陵、沂水、沂南、平邑、费县、蒙阴、莒南、临沭9县，共计156个乡镇办事处，3990个行政村，市政府驻地兰山区北京路。

#### 3、社会经济

2020年临沂市实现生产总值4805.25亿元，按可比价格计算，同比增长3.9%。分产业看，第一产业增加值440.92亿元，增长3.7%；第二产业增加值1756.43亿元，同比增长4.2%；第三产业增加值2607.9亿元，同比增长3.6%。

全市居民人均可支配收入28887元、增长4.6%，全市居民人均消费支出14886元、增长2.8%。新增城镇就业10.2万人，城镇职工养老、失业、工伤、参保人数分别达到172万人、74.75万人、110.52万人。城乡居民养老保险参保人数达到554万人。全市实现原保险保费收入289.3亿元，同比增长7.5%。全市环境空气质量综合指数5.15，同比改善12.9%。PM<sub>2.5</sub>、PM<sub>10</sub>、SO<sub>2</sub>、NO<sub>2</sub>、CO浓度分别改善14%、19.8%、20%、10.5%和6.3%。

全市新增城镇就业11.96万人，城镇登记失业率控制在2.16%。全年共组织职业技能培训61780人、创业培训17506人。

全市共征缴各项社会保险费280.27亿元。城镇职工养老、城镇职工基本医疗、失业、工伤、生育保险参保人数分别达到161.65万人、126.88万人、67.25万人、104.95万人、70.38万人。城乡居民养老保险参保人数达到547.23万人，居民医疗保险参保人

数达到 933.95 万人。

#### 4、自然环境

【地质地貌】临沂市地处鲁中南低山丘陵区东南部和鲁东丘陵南部。地势西北高东南低，自北而南，有沂山、蒙山、尼山 3 条主要山脉呈西北东南向延伸，控制着沂沭河上游及其主要支流的流向。以沂、沭河为中心，西、北、东三面群山环抱，向南构成扇状冲积平原。山地、丘陵、平原面积呈二、四、四比例分布。

临沂市地质构造复杂，地层发育不甚齐全，从太古界至新生界，除上奥陶统、志留系、泥盆系、下石炭统、三叠系及中、下侏罗统、老第三系古新统、新第三系地层缺失以外，其他各期地层都有发育。主要构造以郯庐断裂带（境内称沂沭断裂带）为主，郯庐断裂带经郯城北北向延伸，纵贯全市，以断裂为界，临西为鲁西台背的一部分，属华北地台范畴，临东为胶南隆起的一部分，属扬子大陆块范畴。

【山脉】境内山脉自北而南，有沂山、蒙山、尼山 3 条主要山脉，海拔千米以上的山峰有 10 余座。其中，蒙山海拔 1156 米，为山东省第二高峰，素称“岱宗之亚”，久负盛名，享誉中外。境内有不少由流水侵蚀造成的桌状山，当地称为“崮”，素称沂蒙七十二崮，著名的孟良崮就是其中之一。

【河流】境内水系发育呈脉状分布。有沂河、沭河、中运河、滨海四大水系，区域划分属淮河流域。主要河流为沂河和沭河，有较大支流 1035 条，10 公里以上河流 300 余条。

#### 5、交通状况

临沂市交通十分便利，先后成为全国公路枢纽城市、全国 50 个铁路枢纽城市、商贸服务型国家物流枢纽承载城市，成功创建全国综合运输服务示范城市、全国绿色交通试点城市，争创了全国城乡交通运输一体化、全国“四好农村路”示范县第一批创建县，打造了沂蒙幸福路品牌。沂蒙公路、首条 BRT 运营、京沪高速临沂段开通等 3 件大事入选省、市改革开放 40 年最具影响力事件。

截至 2020 年底，全市公路通车总里程达到 30856.4 公里，居全省第一。其中，农村公路 28362.3 公里，包含县道 4364.182 公里、乡道 5087.840 公里、村道 18910.238 公里，等级路率达到 100%，公路列养率达到 100%。2017 年 8 月，全国“四好农村路”养护现场会在临沂召开。2018 年 1 月份，“沂蒙幸福路”享誉全国。2021 年 6 月 3 日，交通运输部“十大最美农村路”发布暨“我家门口那条路”山东展示周活动在临沂启动，临沂“爱尚沂南红色之旅”环线成功入选 2020 年度全国“十大最美农村路”。

### （三）最高最佳利用分析

最高最佳利用是指房地产在法律上允许、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。最高最佳利用必须同时满足以下4个条件：1. 法律上许可；2. 技术上可能；3. 经济上可行；4. 价值最大化。

(1) 法律上的许可性。对于每一种潜在的使用方式，首先检查它是否为法律所允许。如果是法律不允许的，应被淘汰。

(2) 技术上的可能性。对于法律所允许的每一种使用方式，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。如果是技术上达不到的，应被淘汰。

