

安徽新安房地产评估有限公司

# 房地产估价报告

皖新房估报字[2017]第 154 号

估价项目名称：合肥市政务区习友路 1973 号恒大华府 4 幢 1102 室成套  
住宅房地产市场价值评估

估价委托人：合肥市庐阳区人民法院

估价机构：安徽新安房地产评估有限公司

注册房地产估价师：聂 雯      注册号：3419980017

吴兆芹      注册号：3420100027

价值时点：2017 年 5 月 17 日

估价报告出具之日：2017 年 6 月 22 日

## 致估价委托人函

合肥市庐阳区人民法院：

我公司接受贵院的委托，对合肥市政务区习友路 1973 号恒大华府 4 幢 1102 室成套住宅【产权证号：合产 110130472，建筑面积：216.49 平方米，建筑年代：2010 年，权利人：黄书松】进行估价测算，估价目的为贵院依法处置估价对象提供其市场价值的参考依据。

我们的房地产估价师对估价对象进行了实地查勘和核实，根据特定的估价目的与相关的估价依据，遵循估价原则，依据科学的估价程序，选择比较法和收益法两种估价方法，经过评估测算，确定估价对象在价值时点 2017 年 5 月 17 日价值类型为公开市场价值的估价结果：

**总价（人民币）：3880367 元**

**大写（人民币）：叁佰捌拾捌万零叁佰陆拾柒元整**

**单 价：17924 元/平方米**

注：估价结果应用的有效期自本估价报告出具之日（2017 年 6 月 22 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《估价结果报告》和《估价技术报告》。

此 致

法定代表人（盖章）

安徽新安房地产评估有限公司

二零一七年六月二十二日

# 目 录

估价师声明.....	4
估价的假设和限制条件.....	6
一、估价的假设.....	6
二、应用的限制条件.....	7
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.....	9
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.....	13
九、估价方法.....	15
十、估价结果.....	15
十一、注册房地产估价师.....	16
十二、实地查勘期.....	16
十三、估价作业期.....	16
十四、估价报告应用的有效期.....	16
十五、变现能力分析风险提示.....	16
估价技术报告.....	19
一、实物状况描述与分析.....	19
二、权益状况描述与分析.....	20
三、区位状况描述与分析.....	20
四、市场背景描述与分析.....	21
五、最高最佳利用分析.....	25
六、估价方法适用性分析.....	26
七、估价测算过程.....	29
八、估价结果确定.....	49
附件（均为复印件）	
一、《安徽省合肥市庐阳区人民法院价格评估委托书》	
二、估价对象位置图	
三、与估价对象相关的照片	
四、《房屋所有权登记、转让审核表》、《房屋登记簿》	
五、可比案例位置图	
六、估价机构营业执照	
七、估价机构资质证书	
八、房地产估价师执业资格证书	

## 估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与估价报告中的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、本估价报告是由房地产估价师完成的，没有其他人对本估价报告提供重要专业帮助。

6、本估价报告未经估价机构书面同意，不得向委托方和估价报告审核部门之外的单位或个人提供，报告的全部或部分内容，未经许可不得发表于任何公开媒体上；对因忽视本估价报告揭示的相关事项所引起的相关法律责任，本估价机构及房地产估价师不承担相应的责任。

7、本报告书由“致估价委托人函”、“估价师声明”、“估价假设和限制条件”、“估价结果报告”、“估价技术报告”和“附件”构成完整的估价报告。报告使用人应严格按照本估价报告全部完整地应

用。对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失，本估价机构和房地产估价师不承担任何法律责任。

8、本报告由安徽新安房地产评估有限公司负责解释。

姓 名	注册号	签 章	签名日期
聂 雯	3419980017		年 月 日
吴兆芹	3420100027		年 月 日

# 估价的假设和限制条件

## 一、估价的假设

### 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) 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。

(3) 假设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，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。

(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，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。

## 2、未定事项假设

无

## 3、背离事实假设

估价对象于价值时点存在抵押权，结合本次估价目的，本次评估不考虑抵押权对估价结果的影响。

## 4、不相一致假设

无

## 5、依据不足假设

① 委托人未能提供估价对象的《国有土地使用证》，依据委托人提供的《房屋所有权登记、转让审核表》得知估价对象业务细类为商品房，且其规划用途为成套住宅。综合上述因素，房地产估价师做出如下假设：假设估价对象所在宗地为国有出让性质住宅用地，最高出让年限为 70 年。若本次假设与估价对象的《国有土地使用证》有出入，则以证载的相应信息为准，其估价结果亦作相应调整。

② 于实地查勘之时，估价师未能进入室内，室内使用状况不详，经与委托人协商确定，本次评估，采用案件申请人提供的室内照片且设定估价对象无租约限制。因我公司估价人员无法判定其照片真伪，若该照片与实际情况不符，估价结果应做相应调整。



## 二、应用的限制条件

1、本估价报告仅作为委托人依法处置估价对象提供其市场价值的参考依据，不得另做它用。

2、此次评估的估价对象价值为估价对象满足上述各条的假设前提下于价值时点的住宅用途房地产的公开市场价值。

3、本次价值时点为实地查勘之日，即 2017 年 5 月 17 日；估价结果的应用有效期自本估价报告出具之日（2017 年 6 月 22 日）起壹年内有效。

4、与该估价对象相关的房地产市场行情或估价对象本身若在本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评估。

5、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以相关管理部门认定为准。

6、本次报告估价结果为估价对象在价值时点的现有使用状态下的市场价值。

7、发现本报告的数字或文字因印刷发生错误和误差时，应通知本公司更正，未经更正时，本报告差错部分无效。

8、报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留小数或取整。因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果和最终估价结果的准确性。



# 估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：合肥市庐阳区人民法院

地址：合肥市庐阳区北二环与潘集路交口

## 二、估价机构

名称：安徽新安房地产评估有限公司

法定代表人：聂雯

公司地址：合肥市六安南路 27 号 1#楼

估价资格：贰级

资质证书号：GA062001

## 三、估价对象

### (一) 估价对象的概况

#### 1、房产登记状况

所有权人	黄书松	产权证号	合产 110130472
共有情况	单独所有	规划用途	成套住宅
业务细类	商品房	建筑年代	2010 年
所在层/总层数	11/11	建筑面积 (平方米)	216.49
建筑结构	钢混		
房屋坐落	合肥市政务区习友路 1973 号恒大华府 4 幢 1102 室。		
他项权利状况	依据委托人提供《房屋登记簿》可知，他项权证号为房合蜀他字第 8240046332 号，债权数额为 150 万元，抵押权人为周芳，权利种类为一般抵押，债务履行期限为 3 个月，登记时间为 2015 年 4 月 17 日。		
限制情况	根据委托人提供的现有资料显示，估价对象不存在特殊限制。		

#### 2、土地基本状况

土地使用权人	黄书松	用途	住宅（设定）
使用权类型	出让（设定）	所有者	国有
宗地形状	较规则	地势地形	较平坦
坐落位置	合肥市政务区习友路 1973 号恒大华府 4 幢 1102 室。		
土地使用年限	根据假设：土地最高出让年限为 70 年。		
四至	东靠集贤路，南至梧桐路，西沿科学大道，北至习友路。		
开发程度	经实地查勘确定该宗地基础设施已达到“六通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通天燃气及场地平整）。		

## （二）区域状况

地理位置	合肥市政务区习友路与科学大道交汇处西南角。
四至	东靠集贤路，南至梧桐路，西沿科学大道，北至习友路。
交通状况	周边有 41、43、140、162 路公交车在附近经停，北侧紧靠地铁 4 号线（在建）科学大道站口，交通较便捷。
周边状况	周边有保利·香槟国际、发能·太阳海岸、淮矿馥邦天下等住宅小区，有宝贝童话王国、合肥柳树塘电动汽车充电站、蜀山区恒大华府蔬菜直销店、默罕迪植物养发馆等在其周边，估价对象北侧紧靠习友路小学。
基础配套设施	达到“六通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通天燃气及场地平整）。
公共配套设施	估价对象周边有中国民生银行、Let's 购、世纪华联生活超市、1988 咖啡会所等公共配套设施。
学区	习友路小学和五十中学新校（天鹅湖校区）。

