

房地产征收估价报告

估价报告编号：皖中信房估字[2019]ZS333-J 号

估价项目名称：黄山长运有限公司所属的位于屯溪区黄山园北街
147 号、环城北路 98 号的房地产征收估价报告

估价委托人：黄山市屯溪区房屋征收管理局

黄山长运有限公司

房地产估价机构：安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司

注册房地产估价师：姓 名： 朱学英 程明丽
注册号： 3420150078 3420160070

估价报告出具日： 2019 年 3 月 25 日

目 录

估 价 师 声 明	- 5 -
估价的假设和限制条件.....	- 6 -
房 地 产 估 价 结 果 报 告	- 10 -
一、估价委托人.....	- 10 -
二、估价机构.....	- 10 -
三、估价目的.....	- 10 -
四、估价对象.....	- 10 -
五、价值时点.....	- 14 -
六、价值类型.....	- 14 -
七、估价依据.....	- 14 -
八、估价原则.....	- 15 -
九、估价方法.....	- 16 -
十、估价结果.....	- 17 -
十一、注册房地产估价师.....	- 18 -
十二、实地查勘期.....	- 19 -
十三、估价作业日期.....	- 19 -
十四、估价报告应用有效期.....	- 19 -
房 地 产 估 价 技 术 报 告	- 20 -
一、估价对象描述与分析.....	- 20 -
二、市场背景分析.....	- 23 -
三、最高最佳利用分析.....	- 24 -
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.....	- 100 -
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、估价机构营业执照和估价资质证书复印件	
六、注册房地产估价师资格证书	

致 委 托 人 函

黄山市屯溪区房屋征收管理局、黄山长运有限公司：

受双方单位委托，我公司对黄山长运有限公司所属的位于屯溪区黄山园北街 147 号、环城北路 98 号的土地、房屋[登记产权建筑面积合计 11267.95 m²；实际评估产权建筑面积合计 11159.07 m²]在现状利用条件下的市场价值进行了估价，价值时点为 2017 年 6 月 23 日，目的为在收储工作中，甲乙双方确定房屋、土地的补偿金额提供价值参考。

我公司派出房地产估价师于 2018 年 10 月 30 至 2018 年 11 月 7 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，运用成本法、市场法和收益法，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：
黄山长运有限公司所属的位于屯溪区黄山园北街 147 号、环城北路 98 号的土地、房屋在价值时点的征收货币补偿合理价格总计为：RMB55279427 元，大写（人民币）：伍仟伍佰贰拾柒万玖仟肆佰贰拾柒元整。（具体明细见下表）

估价结果一览表

序号	房号	所在层次/ 总层数	结构	房屋 用途	建筑 年代	土地性质 用途	建筑面积 (m²)	原评估单 价(元/m²)	扣除土地 楼面地价 (元/m²)	评估单价 (元/m²)	评估金额 (元)
一	房地产										
1	环城北路 98 号货 运配载中心	1-3/3	砖混	商业	2004	出让交通 设施用地	1138.07	11449	4031	7418	8442203
2	环城北路 98 号商 业楼	1-4/4	砖混	商业	1999	出让交通 设施用地	671.25	10304	4031	6273	4210751
3	环城北路 98 号综 合楼	1-3/3	砖混	商业	2004	出让交通 设施用地	2873.22	10419	4031	6388	18354129
4	环城北路 98 号商业用 房(售票大厅、候车厅)	1-2/2	钢混	商业	1993	出让交通 设施用地	2109.97	6205	4031	2174	4587075
5	环城北路 98 号商业用 房 1-8 层(交通宾馆)	1-8/8	钢混	商业	1993	出让交通 设施用地	3999.59	6056	2709	3347	13386628
6	其他用房(公厕)	1/1	砖混	其他	1993	出让交通 设施用地	116.22	成本法		1922	223375
7	黄山园北街 147 号第一层	1/1	砖混	住宅	1999	出让交通 设施用地	250.75	6578	1213	5365	1345274
	合计					11159.07	11159.07				50549435
二	土地										
8	剩余土地面积(为 停车场和站前广 场)					出让交通 设施用地	7243.48			653	4729992
	总计										55279427

注：其中第 5 项已扣除过火面积的维修费用

注：其中第 5 项已扣除过火面积的维修费用

说明：估价结果应用有效期自本估价报告出具之日（2019 年 3 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

机构负责人（盖章）



安徽中信房地产土地资产评估有限公司

2019 年 3 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、注册房地产估价师朱学英、程明丽已于2018年10月30至2018年11月7日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6、没有本公司以外的人对本估价报告提供专业帮助。

7、本估价报告由安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司负责解释。

8、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。

9、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。

10、征收人或被征收人如对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起10日内，向房地产价格评估机构申请复核评估。

姓名	注册号	签名	签名日期
朱学英	3420150078		2019年3月25日
程明丽	3420160070		2019年3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、未定事项假设（无）

3、背离事实假设

1) 本次评估不考虑房屋租赁、抵押、查封等因素的影响。

2) 因估价对象于 2016 年 6 月发生过火灾，房屋受到一定程度的损害，经过房屋检测部门认定，估价师现场勘察房屋主要安全构件未遭到破坏，本次评估过程中先测算假

设房屋在完好状况下的市场价值，再扣减受损房屋修复到完好状况下需要的费用。

4、不相一致假设

1)、应委托方要求，此次估价的价值时点为 2017 年 6 月 23 日，我估价人员及相关人员于 2018 年 10 月 30 至 2018 年 11 月 7 日对估价对象进行了实地查勘，在价值时点至实地勘察日期该时间段内，估价对象有变化，部分商业用房的门窗已拆除，对该估价对象的实物状况是依据委托方提供的照片和资料以及相关工作人员的口诉进行描述。

2)、估价对象宾馆楼产权证（屯溪区环城北路 98 号屯溪汽车站（房地权黄昱字第 57512B1 号），将宾馆楼第六层平面遗漏登记，现依据黄山市房地产市场服务中心出具的面积说明，该幢房屋总建筑面积为 6109.56 m²。

3)、估价对象环城北路 98 号商业用房 1-8/8 层（交通宾馆）、1-2/2 层（售票大厅、候车大厅）建成年代为 1993 年，钢混结构，用途为商业用房，根据国家规定，钢混结构房屋经济耐用使用年限为 60 年，目前已使用 24 年，房屋剩余使用年限为 36 年；另外，本次评估对象其所占土地性质为出让，土地使用权终止日期为 2056 年 2 月 14 日，土地剩余使用年期约为 38.65 年。根据房地产估价规范的有关规定，对于土地与建筑物合一的估价对象，当建筑物剩余经济寿命与土地使用权剩余期限不一致时，应选择其中较短者为收益期。为了适当简化测算过程（假定土地使用权届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物，即不考虑建筑物残值的折现价值），可将建筑物剩余经济寿命确定为收益期。因此，估价对象的尚可收益年限年限为 36.00 年，即 $n=36.00$ 。

5、依据不足假设

1)、根据黄山市屯溪区公安消防大队提供的火灾事故认定书（黄屯公消火认字[2016]第 0016 号）知：原屯溪汽车站候车大厅、售票厅（房地权黄昱字第 57512B1 号第 5 项商业用房）于 2016 年 7 月 26 日 19 时 05 分发生火灾，过火区域基本覆盖该楼的一、二层。

2)、依据委托方提供原屯溪汽车站候车大厅、售票厅的房屋检测（鉴定）报告（报告编号：18DQJG-JQ-00086），该工程火灾影响区域基本全覆盖第 5 项（汽车站）的一、二层。一类区域为受火灾（高温）影响较重区域，该区域内构件受损较大（第一层：1447.20 m²，第二层：249.60 m²，合计：1696.80 m²）；二类区域为受火灾（高温）影响相对较小区域，该区域内构件受损较小（第一层：433.80 m²，第二层：270.00 m²，合计：703.80 m²）三

类区域为基本未受损区域（第一层：535.20 m²）

3）、由于委托方未能提供原屯溪汽车站候车大厅、售票厅受损区域的修复方案和修复费用，我公司依据房屋检测鉴定报告和估价师现场勘验，并结合参照黄山地区现行建筑工程预算定额及其收费标准、近期《黄山工程造价信息》，经详细比较分析，先测算假设房屋在完好情况下的市场价值，再扣减受损房屋修复到完好情况下需要的费用，得出该区域每平方米的现值。如委托方的修复方案和修复费用与测算的有所出入，应据实调整，在此提醒报告使用人注意。

4）、估价对象屯溪区环城北路（黄国用（2007）第0308号）地块用途为交通运输设施用地，地面建筑物证载总建筑面积10908.32 m²，根据《关于发布黄山市中心城区土地定级与基准地价（2016）的通知》[黄政办秘（2017）51号]基准地价设定容积率为1.3，则建筑物分摊土地面积为14180.82 m²（10908.32 m² × 1.3），剩余土地面积（为停车场和站前广场）7243.48 m²（21424.30 m² - 14180.82 m²）在此次报告中价格单独体现评估。如与实际情况不符，需据实调整。

估价报告使用限制：

1）、本报告评估结果仅为在收储工作中，甲乙双方确定土地、房屋的补偿金额提供价值参考，不得作其它用途。

2）、本报告结果是估价对象在价值时点的征收补偿价值，随着时间推移、房地产市场变化及征收补偿政策调整，该结果需作相应调整，甚至重估。

3）、本报告价值时点为2017年6月23日。估价结果应用有效期自本估价报告出具之日（2019年3月25日）起至2020年3月24日。

4）、本次报告估价结果为估价对象在价值时点（2017年6月23日）的现有使用状态下的市场价值。

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。

6）、估价师依据《中华人民共和国土地管理法》、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/50899-2013）、《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国

务院令第 590 号)、《国有土地上房屋征收评估办法》(建房[2011]77 号)进行分析,形成意见和结论,撰写本估价报告。

7)、根据委托,本次评估所需资料及确认等工作均由黄山市屯溪区房屋征收管理局组织。因此本次估价房屋用途为商业和住宅、其他用房,土地使用权类型为出让,地类用途:交通设施用地,房屋结构、用途、建筑面积、建成年代是以前提供的房产证记载为准。

8)、委托方及具体实施部门需对各自提供的估价资料的真实性、准确性、合法性、完整性以及陈述的情况承担法律责任,如因该资料失误造成评估结果有误,影响本次评估报告的完整使用,评估机构和评估人员不承担责任。

9)、本估价机构已按规定将初步估价结果向被征收人公示 7 日。

房地产估价结果报告

皖中信房估字[2019]ZS333-J 号

一、估价委托人

名称：黄山市屯溪区房屋征收管理局 黄山长运有限公司

联系人：汪燕萍 吴斌

联系方式：13905591608 15955908318

二、估价机构

估价机构：安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司

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

联系电话：0559-2111887

三、估价目的

为在收储工作中，甲乙双方确定土地、房屋的补偿金额提供价值参考。

四、估价对象

（一）、房地产权益状况

估价对象为黄山长运有限公司所属的位于屯溪区黄山园北街 147 号、环城北路 98 号的房地产，我公司根据委托方提供的房地产权有关证明资料，并结合估价对象的现状使用情况，确定估价对象房地产所有权为黄山长运有限公司合法所有。该房地产法定用途为商业、住宅及其他用房地产，价值时点实际用途为车站、宾馆、商铺等。

地块四至：东至中国石化、南临小商品市场、西至阜上路、北至北海路。

（1）房屋

估价对象为位于黄山市屯溪区黄山园北街 147 号、环城北路 98 号黄山长运有限公司拥有的住宅、商业用房、其他等房屋，依据委托方提供的房产证和测绘图，结合估价对象房产建筑物的现状，我公司估价人员会同有关当事人对估价对象进行了现场勘查，房屋总建

筑面积为 11159.07 m² 估价人员经现场勘察如下:

序号	座落	房地产权证号(房地 权黄(昱)字第...)	建筑年代	结构	层次/层数	建筑面积 (m ²)	实际用途
1	环城北路 98 号(车站 综合楼)	57513B1 号	2004 年	混合	1-3/3	2873.22	商业用房
2	环城北路 98 号(车站 货运配载中心)	57512B1 号	2003 年	混合	1-3/3	1138.07	商业用房
3	环城北路 98 号(车站 站内加油站)	57512B1 号	1993 年	混合	1/1	108.88	加油站(已拆除)
4	环城北路 98 号(车站 站内厕所)	57512B1 号	1993 年	混合	1/1	116.22	厕所
5	环城北路 98 号 (商业楼)	57512B1 号	1999 年	混合	1-4/4	671.25	商业楼
6	环城北路 98 号 (汽车站)	57512B1 号	1993 年	钢混	1-8/8	6109.56	宾馆楼、候车大厅、 售票大厅
7	黄山园北街 147 号 (住宅)	2008907552 号	1999 年	混合	1/6	250.75	商业用房
合计						11267.95	
备注: 3 幢原为加油站, 勘验现场该幢已拆除, 此次评估建筑面积为 (11267.95-108.88=11159.07 m ²)							

(2) 土地登记状况 1

土地使用权证号	黄国用(2007)第 0406 号	土地使用权人	黄山长运有限公司
土地使用权性质	出让	土地面积(m ²)	142.34
使用年限	2006 年 2 月 15 日至 2056 年 2 月 14 日止	用途	交通运输设施
座落	屯溪区环城北路(黄山园 147 号)		
四至	东至道路、南临黄山园北街、西至阜上路、北至市交通局大楼。		
其他	/		

(2) 土地登记状况 2

土地使用权证号	黄国用(2007)第 0308 号	土地使用权人	黄山长运有限公司
土地使用权性质	出让	土地面积(m ²)	21424.30
使用年限	2006 年 2 月 15 日至 2056 年 2 月 14 日止	用途	交通运输设施
座落	屯溪区环城北路		
四至	东至市交通局大楼、中国石化; 南临小商品市场; 西至阜上路; 北至北海路。		
其他	/		

(二) 区域状况

交通便捷度	估价对象地块位于屯溪区东市区，北临主干道北海大道、南临黄山东路、西为天都大道、屯光大道交汇处，人流量大、商业繁荣，有公交车经过，交通便捷。
基础设施配套情况	路面平整，水、电、官网、消防、电讯等基础设施完备
自然人文环境质量	估价对象所处位置为处于东市区，毗邻世纪广场和观光吊桥，但地块内临黄山园较密杂零乱，环境一般。北临北海路为过境公路，较为嘈杂。
公建配套情况	周围公建配套设施齐全，临靠的黄山东路为中心城区主干道，5A 甲级写字楼、东航酒店、永辉超市、星美影城、精品百货、餐饮美食、休闲娱乐等，公共服务设施较完备。



(三) 房地产状况

(1) 房屋状况

估价对象为黄山长运有限公司所属的位于屯溪区黄山园北街 147 号、环城北路 98 号商业及住宅、其他用房等，登记产权建筑面积合计 11267.95 m²，实际产权建筑面积合计 11159.07 m²；（其中 3 幢楼，原为加油站，在价值时点已被拆除）具体用途如下：

序号	房屋名称	建筑面积 (m ²)	建筑结 构及层数	建成年月	建筑物状况	备注
1	综合楼	2873.22	混合结构 1-3 层	2004 年	总层数 3 层, 共 36 间, 内外墙面乳胶漆, 地面为地砖, 层高为 3.0 米, 玻璃地弹门、外加卷闸门、塑钢窗, 建筑维护情况较好	已办证
2	货运配 载中心	1138.07	混合结构 1-3 层	2003 年	总层数 3 层, 内外墙面乳胶漆, 地面为地砖, 层高为 3.5 米, 玻璃地弹门、外加卷闸门、铝合金窗, 建筑维护情况较好	已办证
3	厕所	116.22	混合 (1 层)	1993 年	建筑物层高约 4.4 米, 檐廊高度 3.6 米, 外墙贴白色条型瓷砖, 内墙釉面砖, 地面砖, 木门, 木窗, 水电齐全, 建筑及设备保养情况良好	已办证
4	商业楼	671.25	混合 (1-4 层)	1999 年	总层数 4 层, 其中 1-3 层面积相同, 均为 219.85 m ² , 第四层为楼梯间建筑面积 11.70 m ² 。内外墙面乳胶漆, 地面为地砖, 层高为 3.2 米, 玻璃地弹门、外加卷闸门、铝合金窗, 建筑维护情况较好	已办证
5	汽车站	6109.56	钢混结构 1-8 层	1993 年	总层数 8 层, 部分 1-2 层为候车大厅、售票大厅, 层高为 11 米; 2 层为厨房和餐厅包厢使用; 3-7 层为宾馆客房, 8 层为会议室; 电梯 1 部, 外墙贴白色条型瓷砖、地面砖, 客房为地毯、铝合金门窗, 石膏板吊顶, 有水电, 建筑因经过火宅, 部分建筑受损, 整体建筑保养情况一般	已办证
6	住宅	250.75	混合结构 1 层	1999 年	估价对象总层数 6 层, 估价对象位于第 1 层, 内外墙面乳胶漆, 实际用途为商业用房, 地面为地砖, 层高为 3.6 米, 玻璃地弹门、外加卷闸门, 共 15 间, 2-6 为住宅房, 建筑维护情况较好	已办证
	合计	11159.07				