(3) 经济上的可行性。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。经济可行性检验的一般做法是：针对每一种利用方式，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。只有收入现值大于支出现值的使用方式才具有经济可行性，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) 价值是否达到最大化。在所有具有经济可行性的使用方式中，能够使估价对象的价值达到最大化的利用方式，才是最高最佳的利用方式。

估价对象用途为住宅，根据估价委托人提供的有关资料，公司人员查勘以及对当前市场的调查的预期分析，我们认为保持现状用途最为有利，并以此为前提估价。

### （四）估价方法适用性分析

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013），遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，最终选取比较法和收益法对估价对象河东区幸福花城9号楼3-3-501、-129，建筑面积为163.23平方米的房地产进行估价，具体分析如下表：

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由	是否选取
比较法	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。	估价对象规划用途为住宅，所在区域与估价对象相似的租售可比案例（同一供需圈内、用途一致、邻近区域）较多，故本次评估选取比较法对估价对象及市场租金进行估价。	选取

收益法	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。	收益法适宜用于收益性物业评估，即有经济收益或有潜在经济收益的房地产，估价对象为住宅用途物业，周边同类物业出租较多，易收集、了解租金水平，故本次评估部选取采用收益法进行估价。	选取
假设开发法	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。	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为已完成开发的住宅物业，故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。	不选取
成本法	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。	运用成本法测算的结果不能较好反映估价对象市场价值，故不选取成本法进行评估。	不选取

(五) 估价测算过程

1、比较法：

(1)计算公式

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

(2)选取可比实例，对可比实例进行情况说明

通过对住宅房地产市场调查了解，收集了与估价项目有关的市场交易实例若干，根据相关替代性原理，按用途相同，地区相同（或同一供需圈），价值类型相同，时点接近，交易情况正常的要求，经过分析筛选，从交易实例中选择近期交易的三个可比实例进行分析测算。按照房地产估价技术规范的要求，选择对价格影响较大的修正因素。

表 1 估价对象与可比实例基本状况表

项目名称	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
位置	幸福花城	幸福花城 A 区	幸福花城 A 区	幸福花城 A 区
用途	住宅	住宅	住宅	住宅
价格类型	正常价格	正常价格	正常价格	正常价格
可比实例来源	——	市场调查	市场调查	市场调查
成交日期	2022 年 8 月 31 日	近期	近期	近期
成交价格	待估	5377	5449	5666
价格	财产范围	房地产	房地产	房地产

内涵	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

(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 2 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
	幸福花城	幸福花城 A 区	幸福花城 A 区	幸福花城 A 区
1. 成交价格	——	5377	5449	5666
2. 标准化处理后的价格	——	5377	5449	5666
统一财产范围后的价格	房地产	5377	5449	5666
统一付款方式后的价格	一次性付款	5377	5449	5666
统一融资条件后的价格	常规融资条件下	5377	5449	5666
统一税费负担后的价格	正常税费负担	5377	5449	5666
统一计价单位后的价格	元/建筑平方米	5377	5449	5666

(3) 建立比较因素条件说明表

根据《房地产估价规范》，参与比较的因素应是对房地产影响较大并具有代表性的主要因素，针对这些因素来对可比实例进行修正。本次评估所选择的因素有：

①交易情况修正：将可比实例非正常成交价格修正为正常价格；

②市场状况调整：将可比实例在其成交日期的价格调整到在价值时点的价格；

③房地产状况调整：将可比实例在自身状况下的价格调整为在估价对象状况下的价格，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

a. 区位状况调整因素：包括区域繁华度、朝向、楼层、楼栋相对位置、交通便利度、轨道交通便捷度、公交站点距离、公交线路数量、基础设施完善度、生活配套设施完善度、教育设施、周边景观、环境质量；

b. 实物状况调整因素：包括项目规模、项目容积率、小区绿化率、建筑结构、设备设施、装饰装修、空间布局、建筑功能、成新率、层高、物业管理、建筑面积、附加因素；

c. 权益状况调整因素：包括土地使用权类型、土地使用期限、规划条件、共有情况、权属清晰情况、用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占有情况、拖欠税费情况、查封情况。