## （三）估价对象实物概况

估价对象名称	恒大华府 4 幢 1102 室	规划用途	成套住宅	建筑面积 (平方米)	216.49
所在层/总层数	11/11	实际用途	住宅	房屋结构	钢混
建成年代	2010 年				
装修状况	估价对象外墙为干挂石材，单元语音防盗门，入户防盗门，彩钢窗；客厅地面为地板砖，内墙为乳胶漆刷白，顶部为石膏线条和乳胶漆；卧室地面为木地板，内墙为乳胶漆刷白，顶部为石膏线条和乳胶漆；厨房、卫生间地面为地板砖，内墙为墙砖，安装有整体橱柜。				
使用状况	于实地查勘之时，估价师未能进入室内，故使用状况不详。				

附属设施	供水、排水、强电、弱电、天燃气等。
维护状况	估价对象建筑物经实地查勘，承重结构未见不均匀沉降，门窗较为完好，设备、管道现状良好，能正常使用，属于完好房。

#### 四、估价目的

为估价委托人依法处置估价对象提供价值参考依据而评估房地产的市场价值。

#### 五、价值时点

本次评估的价值时点为实地查勘之日，即为 2017 年 5 月 17 日，本价值时点的选取是较接近于估价目的所要求的经济行为合理实现日期，并经委托方的同意。

#### 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。

公开市场价值，是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額。

#### 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》（2007 年 8 月 30 日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》（2004 年 8 月 28 日中华人民共和国主席令第 28 号）

3、《中华人民共和国拍卖法》（中华人民共和国主席令第 23 号）

- 4、《中华人民共和国物权法》（2007年10月1日中华人民共和国主席令第62号）
  - 5、《中华人民共和国资产评估法》（主席令12届第46号）
  - 6、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年7月14日中华人民共和国国务院令第256号）
  - 7、《中华人民共和国房产税暂行条例》（1986年9月15日国务院发布）
  - 8、《财政部国家税务总局关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》（财税[2008]24号）
  - 9、《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改增值税的通知》（财税[2016]36号）
  - 10、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发[1985]19号）
  - 11、《财政部国家税务总局关于扩大有关政府性基金免征范围的通知》（财税[2016]12号）
- （二）部门规章、规范性文件、地方法规
- 1、《安徽省房地产估价管理办法》（建房字[1995]第540号）
  - 2、《城市房地产估价管理暂行办法》（建设部建房579号）
  - 3、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释[2011]21号）
  - 4、《安徽省高级人民法院关于规范司法鉴定对外委托工作的若干意见》（皖高法[2016]324号）
  - 5、《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第132号）

### （三）技术标准

- 1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）
- 3、《安徽省房地产估价管理办法》（建房字[1995]第 540 号）
- 4、《房屋完损等级评定标准》（试行）（城住字[1984]第 678 号）
- 5、《资产评估准则 - 基本准则》（2004）
- 6、《资产评估职业道德准则 - 基本准则》（2004）

### （四）委托人提供的有关资料（复印件）

- 1、《房屋登记簿》、《房屋所有权登记、转让审核表》
- 2、委托人提供其他的相关资料

### （五）估价方调查收集的资料

- 1、实地查勘资料
- 2、市场调查资料
- 3、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，本次房地产估价工作应遵循以下估价原则：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。估价机构和房地产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，房地产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、最高最佳利用原则：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

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法。估价方法的选择应根据《房地产估价规范》执行，根据当地该类房地产市场发育状况，并结合本次评估的估价目的等具体特点，本报告将采用比较法和收益法对估价对象进行估价。两种估价方法相互验证，最终综合确定其市场价值。

1、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案例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。该方法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

2、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。

## 十、估价结果

房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，利用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的



测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，最后确定估价对象在价值时点（2017年5月17日）的估价结果：

### 估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价(元)	3880367	1424721
	单价(元/m <sup>2</sup> )	17924	6581
评估价值	总价(元)	3880367	
	单价(元/m <sup>2</sup> )	17924	

#### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签章	签名日期
聂雯	3419980017		年 月 日
吴兆芹	3420100027		年 月 日

#### 十二、实地查勘期

2017年5月17日

#### 十三、估价作业期

2017年5月11日至2017年6月22日。

#### 十四、估价报告应用的有效期

自估价报告出具之日起有效期为壹年。

#### 十五、变现能力分析风险提示

##### (一) 变现能力分析

1、估价对象的通用性。估价对象为住宅用房，其建筑物形式和结构布局较合理，通用性较强。

2、估价对象的独立使用性。估价对象为住宅用房，其使用不受其他房地产的影响，故独立使用性较强。

3、估价对象的价值量。一般地说，价值总量越小的房地产，购买所需的资金较少，越容易找到买家，变现能力就越强；估价对象作为成套住宅，其建筑面积较大总价较高，购买所需的资金较多，在稳定的市场状况下变现能力就越弱。

4、估价对象可分割转让性。根据合法用途和产权状况，估价对象只能按套转让，不能再进行分割转让。

5、在价值时点拍卖或者变卖最可能实现的价格与估价结果的差异程度。这种可能实现的价格与评估的市场价值的差异程度是指在“价值时点”，而且是“拍卖或变卖”的情形。而这种差异程度主要取决于：市场状况、短期强制处分、购买群体的心理排斥等因素的影响，其最可能实现的价格肯定要比评估的市场价值（指合理的市场价值）要低。

6、购买群体的心理：由于估价对象为涉案资产，可能会通过“拍卖或变卖”的方式予以资产处置；购买群体在购买时可能存在一定的排斥心理，一定程度上影响估价对象的处置变现。

#### 7、拍卖处置的费用、税金的种类

拍卖处置的费用与税金：一般情况下，房地产的处置都需要经过司法程序，这个过程中产生的费用可统称为诉讼费用。根据《诉讼费用交纳办法》（中华人民共和国国务院令 第 481 号），人民法院收取的诉讼

费用主要有案件受理费和申请执行费，另外还有执行中的实际支出费用，包括人民法院执行人员异地执行本案时按照国家有关规定标准支出的差旅费用，有人民法院或人民法院委托其他单位或个人进行的与本案有关的勘验、鉴定、评估、拍卖、仓储、保管、运输等实际支出的费用。估价对象若在价值时点进行拍卖处置，其过程中要支付拍卖佣金、评估费、法律诉讼费及保全费等费用；房地产原欠缴的各种费用（除优先受偿款），需要在变现过程中补交的，也应计入变现费用中，主要包括欠缴的水电暖费用、物业管理费等。处分房地产应缴纳的税费主要包括营业税金及附加、印花税、交易费等。

## （二）风险提示

1、变现风险。估价对象若在价值时点拍卖或变卖，在正常情况下，其最可能实现的价格与评估价格可能有偏差，且短期内不易变现。

2、估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产价值可能产生的影响。估价对象在特定的价值时点和特定的估价目的之前前提下的市场价值，随着时间的推移，估价对象房地产状况会发生变化（尤其是房屋折旧，土地使用年限缩短等等），房地产市场也会发生变化。因此随着时间的推移，估价对象的价值也会发生变化而与本估价结果产生偏差，这是属于正常的房地产市场现象，提请执行人与被执行人注意估价对象价值的减损。

3、在价值时点后，拍卖处置日期之前，有效期内若房地产市场价格发生较大变动，并对估价对象价值已产生明显影响时，委托人应及时聘请房地产估价机构重新确定其市场价值。

# 估价技术报告

## 一、实物状况描述与分析

### 1、土地实物状况描述与分析

土地实物状况描述	土地使用权人	黄书松	用途	住宅（设定）
	使用权类型	出让（设定）	所有者	国有
	宗地形状	较规则	地势地形	较平坦
	坐落位置	合肥市政务区习友路1973号恒大华府4幢1102室。		
	土地使用年限	根据假设：土地最高出让年限为70年。		
	四至	东靠集贤路，南至梧桐路，西沿科学大道，北至习友路。		
	开发程度	经实地查勘确定该宗地基础设施已达到“六通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通天然气及场地平整）。		
土地实物状况分析	综上所述，估价对象四至界限清晰，用途符合规划且为最佳用途，土地形状规则便于利用，地势平坦，该宗地基础设施已达“六通一平”，对估价对象房地产价值具有明显的提升作用。			