备注: (1) 根据黄山市屯溪区公安消防大队提供的火灾事故认定书 (黄屯公消火认字 [2016] 第 0016

号) 知: 原屯溪汽车站候车大厅、售票厅 (房地权黄显字第 57512B1 号第 5 项商业用房) 于 2016 年 7 月 26 日 19 时 05 分发生火灾, 过火区域基本覆盖该楼的一、二层, 过火面积约为 2600 m²。

(2) 依据委托方提供房屋检测 (鉴定) 报告 (报告编号: 18DQJG-JQ-00086), 该工程火灾影响区域基本全覆盖第 5 项 (汽车站) 的一、二层。

一类区域为受火灾 (高温) 影响较重区域, 该区域内构件受损较大 (第一层: 1447.20 m², 第二层: 249.60 m², 合计: 1696.80 m²);

二类区域为受火灾 (高温) 影响相对较小区域, 该区域内构件受损较小 (第一层: 433.80 m², 第二层: 270.00 m², 合计: 703.80 m²)

三类区域为基本未受损区域 (第一层: 535.20 m²)

综合上述受损区域合计: 2400.60 m² (一类区域+二类区域=1696.80+703.80=2400.60 m²)

(2) 土地状况:

待估宗地位于安徽省黄山市屯溪区黄山园北街 147 号，土地使用权人为黄山长运有限公司，国有土地使用证号：黄国用（2007）字第 0406、0308 号，使用权面积合计为 21566.64 平方米，土地用途为交通运输设施用地，性质出让，终止日期为 2056 年 2 月 14 日，土地剩余使用年限为 38.65 年。宗地形状为较规则多边形，地势平坦，地基承载力强，基础设施配套较为完备，开发程度已达红线外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气）及红线内“五通一平”（通路、通电、供水、排水、通讯及场地平整）。

四至：东靠中国石化，南临小商品市场、西为阜上路，北为北海路。

五、价值时点

2017 年 6 月 23 日（征收公告之日）。

六、价值类型

本次估价所指价格：是指估价对象在价值时点（房屋征收决定公告发布之日）的公开市场价值（不考虑估价对象租赁、抵押、查封等因素的影响）。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 28 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 72 号）；
- 3、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号）；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；
- 5、《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）；
- 6、《黄山市人民政府关于推进棚户区改造货币化安置的指导意见》；

（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、《房屋完损等级评定标准》1984 年 11 月 8 日建设部发；
- 4、《国有土地上房屋征收评估办法》（建房[2011]77 号）
- 5、《黄山市中心城区国有土地上房屋征收与补偿暂行规定》（黄政秘[2012]33 号）

（三）委托方提供的文件资料

- 1、《委托估价合同》；
- 2、《屯溪区人民政府关于老汽车站及周边棚户区改造项目国有土地上房屋征收决定的公告》黄山市屯溪区人民政府[2017年6月23日]；
- 3、《房地产权证》[黄山市房权证（昱）字第200807552、57513B1、57512B1号]；
- 4、《国有土地使用证》[黄国用（2007）字第0406、0308号]、宗地图；
- 5、黄山市屯溪区公安消防大队提供的火灾事故认定书（黄屯公消火认字[2016]第0016号）
- 6、安徽省建筑工程质量第二监督检测站出具的检测（鉴定）报告[报告编号：18DQJQ-JQ-00086]

（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, 应考虑相似的房地产的价格牵掣。

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

根据本次评估目的及评估对象的实际特点, 经研究, 确定采用成本法或市场法和收益法对评估对象进行评估。

a、成本法的运用

(a-1) 房屋的价格评估

采用重置成本法, 评估的计算公式为:

房屋价格 = 建筑物的重新购建价格 × 成新-修复费用

(a-2) 土地的价格评估

根据委托方提供的资料及评估人员现场勘察, 调查收集的有关资料, 经综合分析后, 在评估时采用基准地价系数修正法进行评估。

基准地价系数修正法计算过程

基准地价系数修正法, 是在求取一宗待估宗地价格时, 根据当地基准地价水平, 参照与待估宗地相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准和各种修正因素说明表, 根据两者在区域条件、个别条件、土地使用年限、市场行情、容积率、微观区位条件等的差异, 确定修正系数, 修正基准地价从而得出估价对象地价的一种方法, 其基本公式为: $ZDdj =$

$$JZdj \times g \times t \times y \times \prod Ki \times (1 + \sum Ri)$$

ZDdj-----待估宗地地价

JZdj-----宗地所在级别基准地价

g-----待估宗地评估目的的修正系数

t-----待估宗地评估期日的修正系数

y-----待估宗地交易年限的修正系数

Ki-----待估宗地在第 i 个个别条件特定的必选因素的修正系数

Ri-----待估宗地在第 i 个区位因素条件下或个别条件备选因素的修正系数%

b、市场法、收益法、成本法的运用

估价对象房屋实际用途为商业店面、宾馆和住宅、其他用房（公厕），而土地法定用途为交通设施用地，采用比较法、收益法评估得到商业和住宅的价格，然后扣除土地实际用途与法定用途之间需补交的土地出让金。采用收益法评估得到宾馆的价格，然后扣除土地实际用途与法定用途之间需补交的土地出让金。采用重置成本法评估得到其他用房（公厕）建筑的价格，然后加上交通设施用地的土地出让金，计算出其他用房（公厕）的价格。

（b-1）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。

（b-2）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。估价对象为商业用房，可以对外出租，获得较稳定的收益，可以采用收益法评估估价对象的价格。

（b-3）成本法是成本法是采用现时条件下重新购建一个全新状态的估价对象所需的全部成本，减去估价对象已发生的实体性陈旧贬值、功能性折旧贬值及经济性陈旧贬值，得到的差额作为估价对象的评估值的一种估价方法。采用成本法确定评估值也可首先估算估价对象与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用其全部成本（重置成本）与成新率的乘积作为评估值。然后加上交通设施用地的土地出让金。

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，运用成

本法或比较法和收益法，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：

黄山长运有限公司所属的位于屯溪区黄山园北街 147 号、环城北路 98 号的土地、房屋在价值时点的征收货币补偿合理价格总计为：RMB55279427 元，大写（人民币）：伍仟伍佰贰拾柒万玖仟肆佰贰拾柒元整。（具体明细见下表）

估价结果一览表

序号	房号	所在层次/ 总层数	结构	房屋 用途	建筑 年代	土地性质用 途	建筑面积 (m ²)	原评估单 价(元/m ²)	扣除土地 楼面地价 (元/m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估金额 (元)
一	房地产										
1	环城北路 98 号货 运配载中心	1-3/3	砖混	商业	2004	出让交通 设施用地	1138.07	11449	4031	7418	8442203
2	环城北路 98 号商 业楼	1-4/4	砖混	商业	1999	出让交通 设施用地	671.25	10304	4031	6273	4210751
3	环城北路 98 号综 合楼	1-3/3	砖混	商业	2004	出让交通 设施用地	2873.22	10419	4031	6388	18354129
4	环城北路 98 号商业用 房(售票大厅、候车厅)	1-2/2	钢混	商业	1993	出让交通 设施用地	2109.97	6205	4031	2174	4587075
5	环城北路 98 号商业用 房 1-8 层(交通宾馆)	1-8/8	钢混	商业	1993	出让交通 设施用地	3999.59	6056	2709	3347	13386628
6	其他用房(公厕)	1/1	砖混	其他	1993	出让交通 设施用地	116.22	成本法		1922	223375
7	黄山园北街 147 号第一层	1/1	砖混	住宅	1999	出让交通 设施用地	250.75	6578	1213	5365	1345274
	合计					11159.07	11159.07				50549435
二	土地						用地面积			单价	
8	剩余土地面积(为 停车场和站前广 场)					出让交通 设施用地	7243.48			653	4729992
	总计										55279427

注：其中第 5 项已扣除过火面积的维修费用

十一、注册房地产估价师

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
朱学英	3420150078		2019 年 3 月 25 日
程明丽	3420160070		2019 年 3 月 25 日

十二、实地查勘期

2018 年 10 月 30 日-2018 年 11 月 7 日

十三、估价作业日期

2018 年 10 月 30 日至 2019 年 3 月 25 日

十四、估价报告应用有效期

根据黄山市屯溪区当前房地产市场价格的变化程度，本房地产估价报告使用期限不应超过（壹年），估价报告使用期限自 2019 年 3 月 25 日起计算至 2020 年 3 月 24 日。

安徽中信房地产土地资产评估有限公司

2019 年 3 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：屯溪区黄山园北街 147 号、环城北路 98 号用地；
- (2) 四至：东至中国石化、南临小商品市场、西至阜上路、北至北海路；
- (3) 面积：21566.64 m²
- (4) 用途：交通运输设施；
- (5) 土地使用年限：2006 年 2 月 15 日至 2056 年 2 月 14 日；
- (6) 土地形状：较不规则，为多边形；
- (7) 地形地势：城区中心，较平坦；
- (8) 基础设施完备程度：红线外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气）及红线内“五通一平”（通路、通电、供水、排水、通讯及场地平整）；
- (9) 土地平整程度：宗地内平整，建有房屋。

2、建筑物状况

估价对象为黄山长运有限公司所属的位于屯溪区黄山园北街 147 号、环城北路 98 号商业及住宅、其他用房等，登记产权建筑面积合计 11267.95 m²，实际产权建筑面积合计 11159.07 m²；〔其中房地权黄（昱）字第 57512B13 号第 3 幢房屋，原为加油站，在价值时点已被拆除〕具体用途如下：

序号	房屋名称	建筑面积 (m ²)	建筑结构 及层数	建成年月	建筑物状况	备注
1	综合楼	2873.22	混合结构 1-3 层	2004 年	为 1-3 层，总层数 3 层，共 36 间，内外墙面乳胶漆，地面为地砖，层高为 3.0 米，玻璃地弹门、外加卷闸门、塑钢窗，建筑维护情况较好	已办证
2	货运配载 中心	1138.07	混合结构 1-3 层	2003 年	为 1-3 层，总层数 3 层，内外墙面乳胶漆，地面为地砖，层高为 3.5 米，玻璃地弹门、外加卷闸门、铝合金窗，建筑维护情况较好	已办证
3	厕所	116.22	混合 (1 层)	1993 年	建筑物层高约 4.4 米，檐廊高度 3.6 米，外墙贴白色条型瓷砖，内墙釉面砖，地面砖，木门，木窗，水电齐全，建筑及设备保养情况良好	已办证

4	商业楼	671.25	混合 (1-4 层)	1999 年	总层数 4 层, 其中 1-3 层面积相同, 均为 219.85 m ² , 第四层为楼梯间建筑面积 11.70 m ² 。内外墙面乳胶漆, 地面为地砖, 层高为 3.2 米, 玻璃地弹门、外加卷闸门、铝合金窗, 建筑维护情况较好	已办证
5	汽车站	6109.56	钢混结构 1-8 层	1993 年	为 1-8 层, 总层数 8 层, 部分 1-2 层为候车大厅、售票大厅, 层高为 11 米; 2 层为厨房和餐厅包厢使用; 3-7 层为宾馆客房, 8 层为会议室; 电梯 1 部, 外墙贴白色条型瓷砖、地面砖, 客房为地毯、铝合金门窗, 石膏板吊顶, 有水电, 建筑因经过火宅, 部分建筑受损, 整体建筑保养情况一般	已办证
6	住宅	250.75	混合结构 1 层	1999 年	为 1-6 层, 总层数 6 层, 内外墙面乳胶漆, 估价对象位于第 1 层, 实际用途为商业用房, 地面为地砖, 层高为 3.6 米, 玻璃地弹门、外加卷闸门, 共 15 间, 2-6 为住宅房, 建筑维护情况较好	已办证
	合计	11159.07				

备注: (1) 根据黄山市屯溪区公安消防大队提供的火灾事故认定书(黄屯公消火认字[2016]第 0016

号)知: 原屯溪汽车站候车大厅、售票厅(房地权黄显字第 57512B1 号第 5 项商业用房)于 2016 年 7 月 26 日 19 时 05 分发生火灾, 过火区域基本覆盖该楼的一、二层, 过火面积约为 2600 m²。

(2) 依据委托方提供房屋检测(鉴定)报告(报告编号: 18DQJG-JQ-00086), 该工程火灾影响区域基本全覆盖第 5 项(汽车站)的一、二层。

一类区域为受火灾(高温)影响较重区域, 该区域内构件受损较大(第一层: 1447.20 m², 第二层: 249.60 m², 合计: 1696.80 m²);

二类区域为受火灾(高温)影响相对较小区域, 该区域内构件受损较小(第一层: 433.80 m², 第二层: 270.00 m², 合计: 703.80 m²)

三类区域为基本未受损区域(第一层: 535.20 m²)

综合上述受损区域合计: 2400.60 m² (一类区域+二类区域=1696.80+703.80=2400.60 m²)

(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: 出让;

土地使用权用途: 交通运输设施;

房屋目前使用情况: 正常使用;

房屋所有权情况: 黄山长运有限公司合法所有;

(三) 估价对象区位状况描述与分析

黄山市位于安徽省最南端, 是中国十大风景名胜区之一黄山所在地, 是我国著名的旅

游胜地之一、华东木材的重要产地和著名的茶叶产区。黄山市总面积 9807 平方公里，辖屯溪区、黄山区、徽州区、歙县、屯溪、祁门、黟县和黄山风景区，全市总人口为 147 万人。

屯溪为黄山市中心城区，是市政建设的重点，市区面积 14.1 平方公里，基础设施建设不断完善，道路交通、市政公用、园林绿化和住宅建设配套，前园路、黄山路、滨江路、华山路、戴震路、天都大道、新安路为主要干线，已形成了字隆商贸城、黄山新街、老街、荷花池等商业中心区，城市依山傍水，四座大桥连接两岸，世纪广场一片已形成新的文化、行政、体育中心，西郊建成休闲度假中心，新安江南岸新城区建设已具规模。

1、位置状况

- (1) 坐落：屯溪区黄山园北街 147 号、环城北路 98 号，中心城区区域；
- (2) 方位：东至中国石化、南临小商品市场、西至阜上路、北至北海路；
- (3) 距离：距火车站约 100 米；
- (4) 朝向：坐北朝南；
- (5) 楼层：商业用房 1-3 层、1-4 层、1-8 层、住宅 1 层、其他用房 1 层。

2、交通状况

- (1) 道路状况：估价对象临中心城区一条东西走向主干道—北海路，通达度好；
- (2) 出入可利用交通工具：公交车、出租车、三轮车；
- (3) 交通管制情况：车流量较大，道路基本畅通不拥堵，无特殊性情况无须管制；
- (4) 停车方便程度：院内有停车场，外围道路可供少量临时停车位，停车方便度较好。

3、周围环境状况

(1) 自然环境：估价对象位于中心城区，西临阜上路、北临北海路，地块周围空气质量一般，地块周边多为棚户区改造范围，较杂乱，环境一般；

(2) 人文环境：估价对象所处区域为中心城区，毗邻永辉超市、市政府大楼，附近有建行、小商品市场、世纪广场，人流车流量大。

(3) 景观：距世纪广场 500 米。

4、外部配套设施状况

- (1) 基础设施：估价对象所处区域为城区中心，城市基础设施配套完备；
- (2) 公共服务设施：周围公建配套设施较齐全，公园、银行、学校等。

5、区位状况未来变化趋势：估价对象位处中心城区，交通方便，区位条件较优越，房

地产开发程度高，随着旧城改造加快，未来升值潜力较大。

综上所述，区位因素对估价对象房地产价值的影响属较有利因素。

二、市场背景分析

据黄山搜狐焦点网统计显示，12月黄山市中心城区主要在售楼盘30家，共成交829套，相比11月的599套增长38%。其中住宅推盘量较大，共成交732套；别墅联排产品，成交21套；公寓成交50套；由于黄龙市场的迁移，物流园商业成交26套。各种迹象表明，中心城区岁末年初的房地产市场仍然强势，延续着9月份以来的高位。不过，从记者探访的情况来看，除了少数刚需客户（婚房、改善房、安置房）外，恐慌性购房和投资性购房仍主导着购房者的心理。