估价对象与可比实例基本情况详见表 3：

表 3 比较因素情况说明表

项目名称		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
		幸福花城	幸福花城 A 区	幸福花城 A 区	幸福花城 A 区
标准化处理后的成交价格		待估	5377	5449	5666
交易情况		正常交易	成交价格	成交价格	成交价格
市场状况		成交日期	2022 年 8 月 31 日	近期	近期
房地产状况	位置状况	区域繁华度	较优	较优	较优
		朝向	南	南	南
		楼层	5	3	6
		楼幢相对位置	优	优	优
	区位状况	交通便利度	较优	较优	较优
		轨道交通便捷度	一般	一般	一般
		公交站点距离	较优	较优	较优
		公交线路数量	较优	较优	较优
	外部配套设施状况	基础设施完善度	七通一平	七通一平	七通一平
		生活配套设施完善度	较优	较优	较优
		教育设施	较优	较优	较优
	环境状况	周边景观	无景观	无景观	无景观
		环境质量	较优	较优	较优
	实物状况	项目规模	一级 ≥5	一级 ≥5	一级 ≥5
		容积率	二级 [2, 2.5)	二级 [2, 2.5)	二级 [2, 2.5)
		绿化率	较优	较优	较优
建筑结构		砖混 (含混合) 结构	砖混 (含混合) 结构	砖混 (含混合) 结构	
设施设备		较优	较优	较优	
装饰装修		简单	中档	中档	
空间布局		较优	较优	较优	
建筑功能		较优	较优	较优	
成新率		八成	八成	八成	
层高		优	优	优	
物业管理		较优	较优	较优	
建筑面积		大户型 [100, 140)	大户型 [100, 140)	超大户型 ≥140	

权益状况	权益状况(1)	附加因素	无	无	无	无
		土地使用权类型	出让	出让	出让	出让
		土地使用期限(年)	70	70	70	70
		规划条件	无	无	无	无
		共有情况	无	无	无	无
	权益状况(2)	权属清晰情况	权属清晰	权属清晰	权属清晰	权属清晰
		用益物权设立情况	无	无	无	无
		担保物权设立情况	无	无	无	无
		租赁或占有情况	无	无	无	无
		拖欠税费情况	无	无	无	无
	查封情况	无	无	无	无	

(4) 建立比较因素条件分数表和因素比较修正系数表

根据对估价对象和可比实例情况的分析，把各可比实例的自身状况按照参比因素分别与评估对象的相应状况进行比较，编制比较因素条件分数表。比较因素分数确定如下：

① 交易情况修正

根据评估人员调查了解，可比实例1、可比实例2、可比实例3为成交价格，故交易情况修正系数为100、100、100。

② 市场状况调整

根据交易日期，进行市场状况调整。由于三个可比实例均在距价值时点1年内成交，在此期间，住宅房地产市场平稳，无明显波动，故不进行市场状况调整。

③ 区位状况调整

a. 区域繁华度

根据估价对象所在区域的商业繁华程度和到各级商圈的距离，将区域繁华程度分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级。以估价对象指数为100，将可比实例与估价对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小2-5。

表 5-1 区域繁华度调整参考表

等级	区位条件
优	周边2公里内有市级商业中心
较优	周边2公里内有区级商业中心
一般	周边2公里内有社区级商业中心
较劣	周边2公里内有街区级商业中心
劣	不符合上述情况

b. 朝向

根据广州市的地域特征，按朝向对房地产价格的影响由大到小的规律，将朝向分为六个等级，朝向以住宅主卧室为推。以估价对象指数为100，将可比实例与估价对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小2。

表 5-2 朝向调整参考表



等级	一级	二级	三级	四级	五级	六级
朝向	三房朝南	两房朝南	一房朝南	东	西	北

c. 楼层

高层住宅楼层调整参考表

层数	一	二	三	四	五	六	七-(顶层-1)	顶层
调整幅度	-2.5%	-2%	-1.5%	-1%	-0.5%	0	$(n-6) \times 0.2\%$	$[(n-6) \times 0.2-1]\%$

d. 楼栋相对位置

根据楼栋距离小区中心区的距离、居住安静舒适程度、窗外视野景观等因素，将楼栋所处位置分为优、一般、劣三个等级。以估价对象指数为 100，将可比实例与估价对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 2-5。

表 5-3 楼栋相对位置修正参考表

等级	楼栋相对位置
优	楼栋靠近小区中心区，居住安静舒适，可以看到整个小区景观。
一般	介于小区中心楼栋和边缘楼栋之间。
劣	离小区中心区最远，居住受路边噪音影响较大，无法看到小区景观

e. 交通便利度

交通条件反映了小区的公交完善程度，表现为出行时间的长短，出行成本高低，出行方便程度、可采用的交通方式等。现阶段，广州市内居民常用的出行方式有公交、自驾。在此主要采用小区一定距离范围内公交线路的条数来衡量。根据估价对象所在区域的公共交通服务站点和路网情况分为优、较优、一般、较劣和劣五个等级。以估价对象指数为 100，可比实例与估价对象相比较，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 2-4。

表 5-4 交通便利度修正参考表

等别	公交便捷度
优	步行范围 500 米内有公交车站，途经小区的公交线路达到 10 条以上，公交可达市级商业中心；步行范围 500 米内有地铁站点，有 2 条或 2 条以上地铁线路经过
较优	步行范围 500 米内有公交车站，途经小区的公交线路达到 6 条以上，公交可达市级或区级商业中心；步行范围 500 米内有地铁站点，有 1 条地铁线路经过
一般	步行范围 500 米内有公交车站，途经小区的公交线路达到 2 条以上，公交可达区级商业中心；步行范围 800 米内有地铁站点
较劣	步行范围 500 米内有公交车站；步行范围 800 米内没有地铁站点
劣	步行范围 500 米内没有公交站

e. 轨道交通便捷度

将轨道交通便捷度分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，其中距离站点 <300 米为优，[300, 400) 米为较优，[400, 600) 米为一般，[600, 800) 米为较

