

房地产估价报告

估价报告编号：皖中信房估字（2016）SF176-A4 号

估价项目名称：庐江县庐城镇文明南路 89 号 2 幢 102 室商业用房
市场价值评估

估价委托人：庐江县人民法院

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：朱永飞

李青珊

注册号：3420070015

3420120023

估价报告出具日：2016 年 10 月 25 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.....	- 5 -
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.....	- 9 -
六、价值类型.....	- 9 -
七、估价依据.....	- 9 -
八、估价原则.....	- 9 -
九、估价方法.....	- 10 -
十、估价结果.....	- 10 -
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.....	- 11 -
十五、注意事项.....	- 11 -
房 地 产 估 价 技 术 报 告.....	- 12 -
一、估价对象描述与分析.....	- 12 -
二、市场背景分析.....	- 14 -
三、最高最佳利用分析.....	- 14 -
四、估价方法适用性分析.....	- 15 -
五、估价测算过程.....	19
六、估价结果的确定.....	20
附 件 (均 为 复 印 件)	
一、估价委托书	
二、估价对象位置图	
三、估价对象实地查勘情况和相关照片	
四、估价对象权属证明复印件	
五、可比实例位置图和外观照片	
六、估价机构营业执照和估价资质证书复印件	
七、注册房地产估价师资格证书	

致 委 托 人 函

庐江县人民法院:

受贵院委托,我对贵院执行李昌根与被执行人马宝平、舒友应民间借贷纠纷一案中,需对被执行人舒友应所有位于庐江县庐城镇文明南路89号2幢102室商业用房[建筑面积为55.57m²]进行价格评估,价值时点为2016年9月5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2016年9月5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,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:

位于庐江县庐城镇文明南路89号2幢102室商业用房[建筑面积为55.57m²]在价值时点的客观合理价格为:

总 价: RMB68.61 万元;
 (大写人民币): 陆拾捌万陆仟壹佰元整;
 单 价: 12346 元/m²。

估价结果应用有效期自本估价报告出具之日(2016年10月25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)

伟胡印朝

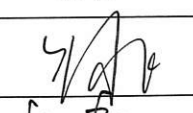
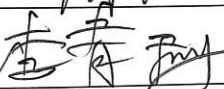
安徽中信房地产土地资产评估有限公司

2016年10月25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、估价人员已于2016年9月5日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
- 6、没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，有人对本估价报告提供专业帮助。
- 7 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。
- 8、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
朱永飞	3420070015		2016年10月25日
李青珊	3420120023		2016年10月25日

估价的假设和限制条件

1、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。

2、背离事实假设

在价值时点2016年9月5日，估价对象已租赁给他人，由于委托方未提供租赁合同，无法确定租赁期限及相关的租约限制条件，本次估价未考虑该租赁情况对估价结果的影响，在此提请报告使用者注意。

3、依据不足假设

(1)由于委托估价方提供《房地产权证》及《国有土地使用证》为未办理分割，本次评估依据委托方提供《房地产权证》证号：房地权证庐字第89073号，规划用途商业、住宅；房屋结构：框架；《国有土地使用证》证号：庐国用(2013)第1015

号, 地类(用途): 商业、住宅; 使用权类型: 出让; 商业终止日期 2051 年 10 月 31 日、住宅终止日期 2081 年 10 月 31 日。

(2) 如上述条件发生变化, 估价结果做相应调整。

4、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, 已包含室内装修价值。

(3) 本报告价值时点为 2016 年 9 月 5 日。根据当前房地产市场价格的变化程度, 未考虑租赁对价格的影响, 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 2016 年 10 月 25 日起计算。

(4) 估价人员对现场勘验之时, 估价对象实际出租给他人, 经与委托方协商本次不考虑租赁因素。

(5) 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

皖中信房估字(2016)SF176-A4 号

一、估价委托人

名称: 庐江县人民法院

联系人: 刘法官

地址: 庐江县庐城镇城东新区城东大道与经二路交叉口东北侧

联系电话: 0551-87323140

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:

估价对象位于庐江县庐城镇文明南路 89 号 2 幢 102 室商业用房建筑面积共计 55.57 平方米, 为证载面积房地产, 本次评估已包含室内装修费用, 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

房屋所有权人	舒友应				
房屋登记簿号	房权证庐字第 2014007238 号				
房屋坐落	庐江县庐城镇文明南路 89 号 2 幢 102 室				
层次/总层数	1/5	楼号或幢号	/	房号及部位	/
建筑面积(m ²)	55.57	规划用途	商业		
房屋结构	框架	实际用途	商业		
建成年代	2013 年	其他	共有权人: 钱进		

(2) 土地登记状况

土地使用权证号	庐国用(2013)第1015号	土地使用权人	/
土地使用权类型	出让	分摊土地面积(m ²)	/
用途	商业、住宅	终止日期	商业: 2051年10月31日、住宅: 2081年10月31日
四至	南近泥河路、西近文明南路、东近牌楼路		
形状及开发程度	规则及宗地红线内“五通一平”		
其他	/		

(二) 区域状况

商业地段	位于庐江县城南小学、庐江县公安局, 临泥河路, 人流量较大, 商业氛围好。
自然人文环境质量	附近有庐江县城南小学、庐江县公安局等, 自然人文环境较好
基础设施配套情况	五通一平
交通状况	附近有2、4路公交车路线经过, 交通便捷
公建配套情况	附近有庐江县城南小学、庐江县公安局等

(附位置示意图)



(三) 房屋状况

结构形式	框架	建筑类型	多层
外墙装饰	涂料	内墙装饰	/

地面装修	地板砖	顶棚装饰	/
门窗	卷闸门		
设备设施状况	水电齐全		
其他	/		

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》(GB/T50291-2015)规定, 以估价人员现场勘查之日2016年9月5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, 本次评估已包含室内装修费用, 不包含其相关债权债务等。

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》;
- 2、《中华人民共和国土地管理法》;
- 3、《中华人民共和国物权法》。

(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、安徽省庐江县人民法院价格评估委托书--(2015)庐江执字第01556号;
- 2、《房屋登记簿》(《房屋登记簿》252567号);
- 3、《国有土地使用权证》(庐国用(2013)第1015号)。

(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房地产的价格推算出估价对象的价格，应考虑相似的价格牵掣。

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

根据估价对象是商业用房的特点，该类物业在市场上交易行较为活跃，周边市场交易案例较多，采用比较法评估估价对象的价格。本次评估采用比较法进行评估。

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，

运用市场法，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：

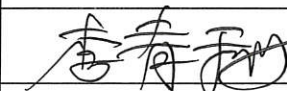

位于庐江县庐城镇文明南路89号2幢102室商业[建筑面积为55.57m²]在价值时点的客观合理价格为：

总价：RMB68.61万元；

(大写人民币)：陆拾捌万陆仟壹佰元整；

单价：12346元/m²。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李青珊	3420120023		2016年10月25日
朱永飞	3420070015		2016年10月25日

十二、实地查勘期

2016年9月5日

十三、估价作业日期

2016年9月5日至2016年10月25日

十四、估价报告应用有效期

根据庐江县当前房地产市场价格的程度，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2016年10月25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；
- 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

2016年10月25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：庐江县庐城镇文明南路 89 号 2 幢 102 室；
- (2) 四至：南近泥河路、西近文明南路、东近牌楼路；
- (3) 面积：/；
- (4) 用途：设定商业；
- (5) 土地使用年限：35.08 年；
- (6) 土地形状：规则；
- (7) 地形地势：较平坦；
- (8) 基础设施完备程度：宗地内外已达五通一平；
- (9) 土地平整程度：宗地内建有房屋。