从2016年初至今，我市楼市持续向好，“库存”持续下降。其中的一个重大因素是资产荒，安全的高收益资产越来越少，实体经济资本回报率不断下降。更多钱因机会成本较低，就进入房地产市场，去博取房价可能上涨的收益。

据了解，截至11月末，黄山全市商品住房待售面积206.85万平方米，比上年末减少46.85万平方米，去化周期22个月，比上年末减少5个月。中心城区商品住房待售面积42.04万平方米，比去年末减少25.68万平方米，去化周期13个月，比去年末减少9个月。但其中也存在一些结构性矛盾。比如中心城区和区县（徽州区、黟县、屯溪的房子去化率并不高），开发商实力强的楼盘和开发商实力弱的楼盘（中心城区也有一些小楼盘销售一般）。

目前中国城镇化率还有很大空间，但需求存在不等于价格撑得住。目前中国房价收入比平均是21倍，全球是14倍。有效需求才能支撑地产市场。而买不起的需求，是无效需求，和没有需求是一样的。疯狂的楼市走过了2016，2017年还会延续一些温度，但在一二线城市普遍降温，中央经济工作会议上“房子不是拿来炒的，是拿来住的”的大政方针之下，在楼市调控及振兴实体经济的一片呼声之中，会是一个相对平稳的楼市年。

“过热、调控、降温”几个关键词贯穿了整个2016年的房地产，新年伊始，很多人对房地产价格走势产生了怀疑。而业内人士认为，中国房地产市场整体不会跌，上半年部分政策调控的城市将会维持平稳态势，下半年则会呈现上扬趋势，本轮调控从政府的目标来看，所采取的方式是抑制需求，而不是扩大供给，主要目的是为了抑制房价过快上涨，而并非打压房价，是一个治标不治本的措施。虽然短时间内成交有所回落，房价进行盘整，但这也只是台阶上的休整而已。

黄山市属于三四线城市，是大经济体下的小经济体，自然也应遵循市场规律，只是黄山

人口数量有限，需求远不如一二线城市旺盛，因此过去的这一轮房价上涨，除个别高品质楼盘涨幅较大外，黄山市整体房价涨幅并不大。随着明年七月份徽杭高铁的全线通车，黄山与杭州、上海进入区域同城化，黄山也必将成为那些向往远离雾霾、回归自然，高净值人群的度假置业首选之地，届时会对黄山市整体房价有一定的拉动作用。

估价对象为交通设施用地的房产，该类房产价格基本稳定。

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：本次估价对象为汽车站，实际用途为商业用房和酒店，根据合法原则，以房产证和土地证登记用途为依据评估。

技术上可能：估价对象分别为中高层钢混和多层、低层混合建筑，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：估价人员认为估价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》，通常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，根据黄山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，并研究了委托人提供的及所掌握的资料，在实地勘察和调研的基础上认为：

估价对象房屋已建成且使用多年，故不适用假设开发法；

估价对象为已建成使用的交通设施用地上的房地产，在认真分析研究所掌握的材料后，根据《房地产估价规范》，与估价对象类似的物业建造成本可以获取，估价对象宗地区域基准地价成果已通过省级验收。故本次评估总体采用成本法对估价对象进行估价；

估价对象地处较繁华区域，估价对象的商业用房在房地产市场交易案例较多，故采用比较法；同时商业用房具有增值性和收益性，估价对象可以对外出租，获得较稳定的收益，故可以采用比较法和收益法评估估价对象的价格；

估价对象地处较繁华区域，估价对象的住宅房在房地产市场交易案例较多，故采用比较法；同时估价对象的住宅房具有增值性和收益性，可以对外出租，获得较稳定的收益，但是收益法无法客观反应估价对象的价格，综合考虑估价对象的住宅房采用比较法评估估价对象的价格。

估价对象的商业用房（宾馆），此类物业是一种较为特殊的商业性物业，在房地产市场交易案例极少，且不同酒店的规模、质量、市场定位和设施等方面往往存在较大差异，难以直接比较，故不宜采用比较法；另估价对象的商业用房（宾馆）可以对外出租和经营，能获得较稳定的收益，此次评估采取收益法评估估价对象的价格。

估价对象的商业用房（售票大厅、候车大厅），此类物业是一种较为特殊的商业性物

业，在房地产市场交易案例极少，且该类物业的规模、设施等方面往往存在较大差异，难以直接比较，故不宜采用比较法；另估价对象的商业用房（售票大厅、候车大厅）可以对外出租和经营，能获得较稳定的收益，此次评估采取收益法评估估价对象的价格。

估价对象的其他用房（公厕），在房地产市场交易案例较少，不宜采用比较法；无法取得较稳定的收益，也不宜采用收益法，估价对象类似的物业建造成本可以获取，综合考虑估价对象的其他用房（公厕）采用成本法评估估价对象的价格。

综合以上分析为使估价结果更具科学性、准确性、客观性，本报告确定选用成本法或市场法和收益法、成本法进行估价。

3. 本次选用估价方法

根据估价对象为交通设施用地上的房地产的特点，适用成本法；估价对象实际用途为商业用房和住宅房、宾馆、其他用房，商业用房、宾馆可以对外出租和经营，获得较稳定的收益，可以采用收益法评估估价对象的价格；同时该类物业市场交易案例较多，也可以采用市场法评估估价对象的价格。住宅房此类物业在房地产市场交易案例较多，故采用比较法。其他用房（公厕）采用成本法。

成本法是采用现时条件下重新购建一个全新状态的估价对象所需的全部成本，减去估价对象已发生的实体性陈旧贬值、功能性折旧贬值及经济性陈旧贬值，得到的差额作为估价对象的评估值的一种估价方法。采用成本法确定评估值也可首先估算估价对象与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用其全部成本（重置成本）与成新率的乘积作为评估值。

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。

收益法是通过估算估价对象在未来预期收益并折算成现值，以估算估价对象的客观合理的价格。

4. 估价技术路线

（1）采用成本法确定评估值首先估算估价对象与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用其全部成本（重置成本）与成新率的乘积作为评估值。

（2）运用比较法和收益法、成本法求取估价对象市场价值。估价对象房屋实际用途为商业店面、宾馆和住宅，而土地法定用途为交通设施用地，采用比较法、收益法评估得到商业和住宅的价格，然后扣除土地实际用途与法定用途之间需补交的土地出让金；其他用房

采用成本法得到建筑物价格，然后加上土地价格，测算出其他用房的价格。

(3) 将上述两种方法求取的房地产价值结果进行加权算术平均数，确定估价对象房地产价值。

五、估价测算过程

A: 成本法的测算

A-1)、房屋价格测算

计算公式为：建筑物价格=完全重置价格×成新率-修复费用

(1)、开发成本的计算

a、勘察设计和前期工程费等

根据黄山市屯溪区近年房屋建筑市场状况，结合估价对象房屋实际情况，前期工程费用确定如下（元/m²）：

前期费用一览表

序号	费用项目	取费基数	收费标准	依据
1	规划综合技术服务费	建筑面积	2.10	省物价局、建设厅皖价房（2005）293号
2	规划、勘探、设计费等	建筑面积	20.00	
3	招投标费	建筑面积	2.00	
4	档案管理费	建筑面积	0.50	黄价字（2003）48号
5	图审费	建筑面积	2.00	皖价房（2005）109号
6	工程监理费	建筑面积	8.00	
7	城市基础配套费	建筑面积	45.00	
8	人防费	建筑面积	36.00	
9	质量监督费	建筑面积	2.00	皖价（2001）411号
10	建筑垃圾处理费	建筑面积	2.00	黄价字（2005）110号
11	施工临时三通费用	建筑面积	5.00	
12	其它费用	建筑面积	3.00	
	合计		127.6	

b、建安费用：

估价人员根据现场勘察情况，参照黄山地区现行建筑工程预算定额及其收费标准、近期《黄山工程造价信息》，经详细比较分析得出估价对象每平方米建安工程费用为：

幢号	用途	结构	土建	安装	装饰	合计
1	黄山园北街 147 号第一层	砖混	1000	50	50	1100
2	环城北路 98 号综合楼	砖混	1000	50	50	1100
3	环城北路 98 号配载中心	砖混	1000	50	50	1100
4	环城北路 98 号公厕	砖混	1000	100	20	1120
5	环城北路 98 号商业楼	砖混	1000	100	20	1120
6	环城北路 98 号汽车站	钢混	1200	100	100	1400

c、开发成本合计 (a+b) :

幢号	用途	结构	前期费用	建安费用	合计
1	黄山园北街 147 号第一层	砖混	127.60	1100	1227.60
2	环城北路 98 号综合楼	砖混	127.60	1100	1227.60
3	环城北路 98 号配载中心	砖混	127.60	1100	1227.60
4	环城北路 98 号公厕	砖混	127.60	1120	1247.60
5	环城北路 98 号商业楼	砖混	127.60	1120	1247.60
6	环城北路 98 号汽车站	钢混	127.60	1400	1527.60

(2) 管理费用: 按建筑物开发成本的 3% 计算

幢号	用途	管理费用 (元/m ²)	测算说明
1	黄山园北街 147 号第一层	36.83	1227.60 × 3%
2	环城北路 98 号综合楼	36.83	1227.60 × 3%
3	环城北路 98 号配载中心	36.83	1227.60 × 3%
4	环城北路 98 号公厕	37.43	1247.60 × 3%
5	环城北路 98 号商业楼	37.43	1247.60 × 3%
6	环城北路 98 号汽车站	45.83	1527.60 × 3%

(3) 销售费用是指销售开发完成后的房地产所必需的费用, 按建筑物重新购建价的 3% 计算。则:

销售费用 = 建筑物重新构建价格 × 3%

(4) 投资利息:

利率按近期中国人民银行公布的人民币一年期贷款基准利率 4.35%, 按现状建设期为 1 年计算, 建安工程费和管理费用视为在建设期内均匀投入, 前期工程费视为一次性投入,

则：

幢号	用途	投资利息(元/ m ²)	测算说明
1	黄山园北街 147 号第一层	30.01+0.00065V	$127.600 \times 4.35\% + (1100 + 36.83 + 0.03V) \times [(1 + 4.35\%)^{0.5} - 1]$
2	环城北路 98 号综合楼	30.01+0.00065V	$127.600 \times 4.35\% + (1100 + 36.83 + 0.03V) \times [(1 + 4.35\%)^{0.5} - 1]$
3	环城北路 98 号配载中心	30.01+0.00065V	$127.600 \times 4.35\% + (1100 + 36.83 + 0.03V) \times [(1 + 4.35\%)^{0.5} - 1]$
4	环城北路 98 号公厕	30.46+0.00065V	$127.600 \times 4.35\% + (1120 + 37.43 + 0.03V) \times [(1 + 4.35\%)^{0.5} - 1]$
5	环城北路 98 号商业楼	30.46+0.00065V	$127.600 \times 4.35\% + (1120 + 37.43 + 0.03V) \times [(1 + 4.35\%)^{0.5} - 1]$
6	环城北路 98 号汽车站	36.66+0.00065V	$127.600 \times 4.35\% + (1400 + 45.83 + 0.03V) \times [(1 + 4.35\%)^{0.5} - 1]$

5) 销售税费

销售税费是指销售开发完成后的房地产所必需的费用，包括增值税、城市维护建设税、城市教育附加税及地方教育附加税等，其中，增值税按照建筑物重新构建价格的 5% 计算；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，黄山市为增值税的 7%，则城市维护建设税=增值税×7%。（县城取值 5%）；城市教育费附加：根据《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），黄山市教育费为增值税的 3%，则教育费附加=增值税×3%；地方教育附加：根据安徽省财政厅、安徽省地方税务局、安徽省教育厅《关于印发〈安徽省地方教育附加征收和使用管理暂行办法〉的通知》（财综[2011]349 号），黄山市地方教育附加费为营业税的 2%，则地方教育附加=增值税×2%。则：

$$\begin{aligned}\text{销售税费} &= \text{建筑物重新构建价格} \times 5\% + (\text{建筑物重新构建价格} \times 5\%) \times 7\% + (\text{建筑物重新构建价格} \times 5\%) \times 3\% + (\text{建筑物重新构建价格} \times 5\%) \times 2\% \\ &= V \times 5\% \times (1 + 7\% + 3\% + 2\%) \\ &= 0.056V\end{aligned}$$

(6) 投资利润：

本次评估开发利润以“开发成本+管理费用”之和的 15% 计算。则：

幢号	用途	投资利润(元/m ²)	测算说明
1	黄山园北街 147 号第一层	189.66	$(1227.60+36.83) \times 15\%$
2	环城北路 98 号综合楼	189.66	$(1227.60+36.83) \times 15\%$
3	环城北路 98 号配载中心	189.66	$(1227.60+36.83) \times 15\%$
4	环城北路 98 号公厕	192.75	$(1247.60+37.43) \times 15\%$
5	环城北路 98 号商业楼	192.75	$(1247.60+37.43) \times 15\%$
6	环城北路 98 号汽车站	236.01	$(1527.60+45.83) \times 15\%$

7) 建筑物重新购建价的确定

$$\text{建筑物重新购建价} = (1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6)$$

序号	项目名称	重建单价 (元/m ²)	测算说明
1	黄山园北街 147 号第一层	1625	$V=1227.60 + 36.83 + 0.03V + 30.01+0.00065V +0.056V + 189.66$
2	环城北路 98 号综合楼	1625	$V=1227.60 + 36.83 + 0.03V + 30.01+0.00065V +0.056V + 189.66$
3	环城北路 98 号配载中心	1625	$V=1227.60 + 36.83 + 0.03V + 30.01+0.00065V +0.056V + 189.66$
4	环城北路 98 号公厕	1651	$V=1247.60 + 37.43 + 0.03V + 30.46+0.00065V +0.056V + 192.75$
5	环城北路 98 号商业楼	1651	$V=1247.60 + 37.43 + 0.03V + 30.46+0.00065V +0.056V + 192.75$
6	环城北路 98 号汽车站	2021	$V=1527.60 + 45.83 + 0.03V + 36.66+0.00065V +0.056V + 236.01$

(8) 建筑物成新率

测算建筑物折旧时, 结合估价人员的现场勘查, 观察、判断建筑物的实际新旧程度, 并应根据建筑物的建成时间和使用、维护、更新改造等情况确定成新率。

估价对象房屋建成年代为 1993-2004 年, 混合结构、钢混, 用途为住宅楼, 综合楼、商业楼、厕所、汽车站, 根据国家规定, 砖混结构房屋经济耐用使用年限为 50 年、钢混结构房屋经济耐用使用年限为 60 年, 目前已使用了近 13-24 年不等; 采用理论成新率, 同时结合估价人员对估价对象实际使用情况的勘察, 经综合分析, 得出估价对象综合成新率如下表为:

幢号	用途	建筑面积	重置单价	成新率	评估单价	评估价格 (元)
		(m ²)	(元/m ²)		(元/m ²)	
1	黄山园北街 147 号第一层	250.75	1625	65%	1056	264792
2	环城北路 98 号综合楼	2873.22	1625	75%	1219	3502455
3	环城北路 98 号配载中心	1138.07	1625	75%	1219	1387307
4	环城北路 98 号公厕	116.22	1651	65%	1073	124704
5	环城北路 98 号商业楼	671.25	1651	65%	1073	720251
6	环城北路 98 号汽车站	6109.56	2021	65%	1314	8027962
	合计	11159.07				14027471

(9)、环城北路 98 号汽车站部分受损房屋（候车大厅、售票厅）的修复费用：

(1) 根据黄山市屯溪区公安消防大队提供的火灾事故认定书（黄屯公消火认字[2016]第 0016 号）知：原屯溪汽车站候车大厅、售票厅（房地权黄昱字第 57512B1 号第 5 项商业用房）于 2016 年 7 月 26 日 19 时 05 分发生火灾。