### 2、建筑物实物状况描述与分析

估价对象位于合肥市政务区习友路与科学大道交汇处西南角，估价对象状况详见下表：

建筑物实物状况	估价对象名称	恒大华府4幢1102室	规划用途	成套住宅	建筑面积（平方米）	216.49
	所在层/总层数	11/11	实际用途	住宅	房屋结构	钢混
	建成年代	2010年				
	装修状况	估价对象外墙为干挂石材单元语音防盗门，入户防盗门，彩钢窗；客厅地面为地板砖，内墙为乳胶漆刷白，顶部为石膏线条和乳胶漆；卧室地面为木地板，内墙为乳胶漆刷白，顶部为石膏线条和乳胶漆；厨房、卫生间地面为地板砖，内墙为墙砖，安装有整体橱柜。				
	使用状况	于实地查勘之时，估价师未能进入室内，故使用状况不详。				
	附属设施	供水、排水、强电、弱电、天然气等。				
	维护状况	估价对象建筑物经实地查勘，承重结构未见不均匀沉降，门窗较为完好，设备、管道现状良好，能正常使用，属于完好房。				

建筑物实物状况分析

估价对象面积较大，用途符合规划且为最佳用途，设施设备良好；估价对象位于政务区，小区环境好，人车分流，有利于估价对象的价值显化。

## 二、权益状况描述与分析

委托人未提供估价对象的《国有土地使用证》。土地使用者为黄书松，土地为国有。根据假设：估价对象所在宗地为国有出让性质住宅用地，土地出让最高年限为 70 年。

依据委托人提供的《房屋所有权登记、转让审核表》可知：估价对象规划用途为住宅，所有权人为黄书松，共有情况为单独所有；依据委托人提供的现有资料，估价对象于价值时点存在他项权利，无特殊限制。

依据委托人提供《房屋登记簿》可知，他项权证号为房合蜀他字第 8240046332 号，债权数额为 150 万元，抵押权人为周芳，权利种类为一般抵押，债务履行期限为 3 个月，登记时间为 2015 年 4 月 17 日。

权益状况分析：估价对象权益状况合法，至价值时点存在抵押权，对房屋权利有所影响；据目前提供的相关资料，估价对象于价值时点不存在特殊限制，可以在房地产市场上自由交易。

## 三、区位状况描述与分析

### 1、位置状况

估价对象坐落于合肥市政务区习友路 1973 号恒大华府 4 幢 1102 室，位于合肥市政务区习友路与科学大道交汇处西南角，北至区级主干道习友路；估价对象北侧紧靠习友路小学。估价对象朝南，所在楼栋共 11 层，估价对象位于第 11 层。

### 2、交通状况

估价对象位于合肥市政务区习友路与科学大道交汇处西南角，周边

有 41、43、140、162 路公交车在附近经停，北侧紧靠地铁 4 号线（在建）科学大道站口，交通较便捷，且无交通管制；估价对象所在小区有停车位，停车较便捷。

### 3、公共配套设施和基础设施状况

估价对象周边有中国民生银行、Let's 购、世纪华联生活超市、1988 咖啡会所等公共配套设施。估价对象属于习友路小学和五十中学新校（天鹅湖校区）学区。

经实地查勘，区域内基础设施开发程度已达到“六通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通天燃气及场地平整），且保证率较高，基础设施总体状况良好。

### 4、自然与人文环境状况

估价对象所在区域内无固定污染源，无明显粉尘和噪音污染，周边环境较好，绿化及空气质量较好，区域治安状况较好，区域整体环境质量较好，自然与人文环境较好。

区位状况分析：随着城市的发展和该区域进一步规划完善，估价对象的房地产市场价格将有一定的升值空间。

## 四、市场背景描述与分析

### 1、宏观经济形势和相关政策简况

2010 年 3 月以来，我国经济进入缓慢的下行趋势，增长压力不断加大。面对复杂严峻的国内外形势，我国坚定不移推进供给侧结构性改革，适度扩大总需求，加快培育新动能，通过积极的财政政策和稳健灵活的货币政策稳定经济增长，成效显著，经济呈现企稳向好态势。2016 年前



三季度,我国经济运行状况总体平稳。2016 年房地产行业发展势头良好,出现供需两旺,对稳定经济增长发挥了重要作用。前三季度我国商品房销售面积同比增长 26.9%,销售额同比增长 41.3%。市场的相对繁荣对房地产相关的投资、消费具有直接的拉动作用,前三季度,房地产行业对 GDP 的贡献率达到 8.02%,虽较上半年下降 0.18%,但远远高于去年 3.2%的水平。贡献率较一、二季度有所下降主要是因为多地针对今年房价的大幅上涨陆续出台了一系列措施,三季度厦门、武汉、南京、苏州、合肥、杭州相继开始实施不同程度的限购或限贷措施。而自 9 月 30 日至 10 月 8 日的仅仅 9 天内,北京、天津等 21 个城市先后发布了新的楼市调控政策。随着调控政策效应的显现,预计四季度房地产行业对经济增长的贡献度将有所下降。

## 2、当地房地产市场总体状况

在刚刚过去的 2016 年,楼市可谓是经历了风起云涌。在上半年,合肥市楼市迅速升温,量价齐涨,而在十月合肥市出台调控措施。截止到 2016 年 3 季度末,合肥市区商业可售套数 22584 套,相比去年同期减少了 9614 套,合肥市区商业类库存完全去化周期约为 12.6 个月,受季度内平均成交影响,较 2015 年 3 季度末减少了 26 个月的时间,总体去化走势看,2016 年来,合肥商业物业投资环境有明显改善,入市量增加的同时,商品房依旧保持较好的去化率,商业去化周期呈不断下降态势;合肥市场的整体回暖也刺激了开发商加大了办公用房入市房源量,看好未来市场行情。根据监测的市场行情来看,自 2015 年第 3 季度开始,合肥办公市场的供应和成交量呈直线上升状态,但总体上仍然



是供应大于成交量；2016年合肥市区(九大区)住宅类商品房成交75896套,同比下跌16.94%;住宅成交均价11269元/平方米,同比上涨31.29%。合肥市区(九大区)住宅成交量前三的区域分别为:新站区17149套、滨湖区12770套、庐阳区10013套。合肥三县住宅类商品房成交66119套,其中,长丰县住宅成交25249套(均价6890元/平米),肥西县住宅成交22852套(均价7662元/平米),肥东县住宅成交18018套(均价7178元/平米)。合肥住宅类商品房共计成交142015套。2016年合肥九大区住宅成交均价为:蜀山区住宅成交均价10090元/平米,同比上涨19.59%;庐阳区住宅成交均价12203元/平米,同比上涨39.99%;包河区住宅成交均价11070元/平米,同比上涨29.14%;瑶海区住宅成交均价9543元/平米,同比上涨14.33%;高新区住宅成交均价13250元/平米,同比上涨61.13%;经开区住宅成交均价11360元/平米,同比上涨44.64%;政务区住宅成交均价14487元/平米,同比上涨28.08%;新站区住宅成交均价8584元/平米,同比上涨20.02%;滨湖区住宅成交均价12620元/平米,同比上涨45.32%。



数据显示，截至2016年11月30日，合肥住宅市场已累计成交住宅近73000套，其主要成交集中于前三季度，超70000套。从成交总数上看限购政策实施前合肥楼市是非常之火爆。从各区销量来看，新站区销量最高，为17677套；滨湖区排在第二，为13119套；庐阳区10312套位列第三。其余各区成交量均在万套以下，分别为：包河区8489套，高新区8404套，经开区7772套，瑶海区5229套，蜀山区4915套，政务区2029套。

