

房地产估价报告

开诚房评（2017）第 03870 号

估价项目名称：池州市贵池区池州教体局东侧星河湾花园
9 幢 306 室办公用房房地产市场价值评
估

估价委托人：合肥市蜀山区人民法院

房地产估价机构：安徽开诚房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：朱孟林 3420040162

徐 勇 4220050002

估价报告出具日期：二〇一七年五月十九日

致估价委托人函

合肥市蜀山区人民法院：

受贵院委托，秉着独立、公正、客观、科学的原则，依据贵院提供相关资料，我公司派估价师对池州市贵池区池州教体局东侧星河湾花园9幢306室办公用房（用途为办公、总建筑面积为82.59平方米）及于价值时点2017年5月9日在现状利用条件下的市场价值进行了评估，为委托方进行司法鉴定提供价值参考依据。

对估价中涉及到房地产权属、面积、结构等资料的真实客观性由贵院负责，我们的责任是依据贵院提供的资料，对估价对象进行现场查勘，并调查估价所需资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，采用比较法进行评估，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在价值类型和估价假设限制条件设定下于价值时点二〇一七年五月九日的估价结果为：（币种：人民币，单价取整至个位、总价取整至百位）

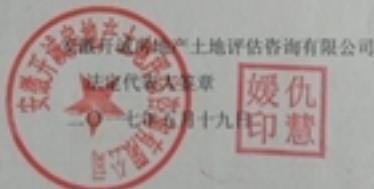
房地产市场价值单价：5510元/平方米。

房地产市场价值总价：45.51万元。

大写金额：肆拾伍万伍仟壹佰元整。

估价结果明细

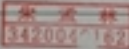
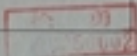
序号	房地产权证号	产权人	坐落	设计用途	建筑面积 (m ²)	市场总价 (万元)	市场单价 (元/m ²)
1	房地产权证池字第010618538号	方霞	星河湾花园9幢306室	办公	82.59	45.51	5510



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/50291-2015）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、注册房地产估价师朱孟林、徐勇已于2017年5月9日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，注册房地产估价师对估价对象的查勘限于估价对象的区位、外观和使用状况，注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。
- 6、本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- 7、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 8、本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。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估价委托人、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。
- 9、本估价报告由安徽开诚房地产土地评估咨询有限公司负责解释。
- 10、参与本次估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名或盖章	签名日期
朱孟林	3420040162		朱孟林
徐勇	4220050002		徐勇

估价假设和限制条件

1、本次估价的假设前提

(1) 本次评估设定估价对象国有出让土地使用权和建筑物所有权均为合法取得，产权人已支付相关的税费，估价对象权属清晰无异议、能够正常上市交易。

(2) 本次估价对象房地产在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，本次评估的市场价值结果为正常市场条件下的公开市场价值，即交易双方在理性及非强制情况下自愿买卖、双方了解足够的市场信息、拥有足够的谈判时间、不存在特殊买者的附加出价等条件下最可能形成的价格。

(3) 本次估价是以估价对象维持现有用途和周边环境不变的条件下，且能合法享用其各项服务配套设施、能够持续使用为前提。在报告有效期内，如果房地产市场发生较大变化、或房地产周边及自身状况发生较大变化，估价结果应进行相应调整。

(4) 估价委托人应向房地产估价机构如实提供房地产估价所必须的资料，并对所提供资料的真实性、合法性、完整性和有效性负责。由于估价委托人提供资料不实造成的评估结果失误，受托房地产估价机构不承担责任。

(5) 本估价报告经估价房地产估价机构盖章并有注册房地产估价师签字或盖章后方可使用。

2、估价报告应用的限制条件

(1) 估价对象目前出租用作办公，未提供租赁合同。本次估价未考虑其实际租约对价值的影响。

(2) 本次估价结果自估价报告完成之日二〇一七年五月十九日起有效期为壹年。

估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：合肥市蜀山区人民法院

(二) 房地产估价机构

单位名称：安徽开诚房地产土地评估咨询有限公司

住所：合肥市屯溪路538号华地大厦C座410室

法定代表人：仇慧媛

房地产评估资格等级：一级

资质证书号：GA161001

联系人：程苓苓

联系电话：0551-62820993

(三) 估价目的

委托方合肥市蜀山区人民法院因执行借贷案件需要，拟拍卖产权人名下位于池州市贵池区池州教体局东侧星河湾花园9幢306室办公用房，特委托安徽开诚房地产土地评估咨询有限公司评估拟拍卖所涉及的房地产价值。依据相关法律法规、估价规范和估价人员现场查勘、收集的相关资料对该房地产市场价值进行评估，为委托方进行司法鉴定提供价值参考依据。