劣，≥800米为劣。以估价对象指数为100，将可比实例与估价对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小3。

f. 公交站点距离

将距最近公交站点的距离分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，其中距离站点<60米为优，[60, 120)米为较优，[120, 230)米为一般，[230, 290)米为较劣，≥290米为劣。以估价对象指数为100，将可比实例与估价对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小2。

g. 公交线路数量

将经过最近公交站点的线路数量分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，其中线路数量≥15条为优，[10, 15)条为较优，[5, 10)条为一般，[2, 5)条为较劣，<2条为劣。以估价对象指数为100，将可比实例与估价对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小1。

f. 基础设施完善度

指道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、通信、有线电视、供气等设施是否齐备。以估价对象指数为100，将可比实例与估价对象相比，基础设施条件每增加或减少“一通”，则指数增加或减小1。

g. 生活配套设施完善度

周边配套设施反映了小区的生活方便程度，包括菜场（菜市场、农贸市场、生活超市）、购物（大型超市、百货商场）、金融（银行、ATM）、通信（邮政、电信、移动、联通）、体育健身（体育场馆、健身中心）、文化活动（博物馆、图书馆、纪念馆、展览馆、影剧院、音乐馆、文化活动中心）、休闲娱乐（休闲中心、娱乐中心）、医疗（综合医院、专科医院、卫生站、社区医院）、学校等。小区周边包含的各种配套设施越多，其完备程度越高。将生活配套设施完善度分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级。以估价对象指数为100，将可比实例与估价对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小1-2。

表 5-4 生活配套设施完备度修正参考表

等级	区位条件
优	周边 500 米范围内包含 6 项以上上述配套设施
较优	周边 800 米范围内包含 6 项以上上述配套设施
一般	周边 800 米范围内包含 4 项以上上述配套设施
较劣	周边 800 米范围内包含 2 项以上上述配套设施
劣	周边 800 米范围内包含 2 项以下上述配套设施

h. 教育配套设施

根据教育配套设施的条件以及配套学校的等级，将教育配套设施完善度分为四个等级。其中小区带有一类学区，学校为市重点为一级，小区带有二类学区，学校为区重点为二级，小区带有普通学区为三级。以估价对象指数为 100，将可比实例与估价对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 5-10。

表 5-5 教育设配套设施修正参考表

等级	学区条件
一级	小区带有一类学区，学校为市重点
二级	小区带有二类学区，学校为区重点
三级	小区带有普通学区

i. 周边景观

自古以来，临近山水或面朝大海的居住环境倍受人们的青睐。人们偏爱具有良好景观效果的住宅，如房屋建造地点在湖边、高尔夫球场附近等，也愿意为这样的住房支付更高的价格。景观舒适性是异质的，因类型不同而不同（如水景观、山景观、滨海景观、人文景观等），也可能因品质不同而不同（如全景、局部景观或乏味的局部景观）。

综合考虑广州市现状情况，将景观分为江河景、湖泊景、山景、公园景、无景观五种类型。周边景观修正可参考下表：

表 5-6 周边景观调整参考表

景观类型	江河景	湖泊景	山景	公园景	无景观
调整幅度	10-15	5-10	3-8	1-3	0

j. 环境质量

环境质量包括大气、水文、声觉、视觉以及卫生。城市功能规划的分化以及区位差异导致了环境质量的差异。靠近工业厂区的空气、水资源会受到一定程度的污染，靠近高架桥、商业闹市区会受到噪音的影响。将环境质量分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级。以估价对象指数为 100，将可比实例与估价对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 3-5。

表 5-7 环境质量修正参考表

等级	环境质量状况
优	周围绿化多，空气质量高、卫生条件好，无噪音污染。
较优	周围绿化率较高、空气质量良好、卫生条件较好、噪音污染很小。
一般	周围绿化率一般、空气质量一般、卫生条件基本符合要求、存在一定的噪音污染。
较劣	周边绿化不足、空气质量较差、卫生条件基本满足要求、噪音污染较为严重。
劣	绿化、空气质量差、存在噪声、高压线路、垃圾站、公厕等污染情况。

④实物状况调整

a. 项目规模

项目规模一般指小区的楼栋数、户数、占地面积等指标。一般来说，规模越大，房地产价值越高。本次估价结合数据的完整性，将项目规模按小区楼栋数分为五个等级。以估价对象指数为 100，将可比实例与估价对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 2。