(2) 依据委托方提供房屋检测（鉴定）报告（报告编号：18DQJG-JQ-00086），该工程火灾影响区域基本全覆盖原屯溪汽车站候车大厅、售票厅的一、二层。

一类区域为受火灾（高温）影响较重区域，该区域内构件受损较大（第一层：1447.20 m²，第二层：249.60 m²，合计：1696.80 m²）；

二类区域为受火灾（高温）影响相对较小区域，该区域内构件受损较小（第一层：433.80 m²，第二层：270.00 m²，合计：703.80 m²）

三类区域为基本未受损区域（第一层：535.20 m²）

依据房屋检测（鉴定）报告，需要对受损区域的构件进行加固、修复处理。由于委托方未提供修复方案和修复费用，估价师通过现场勘验，并结合参照黄山地区现行建筑工程预算定额及其收费标准、近期《黄山工程造价信息》，经详细比较分析，房屋修复费用详细测算如下表：

序号	项目名称	单位	工程量	费用（元）	备注
1	外墙面清洗粉刷	项	1	22334	10 元/m ² *2233.44 m ²
2	门窗更换安装	项	1	83388	200 元/m ² *416.94 m ²
3	水电	项	1	440370	150 元/m ² *2935.80 m ²

4	内墙面铲除粉刷	项	1	30908	15 元/m ² *2060.53 m ²
5	框架柱加固、修复	项	1	140000	20000 元/根*7 根
6	现浇梁加固、修复		1	20000	5000 元/道*4 道
7	预制混凝土屋架置换、修复	项	1	18000	2000 元/道*9 道
8	预制屋面板置换、修复	项	1	24400	400 元/块*61 块
9	现浇板置换、修复	项	1	18000	400 元/块*45 块
10	候车大厅屋面钢构件涂装、置换	项	1	208200	150 元/m ² *1388 m ²
11	其他零星项目	项	1	15000	
	合计			1020600	

VII)、通过以上测算,采取成本法计算,估价对象最终评估价格为详细如下表:

估价对象最终评估价格=估价对象评估价格-房屋修复费用

$$=14027471 - 1020600$$

$$=13006871 \text{ 元}$$

A-2)、土地重新购建价格

估价对象土地为位于屯溪区环城北路及环城北路(黄山园147号)交通运输设施用地,土地使用权类型为出让,用地面积21566.64 m²(环城北路使用权面积:21424.30 m²,环城北路(黄山园147号)使用权面积:142.34 m²)。根据土地用途及交通运输设施用地性质,采用基准地价法进行评估。

1、基准地价修系数正法计算过程

基准地价系数修正法,是在求取一宗待估宗地价格时,根据当地基准地价水平,参照与待估宗地相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准和各种修正因素说明表,根据两者在区域条件、个别条件、土地使用年限、市场行情、容积率、微观区位条件等的差异,确定修正系数,修正基准地价从而得出估价对象地价的一种方法,其基本公式为: $ZDdj =$

$$JZdj \times g \times t \times y \times \prod Ki \times (1 + \sum Ri)$$

ZDdj-----待估宗地地价

JZdj-----宗地所在级别基准地价

g-----待估宗地评估目的的修正系数

t -----待估宗地评估期日的修正系数

y -----待估宗地交易年限的修正系数

K_i -----待估宗地第 i 个个别条件特定的必选因素的修正系数

R_i -----待估宗地第 i 个区位因素条件下或个别条件备选因素的修正系数%

如果本次所使用的基准地价设定的开发程度与本次评估设定待估宗地的开发程度存在差异,则需进行开发程度的修正,才能得到评估设定待估宗地开发程度条件下的宗地地价,故:

设定开发程度条件下的宗地地价 = 基准地价设定开发程度下的宗地地价 + 开发程度修正幅度

1、基准地价成果介绍及内涵

根据《黄山市中心城区和建制镇土地定级与基准地价更新成果的通知》[黄政办秘(2017)51号]和《黄山市中心城区土地定级与基准地价技术报告》,黄山市中心城区基准地价分商服、住宅、工业、城管公服四种用途。其基准地价内涵为基准日(2017年1月1日),土地开发程度为红线外“六通”(即通路、通电、排下水、通上水、通讯、通气),红线内场地平整及容积率按规定标准设定条件下不同级别、不同用地类型法定最高出让年期的平均地价。

2、确定待估宗地的土地级别及基准地价

根据《关于发布黄山市中心城区土地定级与基准地价(2016)的通知》[黄政办秘(2017)51号],待估宗地位于屯溪区环城北路交通运输设施用地,属城管公服用地(公共设施用地)一级用地区域,一级城管公服用地(公共设施用地)使用权基准价为480元/㎡。

3、期日修正系数(K_t)的确定

本项目评估期为2017年6月23日,经估价人员对黄山市目前地价调查了解,黄山市中心城区基准基准日基准地价基准日(2017年1月1日)至评估项目的评估期日,黄山市中心城区城管公服地价基本无变化,则期日修正系数为1.00。

4、土地使用年期修正系数(K_y)确定

待估土地使用年限至2056年2月14日,至价值时点剩余约38.65年使用年限;

其修正公式为:

土地使用年期修正系数 $K = [1 - 1 / (1 + 5\%)^{38.65}] / [1 - 1 / (1 + 5\%)^{50}] = 0.9293$

式中：

r 为土地还原率 5% [还原率（报酬率）的确定采用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。土地还原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公布的一年定期存款利率 1.5% 和最新发行的一年期国债利率 2.66% 为基础，取正常投资回报率为 2%。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，以及该区域物业的租售比及目前黄山市屯溪区社会经济环境、房地产经营风险综合分析取风险投资回报率为 3%。

土地还原率 $r = \text{正常投资回报率} + \text{风险投资回报率} = 2\% + 3\% = 5\%$

5、待估宗地容积率为 0.5，由于黄山市中心城区基准地价公管公服（公共设施用地）未设定容积率，故在此容积率修正系数不做修正，容积率修正系数取值为 1.000。

$K_2 = 1.000$

6、编制待估宗地地价影响因素说明、优劣程度及修正系数

表 4-1 黄山市中心城区一级公共管理与公共服务用地宗地地价影响因素指标说明表

影响因素			修正因素				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中心位置		处于城市繁华商业中心	处于城市繁华商业中心边缘	处于一般商业区	一般商业区边缘	距商业区有一定距离
	社会因素		商务设施规模大与积聚程度高	商务设施规模较大与积聚程度较高	商务设施规模与积聚程度增均一般	商务设施规模与积聚程度均较低	商务设施规模与积聚程度低
	商业繁华程度		商务设施规模大与积聚程度高	商务设施规模较大与积聚程度较高	商务设施规模与积聚程度增均一般	商务设施规模与积聚程度均较低	商务设施规模与积聚程度低
	居住人口程度		居住人口密度大	居住人口密度较大	居住人口密度一般	居住人口密度较低	居住人口稀疏
	交通条件	道路状况	混合型或生活型主干道为主	混合型与生活型次干道为主	次干道或交通型主干道	以支路为主	以街巷道路为主
		公交状况	有四条公交线路	有三条公交线路	有两条公交线路	有一条公交线路	距公交线路距离较远
		对外客运交通状况	区域内有客运站	800 米范围内有客运站	800-1500 米范围内有客运站	1500-2000 米范围内有客运站	距客运站距离超过 2000 米

个别因素	基础设施状况		供电、供水、供气保证率达 98% 以上, 排水通畅	供电、供水、供气保证率 96-98%, 排水较通畅	供电、供水、供气保证率 93-96%, 排水状况一般	供电、供水、供气保证率 90-93%, , 排水通畅	供电、供水、供气保证率达, <90%, 排水状况差
	公共设施状况		公用服务设施齐全、完备、等级高	公用服务设施齐全、完备、等级较高	公用服务设施齐全、完备、等级一般	公用服务设施水平较差	公用服务设施水平差
	城镇规划限制		规划用途商业, 规划对土地利用强度基本无限制	规划用途商业, 规划对土地利用强度略有限制	规划用途商业, 规划对土地利用强度有一定限制	规划用途商业, 规划对土地利用强度限制较大	规划改变土地用途
	环境状况		景观设施完善环境优美、能吸引游人	景观设施较完善, 环境较好	景观设施基本完善, 环境一般	附近有景观设施	区域没有景观
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差
	宗地地形状况		平坦, 起伏 < 1 米	平坦, 起伏 < 2 米	基本平坦, 起伏 2-3 米	有一定起伏 3-5 米	起伏 > 5 米
	宗地形状		矩形	近似矩形	较不规则, 但对土地利用无影响	不规则, 对土地利用有一定影响	很不规则, 对土地利用影响很大
	宗地面积		面积适中, 对土地利用有利	面积较适中, 对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小, 对土地利用影响大
	宗地邻接道路等级与通达性		临繁华商业街繁华地段, 通达性好	临次繁华商业街, 通达性较好	临一般商业街, 通达性一般	临街巷, 通达性一般	不临街, 通达不便
	规划限制		规划用途商业, 规划对土地利用强度基本无限制	规划用途商业, 规划对土地利用强度略有限制	规划用途商业, 规划对土地利用强度有一定限制	规划用途商业, 规划对土地利用强度限制较大	规划改变土地用途
	宗地基础设施状况		供电、供水、供气保证率达 98% 以上, 排水通畅	供电、供水、供气保证率 96-98%, 排水较通畅	供电、供水、供气保证率 93-96%, 排水状况一般	供电、供水、供气保证率 90-93%, , 排水通畅	供电、供水、供气保证率达, <90%, 排水状况差
	地上建筑物状况		建筑物成新度高	建筑物成新度较高	建筑物成新度一般	建筑物成新度较低	建筑物成新度低或没有建筑物
	距商服中心距离		< 300 米	300-600 米	600-1000 米	1000-1300 米	> 1300 米
	接近交通设施程度	距火车站距离	< 3000 米	3000-3500 米	3500-4000 米	4000-4500 米	> 5000 米
		距汽车站距离	< 1000 米	1000-1500 米	1500-2500 米	2500-3000 米	> 3000 米
		距公交站点距离	< 100 米	100-200 米	200-300 米	300-500 米	> 400 米
	接近公用设施程度		< 200 米	200-400 米	400-800 米	800-1000 米	> 1000 米
	相邻土地利用状况		公共服务	商业	商住、住宅	工业、仓储	其它用地
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差

表 4-1-6 黄山市中心城区一级公共管理与公共服务用地宗地地价修正系数表
(公共设施用地)

影响因素			修正因素				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中心位置		0.0146	0.0073	0.0000	-0.0082	-0.0164
	社会因素		0.0100	0.0050	0.0000	-0.0056	-0.0113
	商业繁华程度		0.0118	0.0059	0.0000	-0.0066	-0.0133
	居住人口程度		0.0141	0.0070	0.0000	-0.0079	-0.0158
	交通条件	道路状况	0.0125	0.0062	0.0000	-0.0070	-0.0140
		公交状况	0.0114	0.0057	0.0000	-0.0064	-0.0128
		对外客运交通状况	0.0105	0.0053	0.0000	-0.0059	-0.0119
	基础设施状况		0.0114	0.0057	0.0000	-0.0064	-0.0128
	公共设施状况		0.0163	0.0081	0.0000	-0.0092	-0.0183
	城镇规划限制		0.0099	0.0050	0.0000	-0.0056	-0.0112
	环境状况		0.0146	0.0073	0.0000	-0.0082	-0.0164
	其他区域因素状况		0.0071	0.0036	0.0000	-0.0040	-0.0080
个别因素	宗地地形状况		0.0069	0.0035	0.0000	-0.0039	-0.0078
	宗地形状		0.0083	0.0041	0.0000	-0.0047	-0.0093
	宗地面积		0.0086	0.0043	0.0000	-0.0048	-0.0096
	邻接道路等级与通达性		0.0086	0.0043	0.0000	-0.0049	-0.0097
	规划限制		0.0090	0.0045	0.0000	-0.0051	-0.0101
	宗地基础设施状况		0.0075	0.0037	0.0000	-0.0042	-0.0084
	地上建筑物状况		0.0055	0.0027	0.0000	-0.0031	-0.0062
	距商服中心距离		0.0083	0.0042	0.0000	-0.0047	-0.0094
	接近交通设施程	距火车站距离	0.0095	0.0048	0.0000	-0.0054	-0.0107
		距汽车站距离	0.0092	0.0046	0.0000	-0.0052	-0.0104
		距公交站点距离	0.0114	0.0057	0.0000	-0.0064	-0.0128

度						
	接近公用设施程度	0.0103	0.0051	0.0000	-0.0058	-0.0116
	相邻土地利用状况	0.0091	0.0046	0.0000	-0.0051	-0.0103
	其他个别因素状况	0.0102	0.0051	0.0000	-0.0058	-0.0115

表 4-1 编制评估宗地区域用地宗地地价影响因素指标说明表

影响因素			修正因素				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中心位置		处于城市繁华商业中心				
	社会因素		商务设施规模大与积聚程度高				
	商业繁华程度		商务设施规模大与积聚程度高				
	居住人口程度		居住人口密度大				
	交通条件	道路状况	混合型或生活型主干为主				
		公交状况			有两条公交线路		
		对外客运交通状况	区域内有客运站				

	基础设施状况		供电、供水、供气保证率达 98% 以上, 排水通畅				
	公共设施状况		公用服务设施齐全、完备、等级高				
	城镇规划限制			规划用途商业, 规划对土地利用强度略有限制			
	环境状况			景观设施较完善, 环境较好			
	其他区域因素状况		好				
个别因素	宗地地形状况		平坦, 起伏 < 1 米				
	宗地形状		矩形				
	宗地面积		面积适中, 对土地利用有利				
	宗地邻接道路等级与通达性		临繁华商业街繁华地段, 通达性好				
	规划限制		规划用途商业, 规划对土地利用强度基本无限制				
	宗地基础设施状况		供电、供水、供气保证率达 98% 以上, 排水通畅				
	地上建筑物状况			建筑物成新度较高			
	距商服中心距离		< 300 米				
	接近交通设施程度	距火车站距离	< 3000 米				
		距汽车站距离	< 1000 米				
		距公交站点距离	< 100 米				
	接近公用设施程度		< 200 米				
	相邻土地利用状况		公共服务				
	其他个别因素状况		好				

B、编制评估宗地区域及个别因素指标说明、优劣程度及修正系数表

影响因素	修正因素				
	优	较优	一般	较劣	劣

区域因素	区域在城市中心位置		0.0146				
	社会因素		0.0100				
	商业繁华程度		0.0118				
	居住人口程度		0.0141				
	交通条件	道路状况	0.0125				
		公交状况			0.0000		
		对外客运交通状况	0.0105				
	基础设施状况		0.0114				
	公共设施状况		0.0163				
	城镇规划限制			0.0050			
	环境状况			0.0073			
	其他区域因素状况		0.0071				
个别因素	宗地地形状况		0.0069				
	宗地形状		0.0083				
	宗地面积		0.0086				
	邻接道路等级与通达性		0.0086				
	规划限制		0.0090				
	宗地基础设施状况		0.0075				
	地上建筑物状况			0.0027			
	距商服中心距离		0.0083				
	接近交通设施程度	距火车站距离	0.0095				
		距汽车站距离	0.0092				
		距公交站点距离	0.0114				
	接近公用设施程度		0.0103				
	相邻土地利用状况		0.0091				
	其他个别因素状况		0.0102				

综上所述得出评估因素修正系数 (K_i) = 0.2402

7、经以上分析过程，可得到待估宗地在估价设定开发程度条件下的土地使用权价格：

基准地价设定开发程度条件下的宗地地价 = 基准地价 $\times K_1 \times K_2 \times K_3 \times (1 + \sum K)$ $\pm$ 开发程度修正

开发程度修正 = 待估宗地价格定义中设定的土地开发程度下的待估宗地土地开发费用 - 基准地价所对应的土地开发程度下的待估宗地土地开发费用

经现场勘察及市场调查测算，宗地红线外达到“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气）及红线内“五通一平”（通路、通电、供水、排水、通讯及场地平整），待估宗地对应基准地价的土地开发程度下（基准地价对应土地开发程度为红线外六通、红线内场地平整）的开发费用为 100 元/ m^2 ，则土地开发程度修正 = 100 元/ m^2 。