(四) 估价对象

1、实物状况描述

房屋坐落	池州市贵池区池州教体局东侧星河湾花园9幢306室		
建筑面积 (m ²)	82.59	结构	钢混
所在层	3层	建成年代	2010
规划用途	办公	实际用途	办公
外立面装饰	涂料	办公布局	空间布局合理，适宜办公
层高	正常	装修状况	简装
设施设备	电梯、消防等设施设备齐全		
维修保养	进行了正常的维修保养，建筑主体结构及外观均良好		

2、权益状况描述

《房地产权证》证号	房地产权证池字第010618538号	房地产权利人	方霞
-----------	--------------------	--------	----

产别	私有房产	共有情况	单独所有
设计用途	办公	房地坐落	星河湾花园9幢306室
建筑面积 (m ²)	82.59	建成年代	2010年

3、区位状况描述

区 位 状 况	坐落位置	池州市贵地区池州教体局东侧星河湾花园9幢306室		
	交通便捷度	公交线路	11路、17路、8路等	区域主要道路 秋浦东路、九华山大道
	基础设施 配套情况	六通一平(宗地红线外通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气、及红线内场地平整)		
	公建 配套 情况	商场超市	合家福超市等	
		医疗机构	池州仁和医院、池州市中医医院	
		教育机构	池州市城关小学、池州市第十中学等	
		文体娱乐	天平湖、清溪映月公园等	
金融机构		建设银行、工商银行等		
邮政通讯	邮政及普通快递均能到达,电信、移动、联通信号均覆盖,且信号通畅			

4、市场背景分析

(1) 池州市概况

① 区域概况

池州,别名贵池、秋浦,安徽省辖市,是长江南岸重要的滨江港口城市,长三角城市群成员城市,省级历史文化名城、皖江城市带承接产业转移示范区城市、全国双拥模范城市、国家森林城市,也是安徽省“两山一湖”(黄山、九华山、太平湖)旅游区的重要组成部分,皖南国际文化旅游示范区核心区域,位于安徽省西南部,北临长江,南接黄山,西望庐山,东与芜湖相接,辖贵地区、东至县、石台县、青阳县、江南产业集聚区、九华山风景区、经济技术开发区、平天湖风景区,总面积8399平方公里,人口162万。

池州交通区位优势,是皖江城市带承接产业转移示范区的重要成员,皖南国际文化旅游示范区核心城市,162公里长江黄金水道、铜九铁路和沪渝、济广、京台三条高速以及206、318两条国道贯穿全境,池州九华山机场建成通航,宁安城际铁路、望东长江公路大桥建成通车,池州长江公路大桥、东(至)九(江)高速加快建设,池州港为国家一类对外开放口岸,长江干线重点港口之一,可常年停泊5000吨级船

船，是 800 里皖江外籍游轮、国内大型游轮进入皖南示范区的定点停靠码头，“水陆空”于一体的立体化现代交通网络已经形成。

池州物产资源富集，素称“江南鱼米之乡”，是国家重要的商品粮、优质棉、出口茶叶、茧丝绸和速生丰产林基地。旅游资源丰富，境内拥有国家重点风景名胜区、国家 5A 级旅游区、中国四大佛教名山之一、国家森林公园九华山，被誉为华东“动植物基因库”的国家级自然保护区、野生动植物保护区牯牛降，被誉为“中国鹤湖”的国家级湿地珍禽自然保护区升金湖等名山名水，各类景区景点 300 多个，是中国优秀旅游城市。矿产资源富集，已探明的矿产资源有 40 余种，其中铅、锌、铋、锰等有色金属矿藏的储量居安徽首位，特别是石灰石、方解石、白云石等非金属矿品位高、储量多，开发加工潜力大，为华东地区之首，已初步形成了非金属矿新材料、有色金属新材料、化工、机械装备、电子信息等具有池州特色的产业。

池州发展态势良好，池州市着力推进皖江城市带承接产业转移示范区、皖南国际文化旅游示范区、全国生态文明建设示范区“三区”建设，经济社会保持了持续快速健康发展的好势头，实现了“十三五”良好开局。2016 年，全市生产总值 583 亿元，增长 8.2%，财政收入突破 100 亿元，增长 4.5%，固定资产投资 652 亿元，增长 8.6%，城乡居民人均可支配收入分别增长 8%、9%。

在安徽省委、省政府坚强领导下，池州市深入贯彻落实科学发展观，紧紧围绕建设国家级生态经济示范区和世界级旅游目的地，以科学发展为主题，以“全面转型、加速崛起、兴市富民”为主线，大力实施“生态立市、工业强市、旅游兴市、商贸活市、文化名市”发展战略，着力推进经济、政治、文化、社会和生态文明建设，不断提高党的建设科学化水平，着力打造绿色崛起实验区、人居环境示范区、共享发展先行区，努力实现十三五“人均争先、生态领先、环境居先、文明创先、民生优先”的奋斗目标，把池州建设成为经济繁荣、环境优美、社会和谐、生活富裕的国家级生态经济示范区和世界级旅游目的地，到 2020 年，与全国、全省同步建成全面小康社会。