表 5-8 项目规模修正参考表

级别	一级	二级	三级	四级	五级
楼栋数	≥30	[20-30)	[10-20)	[5-10)	<5

项目规模一般指整个小区建筑规模，取值标准可分为五个等级。一般来说，规模越大，房地产价值越高。以估价对象指数为 100，将可比实例与估价对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 1-2。

表 5-8 项目规模修正参考表

等级	一级	二级	三级	四级	五级
建筑规模 (万平方米)	≥5	[2-5)	[1-2)	[0.5-1)	<0.5

b. 项目容积率

指小区内总建筑面积与总用地面积的比率，容积率与住宅的舒适程度密切相关。根据容积率的取值范围大致可分为五个等级。以估价对象指数为 100，将可比实例与估价对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 1-3。

表 5-9 容积率修正参考表

等级	一级	二级	三级	四级	五级
容积率	<2	[2, 2.5)	[2.5, 3.0)	[3.0, 4.0)	≥4

c. 小区绿化率

绿化率是用来描述居住区域范围内各种绿地的总面积和居住区域用地的总面积的比率。一般来说，绿化率越高，社区内环境相对较好，房地产的价值相对较高。依据小区内绿化率高低、社区内景观设计丰富度，将社区内绿化情况分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级。以估价对象指数为 100，将可比实例与估价对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 2-3。

表 5-10 绿化率修正参考表

等级	绿化率
优	绿化率大于 50%，景观资源丰富，有草坪、亭台等多种景观，植物多样
较优	绿化率介于 40%-50%，景观资源较丰富
一般	绿化率介于 30%-40%，具有一定的景观资源
较劣	绿化率介于 20%-30%，景观资源较少
劣	内部环境恶劣，无景观资源，基本无绿化

d. 建筑结构

建筑结构由优到劣分为钢结构、钢混结构、砖混（含混合）结构、砖木结构四个等级。以估价对象指数为 100，将可比实例与估价对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 2。

e. 设备设施

设备设施主要指物业的配套设施设备，如消防系统、周界防范系统、闭路电视监控系统、可视门禁对讲系统、智能化车辆出入管理系统、背景音乐系统等。将设施设备状况分为优、较优、一般、较劣、不劣五个等级。以估价对象指数为 100，将可比实例与估价对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 2。

表 5-11 设施设备修正参考表

等级	设备设施
优	包含 6 项以上上述设施
较优	包含 4 项以上上述设施
一般	包含 2 项以上上述设施
较劣	包含 1 项以上上述设施
劣	不符合上述情况

f. 装饰装修

将装饰装修档次分为高档、中档、一般、简单、毛坯五个等级，以估价对象装饰装修档次指数为 100，将可比实例与估价对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 2。

g. 空间布局

将空间布局分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象指数为 100，将可比实例与估价对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 1。

表 5-12 空间布局修正参考

等级	空间布局
优	各功能类型分区合理，空间布局美观大方实用，户型方正实用、采光好并实现最大的使用率
较优	各功能类型分区较合理，空间布局实用，户型较方正实用、采光较好并实现较大的使用率
一般	各功能类型分区一般，空间布局一般，户型一般，采光一般，使用率一般
较劣	各功能类型分区有缺陷，空间布局有些混乱，户型较差，采光较差
劣	各功能类型分区有严重缺陷，空间布局混乱，户型差，采光差

h. 建筑功能

包括防水、保温、隔热、隔声、通风等。

将建筑功能分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级。以估价对象状况指数为 100，将可比实例与估价对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 1。

i. 成新率

以估价对象成新率指数为 100，将可比实例与估价对象相比，成新率每上升

或下降 5%，则指数增加或减小 1。

j. 层高

将住宅用房层高分为优、一般、劣三个等级，其中 $\geq 3.2$ 米为优，(2.8, 3.2]米为一般， $\leq 2.8$ 米为劣。以估价对象指数为 100，将可比实例与估价对象相比较，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 2。

表 5-13 层高修正参考表

级别	优	一般	劣
层高(米)	$\geq 3.2$	[2.8, 3.2)	$< 2.8$

j. 物业管理

物业管理配套是衡量一个小区品质的重要指标之一，包括社区保洁、安管理、服务质量、人员素质、物业管理等。将估价对象所在小区的物业管理分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级。以估价对象指数为 100，将可比实例与估价对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 2。

表 5-14 物业管理修正参考表

等级	物业管理
优	具有一级管理资质的物业管理公司
较优	具有二级资质的物业管理公司
一般	具有三级资质的物业管理公司
较劣	有物业服务，但无资质
劣	无物业服务

k. 建筑面积

住宅房地产的面积对房地产的价格有一定影响。一方面，户型面积大小与实用性直接影响了房地产购买者或投资者对其的偏好，另一方面，面积较小的房地产，由于其总价相对较低能够支付的购房者较多，其单价一般会高于面积较大的房地产。根据户型建筑面积的大小将其分为五个等级进行调整，以估价对象指数为 100，将可比实例与估价对象相比，每上升或下降一个级别，则指数增加或减小 3。