市场背景分析：2016年合肥市区(九大区)住宅类商品房成交75896套，同比下跌16.94%。总的来说，楼市经历了一轮“先热后冷”的周期。从2016年年初到“9·30”政策出台前，一系列利好政策让房地产市场成交火爆。2016年2月22日，契税新政发布，另一方面，供需失衡原因也导致上半年住宅成交量相对下半年较高。下半年，7月1日正式实施的差异化限贷政策。8月9日，合肥限贷政策收紧。10月2日，合肥

正式出台“房十条”。12月14日至16日，中央经济工作会议会议指出要促进房地产市场平稳健康发展。要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位。这一系列严厉的调控措施，导致10月份以后合肥九区销量一路走低。

但随着合肥城市大建设继续推进，长三角城市群副中心城市的定位、合芜蚌国家型自主创新示范区的批复、空港经济示范区的规划建设……地铁、绕城高速、高铁、城市内交通网及全国性交通枢纽不断完善，合肥的城市建设正在快速发展与扩张，并早已成为省内人口净流入性城市，有效推动合肥市房地产市场稳定发展。

## 五、最高最佳利用分析

估价对象现在的使用用途是在法律上许可的能获利最多的最有效地使用。故以维持估价对象现状持续使用为前提进行评估。

房地产估价应当以估价对象的最高最佳利用为前提进行估价。最高最佳使用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经充分合理论证，能使估价对象产生最高价值的使用。最高最佳使用分析真正体现了估价的客观性。衡量、判断估价对象房地产是否处于最高最佳利用方式，主要考虑以下方面：

1、合法性：即在法律（规划及相关政策法规）许可的前提下，不受估价对象现时使用状况的限制，而依照法律、法规、规划发展的方向等，按照其法律许可的最优的利用方式进行估价。

2、技术可能性：即不能把技术上（建筑材料性能、施工技术手段等）无法达到的使用方式作为最高最佳利用。要在技术可能的前提下确

定最高最佳利用方式进行估价。

3、经济可行性：即对于法律上允许、技术上可能的每一种使用方式，还要进行经济可行性检验。

4、价值是否最大：即在所有具有经济可行性的利用方式中，能使估价对象的价值达到最大的利用方式，才是最高最佳的利用方式。

5、土地与建筑物的均衡性，即以房地产内部构成要素的组合是否均衡来判断其是否处于最高最佳利用方式，也就是说，估价时把建筑物与土地区位是否相匹配、是否具有投资集约度的因素考虑进去。

6、房地产与周围环境的协调性：即以房地产与外部环境是否均衡或协调来判断其是否处于最高最佳利用方式，也就是说，估价时按房地产与其周围环境相协调能获得大量外部经济效益的最佳用途进行估价。

在房地产的最高最佳价值利用方式的选择上，价值最大的为商业，其次为住宅。但最高最佳价值得最大必须是在合法的基础上进行，其利用前提为合法使用。

在合法前提下的最高最佳利用是使房地产获利最大的利用方式。鉴于估价对象是符合城市规划并取得了合法的产权证件的房地产，根据现状及估价目的分析，待估房地产的法定规划和实际用途为住宅用房，房地产使用合法有效。实际使用过程中土地与建筑物的均衡性较好，房地产与周围环境的协调性也较优，按照最高最佳利用原则本报告中以估价对象的法定用途为准。

## 六、估价方法适用性分析

### （一）估价方法适用性分析

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法。估价方法的选择应根据《房地产估价规范》执行，根据当地该类房地产市场发育状况，并结合本次评估的估价目的等具体特点，对上述估价方法做如下选择：

1、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案例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。该方法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

本次评估中，经调查与估价对象类似房地产市场交易较为活跃，可将比较法作为基本的估价方法。

2、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。

估价对象为具有收益性的物业，同一供需圈内类似物业租赁市场活跃，相关收益资料易于搜集，故收益法可作为另一种估价方法。

3、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。该方法在形式上是测算新开发的房地产（如新建商品房）价值的成本法的“倒算法”，该方法适用于一个待开发或未完成的房地产开发



项目（纯土地或在建工程等）通过测算正常开发完毕后的市场价值，然后扣除剩余开发任务的正常投入，即得出待估房地产价值的方法。

本次评估中，估价对象属于已建成的物业，规划及设计用途明确；且本次估价目的是为委托人依法处置估价对象提供价值参考依据，本次评估以保持现状为前提，即无重新改造或重新开发的必要，即不适用此方法进行评估。

4、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。成本法的典型估价对象是土地与建筑物的合体（即现房），其价值等于土地的重新购建价格加上建筑物的重新购建价格减去建筑物的折旧。其中土地的重新购建价格可采用比较法、基准地价系数修正法或成本法等估价方法进行求取；建筑物重新购建价格可采用成本法进行求取。该方法适用于不完善或狭小市场上无法运用比较法或收益法进行估价的房地产。

其计算公式为：成本法=土地的重新购建价格+建筑物的重新构建价格-建筑物折旧

由于成本法从房地产成本考虑，成本的各项构成与目前的市场价格变化出入较大（在目前房地产的开发和建设过程中，成本的隐性支出较多，难以客观确定，不能反映真实的支出，政府发布的成本标准有一定的滞后），对于住宅型房产一般不适用成本法。

综上所述，本报告将采用比较法和收益法对估价对象进行评估。两种估价方法相互验证，最终综合确定其市场价值。

## （二）估价技术路线

### A、比较法的技术路线

- 1、选取可比案例；
- 2、建立比较基础；
- 3、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）；
- 4、算出估价对象价格。

### B、收益法的技术路线

- 1、确定净收益；
- 2、报酬率  $y$  的确定；
- 3、年增长率的确定；
- 4、确定收益年限；
- 5、计算收益价值。

## 七、估价测算过程

### （一）比较法

比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

基本公式：

$$\text{比较价值} = \text{可比实例交易价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况修正系数} \times \text{区位状况修正系数} \times \text{实物状况修正系数} \times \text{权益状况修正系数}$$

#### 1、选取可比实例

选择与估价对象属于同一供求区域内的三个近期已发生交易的类



似房地产作为可比实例。列表描述如下：

实例项目	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
名称	恒大华府 4 幢 1102 室	恒大华府	文一名门首府	恒大华府
位置	习友路	习友路	集贤路	习友路
位置图	见附件	见附件	见附件	见附件
类型	住宅	住宅	住宅	住宅
交易日期	---	2017.4	2017.2	2017.4
交易价格 (元/平方米)	---	18837	19695	19872
价格内涵	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
	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
	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
区位状况	距市级商服中心距离 (km)	约 10.5	约 10.5	约 9.2
	交通便捷程度	较便捷	较便捷	较便捷
	道路通达度	较好	较好	较好
	公共配套设施完备度	较完备	较完备	较完备
	环境状况	较优	较优	较优
	景观状况	较优	较优	较优
	区域氛围	较好	较好	较好
	朝向	朝南	朝南	朝南
所在层/总层数	11/11	7/32	22/32	17/32
实物状况	建筑结构	钢混	钢混	钢混
	建筑年代 (年)	2010	2012	2017
	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	216.49	86	89.46
	内部装修程度	精装	精装	精装
	物业管理	较好	较好	较好
	基础设施完备度	较完备	较完备	较完备
学区	习友路小学和五十中学新校 (天	习友路小学和五十中学新校	习友路小学和五十中学新校	习友路小学和五十中学新校 (天

		鹅湖校区)	(天鹅湖校区)	(天鹅湖校区)	鹅湖校区)
权益状况	土地剩余年期	无需修正	无需修正	无需修正	无需修正
	规划限制	无限制	无限制	无限制	无限制
	土地性质	国有出让(设定)	国有出让	国有出让	国有出让
	有无租约限制	无租约限制	无租约限制	无租约限制	无租约限制

## 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) 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。

### 可比实例标准化处理

项目名称	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
			恒大华府	文一名门首府
成交价格	——	18837	19695	19872
标准化处理后的价格	——	18837	19695	19872
统一财产范围后的价格	房地产	18837	19695	19872
统一付款方式后的价格	一次性付款	18837	19695	19872