(2) 房地产市场运行情况

距去年 7 月我省出台商品房去库存政策后，再出去库存与供地联动，鼓励非住宅商品房改变用途，鼓励市民购买商住公寓等新措施，瞄准化解存量，省住建、国土、财政、商务、税务、银行 6 部门日前联合发布我省非住宅商品房去库存实施意见，相

比去年7月的去库存措施更细化,根据已经开始执行的文件,我省将推动房地产去库存与土地供应联动,要求各地结合各类非住宅商品房在售量、将要上市量和市场总体需求情况,合理安排土地投放量,优化用地供应结构。

明确商业、办公等非住宅商品房去化周期超过48个月的城市,停止新出让同类性质用地,没有制定和公布商业、办公用房发展规划及年度实施计划的城市,暂停新出让同类型建设用地。国土资源部门在编制年度土地供应计划时,对去化周期超过合理区间的城市,原则上当年新增商服、物流等用地供应计划可转化的房屋面积,不超过上年度相应非住宅商品房的去化量。

同时,优化各类非住宅项目,多渠道消化非住宅商品房库存,鼓励企业将商业、办公等非住宅商品房转化为自持物业;支持房企从销售商品房向“租售并举”投资模式转变;鼓励开发企业成立专业租赁公司,按规定享受相关优惠政策,开展房屋租赁业务。

今后,我省将可由政府或其他投资者收购或长期租用库存商品房,在符合城乡规划、不改变原建筑外观、确保安全的前提下,改造为教育培训、幼儿园、养老等公共服务用房,也可改造为酒店式公寓以及用于社会化养老、文化、旅游、大学生创业、体育产业等其他符合条件的经营性、公益类用房,并允许未开发房地产用地转型。

在个人购房层面,个人因房屋被征收选择货币化安置的,被征收人可用其持有的“购房券”购买非住宅商品房;鼓励个人购买存量商住公寓或酒店式公寓。

我省还鼓励各银行业金融机构在国家统一信贷政策的基础上,加大对个人购买商业、办公等非住宅商品房的贷款支持力度。

(五) 价值时点

二〇一七年五月九日。

(六) 价值类型

根据房地产评估的技术规程和本次评估项目的具体要求,本次评估采用的是公开市场价值标准,估价结果中的房地产价值是指估价对象于价值时点2017年5月9日在现状利用条件下房地产的公开市场价值。

(七) 估价依据

1、国家法律

《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号）

《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）

《中华人民共和国土地管理法》（2010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修订）

2、技术标准

《房地产估价规范》【国标 GB/T 50291-2015】

《城镇土地估价规程》【国标 GB/T 18508-2014】

《房地产估价基本术语规范》【GB/T50899-2013】

3、估价委托人提供的相关资料

4、房地产估价师掌握的有关资料以及实地查勘所获取的资料。

（八）估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。首先，房地产估价师不应受任何组织或个人的非法干预，完全凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价；其次，房地产估价师不应带着自己的好恶、情感和偏见，完全从客观实际出发，反映事物的本来面目；第三，房地产估价师在估价中应当公平正直，不偏袒相关当事人中的任何一方。我公司在本次估价中与当事各方均无利害关系，完全在客观、公正的立场上作出相关判断及估价，符合独立、客观、公正原则。

2. 合法原则

即以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提：

（1）估价对象具有合法的房地产权证。

（2）采用比较法估价时，估价对象的用途是合法的，符合城市规划限制的要求。

3. 最高最佳使用原则

最高最佳使用原则要求房地产估价结果是在估价对象最高最佳使用下的价值。最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行、经过充分合理的论证，能够使估价对象的价值达到最大化的一种可能的使用。

房地产估价之所以要遵守最高最佳使用原则，是因为在现实房地产经济活动中，每个房地产拥有者都试图充分发挥其房地产的潜力，采用最高最佳使用方式，以取得最大经济利益。这一估价原则也是房地产利用竞争与优选的结果。因此房地产估价不仅要遵守合法原则，也要遵守最高最佳使用原则。

4. 替代原则

房地产价值遵循替代规律。某宗房地产的价值，受同类型具有替代可能的房地产价值所牵制。有相同使用价值、有替代可能的房地产之间会相互影响和竞争，使其价值相互牵制而趋于一致。

5. 价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的，所以，在房地产估价时统一规定，如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价值的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价值。所以强调，估价结果是估价对象在价值时点的价值，不能将该估价结果作为估价对象在其他时点的价值。

（九）估价方法

注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后，根据估价对象的特点和实际状况，采用比较法作为本次估价的基本方法，这是出于以下考虑：由于估价对象所在区域目前类似房地产交易情况较为活跃，注册房地产估价师调查获取充足的交易案例，符合比较法的应用条件及适用范围。