表 5-15 面积修正参考表

等级	极小户型	小户型	中户型	大户型	超大户型
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	$< 50$	[50, 70)	[70, 100)	[100, 140)	$\geq 140$

1. 附加因素

指开发商把应全部计算的面积设计成只计算一半或不计算，或把计算一半面积的设计成不计算面积，而它们可以改成有效使用面积使用。一般包括 1 层送花园、送地下室，顶层送露台、送阁楼等情况，应根据实际赠送面积大小和实地踏勘情况进行修正。

### ⑤权益状况调整说明

土地使用权类型、土地剩余年限、规划条件、共有情况、权属清晰情况采用百分比调整；用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占有情况、拖欠税费情况、查封情况采用增减金额调整。

#### a. 土地使用权类型

估价对象与三个可比实例的土地使用权类型均为出让，故不进行调整，调整系数均为100。

#### c. 规划条件

估价对象与三个可比实例均无规划限制条件，故不进行调整，调整系数均为100。

#### d. 共有情况

估价对象与三个可比实例均无共有情况，故不进行调整，调整系数均为100。

#### e. 权属清晰情况

估价对象权属不清晰存在产权瑕疵，三个可比实例均权属清晰，调整系数均为110。

#### f. 用益物权设立情况

估价对象与三个可比实例均无用益物权设立情况，故不进行调整，金额调整为0。

#### g. 担保物权设立情况

估价对象与三个可比实例均无担保物权设立情况，故不进行调整，金额调整为0。

#### h. 租赁或占有情况

估价对象与三个可比实例均无租赁或占有情况，故不进行调整，金额调整为0。

#### i. 拖欠税费情况

估价对象与三个可比实例均无拖欠税费情况，故不进行调整，金额调整为0。

#### j. 查封情况

估价对象为查封状态，三个可比实例均无查封情况，故不进行调整，金额调整为0元。

### (5) 编制比较因素条件分数表

根据以上比较因素指数的说明，编制比较因素条件分数表，详见表4：

表4 因素条件分数表

项目名称		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
		幸福花城	幸福花城 A 区	幸福花城 A 区	幸福花城 A 区
标准化处理后的成交价格		待估	5377	5449	5666
交易情况		正常交易	100	100	100
市场状况		成交日期 2022 年 8 月 31 日	近期	近期	近期
房地产状况	位置状况	区域繁华度	100	100	100
		朝向	100	100	100
		楼层	100	102	98
		楼幢相对位置	100	100	100
	区位状况	交通便利度	100	100	100
		轨道交通便捷度	100	100	100
		公交站点距离	100	100	100
		公交线路数量	100	100	100
	外部配套设施状况	基础设施完善度	100	100	100
		生活配套设施完善度	100	100	100
		教育设施	100	100	100
	环境状况	周边景观	100	100	100
		环境质量	100	100	100
	实物状况	项目规模	100	100	100
		容积率	100	100	100
		绿化率	100	100	100
		建筑结构	100	100	100
		设施设备	100	100	100
		装饰装修	100	104	104
		空间布局	100	100	100
建筑功能		100	100	100	
成新率		100	100	100	
层高		100	100	100	
物业管理		100	100	100	
建筑面积		100	100	97	
附加因素		100	100	100	
权益状况		权益状况 (1)	土地使用权类型	100	100
	土地使用期限 (年)		100	100	100
	规划条件		100	100	100
	共有情况		100	100	100
	权属清晰情况		100	100	100
	权益状况 (2)	用益物权设立情况	-	0	0
		担保物权设立情况	-	0	0
		租赁或占有情况	-	0	0
		拖欠税费情况	-	0	0
		查封情况	-	0	0

(6) 编制因素比准价格表

根据比较因素条件分数表，编制因素比较修正系数，详见表 5:

表 5 因素比较修正系数表

项目名称	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
	幸福花城	幸福花城 A 区	幸福花城 A 区	幸福花城 A 区