则待估宗地价格为：

待估宗地价格 = $480 \times 1.0 \times 0.9293 \times 1.000 \times (1 + 0.2402) + 100 = 653$ 元/ m^2

则土地重新购建价格为：

$21566.64 m^2 \times 653 \text{ 元}/m^2 = 14083016$ 元

A-3)、通过以上测算，估价对象房地合一价格为：

房地产价格 = 建筑物重新购建价 + 土地重新构建价

= $13006871 \text{ 元} + 14083016 \text{ 元} = 27089887$ 元

B、市场法测算过程

估价对象房屋实际用途为商业店面、宾馆和住宅，而土地法定用途为交通设施用地，采用市场法、收益法评估得到商业和住宅的价格应扣除土地实际用途与法定用途之间需补交的土地出让金。

B-1、商业房的评估过程

B-1-1) 例举：环城北路 98 号 1-3/3 层商业用房（货运配载中心，1-3 层面积：1138.07 m^2 ）的评估过程

1、市场法测算：市场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

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

1、搜集交易实例：从现实房地产市场中搜集如下交易的房地产。

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 1：三华园建材市场商铺，120 m²，第 1-2 层，总层数 6 层，网站挂牌价 208 万元（17333 元/ m²）；已出租，出售木地板。

(2)、交易实例 2：安东路商铺，78 m²，第 1-2 层，总层数 6 层，网站挂牌价 105 万元（13462 元/ m²）；已出租，出售电脑及电脑配件。

(3)、交易实例 3：黄山东路维多利亚商铺，102 m²，第 1-2 层，总层数 6 层，网站挂牌价 180 万元（17645 元/ m²）；已出租，出售女装。

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		货运配载中心	三华园建材市场	安东路	维多利亚东苑
照片					
用途		商业	商业	商业	商业
交易日期			2017.7	2017.7	2017.7
交易情况		正常	正常	正常	正常
成交价格			17333	13462	17645
价格内涵	财产范围	房地产	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	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
区位状况	地段商业繁华程度	较繁华	繁华	一般	繁华
	交通条件	较便捷	便捷	较便捷	便捷
	临街状况	一面临街	内街	二面临街	一面临街
	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	混合	混合	混合	混合
	内部格局	一般	合理	一般	合理
	楼层	1-3/3	1-2/6	1-2/6	1-2/6
	净高	标准层高	标准层高	标准层高	标准层高
	面积(m ²)	有利	一般	一般	较有利
	装饰装修	装修另计	简单装修	简单装修	简单装修
	设备设施	较完备	较完备	较完备	较完备
	沿街宽和进深比	<0.5	0.8-0.5	0.8-0.5	0.8-0.5
	无形价值	较高	较高	较高	较高
	停车便利度	一般便利	一般便利	一般便利	一般便利
	租户类型	相同	相同	相同	相同
	物业管理水平	较优	较优	较优	较优
权益状况	新旧程度	七成新	八成新	八成新	八成新
	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	无	无	无	无
	其他权利限制情况	无	无	无	无

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
	货运配载中心	三华园建材市场	安东路	维多利亚东苑
1. 成交价格	——	17333	13465	17645
2. 标准化处理后的价格	——	17333	13462	17645
统一财产范围后的价格	房地产	17333	13462	17645
统一付款方式后的价格	一次性付款	17333	13462	17645
统一融资条件后的价格	常规融资条件下	17333	13462	17645
统一税费负担后的价格	正常税费负担	17333	13462	17645
统一计价单位后的价格	元/建筑平方米	17333 元/建筑平方米	13462 元/建筑平方米	17645 元/建筑平方米

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 3。

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、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。

E、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。

F、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、较劣、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

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	地段商业繁华程度	100	103	97	103

状况	交通条件	100	100	100	100
	临街状况	100	100	103	97
	外部配套设施	100	102	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	100	100

(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 1。

C、楼层: 以估价对象为 100, 与估价对象相比, 每减少一层增加 5, 每增加一层减少 5。一般选同层次, 层差不能超过 3 层。

D、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。

E、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 1。

F、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 2。

G、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。

H、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。

I、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、的、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。

J、停车便利度: 根据停车便利程度, 分为优、一般、劣三个等级, 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。

K、租户类型：分相同、类似、基本类似、部分不同、不同五个等级，以估价对象为 100，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、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。

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。

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	102	100	102
	楼层	100	105	105	105
	净高	100	100	100	100
	面积	100	102	98	102
	装饰装修	100	102	102	102
	设施设备	100	100	100	100
	沿街宽和进深比	100	102	98	102
	无形价值	100	100	100	100
	停车便利度	100	100	100	100
	租户类型	100	100	100	100
	物业管理水平	100	100	100	100
	新旧程度	100	102	102	102
实物状况调整		100	115	105	115

(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、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。此次评估中土地性质为出让，故不进行修正。

C、权属清晰情况：分为权属清晰和权属不清晰两种情况，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

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
权益 状况	规划条件	100	100	100	100
	土地使用权类型	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）	17333	13465	17645
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	100/100	100/100

实物状况调整	100/115	100/105	100/115
权益状况调整	100/100	100/100	100/100
可比实例比较价值 (元/平方米)	14354	12824	15343

根据上述分析,取以上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: $(14354+12824+15343) \div 3 \approx 14174$ (元/ m^2)

根据以上测算,环城北路 98 号 1-3/3 层货运配载中心的测算价格 14174 元/ m^2 。

2、收益法测算过程

B-1-1) 例举: 环城北路 98 号 1-3/3 层商业用房(货运配载中心, 1-3 层面积: 1138.07 m^2) 的评估过程:

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,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。

根据估价对象的特点,本次选用全剩余寿命模式估价,收益价值的计算公式如下:

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

其中: V—为收益价值;

a—为房地产未来第一年的净收益;

Y—为报酬率;

n—为房地产的收益期;

g—为净收益逐年递增的比率。

(一)、搜集交易实例:从现实租赁房地产市场中搜集大量真实成交的实例。

(1)、实例 A: 阜上路商铺, 205 m^2 , 第 1-3 层, 总层数 3 层, 网站挂牌价 1.1 元/ m^2 /日; 已出租, 经营办公及文化用品等。

(2)、实例 B: 荷花东路商铺, 150 m^2 , 第 1-3 层, 总层数 5 层, 网站挂牌价 1.3 元/ m^2 /日; 已出租, 经营茶叶及土特产。

(3)、实例 C：步行街商铺，201 m²，第 1-3 层，总层数 3 层，网站挂牌价 1.2 元/m²/日；已出租，经营服装等。

同区域内物业租金测算表

可比实例	实例 A	实例 B	实例 C
坐落地点	阜上路（1-3 层）	荷花东路（1-3 层）	步行街（1-3 层）
比较实例租金（元/m ² /日）	1.1	1.3	1.2
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100
交易日期修正系数	100/100	100/100	100/100
区域因素修正系数	100/105	100/105	100/105
个别因素修正系数	100/102	100/106	100/103
修正后的租金（元/m ² /日）	1.03	1.16	1.11
比准租金（元/m ² /日）	1.0		

序号	项 目	计算过程	备注
1	年潜在毛收入（元/平方米）	365.91	年潜在毛收入 = 年潜在毛租金收入 + 年潜在毛押金收入 + 年其他收入
1.1	年潜在毛租金收入	365	年潜在毛租金收入 = 潜在毛租金 × 365
1.1.1	潜在毛租金（元/平方米·日）	1	根据估价对象周边同类物业调查得到
1.1.2	每年以 365 天计	365	一年以 365 天计算
1.2	年潜在毛押金收入	0.91	年潜在毛押金收入 = 月押金 × 押金月数 × 存款利率
1.2.1	月押金	30.42	1.2.1 = 1.1/12
1.2.2	押金月数	2	根据黄山市商业出租通常收取的押金月数确定
1.2.3	存款利率（1 年期）	1.50%	根据价值时点存款利率确定
1.3	年其他收入（元/平方米·年）	0	——
2	年空置和收租损失	7.32	年空置和收租损失 = 年潜在毛收入 × 空置率 × 有效出租面积比率 + 收租损失
2.1	空置率	2%	根据市场调查，确定空置率为 2%
2.2	有效出租面积比率	100%	根据市场调查，周边同类型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，因此确定估价对象有效出租面积的比率为 100%
2.3	收租损失	0%	因估价对象一般出租情况下，都会收取 2 个月的押金，押金的收取可有效防止承租人拖欠租金造成的收入损失，同时，在潜在毛收入中已计算押金利息收入，故本次确定其收租损失为 0。
3	年有效毛收入（元/平方米）	358.59	年有效毛收入 = 年潜在毛收入 - 年空置和收租损失

序号	项 目	计算过程	备注
4	年运营费用(元/平方米)	87.07	年运营费用=管理费用+维修费用+保险费+增值税及其附加+房产税
4.1	管理费用	10.76	指工作人员的工资、福利、办公费用等相关费用,同类房地产的管理费水平一般占年有效毛收入的3%-5%,结合本项目所在区域的经济状况、社会平均工资及项目的实际情况,取年有效毛收入的3%。
4.2	维修费用	12	指为保障房屋正常使用每年需支付的修缮费。根据项目的不同,维修保养费一般取重置价格1%-2%,根据估价对象的品质、结构、建成年代等,维修保养费按成本法测算的房屋重置价(1200元/平方米)的1%计算。
4.3	保险费	1.2	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,一般按房屋重置成新价格乘以保险费率计算,根据项目的不同,保险费率可取1‰-2‰,根据估价对象项目情况,按成本法测算的建筑物重置成新价(1200元/平方米)乘以保险费率1‰计算。
4.4	增值税及其附加	20.08	此项包括增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加,根据国家税务总局公告2016年第16号 国家税务总局关于发布《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》,个人出租商业房地产,根据《安徽省实施<中华人民共和国城市维护建设税暂行条例>的细则》,城市维护建设税为该房产出租收入应缴纳增值税税额的7%(县城为5%);根据《国务院关于修改<征收教育费附加的暂行规定>的决定》,教育费附加为增值税税额的3%,根据《安徽省地方教育附加征收使用管理暂行办法》,地方教育附加以增值税税额为计征依据,征收标准为2%,分别与增值税、消费税、营业税同时缴纳。 $5\% \times (1+7\%+3\%+2\%) = 5.6\%$,即增值税附加合计按年不含税有效毛收入的5.6%计缴。
4.5	房产税	43.03	是以房产为征税对象,由房产所有人按有关规定向税务机关缴纳的一种财产税,依据《中华人民共和国房产税暂行条例》、财政部、国家税务总局《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,房产出租的,以房产不含税租金收入为房产税的计税依据;税率为12%;
5	年净收益(元/平方米)	271.52	年净收益=年有效毛收入-年运营费用
6	单位收益价值(元/平方米)	5089	收益价值=年净收益÷(报酬率-收益递增率)×(1-((1+收益递增率)÷(1+报酬率)) ^{收益期限})
6.1	报酬率	6.00%	报酬率=安全利率+风险调整值。安全利率按中国人民银行于2015年最新公布一年期存款利率1.5%确定。风险调整值可以视为投资风险补偿率、管理负担补偿率、缺乏流动性补偿率三者之和再减去投资带来的优惠率。考虑黄山市目前房地产业的平均收益状况、估价对象的地理位置、估价对象的用途等因素,结合我们对估价对象所在区域房地产市场的调查了解由于当前房地产政策变动较快,房地产投资存在一定的风险,并且考虑目前的通货膨胀和一定的风险利率,综合分析商业用途房地产风险调整值在3%-5%之间,本次评估风险调整值取其平均值4.5%,因此,报酬率=1.5%+4.5%=6%)。
6.2	收益递增率	2%	经估价人员综合分析确定估价对象的净收益逐年递增率为2.0%。

序号	项 目	计算过程	备注
6.3	收益期限(年)	36	估价对象房屋建成年代为 2003 年,混和结构,用途为商业用房,根据国家规定,混和结构房屋经济耐用使用年限为 50 年,至价值时点已使用 14 年,经济使用年限剩余 36 年;另外,本次评估对象其所占土地性质为出让用地,土地使用终止日期至 2056 年 2 月 14 日,则土地剩余使用年限约为 38.65 年,根据房地产估价规范的有关规定,对于土地与建筑物合一的估价对象,当建筑物剩余经济寿命与土地使用权剩余期限不一致时,应选择其中较短者为收益期。为了适当简化测算过程,可将建筑物剩余经济寿命确定为收益期。因此,估价对象的尚可收益年限年限为 36 年,即 $n=36$
7	收益价值(万元)	579.11	收益价格 = 单位收益单价 × 建筑面积
7.1	建筑面积(平方米)	1138.07	根据《房地产权证》[房地权证黄(昱)字第 57512B1 号]和房屋分层分户图确定

根据以上测算,环城北路 98 号 1-3/3 层货运配载中心的测算价格 5089 元/ m^2 。

3、估价对象客观合理价格的确定

通过上述两种方法的测算,根据估价对象的特点分析,市场法评估得出的结果更趋向于客观,经分析确定最终价格以加权平均价格为准,即故在此取市场比较法计算出来的结果权数为 0.7,收益法则为 0.3,即估价对象房地产评估价格为:

$$14174 \times 0.7 + 5089 \times 0.3 = 11449 \text{ 元/} m^2$$

B-1-2) 以环城北路 98 号 1-3/3 层货运配载中心的测算价格 11449 元/平方米为典型价格,对其它房屋进行面积、结构、楼层等修正,得出其他房地产价格为:

测算表

序号	房号	所在层次/总层数	建筑面积(m^2)	修正系数(1+%)			评估单价(元/ m^2)	评估金额(元)
				结构、位置、布局等	面积	层数		
1	货运配载中心	1-3/3	1138.07	0	0	0	11449	13029763
2	环城北路 98 号商业楼(其中 1-3 层面积相同,均为 219.85 m^2 ,第四层为楼梯间建筑面积 11.70 m^2)	1-4/4	671.25	-7	-2	-1	10304	6916560
3	环城北路 98 号综合楼	1-3/3	2873.22	-7	-2	0	10419	29936079
	合计		4682.54					49882402

B-1-3)、环城北路 98 号 1-2/8 层商业用房(汽车站售票厅、候车大厅)的评估过程(建

筑面积：2109.97 m²)

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，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。

根据估价对象的特点，本次选用全剩余寿命模式估价，收益价值的计算公式如下：

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

其中：V—为收益价值；

a—为房地产未来第一年的净收益；

Y—为报酬率；

n—为房地产的收益期；

g—为净收益逐年递增的比率。

(一)、搜集交易实例：从现实租赁房地产市场中搜集大量真实成交的实例。

(1)、实例 A：北海路商铺，350 m²，第 1-2 层，总层数 4 层，网站挂牌价 1.2 元/ m²/ 日；已出租，经营汽车用品等。

(2)、实例 B：屯光大道商铺，500 m²，第 1-2 层，总层数 6 层，网站挂牌价 1.1 元/ m²/ 日；已出租，经营公司办公。

(3)、实例 C：阜上路商铺，400 m²，第 1-2 层，总层数 3 层，网站挂牌价 1.6 元/ m²/ 日；已出租，经营酒店住宿等。

同 区 域 内 物 业 租 金 测 算 表

可比实例	实例 A	实例 B	实例 C
坐落地点	北海路 (1-2 层)	屯光大道 (1-2 层)	阜上路 (1-2 层)
比较实例租金 (元/ m ² / 日)	1.2	1.1	1.6
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100
交易日期修正系数	100/100	100/100	100/100

区域因素修正系数	100/99	100/99	100/101
个别因素修正系数	100/99	100/97	100/102
修正后的租金 (元/m ² /日)	1.22	1.15	1.55
比准租金 (元/m ² /日)	1.30		