1. 估价方法介绍

比较法：根据替代原则，将估价对象房地产与较近时期内已经发生了交易的类似房地产实例加以比较对照，并依据后者已知的成交价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出估价对象在价值时点的房地产价值水平。

2. 估价步骤

运用比较法求取估价对象在现状利用条件下的房地产市场价格。

（十）估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照评估估价程序，利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，


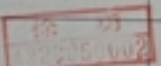
详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定在估价时点二〇一七年五月九日的市场价值为：

估价结果汇总表

币种：人民币，单价取整至个位、总价取整至百位

相关结果		估价方法	比较法
		测算结果	
测算结果	总价（万元）	45.51	
	单价（元/㎡）	5510	
评估价值	总价（万元）	45.51	
	单价（元/㎡）	5510	

（十一）注册房地产估价师

姓名	注册号	签名或签章	签名日期
朱孟林	3420040162		朱孟林
徐勇	4220050002		徐勇

（十二）实地查勘期

二〇一七年五月九日

（十三）估价作业期

二〇一七年五月九日至二〇一七年五月十九日

（十四）报告应用有效期

本报告估价结果自报告完成之日起壹年内有效（二〇一七年五月十九日至二〇一八年五月十八日）。

估价技术报告

(一) 实物状况描述

房屋坐落	池州市贵池区池州教体局东侧星河湾花园9幢306室		
建筑面积 (m ²)	共计 82.59	结构	钢筋混凝土
所在层	3层	建成年代	2010
规划用途	办公	实际用途	办公
外立面装饰	玻璃幕墙	办公布局	空间布局合理, 适宜办公
层高	正常	装修状况	简装
设施设备	电梯、消防、监控等设施设备齐全		
维护保养	进行了正常的维护保养, 建筑主体结构及外观均良好		

(二) 权益状况描述

《房地产权证》证号	房地产权证池字第 010618538 号	房地产权利人	方霞
产别	私有房产	共有情况	单独所有
设计用途	办公	房地坐落	星河湾花园9幢306室
建筑面积 (m ²)	82.59	建成年代	2010年

(三) 区位状况描述

区 位 状 况	坐落位置	池州市贵池区池州教体局东侧星河湾花园9幢306室			
	交通便捷度	公交线路	11路、17路、8路等	区域主要道路 秋浦东路、九华山大道	
	基础设施 配套情况	六通一平(宗地红线外通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气、及红线内场地平整)			
	公建 配套 情况	商场超市	合家福超市等		
		医疗机构	池州仁和医院、池州市中医医院		
		教育机构	池州市城关小学、池州市第十中学等		
		文体娱乐	天平湖、清溪映月公园等		
金融机构		建设银行、工商银行等			
邮政通讯	邮政及普通快递均能到达, 电信、移动、联通信号均覆盖, 且信号通畅				

(四) 市场背景描述

(1) 池州市概况

① 区域概况

池州, 别名贵池、秋浦, 安徽省辖市, 是长江南岸重要的滨江港口城市, 长三角城市群成员城市, 省级历史文化名城、皖江城市带承接产业转移示范区城市、全国

双拥模范城市、国家森林城市，也是安徽省“两山一湖”（黄山、九华山、太平湖）旅游区的重要组成部分，皖南国际文化旅游示范区核心区域，位于安徽省西南部，北临长江，南接黄山，西望庐山，东与芜湖相接。辖贵池区、东至县、石台县、青阳县、江南产业集中区、九华山风景区、经济技术开发区、平天湖风景区，总面积 8399 平方公里，人口 162 万。

池州交通区位优势，是皖江城市带承接产业转移示范区的重要成员、皖南国际文化旅游示范区核心城市。162 公里长江黄金水道、铜九铁路和沪渝、济广、京台三条高速以及 206、318 两条国道贯穿全境，池州九华山机场建成通航，宁安城际铁路、望东长江公路大桥建成通车，池州长江公路大桥、东（至）九（江）高速加快建设，池州港为国家一类对外开放口岸，长江干线重点港口之一，可常年停泊 5000 吨级船舶，是 800 里皖江外籍游轮、国内大型游轮进入皖南示范区的定点停靠码头，“水陆空”于一体的立体化现代交通网络已经形成。

池州物产资源富集，素称“江南鱼米之乡”，是国家重要的高品质粮、优质棉、出口茶叶、茧丝绸和速生丰产林基地。旅游资源丰富，境内拥有国家重点风景名胜区、国家 5A 级旅游区、中国四大佛教名山之一、国家森林公园九华山，被誉为华东“动植物基因库”的国家级自然保护区、野生动植物保护区牯牛降，被誉为“中国鹤湖”的国家级湿地珍稀禽自然保护区升金湖等名山名水，各类景区景点 300 多个，是中国优秀旅游城市。矿产资源富集，已探明的矿产资源有 40 余种，其中铅、锌、锡、锰等有色金属矿藏的储量居安徽首位，特别是石灰石、方解石、白云石等非金属矿品位高、储量多、开发加工潜力大，为华东地区之首，已初步形成了非金属矿新材料、有色金属新材料、化工、机械装备、电子信息等具有池州特色的产业。