统一融资条件后的价格	常规融资条件下	18837	19695	19872
统一税费负担后的价格	正常税费负担	18837	19695	19872
统一计价单位后的价格	元/建筑平方米	18837	19695	19872

### 3、交易情况修正

根据所掌握的资料，可比实例 A、B、C 均为正常二手房交易价格，无需进行交易情况修正。

### 4、市场状况修正

市场状况修正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。

由于合肥市未公布房地产价格指数，根据国家统计局 2010 年 9 月 25 日发布《住宅销售价格统计调查方案》首轮基期确定为 2010 年，按照统计制度安排，70 个大中城市住宅销售价格统计调查每五年进行一次基期轮换，2016 年 1 月开始使用 2015 年作为新一轮的对比基期。（注：选择 2015 年作为对比基期，主要有三个方面的考虑：一是与国民经济和社会发展规划期保持一致。二是 2015 年的基础数据资料较为完整并且易于获取，可操作性强。三是与 CPI、PPI 定基价格指数的对比基期保持一致，方便数据分析和使用。）并结合全国 70 个大中城市二手住宅房地产市场价格指数，房地产估价师调查测算得出 2016 年 9 月份-2017 年 4 月份住宅的价格指数（定基价格指数），见下表：

2016年9月份-2017年4月份住宅房地产定基价格指数表

年/月份	2016.9	2016.10	2016.11	2016.12	2017.1	2017.2	2017.3	2017.4
定基价格指数	151.6	154.2	153.2	152.6	152.4	151.2	152.4	151

综上所述，估价对象所在价值时点（2017年5月17日）的住宅房地产定基价格指数尚未公布，参照2017年4月份的住宅定基价格指数为151，可比实例A、B、C的成交日期分别为2017年4月、2017年2、2017年4月，则住宅定基价格指数分别为151、151.2、151。

#### 5、区位状况修正

房地产估价师根据实地查勘和所掌握的资料，对三个可比实例与估价对象的区位状况进行修正。

区位因素包括：

A、距市级商服中心距离：以估价对象为基准，每相差2千米修正1；

B、交通便捷程度：分为便捷、较便捷、一般、不甚便捷、不便捷五个等级，以估价对象为基准，每个等级修正2；

C、道路通达度：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准，每个等级修正2；

D、公共配套设施完备度：分为完备、较完备、一般、基本完备、不完备五个等级，以估价对象为基准，每个等级修正3；

E、环境状况：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为基准，每个等级修正1；

F、景观状况：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准，每个等级修正1；

G、区域氛围：主要指该区域的功能性、住宅聚集度及周边楼盘档次。分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准，每个等级修正 3；

H、朝向：分为朝南、朝东或朝西、朝北三个等级，以估价对象的朝向为基准，每个等级修正 1；

I、所在层/总层数：房地产估价师调查合肥市房地产交易市场并询问周边同类物业，分析得知高层、小高层的房产楼层越高价格越高（除顶楼和个别楼层外），以估价对象所在楼层为基准，每相差四层相应修正 1；

#### 6、实物状况修正

房地产估价师根据实地查勘和所掌握的资料，对三个可比实例与估价对象的实物状况因素进行修正。

实物状况因素包括：

A、建筑结构：分为钢混、砖混、砖木三个等级，以估价对象为基准，每个等级修正 2；

B、建筑年代：以估价对象的建筑年代为基准，每相差一年修正 0.5；

C、建筑面积：分为面积小、面积较小、面积适中、面积较大、面积大五个级别，结合目前合肥的住宅房地产销售市场行情，建筑面积的等级以面积适中为优，面积较小、较大为较优，面积小、面积大一般。以估价对象为基准并结合估价对象与可比实例的具体面积差综合修正；

D、内部装修程度：分为精装修、中等装修、简单装修、毛坯房四个等级，以估价对象的装修状况为基准，每个等级修正 3；

E、物业管理：分为有且管理好、有且管理较好、有且管理一般、有且管理较差、无物业管理五个等级，以估价对象的物业管理为基准，每个等级修正 2；

F、基础设施完备度：以估价对象所在区域基础设施状况为基准，可比实例所在区域基础设施状况相对与标准每增加或减少“一通”，相应修正 3；

G、学区：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准，每个等级修正 3。

#### 7、权益状况修正

房地产估价师根据实地查勘和所掌握的资料，对三个可比实例与估价对象的权益状况进行修正。

A、土地剩余使用年期：根据《中华人民共和国物权法》第一百四十九条规定：“住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期”。故土地剩余年期无需修正；

B、规划限制：分为有规划限制、无规划限制两个等级，以估价对象为标准，每个等级修正 2；

C、土地性质：分为国有划拨和国有出让两种。以估价对象为基准，相应修正 1；

D、租约限制：分为有租约限制和无租约限制两种。有租约限制的话，估价对象在一定时期无法随着市场租金的变动而随之变动，无租约限制在一定时期内估价对象有自由支配的权利。以估价对象为基准，与其相反则相应修正 2。



根据因素条件说明表中，估价对象与可比实例的因素情况对比分析并量化比较指数，编制比较因素条件指数表，见下表：

**比较因素条件指数表**

估价对象及比较案例		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
修正项目	标准化处理后的成交价格 (元/m <sup>2</sup> )	—	18837	19695	19872
	交易情况	100	100	100	100
	市场状况	151	151	151.2	151
区位状况	距市级中心距离 (km)	15	15	15	15
	交通便捷程度	15	15	15	15
	道路通达度	10	10	10	10
	公共配套设施完备度	10	10	10	10
	环境状况	8	8	8	8
	景观状况	8	8	8	8
	区域氛围	12	12	12	12
	朝向	10	10	10	10
	楼层	12	13.5	17.2	16
	合计	100	101.5	105.2	104
实物状况	建筑结构	10	10	10	10
	建筑年代	15	16	18.5	16
	建筑面积	10	13	13	13
	内部装修程度	20	20	20	20
	物业管理	10	10	10	10
	基础设施设备完备度	15	15	15	15
	学区	20	20	20	20
	合计	100	104	106.5	104
权益状况	土地剩余年限	30	30	30	30
	规划限制	20	20	20	20
	土地性质	30	30	30	30
	有无租约限制	20	20	20	20
	合计	100	100	100	100

根据因素条件说明表中，估价对象与可比实例的因素情况对比分析并量化比较指数，编制比较因素修正系数及结果表，见下表：

**比较因素修正系数及结果表**

估价对象及比较案例	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
-----------	--------	--------	--------

修正项目				
标准化处理后的成交价格 (元/m <sup>2</sup> )		18837	19695	19872
交易情况		1.0000	1.0000	1.0000
市场状况		1.0000	0.9987	1.0000
区位状况	距市级商服中心距离 (km)	0.9852	0.9506	0.9615
	交通便捷程度			
	道路通达度			
	公共配套设施完备度			
	环境状况			
	景观状况			
	区域氛围			
	朝向			
所在层/总层数				
实物状况	建筑结构	0.9615	0.9390	0.9615
	建筑年代			
	建筑面积			
	内部装修程度			
	物业管理			
	基础设施设备完备度			
	学区			
权益状况	土地剩余年限	1.0000	1.0000	1.0000
	规划限制			
	土地性质			
	有无租约限制			
比较价值 (元/m <sup>2</sup> )		17845	17556	18373
结果 (元/m <sup>2</sup> ) ((A+B+C)/3, 取整)		17924		

## (二) 收益法

收益法是预计估价对象未来的正常收益, 选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加, 以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。本次评估中, 房地产估价师根据合肥市同类型房地产的出租情况, 选用收益法中净收益递增、收益年限为有限年条件下的计算公式进行计算。

$$\text{基本公式} : P = \left[ \frac{a}{r-g} \right] \left[ \frac{1 - (1+g)^n}{(1+r)^n} \right]$$