标准化处理后的成交价格			待估	5,377.00	5,449.00	5,666.00
交易情况			---	100 / 100	100 / 100	100 / 100
市场状况			---	100 / 100	100 / 100	100 / 100
房地产状况	区位状况	位置状况	成交日期	---	100 / 100	100 / 100
		区域繁华度	---	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		朝向	---	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		楼层	---	100 / 102	100 / 98	100 / 102
			楼幢相对位置	---	100 / 100	100 / 100
			交通便利度	---	100 / 100	100 / 100
			轨道交通便捷度	---	100 / 100	100 / 100
			公交站点距离	---	100 / 100	100 / 100
			公交线路数量	---	100 / 100	100 / 100
		外部配套设施状况	基础设施完善度	---	100 / 100	100 / 100
			生活配套设施完善度	---	100 / 100	100 / 100
			教育设施	---	100 / 100	100 / 100
		环境状况	周边景观	---	100 / 100	100 / 100
			环境质量	---	100 / 100	100 / 100
		实物状况	项目规模	---	100 / 100	100 / 100
			容积率	---	100 / 100	100 / 100
			绿化率	---	100 / 100	100 / 100
			建筑结构	---	100 / 100	100 / 100
			设施设备	---	100 / 100	100 / 100
			装饰装修	---	100 / 104	100 / 104
	空间布局		---	100 / 100	100 / 100	
	建筑功能		---	100 / 100	100 / 100	
	成新率		---	100 / 100	100 / 100	
	层高		---	100 / 100	100 / 100	
	物业管理		---	100 / 100	100 / 100	
	建筑面积		---	100 / 100	100 / 97	
	附加因素		---	100 / 100	100 / 100	
	权益状况	权益状况(1)	土地使用权类型	---	100 / 100	100 / 100
			土地使用期限(年)	---	100 / 100	100 / 100
			规划条件	---	100 / 100	100 / 100
			共有情况	---	100 / 100	100 / 100
			权属清晰情况	---	100 / 100	100 / 100
		调整幅度	---	-5.70%	1.20%	-8.50%
		可实例比较价值(百分比修正结果)	---	5,070.51	5,514.39	5,184.39
	权益状况	用益物权设立情况	---	0	0	0

	(2)	担保物权设立情况	---	0	0	0
		租赁或占有情况	---	0	0	0
		拖欠税费情况	---	0	0	0
		查封情况	---	0	0	0
可比实例比较价值			---	5,070.51	5,514.39	5,184.39
权重				0.3	0.3	0.3
比较价值				5,256.00		

(7) 求取房地产比较价值

采用各因素修正系数连乘法，求取各可比实例经因素修正后达到估价对象条件时的比较价值。

经过比较分析，各可比实例的各项房地产状况与估价对象较相似，经过测算以上三个可比实例的比准价格差异在正常范围内，考虑到估价对象所在区域的实际状况并结合房地产市场价格水平，本次估价确定取以上三个可比实例比准价格的简单算术平均值作为估价对象河东区幸福花城 9 号楼 3-3-501、-129 的比较价值：

房地产单价 = (5070.51 + 5514.39 + 5184.39) ÷ 3 ≈ 5256.00 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。

- (1) 估算租赁收入（包括有效毛租金收入和租赁保证金、押金等的利息收入）；
- (2) 估算运营费用（包括物业管理费、维修费、保险费、税金等）；
- (3) 估算净收益；
- (4) 选用适当的报酬率或资本化率；
- (5) 选用适宜的计算公式求出收益价格；

收益法可参考下述公式：
$$V = \frac{A}{Y - g} \left( 1 - \left( \frac{1 + g}{1 + Y} \right)^t \right)$$

其中：V—房地产在估价时点的收益价格；

A—房地产未来第 1 年净运营收益；

g—净收益逐年递增的比例；

Y—房地产的报酬率；

n—房地产收益期限为有限年；

(6) 收益法估价测算汇总表。

收益法估价测算汇总表

	数 额		说 明
一、潜在毛收入	146.21	元/年	潜在毛租金收入加其他收入
其中：潜在毛租金收入	146	/年	根据调查，该区同类型房屋日租金为0.40元/m <sup>2</sup>
减：空置和收租损失	2.92	元/年	空置率为2%
加：其他收入	0.21	元/年	租赁保证金、押金等的利息收入
二、有效毛收入	143.29	元/年	潜在毛收入-空置和收租损失
三、运营费用	44.3966	元/年	
房产税	16.38	元/年	按房地产年有效毛收入扣除增值税的4%
增值税	6.82	元	应纳税额=年有效毛收入/(1+5%)*5%
其它税费	0.8866	元/年	地方教育费附加取2%，教育费附加7%，城市维护建设费3%，地方水利基金建设费1%，总计增值税的13%
管理费	2.87	元/年	对出租房屋进行必要管理所需费用，按房地产年有效毛收入的2%
维修费	15	元/年	指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用按房屋重置成本的1%
保险费	2.44	元/年	按房屋现值的0.2%
房屋重置成本	1500	元	房屋重置成本取1500元/m <sup>2</sup>
房屋现值	1221.42	元	房屋重置成本×(1-残值率0)×(剩余年期57年÷可用年期70年)
四、净收益	98.89	元/年	有效毛收入-运营费用
净收益率	69%	%	净收益÷有效毛收入
五、收益期限	57	年	
六、报酬率或资本化率	5.50%		采用安全利率加风险调整值来确定，房地资本化率取中国人民银行公布的一年定期存款利率作为安全利率，并结合估价对象所在地区的经济现状及未来预测、估价对象的用途及新旧程度等具体情况，确定本次估价的房地资本化率为5.5%
七、净收益逐年递增比例	2.00%		根据国家宏观经济运行态势，结合估价对象的情况，确定租金净收益逐年递增比例为2%
八、测算结果(元/平方米)	2413		