池州发展态势良好。池州市着力推进皖江城市带承接产业转移示范区、皖南国际文化旅游示范区、全国生态文明建设示范区“三区”建设，经济社会保持了持续快速健康发展的好势头，实现了“十三五”良好开局。2016 年，全市生产总值 583 亿元，增长 8.2%，财政收入突破 100 亿元，增长 4.5%，固定资产投资 652 亿元，增长 8.6%，城乡居民人均可支配收入分别增长 8%、9%。

在安徽省委、省政府坚强领导下，池州市深入贯彻落实科学发展观，紧紧围绕建设国家级生态经济示范区和世界级旅游景区，以科学发展为主题，以“全面转型、加速崛起、兴市富民”为主线，大力实施“生态立市、工业强市、旅游兴市、商贸活市、文化名市”发展战略，着力推进经济、政治、文化、社会和生态文明建设，不断提高党的建设科学化水平，着力打造绿色崛起实验区、人居环境示范区、共享发展先行区，努力实现十三五“人均争先、生态领先、环境居先、文明创先、民生优先”的奋斗目标，把池州建设成为经济繁荣、环境优美、社会和谐、生活富裕的国家级生态经济示范区和世界级旅游景区，到2020年，与全国、全省同步建成全面小康社会。

(2)房地产市场运行情况

自去年7月我省出台商品房去库存政策后，再出去库存与供地联动、鼓励非住宅商品房改变用途、鼓励市民购买商住公寓等新措施，瞄准化解存量，省住建、国土、财政、商务、税务、银行6部门日前联合发布我省非住宅商品房去库存实施意见，相比去年7月的去库存措施更细化。根据已经开始执行的文件，我省将推动房地产去库存与土地供应联动，要求各地结合各类非住宅商品房在售量、将要上市量和市场总体需求情况，合理安排土地投放量，优化用地供应结构。

明确商业、办公等非住宅商品房去化周期超过48个月的城市，停止新出让同类型性质用地。没有制定和公布商业、办公用房发展规划及年度实施计划的城市，暂停新出让同类型建设用地。国土资源部门在编制年度土地供应计划时，对去化周期超过合理区间的城市，原则上当年新增商服、物流等用地供应计划可转化的房屋面积，不超过上年度相应非住宅商品房的去化量。

同时，优化各类非住宅项目，多渠道消化非住宅商品房库存。鼓励企业将商业、办公等非住宅商品房转化为自持物业；支持房企从销售商品房向“售租并举”投资模式转变；鼓励开发企业成立专业租赁公司，按规定享受相关优惠政策，开展房屋租赁业务。

今后，我省将可由政府或其他投资者收购或长期租用库存商品房，在符合城乡规划、不改变原建筑外观、确保安全的前提下，改造为教育培训、幼儿园、养老等公共服务用房，也可改造为酒店式公寓以及用于社会化养老、文化、旅游、大学生创业、体育产业等其他符合条件的经营性、公益类用房，并允许未开发房地产用地转型。

在个人购房层面，个人因房屋被征收选择货币化安置的，被征收人可用其持有的“购房券”购买非住宅商品房；鼓励个人购买存量商住公寓或酒店式公寓。

我省还鼓励各银行业金融机构在国家统一信贷政策的基础上，加大对个人购买商业、办公等非住宅商品房的贷款支持力度。

（五）最高最佳利用分析

所谓最高最佳使用，是估价对象的最有效的使用，这种最有效的使用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行、经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。

本次估价对象证载用途为办公、实际用途也为办公，本次估价对象作为办公使用，能带来最大的经济效益，在法律上是允许的（证载用途办公），技术上是可能的（估价对象建筑户型格局的设计便于办公），经济上是可行的（作为办公用能带来最大的经济效益，比作为住宅、商业、仓储等用途收益高），故目前估价对象实现最高最佳使用方式是保持办公使用最为有利。

（六）估价方法适用性分析

1、估价方法选择

房地产估价常用的方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法，本次注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后，根据本次评估目的及估价对象的特点和实际状况，采用比较法和还原法作为本次估价的基本方法，这是出于以下考虑：

（1）选用比较法：比较法是根据替代原则，将估价对象房地产与较近时期内已经发生了交易的类似房地产实例加以比较对照，并依据后者已知的成交价格，参照该房地产的交易情况、期日、区位状况、实物状况、权益状况等差别，修正得出估价对象在价值时点的房地产价值水平。

比较法的适用于具有交易性的房地产，要求在同一供需圈范围内并在价值时点近期，存在较多类似房地产的交易，即有可供选择的比较案例。由于估价对象所在区域目前类似房地产交易情况较为活跃，注册房地产估价师调查获取充足的交易案例，符合比较法的应用条件及适用范围，故本次评估可选用比较法；