2、建筑物状况

- (1) 名称：庐江县庐城镇文明南路 89 号 2 幢 102 室；
- (2) 规模：55.57 m²；
- (3) 用途：商业；
- (4) 层数及高度：总层数为 5 层，估价对象所在层数为第 1 层；
- (5) 建筑结构：框架；
- (6) 装饰装修：外墙面为涂料；入户卷闸门；
- (7) 设备设施：通路、通上下水、通电、通讯等
- (8) 层高：约 3 米；
- (9) 空间布局：一层；
- (10) 建成时间：2013 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，表面装修和设备均完好，管道畅通，现状较好，使用正常，属于完好房，目测判断成新度约九成新。

(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；

目前使用情况：商业；

房屋所有权情况：私有，产权人为舒友应；

共有情况：钱进；

他项权利设立情况：目前已被法院查封；

出租或占用情况：目前出租给他人使用；

(三) 估价对象区位状况描述与分析

合肥市辖肥东县、肥西县、长丰县、庐江县和巢湖市以及瑶海区、庐阳区、蜀山区、包河区，并赋予合肥高新技术产业开发区、合肥经济技术开发区、合肥新站综合试验区、巢湖经济开发区市级管理权限。土地面积达 1.14 万平方公里，常住人口达 752 万人，占全省总人口的 12.6%。其中，城镇人口达 486 万人，乡村人口 266 万人，城镇化率达 64.6%。

1、位置状况：

- (1) 坐落：庐江县庐城镇文明南路 89 号 2 幢 102 室；
- (2) 方位：南近泥河路、西近文明南路、东近牌楼路；
- (3) 距离：紧邻金江文华假日酒店；
- (4) 朝向：南北朝向；
- (5) 楼层：总层数为 5 层，估价对象所在第 1 层。

2、交通状况

- (1) 道路状况：道路通达度较好；
- (2) 出入可利用交通工具：附近有 2、4 路公交车路线经过，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：方便。

3、周围环境状况

- (1) 自然环境：较好；
- (2) 人文环境：附近有庐江县城南小学、庐江县公安局等，自然人文环境较好；
- (3) 景观：一般。

4、外部配套设施状况

- (1) 基础设施：已达五通一平；

(2) 公共服务设施：附近有庐江县城南小学、庐江县公安局等，公建配套设施较齐全；

5、区位状况未来变化趋势：估价对象位于临泥河路，故最近几年该区域商业房产状况不会有较大的变化。

二、市场背景分析

根据我公司掌握的类似房地产的市场资料，结合估价人员的市场调查综合分析认为，该区域类似房地产在过去和目前交易行为一般。

目前商业用房市场逐步趋于饱和。随着消费者对社会化、复合化以及一站式的购物休闲生活需求的加强，百货运营商转入购物中心的态势更加明显。目前受互联网营销的影响，实体商业销量受到一定幅度的冲击。

房地产开发成本增加也是房价坚挺的原因之一。目前拍卖土地价格的居高不下，房地产开发商无法轻松地将土地上升的成本传导到产品中去。有关土地供应的政策越来越规范，地价节节攀升，由原来的百万元一亩增长到现在的几百万，甚至上千万元。还有征收成本的增加，建材成本价格的上涨、建筑类人力成本增加、住宅结构的调整和品质的提高，更让开发商的成本居高不下。

另外，全县房产销售同比由下降转为增长，但销售增速赶不上投资建设增速。安置房建设取得突破性进展，竣工面积达 80 万平方米，春节前后完成分配 54 万平方米，2 万多人喜迁新居。新开工保障房 2323 套，上市商品房 60 万平方米，全国“十强”房企碧桂园入驻城东新区。

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：本次估价对象为出让用地上的商业用房，符合法律法规、政策和出让合同的允许。

技术上可能：估价对象的为多层框架结构建筑，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、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照房地产估价的技术规程，根据合肥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，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