P----房地产收益价值

a---房地产净租金收入

r----房地产还原利率

g----房地产租金年增长率

n----收益年限

### (1) 确定净收益

在确定净收益时，我们既考虑估价对象的实际收益，更考虑了估价对象的客观收益；即我们在该估价对象的实际收益中去除了属于偶然的、特殊的要素后得到的一般正常收益。

#### ① 估算估价对象的潜在毛收入

为了解估价对象的租金水平，对周边同类物业的客观收益状况进行调查，选取周边类似成交的三个可比案例进行修正，以此估算估价对象的客观合理比准租金的方法。

基本公式：

$$\text{比准租金} = \frac{\text{可比实例租金}}{\text{出租情况修正}} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{\text{出租日期修正}}{100} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{\text{区位状况修正}}{(\quad)} \times \frac{\text{实物状况修正}}{100} \times \frac{100}{(\quad)}$$

在上式中，出租情况修正的分子为 100，表示以正常市场租金为基准；出租日期修正的分母为 100，表示以出租日期的租金为基准；区位状况、实物状况修正的分子为 100，表示以估价对象的房地产状况为基准。

#### A、选取可比实例

选取三个可比实例并编制比较因素条件说明表：

比较对象	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
名称	恒大华府 4 幢 1102 室	恒大华府	保利香槟国际	文一名门首府

位置		习友路	习友路	集贤路	集贤路
租赁价格 (元/m <sup>2</sup> ·月)		—	23	27	24
出租日期		—	2017.3	2017.3	2017.2
出租情况		—	正常	正常	正常
区位状况	距市中心距离	远	远	远	远
	基础设施完善度	较完备	较完备	较完备	较完备
	公用设施完善度	较完备	较完备	较完备	较完备
	交通状况	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
	临街状况	较好	较好	较好	较好
	环境状况	较优	较优	较优	较优
实物状况	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	装修设施	精装	精装	精装	精装
	住宅类型	住宅	住宅	住宅	住宅
	内部格局	布局较合理	布局较合理	布局较合理	布局较合理
	新旧程度	较新	较新	较新	较新
	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	216.49	209	135	125
	物业管理	较好	较好	较好	较好

### B、进行出租情况修正

根据所掌握的资料，可比实例 A、B、C 均为正常出租，无需进行出租情况修正。

### C、进行出租日期修正

以估价对象为基准，可比实例 A、B、C 的出租时间均离价值时点较近，在此期间该地区同类房地产租金价格比较稳定，故不需要进行出租日期修正，则修正系数为 100、100、100。

### D、进行区位状况及实物状况的修正

房地产估价师根据实地查勘和所掌握的资料，对三个可比实例与估价对象的区位状况及实物状况进行修正。

比较因素条件指数表

估价对象及比较案例修正项目	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
租赁价格 (元/m <sup>2</sup> ·月)	—	23	27	24

出租情况		100	100	100	100
出租日期		100	100	100	100
区位 状况	距市中心距离	15	15	15	15
	基础设施完善度	15	15	15	15
	公用设施完善度	15	15	15	15
	交通状况	20	20	20	20
	临街状况	20	20	20	20
	环境状况	15	15	15	15
合计		100	100	100	100
实物 状况	建筑结构	10	10	10	10
	装修设施	20	20	20	20
	住宅类型	15	15	15	15
	内部格局	15	15	15	15
	新旧程度	10	10	10	10
	建筑面积	15	15	17	17
	物业管理	15	15	15	15
合计		100	100	102	102

## E、比准租金测算过程详见下表

比较因素修正系数及结果表

估价对象及比较案例		可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
修正项目				
租赁价格 (元/m <sup>2</sup> ·月)		23	27	24
交易情况		1.0000	1.0000	1.0000
交易日期		1.0000	1.0000	1.0000
区位 状况	距市中心距离	1.0000	1.0000	1.0000
	基础设施完善度			
	公用设施完善度			
	交通状况			
	临街状况			
	环境状况			
实物 状况	建筑结构	1.0000	0.9804	0.9804
	装修设施			
	住宅类型			
	内部格局			
	新旧程度			
	建筑面积			
	物业管理			

比准租金 (元/m <sup>2</sup> ·月)	23	26	24
结果 (元/m <sup>2</sup> ·月)	24		

说明：三个可比实例成交租金经过出租情况修正、出租日期修正、区位状况修正、实物状况修正后差距不大，因此采用取三者算术平均数的方法求得比准租金作为估价对象的潜在客观租金。计算公式：平均比准租金= (A+B+C) / 3

## ②确定租约限制

根据假设，估价对象不存在租约限制。

## ③确定可出租面积比率

经过房地产估价师调查，合肥市目前房地产租赁市场均以建筑面积出租并计算租金，建筑面积以产权证登记的面积为准；故本次评估中可出租面积即为估价对象的建筑面积，即可出租面积比率为 100%。

## ④确定空置和收租损失

经过房地产估价师实地查勘及调查，估价对象所处区域周边同类物业的出租率在 92%-98%之间，收租损失是指租出的面积因承租人拖欠租金，包括延迟支付、少付或不付租金造成的收入损失。空置和收租损失通常是按照潜在毛租金收入的一定比例估算。房地产估价师根据对合肥市同类物业出租率的调查及对未来市场状况的预期分析，综合确定估价对象空置和收租损失为 2%。

## ⑤确定其他收入

其他收入一般指租赁保证金或押金的利息收入以及例如写字楼中设置的自动售货机、投币电话等获得的收入。在本次房屋租赁过程中表现为租约期限内所产生的利息收入，再无其他获得。根据合肥市范围内的房屋出租情况调查得知，在租赁双方签约之日，承租方需要向出租方支付一定数量的押金，一般为一个月的租金。租约自然终止之日，依照



租赁合同，押金可退还承租方，但在租约期限内，由押金所产生的利息收入归出租方所有。

于价值时点中国人民银行公布的一年期存款利率为 1.5%，估价对象押金为一个月 24 元/平方米，即：

$$\text{年其他收入} = 24 \times 1.5\% = 0.36 \text{ 元/平方米}$$

⑥年有效毛收入

$$\begin{aligned} \text{年有效毛收入} &= \text{年租金 (元/平方米} \cdot \text{年)} \times \text{可出租面积比率} \times (1 - \\ &\text{空置和收租损失}) + \text{其他收入} \\ &= 24 \times 12 \times 100\% \times (1 - 2\%) + 0.36 \\ &= 282.6 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

⑦估算估价对象的正常年运营费用

运营费用包括维修费、管理费、保险费、税金和租赁费用。

A、维修费，按照行业的正常标准，维修费的取值范围一般为建筑物重置价格的 1%—3%，根据估价对象的具体特点，此次取费标准确定为 2%；房地产估价师参照《安徽省建设工程补充定额估价表》、《合肥市建设工程市场价格信息》及当前合肥市同类建筑造价行情信息，并结合估价对象具体结构、装修和设备情况，综合确定房屋重置价格为 2200 元/平方米。

$$\text{维修费} = \text{建筑物重置价格} \times \text{维修费率}$$

$$= 2200 \times 2\%$$

$$= 44 \text{ 元/平方米}$$

B、管理费：管理费是指房屋出租过程中发生的物业管理费用、人

员工资、福利等。按照行业的正常标准，管理费的取值范围一般为年租金（有效毛收入）的 2%-4%，根据估价对象的具体特点，此次取费标准确定为 3%。

$$\begin{aligned}\text{管理费} &= \text{年有效毛收入} \times \text{管理费费率} \\ &= 282.6 \times 3\% \\ &\approx 8.48 \text{ 元/平方米}\end{aligned}$$

C、保险费，通常为建筑物现值的一定比例，保险公司房贷保险费计费标准确定为 0.8‰，根据估价对象的实际使用状况、耐用年限、残值率等，确定综合成新率为 0.88，则：

$$\begin{aligned}\text{保险费} &= \text{建筑物现值} \times \text{保险费费率} \\ &= \text{建筑物重置价格} \times \text{成新率} \times \text{保险费费率} \\ &= 2200 \times 0.88 \times 0.8\text{‰} \\ &\approx 1.55 \text{ 元/平方米}\end{aligned}$$