序号	项 目	计算过程	备注
1	年潜在毛收入 (元/平方米)	475.69	年潜在毛收入 = 年潜在毛租金收入 + 年潜在毛押金收入 + 年其他收入
1.1	年潜在毛租金收入	474.5	年潜在毛租金收入 = 潜在毛租金 × 365
1.1.1	潜在毛租金 (元/平方米·日)	1.3	根据估价对象周边同类物业调查得到
1.1.1.2	每年以 365 天计	365	一年以 365 天计算
1.2	年潜在毛押金收入	1.19	年潜在毛押金收入 = 月押金 × 押金月数 × 存款利率
1.2.1	月押金	39.54	1.2.1 = 1.1/12
1.2.2	押金月数	2	根据黄山市商业出租通常收取的押金月数确定
1.2.3	存款利率 (1 年期)	1.50%	根据价值时点存款利率确定
1.3	年其他收入 (元/平方米·年)	0	——
2	年空置和收租损失	9.51	年空置和收租损失 = 年潜在毛收入 × 空置率 × 有效出租面积比率 + 收租损失
2.1	空置率	2%	根据市场调查, 确定空置率为 2%
2.2	有效出租面积比率	100%	根据市场调查, 周边同类型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, 因此确定估价对象有效出租面积的比率为 100%
2.3	收租损失	0%	因估价对象一般出租情况下, 都会收取 2 个月的押金, 押金的收取可有效防止承租人拖欠租金造成的收入损失, 同时, 在潜在毛收入中已计算押金利息收入, 故本次确定其收租损失为 0。
3	年有效毛收入 (元/平方米)	466.17	年有效毛收入 = 年潜在毛收入 - 年空置和收租损失
4	年运营费用 (元/平方米)	109.23	年运营费用 = 管理费用 + 维修费用 + 保险费 + 增值税及其附加 + 房产税
4.1	管理费用	13.99	指工作人员的工资、福利、办公费用等相关费用, 同类房地产的管理费水平一般占年有效毛收入的 3%-5%, 结合本项目所在区域的经济状况、社会平均工资及项目的实际情况, 取年有效毛收入的 3%。
4.2	维修费用	12	指为保障房屋正常使用每年需支付的修缮费。根据项目的不同, 维修保养费一般取重置价格 1%-2%, 根据估价对象的品质、结构、建成年代等, 维修保养费按成本法测算的房屋重置价 (1200 元/平方米) 的 1% 计算。
4.3	保险费	1.2	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, 一般按房屋重置成新价格乘以保险费率计算, 根据项目的不同, 保险费率可取 1‰-2‰, 根据估价对象项目情况, 按成本法测算的建筑物重置成新价 (1200 元/平方米) 乘以保险费率 1‰ 计算。

序号	项 目	计算过程	备注
4.4	增值税及其附加	26.11	此项包括增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加，根据国家税务总局公告 2016 年第 16 号 国家税务总局关于发布《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》，个人出租商业房地产，根据《安徽省实施〈中华人民共和国城市维护建设税暂行条例〉的细则》，城市维护建设税为该房产出租收入应缴纳增值税税额的 7%（县城为 5%）；根据《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》，教育费附加为增值税税额的 3%，根据《安徽省地方教育附加征收使用管理暂行办法》，地方教育附加以增值税税额为计征依据，征收标准为 2%，分别与增值税、消费税、营业税同时缴纳。 $5\% \times (1+7\%+3\%+2\%) = 5.6\%$ ，即增值税附加合计按年不含税有效毛收入的 5.6% 计缴。
4.5	房产税	55.94	是以房产为征税对象，由房产所有人按有关规定向税务机关缴纳的一种财产税，依据《中华人民共和国房产税暂行条例》、财政部、国家税务总局《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，房产出租的，以房产不含税租金收入为房产税的计税依据；税率为 12%；
5	年净收益（元/平方米）	356.94	年净收益 = 年有效毛收入 - 年运营费用
6	单位收益价值（元/平方米）	6689	收益价值 = 年净收益 ÷ (报酬率 - 收益递增率) × (1 - ((1 + 收益递增率) ÷ (1 + 报酬率)) ^ 收益期限)
6.1	报酬率	6.00%	报酬率 = 安全利率 + 风险调整值。安全利率按中国人民银行于 2015 年最新公布一年期存款利率 1.5% 确定。风险调整值可以视为投资风险补偿率、管理负担补偿率、缺乏流动性补偿率三者之和再减去投资带来的优惠率。考虑黄山市目前房地产业的平均收益状况、估价对象的地理位置、估价对象的用途等因素，结合我们对估价对象所在区域房地产市场的调查了解由于当前房地产政策变动较快，房地产投资存在一定的风险，并且考虑目前的通货膨胀和一定的风险利率，综合分析商业用途房地产风险调整值在 3%—5% 之间，本次评估风险调整值取其平均值 4.5%，因此，报酬率 = 1.5% + 4.5% = 6%。
6.2	收益递增率	2%	经估价人员综合分析确定估价对象的净收益逐年递增率为 2.0%。
6.3	收益期限（年）	36	估价对象房屋建成年代为 2003 年，混和结构，用途为商业用房，根据国家规定，混和结构房屋经济耐用使用年限为 50 年，至价值时点已使用 14 年，经济使用年限剩余 36 年；另外，本次评估对象其所占土地性质为出让用地，土地使用终止日期至 2056 年 2 月 14 日，则土地剩余使用年限约为 38.65 年，根据房地产估价规范的有关规定，对于土地与建筑物合一的估价对象，当建筑物剩余经济寿命与土地使用权剩余期限不一致时，应选择其中较短者为收益期。为了适当简化测算过程，可将建筑物剩余经济寿命确定为收益期。因此，估价对象的尚可收益年限年限为 36 年，即 $n=36$
7	收益价值（万元）	1411.42	收益价格 = 单位收益单价 × 建筑面积

序号	项 目	计算过程	备注
7.1	建筑面积 (平方米)	2109.97	根据《房地产权证》[房地权证黄(昱)字第 57512B1 号]和房屋分层分户图确定

根据以上测算,环城北路 98 号 1-2/8 层商业用房(汽车站售票厅、候车大厅)的测算价格单价为: 6689 元/m²。

(B-1-3) 环城北路 98 号汽车站部分受损房屋(候车大厅、售票厅)的修复费用:

(1) 根据黄山市屯溪区公安消防大队提供的火灾事故认定书(黄屯公消火认字[2016]第 0016 号)知:原屯溪汽车站候车大厅、售票厅(房地权证黄昱字第 57512B1 号第 5 项商业用房)于 2016 年 7 月 26 日 19 时 05 分发生火灾。

(2) 依据委托方提供房屋检测(鉴定)报告(报告编号:18DQJG-JQ-00086),该工程火灾影响区域基本全覆盖原屯溪汽车站候车大厅、售票厅的一、二层。

一类区域为受火灾(高温)影响较重区域,该区域内构件受损较大(第一层:1447.20 m², 第二层:249.60 m², 合计:1696.80 m²);

二类区域为受火灾(高温)影响相对较小区域,该区域内构件受损较小(第一层:433.80 m², 第二层:270.00 m², 合计:703.80 m²)

三类区域为基本未受损区域(第一层:535.20 m²)

依据房屋检测(鉴定)报告,需要对受损区域的构件进行加固、修复处理。由于委托方未提供修复方案和修复费用,估价师通过现场勘验,并结合参照黄山地区现行建筑工程预算定额及其收费标准、近期《黄山工程造价信息》,经详细比较分析,房屋修复费用详细测算如下表:

(1) 根据黄山市屯溪区公安消防大队提供的火灾事故认定书(黄屯公消火认字[2016]第 0016 号)知:原屯溪汽车站候车大厅、售票厅(房地权证黄昱字第 57512B1 号第 5 项商业用房)于 2016 年 7 月 26 日 19 时 05 分发生火灾。

(2) 依据委托方提供房屋检测(鉴定)报告(报告编号:18DQJG-JQ-00086),该工程火灾影响区域基本全覆盖原屯溪汽车站候车大厅、售票厅的一、二层。

一类区域为受火灾(高温)影响较重区域,该区域内构件受损较大(第一层:1447.20 m², 第二层:249.60 m², 合计:1696.80 m²);

二类区域为受火灾(高温)影响相对较小区域,该区域内构件受损较小(第一层:433.80

m²，第二层：270.00 m²，合计：703.80 m²）

三类区域为基本未受损区域（第一层：535.20 m²）

依据房屋检测（鉴定）报告，需要对受损区域的构件进行加固、修复处理。由于委托方未提供修复方案和修复费用，估价师通过现场勘验，并结合参照黄山地区现行建筑工程预算定额及其收费标准、近期《黄山工程造价信息》，经详细比较分析，房屋修复费用详细测算如下表：

序号	项目名称	单位	工程量	费用（元）	备注
1	外墙面清洗粉刷	项	1	22334	10 元/m ² *2233.44 m ²
2	门窗更换安装	项	1	83388	200 元/m ² *416.94 m ²
3	水电	项	1	440370	150 元/m ² *2935.80 m ²
4	内墙面铲除粉刷	项	1	30908	15 元/m ² *2060.53 m ²
5	框架柱加固、修复	项	1	140000	20000 元/根*7 根
6	现浇梁加固、修复		1	20000	5000 元/道*4 道
7	预制混凝土屋架置换、修复	项	1	18000	2000 元/道*9 道
8	预制屋面板置换、修复	项	1	24400	400 元/块*61 块
9	现浇板置换、修复	项	1	18000	400 元/块*45 块
10	候车大厅屋面钢构件涂装、置换	项	1	208200	150 元/m ² *1388 m ²
11	其他零星项目	项	1	15000	
	合计			1020600	

IV）环城北路 98 号 1-2/8 层商业用房（汽车站售票厅、候车大厅）的评估价格：

=房屋价格-房屋修复费用

=6689 元/m²*2109.97 m²-1020600 元

=14113589 元-1020600 元

=13092989 元

单价：6205 元/m²

B-1-4、补交出让金的测算过程

a、土地重新购建价格（商服用地）

因估价对象国有土地使用证书地类用途为交通设施用地，现视同商服、商业用地进行土地价格测算，再测算出该宗土地的交通设施用地的客观市场地价，计算得出需补交土地出让金，最终得出估价对象的评估值（房地产价值-补交土地出让金）。

根据土地用途及商业用地性质，采用基准地价法进行评估。

1、基准地价修系数正法计算过程

基准地价系数修正法，是在求取一宗待估宗地价格时，根据当地基准地价水平，参照与待估宗地相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准和各种修正因素说明表，根据两者在区域条件、个别条件、土地使用年限、市场行情、容积率、微观区位条件等的差异，确定修正系数，修正基准地价从而得出估价对象地价的一种方法，其基本公式为： $ZDdj = JZdj \times g \times t \times y \times \prod Ki \times (1 + \sum Ri)$

$ZDdj$ -----待估宗地地价

$JZdj$ -----宗地所在级别基准地价

g -----待估宗地评估目的的修正系数

t -----待估宗地评估期日的修正系数

y -----待估宗地交易年限的修正系数

Ki -----待估宗地在第 i 个个别条件特定的必选因素的修正系数

Ri -----待估宗地在第 i 个区位因素条件下或个别条件备选因素的修正系数%

如果本次所使用的基准地价设定的开发程度与本次评估设定待估宗地的开发程度存在差异，则需进行开发程度的修正，才能得到评估设定待估宗地开发程度条件下的宗地地价，故：

设定开发程度条件下的宗地地价 = 基准地价设定开发程度下的宗地地价 + 开发程度修正幅度

1、基准地价成果介绍及内涵

根据《关于发布黄山市中心城区土地定级与基准地价(2016)的通知》[黄政办秘(2017)51号]和《黄山市中心城区土地定级与基准地价技术报告》，黄山市中心城区基准地价分商服、住宅、工业、城管公服、旅游接待设施五种用途。其基准地价内涵为基准日（2017年1月1日），土地开发程度为红线外“六通”（即通路、通电、排下水、通上水、通讯、

通气)，红线内场地平整及容积率按规定标准设定条件下不同级别、不同用地类型法定最高出让年期的平均地价。

2、确定待估宗地的土地级别及基准地价

根据《关于发布黄山市中心城区土地定级与基准地价(2016)的通知》[黄政办秘(2017)51号]，待估宗地位于黄山市中心城区商服用地，属商服用地一级用地区域，一级商服用地使用权(批发零售用地基准价为4160元/m²。)

3、期日修正系数(K₁)的确定

根据待估宗地所在地的地价指数、房地产价格指数或调查到的地价变化情况确定期日修正指数。经市场调查，就目前地价市场情况分析，黄山市地价有一定的上扬幅度，根据中国地价网-城市地价动态监测所公布的全国地价指数情况一览表，由于黄山市属华东区，故取华东区区域地价指数作为本次评估依据，如下表：

华东区地价指数情况一览表

年度	综合	商服	住宅	工业
2017	260	209	341	191
2016	243	201	313	183
2015	217	195	264	174
2014	206	190	248	167
2013	194	186	237	154

经市场调查，就目前地价市场情况分析，屯溪区中心城区基准地价基准日(2017年1月1日)至本次估价价值时点(2017年6月23日)时间较近，就目前地价市场情况分析，该地区商服用地地价基本不变，故K₁=1.0。

4、土地使用年期修正系数(K₂)确定

待估宗地取得时间为2006年2月15日，评估设定为商业用地，则设定使用年限至2046年2月14日，至价值时点剩余约28.65年使用年限；

其修正公式为：

$$\text{土地使用年期修正系数 } K = [1 - 1 / (1 + 5\%)^{28.65}] / [1 - 1 / (1 + 5\%)^{40}] = 0.8775$$

式中：

r 为土地还原率5% [还原率(报酬率)的确定采用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。土地还原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公布的一年定期存款

利率 1.5% 和最新发行的一年期国债利率 2.66% 为基础, 取正常投资回报率为 2%。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, 以及该区域物业的租售比及目前黄山市屯溪区社会经济环境、房地产经营风险综合分析取风险投资回报率为 3%。

土地还原率 $r = \text{正常投资回报率} + \text{风险投资回报率} = 2\% + 3\% = 5\%$

5、土地容积率修正系数 (K3) 的确定

待估宗地设定实际容积率为 1.3, 黄山市中心城区基准地价商服用地设定容积率为 2.0, 故土地容积率应修正, 参照下表;

商服用地容积率修正系数表

容积率 修正系数 土地级 别	≤ 1.0	1.1	1.2	1.3	1.5	1.6	1.7	1.8	2.0	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5	≥ 5
一	0.72	0.78	0.81	0.84	0.87	0.91	0.94	0.97	1.0	1.15	1.37	1.50	1.58	1.66	1.72
二	0.78	0.82	0.85	0.88	0.91	0.94	0.97	1.0	1.08	1.16	1.39	1.51	1.61	1.68	1.74
三	0.81	0.88	0.92	0.96	1.0	1.04	1.08	1.047	1.21	1.26	1.35	1.50	1.62	1.69	1.75
四	0.88	0.92	0.96	1.0	1.04	1.08	1.047	1.20	1.27	1.31	1.40	1.54	1.63	1.71	1.76
五	0.90	0.96	1.0	1.04	1.08	1.047	1.16	1.19	1.26	1.30	1.40	1.53	1.62	1.72	1.75
六	0.98	1.0	1.04	1.08	1.13	1.18	1.23	1.28	1.35	1.40	1.48	1.54	1.62	1.70	1.76

根据容积率修正系数表, 估价对象设定容积率为 1.3, 则估价对象土地容积率修正系数为 0.84。

6、编制待估宗地地价影响因素说明、优劣程度及修正系数

表 1-1 黄山市中心城区一级地商服用地宗地地价影响因素指标说明表

影响因素		修正因素				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域	区域在城市中心位置	处于城市繁华商服中心	处于城市繁华商服中心边缘	处于城市繁华商服中心边缘	处于一般商业区	一般商业区边缘