（2）不选用收益法：收益法是依据估价委托人提供的相关资料及估价人员的调查，结合估价对象在不同时期的收益水平，确定估价对象的年总收益，再扣除年经营费用计算出年纯收益，然后运用适当的资本化率，将估价对象未来各期的正常纯收益

折算到价值时点上的现值，进而求取估价对象房地产价值水平。

该方法适用于有收益或有潜在收益的房地产，且房地产未来的收益和风险都能较准确的量化。本次估价对象为办公用房，虽是有收益的房地产项目，但池州市办公用房的租售不成比例，收益法不能准确的反映估价对象的市场价值，故未采用收益法。

(3)不选用假设开发法：假设开发法是预计估价对象开发完成后的价值，扣除后期预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法，假设开发法适用于正在开发建设或新建成不久的房地产，而本次估价对象为已正常使用的现房，不适宜采用假设开发法进行测算，故本次评估未使用假设开发法。

(4)不选用成本法：成本法是先分别求取估价对象在估价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价值的方法。估价对象房地产用途为办公，一般成熟区域的办公用房采用成本法其积算价格会偏离市场行情，比较法估价结果能够更为准确的反应估价对象的市场价值，故本次估价未采用成本法。

2、估价方法介绍

(1) 比较法

A、概念：根据替代原则，将估价对象房地产与较近时期内已经发生了交易的类似房地产实例加以比较对照，并依据后者已知的成交价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域因素、个别因素、权益状况等差别，修正得出估价对象在价值时点的房地产价值水平。

B、适用对象及条件：比较法的适用对象是具有交易性的房地产，如普通商品住宅、高档公寓、别墅、写字楼、商铺、标准厂房等。而很少发生交易的房地产，如特殊厂房、学校、纪念馆、古建筑、教堂、寺庙等，则难以采用比较法估价。

其适用条件是在同一供需圈范围内并在估价时点近期，存在较多类似房地产的交易，即有可供选择的比较案例。

C、技术路线

a、分别选择三个近期也发生交易的类似房地产（A、B、C）作为比较案例。

b、分别确定比较案例（A、B、C）交易情况、交易日期（市场状况）、区位状况、权益状况和实物状况修正系数

c、选择公式计算：估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×权益状况调整系数×实物状况调整系数

d、计算平均比准价格（P）：

$$\text{比准价格 (P)} = (\text{比准价格 A} + \text{比准价格 B} + \text{比准价格 C}) \div 3$$

3、估价步骤

运用比较法求取估价对象的房地产市场价格。

(七) 估价测算过程

运用比较法求取估价对象的房地产价值

比较法是指在一定条件下，选择与估价对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相同的若干房地产交易案例作为比较实例，就交易情况、交易日期（市场状况）、区位状况、实物状况、权益状况等条件与估价对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定估价对象价格的方法。

该方法的基本公式如下：估价对象价格=可比实例房地产价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×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) 选择交易案例

1、可比实例选取

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成交案例进行比较求出估价对象房地产价值，选择原则如下：

选择案例原则：

- 与估价对象类似的房地产；
- 成交日期与价值时点相近，不宜超过一年；
- 成交价格为正常价格或可修正为正常价格。根据以上案例选取原则，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三个实例，计算估价对象房地产的价值。其基本情况如表一所示：

表一 比较案例基本情况表

比较案例	项目名称	位置	用途	所在层	成交价 (元/㎡)	建成年代	装修情况	交易日期	成交价格内涵	案例来源
A	金汇广场	长江中路与翠微东路交口	办公	6	5830	2010年	简装	近期	公开市场价格	中介公司
B	君悦广场	长江中路与百牙西路交口	办公	5	5685	2012年	简装	近期	公开市场价格	中介公司
C	金鼎大厦	长江中路与秋浦中路交口	办公	6	6020	2012年	简装	近期	公开市场价格	中介公司

2、建立比较因素条件说明表

参与比较的因素条件应是对估价对象与比较案例间的价格差异产生作用的因素，通过对估价对象与三个比较案例各自特点的分析，本次评估选择了交易日期、交易情况（市场状况）、区位状况、实物状况和权益状况等因素进行比较，详见表二。

表二 比较因素情况描述与说明表

项目估价对象及比较案例 比较因素		估价对象	案例一	案例二	案例三
			金汇广场	君悦广场	金鼎大厦
交易价格（元/平方米）		待估	5830	5685	6020
交易日期		2017年5月	近期	近期	近期
交易情况		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
区位状况	交通便利度	较高	高	高	高
	临路状况	较优	较优	较优	较优
	公共服务设施完备度	较高	较高	较高	较高
	商业繁华度	一般	较高	较高	较高
	自然人文环境优美度	较高	较高	较高	较高
	基础设施状况	较优	较优	较优	较优
实物状况	建筑物成新度	九成	九成	九成	九成
	户型	较优	优	优	优
	面积规模	较适中	较适中	较适中	较适中
	装修状况	简单装修	简单装修	简单装修	简单装修
	层高	正常	正常	正常	正常
	智能化程度	一般	较高	较高	较高
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	建筑外观及设计	一般	较优	较优	较优
	所在楼层及总层数	一般	较优	较优	较优
	权益状况	土地取得方式	出让	出让	出让
	用途	办公	办公	办公	办公
	规划限制条件	无规划限制	无规划限制	无规划限制	无规划限制