注：1. 运营费用率=运营费用/有效毛收入×100%

2. 净收益率=净收益/有效毛收入×100%=1-运营费用率

### (六) 估价结果确定

#### 1. 确定估价对象的市场价值

在住宅评估中，往往出现收益价格低于比准价格，主要原因，住宅使用市场中购房自用者占主导地位，其数量多于住房投资者。购房自用者居住使用中的安全感、稳定感等居住效用无法量化为货币价值，这却是购房自用者获得的居住效用，居民愿意花钱购买。由于目前居民除储蓄以外的投资渠道非常少，购房自用者资金的目标收益率低于房地产投资者资金的目标收益率，也低于住房贷款利率，因此，虽然租赁居住成本低于购房居住成本，但仍然有不少居民愿意购房自住。用收益法测算得到的房地产价格较低，脱离房地产价值。对此，估价师认为本次住宅评估中，两种估价方法计算结果差异较大，是收益法的结果与市场脱节造成的，可淘汰收益法估算出的结果，只选用比较法估算的房地产价格作为最终评估结果。

估价对象成套住宅的市场单价=5256元/m<sup>2</sup>

估价对象成套住宅的市场价值=5256元/m<sup>2</sup>×137.39m<sup>2</sup>=722122.00元

取整为72.21万元。

对于车库，根据估价对象类似房地产车库市场状况，目前该区域车库单价一般为3000元/平方米—3500元/平方米。通过综合考虑，确定估价对象储藏室单价为3000元/平方米，则：

储藏室评估价值：3000元/m<sup>2</sup>×25.84m<sup>2</sup>=77520元。

取整为7.75万元

估价对象评估价值=住宅评估价值+储藏室评估价值

=72.21+7.75=79.96万元

总价值：79.96万元

大写金额：柒拾玖万玖仟陆佰元整

住宅评估单价：5256元/m<sup>2</sup>

车库评估单价：3000元/m<sup>2</sup>



山东舜华房地产评估造价咨询有限公司

二〇二一年九月五日

## 五、附件

1. 估价对象位置示意图；
2. 估价对象状况照片；
3. 《房地产权登记信息》复印件；
4. 房地产估价机构营业执照复印件；
5. 房地产估价机构资质证书复印件；
6. 房地产估价师注册证书复印件；
7. 临沂市河东区人民法院司法鉴定委托书。

### 1、估价对象位置示意图



### 3. 《房地产权登记信息》

第 本第 页

房地产权登记信息 (独栋、层、套、间房屋)				
不动产单元号: 371312006666GB00397F00070013		房地坐落: 河东区幸福花城9号楼3-3-501		
业务号	2020208632			
内容				
房屋所有权人	林金晖			
证件种类	身份证			
证件号	370923199510311211			
房屋共有情况	单独所有			
权利人类型	个人			
登记类型	转移登记			
登记原因				
土地使用权人	临沂浦发房产集团有限公司			
独用土地面积 (m <sup>2</sup> )	0.0			
分摊土地面积 (m <sup>2</sup> )	0.0			
土地使用期限	2033年12月28日 起 止			
房地产交易价格 (万元)	1.0			
规划用途	住宅			
房屋性质	市场化商品房			
房屋结构	混合结构			
所在层/总层数	5/7			
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	137.39			
专有建筑面积 (m <sup>2</sup> )	124.51			
分摊建筑面积 (m <sup>2</sup> )	12.88			
竣工时间	2004-02-19			
不动产权证书号	鲁(2020)临沂市不动产权第0030081号			
登记时间	2020年05月21日			
登簿人	魏娟			
附记	买卖			

房地产权登记信息 (独栋、层、套、间房屋)				
不动产单元号: 371312006666GB00397F00070083		房地坐落: 河东区幸福花城9号楼-129		
业务号	2020206632			
内容				
房屋所有权人	林金辉			
证件种类	身份证			
证件号	370923199510311211			
房屋共有情况	单独所有			
权利人类型	个人			
登记类型	转移登记			
登记原因				
土地使用权人	临沂浦发房产集团有限公司			
独用土地面积 (m <sup>2</sup> )	0.0			
分摊土地面积 (m <sup>2</sup> )	0.0			
土地使用期限	起 2033年12月28日 止			
房地产交易价格 (万元)	1.0			
规划用途	住宅			
房屋性质	市场化商品房			
房屋结构	混合结构			
所在层/总层数	-1/7			
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	25.84			
专有建筑面积 (m <sup>2</sup> )	21.31			
分摊建筑面积 (m <sup>2</sup> )	4.53			
竣工时间	2004-02-19			
不动产权证书号	鲁(2020)临沂市不动产权第0030081号			
登记时间	2020年05月21日			
登簿人	魏娟			
附记	买卖			