因素	流动人口密度		高	较高	一般	较低	低
	街道状况		街道宽度大, 路面质量好	街道宽度宽, 路面质量较好	街道宽度一般, 路面质量一般	街道宽度较小, 路面质量较差	街道宽度小路, 路面质量差
交通状况	道路状况	道路类型	混合型为主	混合型与生活型并重	生活型为主	生活型与交通型并重	交通型为主
		道路等级	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
	交通便捷度		出行方便	出行较方便	可以乘坐交通设施	出行较困难	出行很困难
商业繁华程度	基础设施状况		供电、供水保证率达98%以上, 排水通畅	供电、供水保证率达96-98%, 排水较通畅	供电、供水保证率达94-96%, 排水状况一般	供电、供水保证率达92-94%, 排水状况较差	供电、供水保证率达, < 92%, 排水状况差
	公共设施状况		公用服务设施齐全、完备、等级高	公用服务设施齐全、完备、等级较高	公用服务设施齐全、完备、等级一般	公用服务设施水平较差	公用服务设施水平差
	商业类型	商业类型	商业类型多	商业类型较多	商业类型一般	商业类型较少	商业类型少
		商务设施规模与积聚程度	商务设施规模大与积聚程度高	商务设施规模大与积聚程度较高	商务设施规模大与积聚程度一般	商务设施规模大与积聚程度较低	商务设施规模大与积聚程度低
		经营类别	经营各类齐全	经营种类比较齐全	经营种类较多	经营种类比较齐全	经营种类比较齐全
		客流量数量与质量	客流量大消费水平高	客流量较大消费水平较高	客流量一般消费水平一般	客流量较少消费水平较低	客流量少消费水平低
	城市规划限制		规划用途商业, 规划对土地利用强度基本无限制	规划用途商业, 规划对土地利用强度略有限制	规划用途商业, 规划对土地利用强度有一定限制	规划用途商业, 规划对土地利用强度限制较大	规划改变土地用途
	环境状况		景观设施完善环境优美、能吸引游人, 无污染	景观设施完善环境较好, 无污染	景观设施基本完善, 环境一般, 基本无污染	附近有景观设施, 轻度污染	区域没有景观, 污染较严重
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差
	宗地地形状况		平坦, 起伏<1米	平坦, 起伏<2米	基本平坦, 起伏2-3米	有一定起伏3-5米	起伏>5米
个别因素	宗地地基状况		好	较好	基本无不良地质现象	有不良地质现象, 但无需特殊处理	有不良地质现象, 需特殊处理
	宗地形状		矩形	近似矩形	较不规则, 但对土地利用无影响	不规则, 对土地利用有一定影响	很不规则, 对土地利用影响很大
	宗地面积		面积适中, 对土地利用有利	面积较适中, 对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小, 对土地利用影响大
	宗地基础设施状况		供电、供水保证率达98%以上, 排水通畅	供电、供水保证率达96-98%, 排水较通畅	供电、供水保证率达94-96%, 排水状况一般	供电、供水保证率达92-94%, 排水状况较差	供电、供水保证率达, < 92%, 排水状况差
	宗地邻接道路等级与通达性		临混合型主干道, 道路通达性好	临混合型主干道, 道路通达性较好	临混合型主干道或生活型次干道, 道路通达性一般	临交通型次干道, 道路通达性较差	临支路或巷道, 道路通达性差
	临街状况	宽深比	> 1.0	0.8-1.0	0.6-0.8	0.4-0.6	< 0.4
		几面临街	十字路口	丁字路口	一面临街	袋地<5米	袋地>5米

距商服中心距离		地处商服中心	距商服中心距离 < 50 米	距商服中心距 离 50-100 米	距商服中心距离 100-200 米	距商服中心距 离 > 200 米
接近 交通 设施 程度	距火车站距离	< 500 米	500-800 米	800-1200 米	1200-1500 米	> 1500 米
	距汽车站距离	< 800 米	800-900 米	900-1000 米	1200-1500 米	> 1200 米
	距公交站点距 离	< 100 米	100-200 米	200-178 米	178-500 米	> 500 米
相邻土地利用状况		商业	商住	住宅	工业、仓储	其它用地
规划限制		规划用途商业，规划 对土地利用强度基本 无限制	规划用途商业， 规划对土地利用 强度略有限制	规划用途商业， 规划对土地利 用强度有一定 限制	规划用途商业，规 划对土地利用强度 限制较大	规划改变土地 用途
地上建筑物状况		建筑物成新度高	建筑物成新度较 高	建筑物成新度 一般	建筑物成新度较低	建筑物成新度 低
其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差

表 1-1-2 黄山市中心城区一级地商服用地宗地地价修正系数表（批发零售用地）

影响因素			修正因素				
			优	较优	一般	较差	劣
区域因素	区域在城市中心位置		0.0184	0.0092	0.0000	-0.0094	-0.0188
	流动人口密度		0.0111	0.0056	0.0000	-0.0057	-0.0113
	交通条件	街道状况	0.0096	0.0048	0.0000	-0.0049	-0.0098
		道路状况	道路类型	0.0103	0.0052	0.0000	-0.0053
			道路等级	0.0103	0.0052	0.0000	-0.0053
		交通便捷度		0.0106	0.0053	0.0000	-0.0054
	基础设施状况		0.0134	0.0067	0.0000	-0.0068	-0.0137

个别因素	公共设施状况		0.0125	0.0063	0.0000	-0.0064	-0.0128
	商业繁华程度	商业类型	0.0111	0.0055	0.0000	-0.0056	-0.0113
		商务设施集聚程度	0.0096	0.0048	0.0000	-0.0049	-0.0098
		经营类别	0.0103	0.0052	0.0000	-0.0053	-0.0105
		客流数量与质量	0.0094	0.0047	0.0000	-0.0048	-0.0096
	城市规划限制		0.0074	0.0037	0.0000	-0.0038	-0.0075
	环境状况		0.0074	0.0037	0.0000	-0.0038	-0.0075
	其他区域因素状况		0.0037	0.0018	0.0000	-0.0019	-0.0038
	宗地地形状况		0.0089	0.0044	0.0000	-0.0045	-0.0090
	宗地地基状况		0.0078	0.0039	0.0000	-0.0040	-0.0080
	宗地形状		0.0084	0.0042	0.0000	-0.0043	-0.0086
	宗地面积		0.0089	0.0044	0.0000	-0.0045	-0.0090
	宗地基础设施状况		0.0103	0.0052	0.0000	-0.0053	-0.0105
	宗地邻接道路等级与通达性		0.0090	0.0045	0.0000	-0.0046	-0.0092
	临街状况	宽深比	0.0089	0.0044	0.0000	-0.0045	-0.0090
		几面临街	0.0089	0.0044	0.0000	-0.0045	-0.0090
	距商服中心距离		0.0140	0.0070	0.0000	-0.0071	-0.0143
	接近交通设施程度	距火车站距离	0.0111	0.0055	0.0000	-0.0056	-0.0113
		距汽车站距离	0.0105	0.0052	0.0000	-0.0053	-0.0107
		距公交站点距离	0.0104	0.0052	0.0000	-0.0053	-0.0106
	相邻土地利用状况		0.0059	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	规划限制		0.0074	0.0037	0.0000	-0.0038	-0.0075
	地上建筑物状况		0.0059	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	其他个别因素状况		0.0037	0.0018	0.0000	-0.0019	-0.0038

表 4-1 编制评估宗地区域用地宗地地价影响因素指标说明表

影响因素		修正因素				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域	区域在城市中心位置	处于城市繁华商服中心				

因素	流动人口密度		高			
	交通状况	街道状况		街道宽度大, 路面质量好		
		道路状况	道路类型	混合型为主		
			道路等级	主干道为主		
		交通便捷度		出行方便		
	基础设施状况		供电、供水保证率达98%以上, 排水通畅			
	公共设施状况		公用服务设施齐全、完备、等级高			
	商业繁华程度	商业类型		商业类型多		
		商务设施规模与积聚程度		商务设施规模大与积聚程度较高		
		经营类别		经营种类比较齐全		
		客流数量与质量		客流量较大消费水平较高		
	城市规划限制		规划用途商业, 规划对土地利用强度略有限制			
	环境状况		景观设施完善环境较好, 无污染			
	其他区域因素状况		较好			
个别因素	宗地地形状况		平坦, 起伏 < 2 米			
	宗地地基状况		较好			
	宗地形状				较不规则, 但对土地利用无影响	
	宗地面积				对土地利用略有影响	
	宗地基础设施状况				供电、供水保证率达 94-96%, 排水状况一般	
	宗地邻接道路等级与通达性		临混合型主干道, 道路通达性较好			
	临街状况	宽深比		0.8-1.0		
		几面临街		丁字路口		
	距商服中心距离		距商服中心距离 < 50 米			
	接近交	距火车站距离		< 500 米		
		距汽车站距离		< 800 米		

通 设 施 程 度	距公交站点距离	<100 米				
	相邻土地利用状况			住宅		
	规划限制			规划用途商业， 规划对土地利用 强度有一定限制		
	地上建筑物状况			建筑物成新度一 般		
	其他个别因素状况			一般		

B、编制评估宗地区域及个别因素指标说明、优劣程度及修正系数表

影响因素				修正因素				
				优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中心位置			0.0184				
	流动人口密度			0.0111				
	交通条件	街道状况		0.0096				
		道路状况	道路类型	0.0103				
			道路等级	0.0103				
		交通便捷度		0.0106				
		基础设施状况			0.0134			
	公共设施状况			0.0125				
	商	商业类型		0.0111				

	业 繁 华 程 度	商务设施集聚程度		0.0048			
		经营类别		0.0052			
		客流数量与质量		0.0047			
	城市规划限制			0.0037			
	环境状况			0.0037			
	其他区域因素状况			0.0018			
个 别 因 素	宗地地形状况			0.0044			
	宗地地基状况			0.0039			
	宗地形状				0.0000		
	宗地面积				0.0000		
	宗地基础设施状况				0.0000		
	宗地邻接道路等级与通达性			0.0045			
	临 街 状 况	宽深比		0.0044			
		几面临街		0.0044			
	距商服中心距离			0.0070			
	接 近 交 通 设 施 程 度	距火车站距离	0.0111				
		距汽车站距离	0.0105				
		距公交站点距离	0.0104				
	相邻土地利用状况				0.0000		
	规划限制				0.0000		
	地上建筑物状况				0.0000		
	其他个别因素状况				0.0000		

综上所述得出评估因素修正系数 $(K_i)=0.1918$

7、经以上分析过程，可得到待估宗地在估价设定开发程度条件下的土地使用权价格：

基准地价设定开发程度条件下的宗地地价 = 基准地价 $\times K_1 \times K_2 \times K_3 \times (1 + \sum K) \pm$ 开发程度修正

开发程度修正 = 待估宗地价格定义中设定的土地开发程度下的待估宗地土地开发费用 - 基准地价所对应的土地开发程度下的待估宗地土地开发费用

经现场勘察及市场调查测算，宗地红线外达到“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气）及红线内“五通一平”（通路、通电、供水、排水、通讯及场地平整），待估宗地对应基准地价的土地开发程度下（基准地价对应土地开发程度为红线外六通、红线内场地平整）的开发费用为 100 元/m²，则土地开发程度修正=100 元/m²。

则待估宗地价格为：

$$\text{待估宗地价格} = 4160 \times 1.0 \times 0.8775 \times 0.84 \times (1 + 0.1918) + 100 \approx 3754 \text{ 元/m}^2$$

b)、补交土地出让金的测算

1、则土地重新购建价格为：

商服用地（住宿餐饮业）土地面积的分摊过程：估价对象屯溪区环城北路（黄国用（2007）第 0308 号）地块用途为交通运输设施用地，地块总用地面积 21424.30 m²，地面建筑物证载总建筑面积 10908.32 m²，根据《关于发布黄山市中心城区土地定级与基准地价（2016）的通知》[黄政办秘（2017）51 号]基准地价设定容积率为 1.3，则建筑物分摊土地面积为 14180.82 m²，则商业用房（批发零售业）建筑面积为 6792.51 m²，则商业用房分摊土地（批发零售业）6792.51 m² * 14180.82 m² / 10908.32 m² = 8830.26 m²

$$\text{商服用地地价：} 8830.26 \text{ m}^2 \times 3754 \text{ 元/m}^2 = 33148796 \text{ 元}$$

$$\text{交通设施用地地价 } 8830.26 \text{ m}^2 \times 653 \text{ 元/m}^2 \text{ (见 A-2 的测算结果) } = 5766160 \text{ 元}$$

$$2、\text{补交土地出让金：} 33148796 - 5766160 = 27382636 \text{ 元}$$

$$\text{楼面地价：} 27382636 \text{ 元} \div 6792.51 \text{ m}^2 \approx 4031 \text{ 元/m}^2$$

B-1-5)、通过以上测算，采取市场法和收益法计算，估价对象评估价格为详细如下表：

估价结果一览表

序号	房号	建筑面积 (m ²)	建筑年代	所在层次/总层数	原评估单价 (元/m ²)	扣除补交土地出让金楼面地价 (元/m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估金额 (元)	备注
1	环城北路 98 号货运配载中心	1138.07	2004	1-3/3	11449	4031	7418	8442203	
2	环城北路 98 号商业楼	671.25	1999	1-4/4	10304	4031	6273	4210751	

3	环城北路 98 号综合楼	2873.22	2004	1-3/3	10419	4031	6388	18354129	
4	环城北路98号商业用房(售票大厅、候车厅)	2109.97	1993	1-2/2	6205	4031	2174	4587075	
	合计	6792.51						35594158	

备注：第 5 项环城北路 98 号商业用房（售票大厅、候车厅）的评估值已扣除过火面积的维修费用

B-2、环城北路 98 号 1-8/8 层商业用房（交通宾馆，面积：3999.59 m²）的评估过程（备注：宾馆面积和区域的划分是依据黄山长运有限公司提供的情况说明），宾馆详情如下：

宾馆共 8 层，建筑面积 3999.59 m²（不含老汽车站一楼售票厅和候车厅面积）。一层为酒店前台及餐厅，面积 520.61 m²；二层为餐厅，面积 1024.67 m²（设有 6 个大小包厢及大厅，总餐位数 216 个）；三层至七层为客房 54 间，面积 2186.78 m²；八层为会议室，面积 267.53 m²（一间会议室）。

（一）估价方法的选用

本次评估的目的是对已建成使用的酒店房地产进行现有价值估价，通过实地查看和对周边区域的调查并分析有关资料后，根据估价对象酒店房地产的特点和实际情况，进行评估测算方法的具体选择。

酒店物业作为一种能直接获取长期收益的经营性不动产，区别于其他各类物业，特别是中大型星级酒店房地产，体量较大，不易分割，在市场上一般为整体出售转让，交易行为不多，且档次、规模等多不同，较难以直接比较，但酒店物业有较稳定的经营或出租收益，据此我们确定将收益法作为本酒店价值测算的基本方法。因此我们拟采用收益法评估该酒店房地产现值。

（二）估价测算过程

B-2-1、收益还原法估价测算：

估价原理为通过估算估价对象在未来的预期收益并折算成现值，以估算估价对象的客观合理的价格。

收益法公式的选取

根据估价人员对同一供给圈商业用房的市场调查和分析，估价对象所处商圈比较成熟，市场较稳定，预测该地段商业房地产净收益在可预计期间将不会发生大的波动。本次估价选用的收益法公式为：

$$V=a \div r \times [1-1 \div (1+r)^n] \quad \text{式中：}$$

V-----房地产价值

a-----年客观收益

r-----综合还原利率

n-----尚可收益年限

1、客观纯收益 a 的确定

(1)、酒店客房及其他纯收益

1)、年毛收入的确定

A、客房年毛收入

根据估价人员对委估房产的现场勘察调查，本次评估时调查档次及规模相近、结构相似、装修档次相近的宾馆的租金水平和入住率，比较分析确定其出租的客观出租水平和入住率，以此来测算该房产的有效毛收入，如有其他收入，本次估价时不予考虑，即其他收入为 0。

例举标准客房租金测算：

区域宾馆客房（标间）租金调查表

序号	名 称	档次	租金水平 (元/间·天)	平均 折扣率	年平均 入住率
1	七天连锁酒店		95	15%	75%
2	布丁酒店		89	15%	75%
3	杭徽酒店		105	15%	80%

对以上调查的三个比较实例，根据调查分析，用市场比较法推算估价对象客观租金水平。

标间租金测算表

可比实例	实例 1	实例 2	实例 3
坐落地点	七天连锁酒店	布丁酒店	杭徽酒店
比较实例租金 (元/间·天)	95	110	120
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
交易日期修正	100/100	100/100	100/100
区域因素修正	100/95	100/90	100/100
个别因素修正	100/95	100/95	100/95
修正后的租金 (元/㎡)	105	129	126
平均折扣率	15%	15%	15%
入住率	75%	80%	85%

比准租金 (元/间·天)	120
比准折扣率	15%
比准入住率	80%

以此类推测算得出估价对象客房年毛收入为:

客房名称	租金(元/间·天)	折扣率	间数	入住率	日收入(元)	年收入(万元)
标间	120	15%	54	80%	4406	160.82
合计			54			160.82