D、税金，指房产所有人按有关规定向税务机关缴纳的房产税、增值税、城市维护建设税和教育费附加等。

房产税：依据《财政部国家税务总局关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》（财税[2008]24号，自2008年3月1日起执行）规定，个人出租住房，不区分用途，按4%的税率征收房产税；

增值税：依据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改增值税的通知》（财税[2016]36号）附件2《营业税改征增值税试点有关事项的规定》，个人出租住房，应按照5%的征收率减按1.5%计算应纳税

额；

城市维护建设税：根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发[1985]19号，1985年2月8日颁布，1985年2月8日实施）文件，城市维护建设税为增值的7%计；

教育费附加：根据《关于扩大有关政府性基金免征范围的通知》（财税[2016]12号），按月纳税的月销售额或营业额不超过10万元（按季度纳税的季度销售额或营业额不超过30万元）免征教育税附加；

地方教育费附加：根据《关于扩大有关政府性基金免征范围的通知》（财税[2016]12号），按月纳税的月销售额或营业额不超过10万元（按季度纳税的季度销售额或营业额不超过30万元）免征地方教育税附加；

以上各项合计应为有效毛收入的5.605%，则

$$\begin{aligned} \text{税金} &= \text{有效毛收入} \times 5.605\% \\ &= 282.6 \times 5.605\% \\ &\approx 15.84 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

#### E、租赁费用

租赁费用是指委托房地产经纪机构出租，房地产经纪机构向出租人收取的佣金，按照行业标准，租赁费用的取值范围一般为年有效毛收入的1%-3%。根据估价对象的具体特点，此次按2%计取，即：

$$\begin{aligned} \text{租赁费用} &= \text{有效毛收入} \times 2\% \\ &= 282.6 \times 2\% \\ &\approx 5.65 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

$$\text{运营费用} = A+B+C+D+E = 75.52 \text{ 元/平方米}$$

### ⑧ 求取估价对象的净收益

$$\begin{aligned}
 \text{净收益} &= \text{有效年毛收入} - \text{年运营费用} \\
 &= 282.6 - 75.52 \\
 &= 207.08 \text{ 元/平方米}
 \end{aligned}$$

### (2) 报酬率 $y$ 的确定

报酬率是决定收益法运用是否得当的关键，其微小的变化都会给估价结果带来较大的影响。由于本估价报告要求的是房地产的现行市场价格，对应的净收益是土地和房屋的综合收益，因而确定报酬率为土地和房屋的综合报酬率。由于现在要求的是委估房地产在客观市场上的净收益折现的报酬率，故报酬率的确定可采用投资复合收益率法和安全利率加风险调整值法。

#### ① 投资复合收益率法

假设委估房地产的购买者取得房地产是一种投资行为。取得该房地产的资金来源可分为抵押贷款和自有资本两种，通常抵押贷款占六成，自有资本占四成。价值时点 2017 年 5 月 17 日一年期的贷款利率为 4.35%，由于当地银行受信贷款额度紧张和国家政策等因素的影响，故要求对开发贷款利率采用一年期贷款利率上调 20%（5.22%），自有资本所有者一般要求的收益率为 8%。

$$\begin{aligned}
 \text{则：报酬率} &= \frac{\text{抵押贷款额}}{\text{房地产价格}} \times \text{抵押贷款利息率} + \frac{\text{自由资本额}}{\text{房地产价格}} \times \text{自有资本收} \\
 &\text{益率} \\
 &= 60\% \times 5.22\% + 40\% \times 8\% \\
 &\approx 6.332\%
 \end{aligned}$$

## ② 安全利率加风险调整值法

是以安全利率为基础，再加上风险调整值作为报酬率。报酬率由正常投资回报率和风险投资回报率两部分组成。正常投资回报率按目前中国人民银行确定的一年定期存款利率 1.5% 和 2017 年发行的 5 年期国库券利率 4.17% 为基础，综合确定正常投资回报率为 2.835%。风险投资回报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、财务风险报酬率和其他风险报酬率组成，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和房屋成新分析，住宅用房的风险调整值较高，但由于该风险也容易受到了租赁协议的约束。即租赁协议的存在减少了委估房屋的市场风险，若房屋出租，则房屋租金收入容易基本稳定、明确，所以该房地产风险投资回报率不大，综合考虑各种因素，取风险投资回报率为 2.5%。

$$\begin{aligned}
 \text{报酬率} &= \text{正常投资回报率} + \text{风险投资回报率} \\
 &= 2.835\% + 2.5\% \\
 &= 5.335\%
 \end{aligned}$$

## ③ 报酬率的确定

由于本次评估的目的是为委托人依法处置估价对象提供其市场价值的参考依据，所以报酬率的确定用投资复合收益率法更符合估价目的的，所以取两种方法得出报酬率的权数分别为 0.6 和 0.4。

则最终报酬率为：

$$6.332\% \times 0.6 + 5.335\% \times 0.4 \approx 6.0\% \text{ (取整)}。$$

## (3) 变化趋势分析 (年增长率的确定)

随着房地产经济的发展，房屋租赁市场在房地产交易市场中的比例不断攀升，特别是租赁房屋用于生产经营行为日益增多。从合肥市实际情况来看，租赁市场的活跃对促进房地产市场的繁荣发挥了巨大的作用。

当前我市房屋租赁市场基本现状：近几年来，随着城市建设步伐加快，城市规模越来越大，城市流动人口愈来愈多，带动了房屋租赁市场，承租群体不断扩大：坐落在不同繁华区的营业性用房，偏僻处的车库和仓库，一些关停并转企业的厂房、场地，租赁他人用于加工、生产的房屋以及居民的自住用房等等。随着房屋租赁市场的兴起，极大地促进了房屋租赁收入的增长。目前，房屋出租在城市、郊区乃至乡镇，都是十分普遍的现象，且呈现出快速发展的态势。

随着合肥市的规划与发展，城市地位及城市形象进一步提升；其年租金的增长主要有以下几个方面原因：

A、近年来合肥的经济发展迅速，吸引着外地就业者到本地就业，合肥的近年来的人口流动性增强，流动人口的人流流量逐渐增加，对租房的需求量增加，推动了房租的上涨。

B、合肥的各大高校扩招，每年的大中专毕业生数量增加，他们认识到合肥的经济发展进一步增强，留在合肥的发展人口数量增加，这将进一步使得合肥的房屋租赁需求旺盛，进而导致房屋租金的增加。

C、租赁住房需求性增加：由于近两年房价的攀升，个人出租房屋取得收益也是水涨船高，有很大比例的人群由于家庭、工作等方面的原因，以及经济利益的驱使，为让房屋增值、保值提前把房屋购买下来；



但是相比目前合肥市的外来人口增长速度，可以买房用于投资保值的人还是少数的，大部分的人由于刚刚工作或者刚刚流动到本地区的原因，目前还处于租住房屋阶段。

综上所述，合肥的房屋租赁市场处于比较繁荣的时期，该地区的住宅房产的租金年增长率一般为 3%-5%，根据本次估价目的的需要及房地产估价原则，结合合肥市的房地产市场状况及估价对象的实际状况，选取租金的年增长率为 4%。

#### （4）确定收益年限

根据《中华人民共和国物权法》第一百四十九条规定：“住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期”。估价对象建筑物于 2010 年建成，建筑结构为钢混结构，该建筑物的耐用年限为 60 年，于价值时点已使用 7 年，剩余经济寿命为 53 年。

房屋的收益年限按土地尚可使用年限与房屋尚可使用年限孰短的原则确定，则估价对象于价值时点的收益年限为 53 年。

#### （5）计算收益价值

$$\begin{aligned} P &= [a / (r - g)] \times [1 - (1 + g)^n / (1 + r)^n] \\ &= [207.08 / (6.0\% - 4\%)] \times [1 - (1 + 4\%)^{53} / (1 + 6.0\%)^{53}] \\ &\approx 6581 \text{ 元/平方米 (取整)} \end{aligned}$$