3、建立比较因素条件指数表和因素比较修正系数表

根据对估价对象和比较案例情况的分析，把各比较案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，编制比较因素条件指数表，比较因素指数确定如下：

A. 交易日期：上述三个案例与估价对象交易日期与价值时点应接近，均在一个季度以内，且此半年内房地产市场波动不大，故对该因素不作修正。

B. 交易情况：估价对象与三个比较案例的交易情况均为正常，故对该因素不作修

正。

C. 区位、实物及权益状况修正系数

I. 区位状况：

a. 交通便利度，根据待估区域内道路的畅通情况、周边公交线路的多少以及距公交站的距离，划分五个等级：高、较高、一般、较低、低，以估价对象的等级为基准（20分），每相差一个等级，可比实例的分值修正 $+/-1$ ；

b. 临路状况：根据其所临道路的等级，是否是区域内主要道路，临路状况划分为五个等级：优、较优、一般、较差、劣；以估价对象的等级为基准（20分），每相差一个等级，可比实例的分值修正 $+/-1$ ；

c. 公共服务设施完备度，根据其区域内的银行、邮局、商场或超市、餐饮、派出所、医院、娱乐休闲健身场所（大众消费水平）等配套设施，划分五个等级：高、较高、一般、较低、低，以估价对象的等级为基准（20分），每相差一个等级，可比实例的分值修正 $+/-1$ ；

d. 商业繁华度，根据距商服中心的距离，是否有大型的购物中心和超市，店铺的密集程度，划分五个等级：高、较高、一般、较低、低，以估价对象的等级为基准（20分），每相差一个等级，可比实例的分值修正 $+/-1$ ；

e. 自然人文环境优劣度，根据其区域内的公园、绿地、湖泊、学校、图书馆、展览馆及周边居住人群的类型，划分五个等级：高、较高、一般、较低、低，以估价对象的等级为基准（10分），每相差一个等级，可比实例的分值修正 $+/-1$ ；

f. 基础设施状况，根据其通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热力及场地平整情况，将基础设施状况划分为五个等级：优、较优、一般、较差、劣；以估价对象的等级为基准（10分），每相差一个等级，可比实例的分值修正 $+/-1$ ；

II. 实物状况：

a. 建筑物成新度，根据估价对象的建成年代、工程质量、维修保养情况，划分五个等级：十成、九成、八成、六成、五成及以下，以估价对象的等级为基准（10分），每相差一个等级，可比实例的分值修正 $+/-1$ ；

b. 户型，根据其开间进深比例、内部空间布局、功能分区，划分为五个等级：优、较优、一般、较差、劣；以估价对象的等级为基准（10分），每相差一个等级，可比实例的分值修正 $+/-1$ ；

c. 面积规模，根据其具体的建筑面积大小，结合办公用房的一般面积户型，划分

为五个等级：适中、较适中、一般、较不适中、不适中；以估价对象的等级为基准（10分），每相差一个等级，可比实例的分值修正 $+/-1$ ；

d. 装修状况，根据其实际装修状况，划分为五个等级：毛坯房、简单装修、中档装修、精装修和豪华装修五个等级，以估价对象的等级为基准（10分），每相差一个等级，可比实例的分值修正 $+/-1$ ；

e. 层高，根据其具体的层高高度，划分为五个等级：高、较高、正常、较低、低；以估价对象的等级为基准（10分），每相差一个等级，可比实例的分值修正 $+/-1$ ；

f. 智能化程度，包括办公自动化系统、通讯自动化系统、消防自动化系统、安保自动化系统、楼宇自动化系统等，根据其完备程度划分为高、较高、一般、较低、低五个等级；以估价对象的等级为基准（10分），每相差一个等级，可比实例的分值修正 $+/-1$ ；

g. 建筑结构，根据其实际建筑结构，划分为钢混结构、砖混（含混合）结构、钢结构、砖木结构四个等级，以估价对象的等级为基准（10分），每相差一个等级，可比实例的分值修正 $+/-1$ ；

h. 建筑外观及设计，根据其外观设计及使用的外立面材质，划分为五个等级：优、较优、一般、较劣、劣；以估价对象的等级为基准（10分），每相差一个等级，可比实例的分值修正 $+/-1$ ；

i. 所在楼层及总层数，根据其所在楼层在整幢楼的相对位置，将所在楼层及总层数划分为五个等级：优、较优、一般、较劣、劣；以估价对象的为基准（20分），每相差一个等级，可比实例的分值修正 $+/-1$ ；