估价人员深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了资产占有方提供的及所掌握的资料，在实地勘察和调研的基础上认为，待估物业用途为商业，该类物业在市场上交易行为较为活跃，可以采用比较法评估估价对象的价格。

3. 本次选用估价方法定义及基本公式

(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。

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

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

五、估价测算过程

比较法

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：众发世纪城，位于第 1 层，简装，成交单价：14000 元/m²。
- (2)、交易实例 2：众发世纪城，位于第 1 层，简装，成交单价：15000 元/m²。
- (3)、交易实例 3：文元学府，位于第 1 层，简装，成交单价：13000 元/m²。

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 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	文明南路 89 号	众发世纪城	众发世纪城	文元学府
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
成交价格	/	14000	15000	13000
价格	财产范围	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

内涵	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m ²	元/建筑m ²	元/建筑m ²	元/建筑m ²
区位状况	地段商业繁华程度	一般	较好	较好	较好
	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
	环境因素	较优	较优	较优	较优
	实物状况	建筑结构类型	框架	钢混	钢混
内部格局		合理	合理	合理	合理
净高		层高约 3 米	层高约 3 米	层高约 3 米	层高约 3 米
面积 (m ²)		有利	有利	有利	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		2-1	<0.5	<0.5	<0.5
无形价值		一般	较高	较高	较高
停车便利度		较便利	较便利	较便利	较便利
人流量		一般	一般	一般	一般
物业管理水平		较好	较好	较好	较好
新旧程度		九成新	九成新	九成新	九成新
临路状况		临主干道	临主干道	临主干道	临主干道
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
	租赁或占有情况	有租赁权	有租赁权	有租赁权	有租赁权
	其他权利限制情况	有查封本次不考虑	无权利限制	无权利限制	无权利限制

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
	文明南路 89 号	众发世纪城	众发世纪城	文元学府
1. 成交价格	—	14000	15000	13000
2. 标准化处理后的价格	—	14000	15000	13000
统一财产范围后的价格	房地产	14000	15000	13000
统一付款方式后的价格	一次性付款	14000	15000	13000
统一融资条件后的价格	常规融资条件下	14000	15000	13000
统一税费负担后的价格	正常税费负担	14000	15000	13000
统一计价单位后的价格	元/建筑平方米	14000	15000	13000

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 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 6，每增加一层减少 5。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、较差、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。

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	105	105	105
	交通条件	100	100	100	100
	临街状况	100	100	100	100
	楼层	100	100	100	100

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
	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
区位状况调整		100	105	105	105

(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、净高:以估价对象净高为标准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2。

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、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数量较充足为较优,有

专用停车场或停车位但数量有限为一般,无停车位为劣,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5。

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。

M、临路状况:分为临主干道、临次干道、临支路、不临路四个等级,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	106	106	106
	无形价值	100	102	102	102
	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
	临路状况	100	100	100	100
实物状况调整		100	108	108	108

(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。

D、租赁或占有情况: 根据房地产使用状况, 分为无租赁或占有和有赁或占有两种情况, 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。

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, 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	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
	租赁或占有情况	100	100	100	100
	其他权利限制情况	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)	14000	15000	13000
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	100/105	100/105	100/105

实物状况调整	100/108	100/108	100/108
权益状况调整	100/100	100/100	100/100
可比实例比较价值 (元/平方米)	12346	13228	11464

根据上述分析, 由于三者相差不大, 故选取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, 即: $(12346+13228+11464) \div 3 \approx 12346$ (元/m²)

评估总价=12346 元/m²×55.57m²≈68.61 万元

六、估价结果的确定

位于庐城镇文明南路 89 号 2 幢 102 室商业用房 [总建筑面积为 55.57m²] 在价值时点的客观合理价格为:

总 价: RMB 68.61 万元,

大写人民币: 陆拾捌万陆仟壹佰元整;

单 价: 12346 元/m²;