### （三）估价对象市场价值的确定

以上采用了比较法和收益法对估价对象市场价值进行了测算，比较法的比准评估单价为 17924 元/平方米，收益法的收益评估单价为 6581 元/平方米，由于比较法选取的可比案例都是与估价对象同一供需圈内

的近期市场成交案例，而且测算过程中的可比实例的指数确定相对较为准确，经过比较修正后得出的结果较能客观地反应估价对象的正常市场价格；而收益法中有些技术参数存在较多的不确定性（如维修费、管理费、年增长率等），这将使收益法的测算结果相对比较法来说，与估价对象客观合理的价值内涵偏离较大。经房地产估价师综合分析并根据合肥市房地产市场状况，决定采取比较法的结果取整做为最终估价结果：

估价对象的总价值=17924 元/平方米 × 216.49 平方米 ≈ 3880367 元

## 八、估价结果确定

房地产估价师通过以上周密的计算，并结合房地产估价师自身经验和对影响房地产价格有关因素的分析，确定估价对象在价值时点的估价结果：

总价（人民币）：3880367 元

大写（人民币）：叁佰捌拾捌万零叁佰陆拾柒元整

单 价：17924 元/平方米

## 安徽省合肥市庐阳区人民法院 价格评估委托书

(2017)皖0103委鉴(拍)字第185号

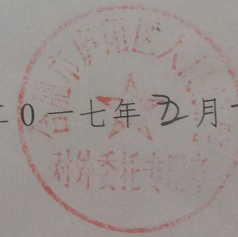
安徽新出房地产评估有限公司

我院执行的申请执行人卢淮琳与被执行人安徽瓷海建材有限公司、黄书松民间借贷纠纷一案，需对被执行人黄书松名下位于合肥市习友路1973号恒大华府4幢1102室房产（房产证号：房地产权合产字第110130472号）房产进行价格评估。依照《最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定（试行）》第47条和《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第四条的规定，请你单位对被执行人上述财产进行价格评估，并将书面报告及时报送我院。

申请执行人：卢淮琳 电话：18326118806

被执行人：黄书松 电话：15956905888

二〇一七年十二月十一日



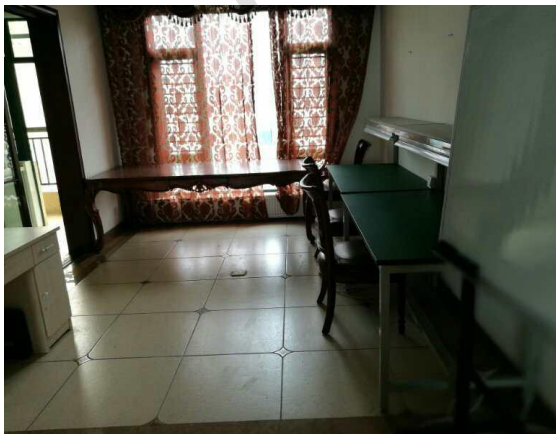
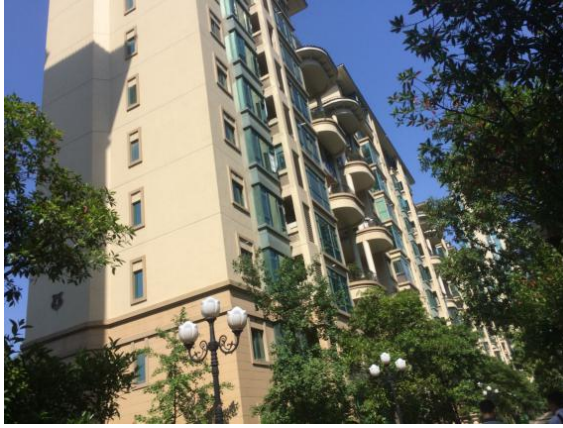
本院地址：安徽省合肥市庐阳区北二环与潘集路交口  
联系人：合肥市庐阳区人民法院执行局季汝成、张翼翔  
联系电话：0551—65352825、18955110152

邮 编：230000

### 估价对象位置图:









## 房屋所有权登记、转让审核表

1/3

产权证号: 合产110130472 登记号: 2011327758 业务细类: 商品房 区域: 政务区 权利人: 黄书松 证件号码: 342425195108200218 所属行业: 代理人: 原权利人: 合肥祺嘉置业有限公司 证件号码: 原产权证号: 共有情况: 他项权情况: 预售许可证号: 20090317 预售情况: 单独所有 预售备案号: 1001001917 房屋性质: 备注: 限制情况:	联系电话: 证件类型: 户籍所在地: 单位性质: 联系电话: 证件类型: 原登记号: 2011324853	入库: 政务区 身份证: 合肥 原登记号: 2011324853 预售备案号: 1001001917 房屋性质:
---	---	--

房屋状况	房屋坐落 习友路1973号恒大华府4幢1102室							
	幢号	总层数	所在层	间/套数	间/套类别	幢数	室号/部位	
	4	11	11	1	套	1	1102	
	建筑结构		房屋规划用途		房屋类型		建筑面积	套内面积
	钢筋混凝土结构		成套住宅		住宅		216.49	181.31
竣工日期		产别		支丘号		评估价		
2010-12-30		私有房产		230		.00		
成交价		成交单价		成交日期		评估日期		
1,135,923.00 元		5,247.00		2010-01-06		0000-00-00		





## 房屋登记簿

房屋序号: 8795929

他项权部分(现房抵押)第 1 页

内容	序号	1	2
业务宗号		18636621	27587314
一般抵押/最高额抵押		一般抵押	一般抵押
抵押权人		中国建设银行股份有限公司 合肥政务文化新区支行	周芳
抵押人/债务人		黄书松, 黄书松 / 安徽瓷海建材有限公司	黄书松 / 黄书松
被担保主债权数额 (最高债权数额)		2700000元	1500000元
担保范围		根据合同约定	全部
债务履行期限 (债权确定时间)		2014-3-31至2015-3-30	3个月
他项权证号		房合产他字第8210056814号	房合蜀他字第8240046332号
登记时间		2014-04-10	2015-04-17
终审人/登簿人		蔡德建 / 赵磊	朱守宏 / 王跃进
业务宗号			
最高债权确定 事实和数额			
登记时间			
终审人/登簿人		/	/
抵押注销业务宗号		27370655	
登记时间		2015-04-09	
终审人/登簿人		蔡德建 / 蔡德建	/
附记		房屋编号: 8795929 持证人身份证件名称: 居民身份证 持证人身份证件号码: 340111197612204544 债务人: 安徽瓷海建材有限公司 房屋所有权证号 共有 房屋编号: 0740076, 0621090, 0190929	

注: 他项权补、换证情况, 以及地役权登记在本附记栏中记载。

可比案例位置图:



安徽新安评估







# 中华人民共和国 房地产估价机构资质证书

QUALIFICATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANIES  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：安徽新安房地产评估有限公司

法定代表人：  
(执行合伙人) 刘长福

住所：合肥市六安南路27号1#楼

营业执照注册号：340100000037965

资质等级：二级

行政许可决定书号：

证书编号：GA062001

有效期限：2014年7月14日至2017年7月13日  
行政许可机关(公章)

现企业法定代表人变更为温涛

营业执照注册号变更为 91340100752952880M

2016年10月17日



中华人民共和国住房和城乡建设部制

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。  
 本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。  
 This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.  
 The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关  
 No. 00124730

姓名 / Full name  
 聂雯

性别 / Sex  
 女



身份证件号码 / ID No.  
 342601197103090020

注册号 / Registration No.  
 3419980017

执业机构 / Employer  
 安徽新安房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry  
 2019-11-29

持证人签名 / Bearer's signature

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。  
 本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。  
 This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.  
 The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关  
 No. 00113474

姓名 / Full name  
 吴兆芹

性别 / Sex  
 女



身份证件号码 / ID No.  
 340104197110053025

注册号 / Registration No.  
 3420100027

执业机构 / Employer  
 安徽新安房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry  
 2020-1-19

持证人签名 / Bearer's signature