III. 权益状况：

a. 土地取得方式，估价对象为出让，且三个可比实例的土地取得方式均为出让，故对该因素不作修正，基准分为40分；

b. 用途，估价对象与三个可比实例均为办公用房，故对该因素不作修正，基准分为30分；

c. 规划限制条件，估价对象与三个可比实例均无特殊的规划限制条件，故对该因素不作修正，基准分为30分；

(4) 编制比较因素条件指数表

根据以上比较因素指数的说明，编制比较因素条件指数表，详见表三：

(转下页)

表三 比较因素条件指数表

项目估价对象及 比较案例		估价对象	案例一	案例二	案例三
			金汇广场	君悦广场	金鼎大厦
交易价格(元/平方米)		待估	5830	5685	6020
交易日期		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
区位 状况	交通便利度	20	21	21	21
	临路状况	20	20	20	20
	公共服务设施完备度	20	20	20	20
	商业繁华度	20	21	21	21
	自然人文环境优越度	10	10	10	10
	基础设施状况	10	10	10	10
	小计	100	102	102	102
实物 状况	建筑物成新度	10	10	10	10
	户型	10	11	11	11
	面积规模	10	10	10	10
	装修状况	10	10	10	10
	层高	10	10	10	10
	智能化程度	10	11	11	11
	建筑结构	10	10	10	10
	建筑外观及设计	10	11	11	11
	层数/总层数	20	21	21	21
	小计	100	104	104	104
权益 状况	土地取得方式	40	40	40	40
	用途	30	30	30	30
	规划限制条件	30	30	30	30
	小计	100	100	100	100

根据比较因素条件指数表,编制因素比较修正系数,详见表四;

(转下页)

表四 因素比较修正系数表

项目	案例一			案例二			案例三		
	金汇广场			君悦广场			金鼎大厦		
交易价格(元/平方米)	5830			5685			6020		
比较情况	估价对象	案例1	比较系数	估价对象	案例2	比较系数	估价对象	案例3	比较系数
市场状况修正	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
交易情况修正	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
区位状况调整	100	102	0.9804	100	102	0.9804	100	102	0.9804
实物状况调整	100	104	0.9615	100	104	0.9615	100	104	0.9615
权益状况调整	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000

比准价格（元/建筑平方米）	5496	5359	5675
---------------	------	------	------

注：比准价格=可比实例交易价值×市场状况修正系数×交易情况修正系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

(6) 案例修正后的价格计算

经过比较分析，求算各可比实例经因素修正后达到估价对象条件时的比准价格

经过测算以上三个可比实例的比准价格差异不大，考虑到估价对象所在区域的实际情况并结合房地产市场价格水平，本次评估确定取以上三个可比实例的比准价格的简单算术平均值作为估价对象的评估单价，即：

$$\text{估价对象房地产单价} = (\text{可比实例 A 比准价格} + \text{可比实例 B 比准价格} + \text{可比实例 C 比准价格}) \div 3 = (5496 + 5359 + 5675) \div 3 = 5510 \text{ (元/平方米)}$$

(八) 估价结果确定

即：于价值时点二〇一七年五月九日估价对象的市场价值为：

（币种：人民币，单价取整至个位，总价取整至百位）

房地产市场价值单价：5510元/平方米。

房地产市场价值总价：45.51万元

大写金额：肆拾伍万伍仟壹佰元整。

附件

- 1、委托评估函
- 2、房屋所有权证书
- 3、估价对象的位置图
- 4、估价对象周围环境照片及估价对象照片
- 5、估价机构企业法人营业执照复印件
- 6、估价机构资格证书复印件
- 7、房地产估价师执业资格证书复印件

估价对象位置图



房地产权证 池 字第 010633333 号

房地产权利人	方霞				
共有情况	单独所有				
房屋坐落	黄浦区海南路教林局东滩星洲花园9幢303				
登记时间	时间: 2010-04-27				
房屋性质	住宅				
房屋用途	住宅				
房屋	总层数	房屋结构	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	层高
	6	砖混	82.19		
其他	以下空白				
其他	编号	土地用途取得方式	土地使用年限		
其他		出让	2007-05-30 至 2047-05-30 止		

中心:



2017.3.9 10:29

黄浦区档案馆



用 已

分户图

产证编号: 11020311331104444444444444

1549	结构	建筑面积	室内面积(m ²)	85.98
	层数	00	分摊面积(m ²)	26.11
24	层数	1	产证面积(m ²)	82.89

图例: 1. 房屋 2. 楼梯 3. 走廊 4. 阳台 5. 卫生间 6. 厨房 7. 卧室 8. 客厅 9. 餐厅 10. 书房 11. 储藏室 12. 其他