B、其他毛收入

主要为会议室毛收入。经市场调查,并参考该酒店实际经营状况,会议室收入按客房收入的 10% 计算,则为:

$$160.82 \times 10\% \approx 16.08 \text{ 万元}$$

C、酒店客房及其他年毛收入合计为:

$$160.82 + 16.08 = 176.90 \text{ 万元}$$

2)、营业总费用支出

A. 营业成本

根据酒店财务分类,营业成本包括:洗衣房耗用的材料成本等、客房用品等,一般三星级以上酒店的客房营业成本占年经营收入的 8-12%,在此我们取年经营收入的 10% 计算;

B. 营业费用估算

营业费用包括:工资、福利、燃料费、摊销低值易耗品、服装费、洗涤费、水电费、邮电费、保险费、包装费、运杂费、保管费、展览费、广告宣传费、差旅费、清洁卫生费、工作餐费、装修折旧、其他等。

三星级以上酒店一般的营业费用约为经营收入的 20-30% 左右,根据本酒店的实际情况,考虑到在估价时不计建筑物折扣费用,在此我们取 20%。

C. 管理费用及财务费用估算

管理费用包括:公司经费、培训教育经费、劳动保险费、待业保险费、审计费、咨询费、诉讼费、排污费、绿化费、开办费、聘请会计、审计师费用、修理费、交际应酬费、坏帐损失、存货盘亏、上级管理费、其他费用等。财务费用包括:银行手续费及其他。一

般酒店的管理费用及财务费用占经营收入的 5-8%，我们在此取 6% 计算。

D. 有关税费

包括房产税、土地使用税（费）、增值税、城建税、所得税及教育附加费等，根据国家规定为年房地产总收益的 6.5% 计算。

E. 总费用支出统计如下：

	毛收入 (万元)	营业 成本	营业 费用	管理费用及 财务费用	有关 税费	费用合计 (万元)
费率		10%	10%	5%	6.5%	
费额	176.90	17.69	17.69	8.85	11.50	55.73

3)、客房及其他年纯收益 a 的测算

酒店年净收益为酒店年经营总收益扣除酒店经营支出部分再扣除属于酒店行业带来的商业利润后的收益，根据市场调查，酒店旅游行业的平均利润率在 10-15% 之间，考虑到本酒店实际经营情况，我们取商业利润为 15%，则本酒店客房属于房地产带来的年净收益如下：

经营收入 (万元)	费用合计 (万元)	净收益合计 (万元)	商业利润 10%	房地产净收益 (万元)
176.90	55.73	121.17	12.12	109.05

(2)、餐厅客观纯收益的确定

1)、年收入的确定

二层为酒店餐厅，建筑面积合计 1034.17 m²，设有 6 个大小包厢及大厅，总餐位数 216 个。

该餐厅定位中档。经市场调查黄山市同类酒店餐厅人均消费大多在 30-50 元。该酒店分午餐和晚餐，午餐平均上座率在 30% 左右，晚餐平均上座率在 60% 左右，每天上座率为 60%，人均消费取 50 元，则餐厅年收入为：

$$216 \text{ 人} \times 47\% \times 40 \text{ 元/人} \times 365 \text{ 天} = 148.02 \text{ 万元}$$

2)、总费用支出

A. 营业成本

根据酒店财务分类，营业成本包括：耗用食品原啼、香烟、酒水等；饮料的原材料、调料、配料成本、餐馆耗用的材料；，一般中档餐馆营业成本占年经营收入的 40-50%，在此我们取年经营收入的 40% 计算。

B. 营业费用估算

营业费用包括：工资、福利、燃料费、摊销低值易耗品、服装费、洗涤费、水电费、邮电费、保险费、包装费、运杂费、保管费、展览费、广告宣传费、差旅费、清洁卫生费、工作餐费、装修及设备折旧、其他等。

中档餐馆一般的营业费用约为经营收入的 15-20%，根据本酒店的实际情况，考虑到在估价时不计建筑物折扣费用，在此我们取 18%。

C. 管理费用及财务费用估算

管理费用包括：公司经费、培训教育经费、劳动保险费、待业保险费、审计费、咨询费、诉讼费、排污费、绿化费、开办费、聘请会计、审计师费用、修理费、交际应酬费、坏帐损失、存货盘亏、上级管理费、其他费用等。财务费用包括：银行手续费及其他。一般酒店的管理费用及财务费用占经营收入的 5-8%，我们在此取 5% 计算。

D. 有关税费

包括房产税、土地使用税（费）、增值税、城建税、所得税及教育附加费等，根据国家规定为年房地产总收益的 6.5% 计算。

E. 总费用支出统计如下：

	毛收入 (万元)	营业成本	营业 费用	管理费用及 财务费用	有关 税费	费用合计 (万元)
费率		37%	20%	5%	6.5%	
费额	148.02	54.77	29.60	7.40	9.62	101.39

3)、餐厅年纯收益 a 的测算

酒店年净收益为酒店年经营总收益扣除酒店经营支出部分再扣除属于酒店行业带来的商业利润后的收益，根据市场调查，酒店旅游行业的平均利润率在 10-20% 之间，考虑到本酒店实际经营情况，我们取商业利润为 18%，则本酒店客房属于房地产带来的年净收益如下：

经营收入 (万元)	费用合计 (万元)	净收益合计 (万元)	商业利润 20%	房地产净收益 (万元)
148.02	101.39	46.63	9.29	37.34

(3) 通过以上测算，确定估价对象总年客观纯收益为：

客房纯收益 + 餐厅纯收益

$$= 109.05 + 37.34 = 146.39 \text{ 万元}$$

2、报酬率的确定

报酬率的确定采用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公布的一年定期存款利率1.5%和最新发行的一年期国债利率为基础，取正常投资回报率为2%。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，以及该区域物业的租售比及目前黄山市社会经济环境、房地产经营风险综合分析取风险投资回报率为3%。

$$\begin{aligned} \text{报酬率 } r &= \text{正常投资回报率} + \text{风险投资回报率} \\ &= 2\% + 3\% = 5\% \end{aligned}$$

3、尚可收益年限的确定

估价对象环城北路98号商业用房1-8/8层（交通宾馆）建成年代为1993年，钢混结构，用途为商业用房，根据国家规定，钢混结构房屋经济耐用使用年限为60年，目前已使用24年，房屋剩余使用年限为36年；另外，本次评估对象其所占土地性质为出让，土地使用权终止日期为2056年2月14日，土地剩余使用年期约为38.65年。根据房地产估价规范的有关规定，对于土地与建筑物合一的估价对象，当建筑物剩余经济寿命与土地使用权剩余期限不一致时，应选择其中较短者为收益期。为了适当简化测算过程，可将建筑物剩余经济寿命确定为收益期。因此，估价对象的尚可收益年限年限为36.00年，即 $n=36.00$ 。

4、收益法测算估价对象酒店房地产的价格为：

$$\begin{aligned} V &= a \div r \times [1 - 1 \div (1+r)^n] \\ &= 146.39 \text{ 万元} \div 5\% \times [1 - 1 \div (1+5\%)^{36}] = 24222861 \text{ 元} \end{aligned}$$

$$\text{单价: } 24222861 \text{ 元} \div 3999.59 \text{ m}^2 = 6056 \text{ 元/m}^2$$

B-2-2、补交出让金的测算过程

a、土地重新购建价格（商服用地）（住宿餐饮业）

因估价对象国有土地使用证书地类用途为交通设施用地，现视同商服、商业用地进行土地价格测算，再测算出该宗土地的交通设施用地的客观市场地价，计算得出需补交

土地出让金，最终得出估价对象的评估值（房地产价值-补交土地出让金）。

根据土地用途及商业用地性质，采用基准地价法进行评估。

1、基准地价修系数正法计算过程

基准地价系数修正法，是在求取一宗待估宗地价格时，根据当地基准地价水平，参照与待估宗地相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准和各种修正因素说明表，根据两者在区域条件、个别条件、土地使用年限、市场行情、容积率、微观区位条件等的差异，确定修正系数，修正基准地价从而得出估价对象地价的一种方法，其基本公式为： $ZDdj = JZdj \times g \times t \times y \times \prod Ki \times (1 + \sum Ri)$

$ZDdj \times g \times t \times y \times \prod Ki \times (1 + \sum Ri)$

ZDdj-----待估宗地地价

JZdj-----宗地所在级别基准地价

g-----待估宗地评估目的的修正系数

t-----待估宗地评估期日的修正系数

y-----待估宗地交易年限的修正系数

Ki-----待估宗地在第 i 个个别条件特定的必选因素的修正系数

Ri-----待估宗地在第 i 个区位因素条件下或个别条件备选因素的修正系数%

如果本次所使用的基准地价设定的开发程度与本次评估设定待估宗地的开发程度存在差异，则需进行开发程度的修正，才能得到评估设定待估宗地开发程度条件下的宗地地价，故：

设定开发程度条件下的宗地地价 = 基准地价设定开发程度下的宗地地价 + 开发程度修正幅度

1、基准地价成果介绍及内涵

根据《关于发布黄山市中心城区土地定级与基准地价(2016)的通知》[黄政办秘(2017)51号]和《黄山市中心城区土地定级与基准地价技术报告》，黄山市中心城区基准地价分商服、住宅、工业、城管公服、旅游接待设施五种用途。其基准地价内涵为基准日（2017年1月1日），土地开发程度为红线外“六通”（即通路、通电、排下水、通上水、通讯、通气），红线内场地平整及容积率按规定标准设定条件下不同级别、不同用地类型法定最高出让年期的平均地价。

1、基准地价修系数正法计算过程

基准地价系数修正法，是在求取一宗待估宗地价格时，根据当地基准地价水平，参照与待估宗地相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准和各种修正因素说明表，根据两者在区域条件、个别条件、土地使用年限、市场行情、容积率、微观区位条件等的差异，确定修正系数，修正基准地价从而得出估价对象地价的一种方法，其基本公式为： $ZDdj = JZdj \times g \times t \times y \times \prod Ki \times (1 + \sum Ri)$

ZDdj-----待估宗地地价

JZdj-----宗地所在级别基准地价

g-----待估宗地评估目的的修正系数

t-----待估宗地评估期日的修正系数

y-----待估宗地交易年限的修正系数

Ki-----待估宗地第 i 个个别条件特定的必选因素的修正系数

Ri-----待估宗地第 i 个区位因素条件下或个别条件备选因素的修正系数%

如果本次所使用的基准地价设定的开发程度与本次评估设定待估宗地的开发程度存在差异，则需进行开发程度的修正，才能得到评估设定待估宗地开发程度条件下的宗地地价，故：

设定开发程度条件下的宗地地价 = 基准地价设定开发程度下的宗地地价 + 开发程度修正幅度

1、基准地价成果介绍及内涵

根据《关于发布黄山市中心城区土地定级与基准地价(2016)的通知》[黄政办秘(2017)51号]和《黄山市中心城区土地定级与基准地价技术报告》，黄山市中心城区基准地价分商服、住宅、工业、城管公服、旅游接待设施五种用途。其基准地价内涵为基准日(2017年1月1日)，土地开发程度为红线外“六通”(即通路、通电、排下水、通上水、通讯、通气)，红线内场地平整及容积率按规定标准设定条件下不同级别、不同用地类型法定最高出让年期的平均地价。

2、确定待估宗地的土地级别及基准地价

根据《关于发布黄山市中心城区土地定级与基准地价(2016)的通知》[黄政办秘(2017)51号]，待估宗地位于黄山市中心城区商服用地，属商服用地一级用地区域，一级商服用地使用权(住宿餐饮用地基准价为3000元/㎡。)

3、期日修正系数(K_1)的确定

根据待估宗地所在地的地价指数、房地产价格指数或调查到的地价变化情况确定期日修正指数。经市场调查,就目前地价市场情况分析,黄山市地价有一定的上扬幅度,根据中国地价网-城市地价动态监测所公布的全国地价指数情况一览表,由于黄山市属华东区,故取华东区区域地价指数作为本次评估依据,如下表:

华东区地价指数情况一览表

年度	综合	商服	住宅	工业
2017	260	209	341	191
2016	243	201	313	183
2015	217	195	264	174
2014	206	190	248	167
2013	194	186	237	154

经市场调查,就目前地价市场情况分析,屯溪区中心城区基准地价基准日(2017年1月1日)至本次估价价值时点(2017年6月23日)时间较近,就目前地价市场情况分析,该地区商服用地地价基本不变,故 $K_1=1.0$ 。

4、土地使用年期修正系数(K_2)确定

待估宗地取得时间为2006年2月15日,评估设定为商业用地,则设定使用年限至2046年2月14日,至价值时点剩余约28.65年使用年限;

其修正公式为:

$$\text{土地使用年期修正系数 } K = [1 - 1 / (1 + 5\%)^{28.65}] / [1 - 1 / (1 + 5\%)^{40}] = 0.8775$$

式中:

r 为土地还原率 5% [还原率(报酬率)的确定采用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。土地还原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公布的一年定期存款利率 1.5% 和最新发行的一年期国债利率 2.66% 为基础,取正常投资回报率为 2%。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,以及该区域物业的租售比及目前黄山市屯溪区社会经济环境、房地产经营风险综合分析取风险投资回报率为 3%。

土地还原率 $r = \text{正常投资回报率} + \text{风险投资回报率} = 2\% + 3\% = 5\%$

5、土地容积率修正系数 (K3) 的确定

待估宗地设定实际容积率为 1.3, 黄山市中心城区基准地价设定容积率为 2.0, 故土地容积率应修正, 参照下表;

商服用地容积率修正系数表

容积率 修正系数 土地级别	≤ 1.0	1.1	1.2	1.3	1.5	1.6	1.7	1.8	2.0	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5	≥5
一	0.72	0.78	0.81	0.84	0.87	0.91	0.94	0.97	1.0	1.15	1.37	1.50	1.58	1.66	1.72
二	0.78	0.82	0.85	0.88	0.91	0.94	0.97	1.0	1.08	1.16	1.39	1.51	1.61	1.68	1.74
三	0.81	0.88	0.92	0.96	1.0	1.04	1.08	1.047	1.21	1.26	1.35	1.50	1.62	1.69	1.75
四	0.88	0.92	0.96	1.0	1.04	1.08	1.047	1.20	1.27	1.31	1.40	1.54	1.63	1.71	1.76
五	0.90	0.96	1.0	1.04	1.08	1.047	1.16	1.19	1.26	1.30	1.40	1.53	1.62	1.72	1.75
六	0.98	1.0	1.04	1.08	1.13	1.18	1.23	1.28	1.35	1.40	1.48	1.54	1.62	1.70	1.76

根据容积率修正系数表, 估价对象设定容积率为 1.3, 则估价对象土地容积率修正系数为 0.84。

6、编制待估宗地地价影响因素说明、优劣程度及修正系数

表 1-1 黄山市中心城区一级地商服用地宗地地价影响因素指标说明表

影响因素			修正因素					
			优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	区域在城市中心位置		处于城市繁华商服中心	处于城市繁华商服中心边缘	处于城市繁华商服中心边缘	处于一般商业区	一般商业区边缘	
	流动人口密度		高	较高	一般	较低	低	
	交通状况	街道状况		街道宽度大，路面质量好	街道宽度宽，路面质量较好	街道宽度一般，路面质量一般	街道宽度较小，路面质量较差	街道宽度小路路面质量差
		道路状况	道路类型	混合型为主	混合型与生活型并重	生活型为主	生活型与交通型并重	交通型为主
			道路等级	主干道为主	主干道与次干道并重	次干道为主	次干道与支路并重	支路为主
		交通便捷度		出行方便	出行较方便	可以乘坐交通设施	出行较困难	出行很困难
	基础设施状况		供电、供水保证率达98%以上，排水通畅	供电、供水保证率达96-98%，排水较通畅	供电、供水保证率达94-96%，排水状况一般	供电、供水保证率达92-94%，排水状况较差	供电、供水保证率达，< 92%，排水状况差	

个别因素	公共设施状况		公用服务设施齐全、完备、等级高	公用服务设施齐全、完备、等级较高	公用服务设施齐全、完备、等级一般	公用服务设施水平较差	公用服务设施水平差
	商业繁华程度	商业类型	商业类型多	商业类型较多	商业类型一般	商业类型较少	商业类型少
		商务设施规模与积聚程度	商务设施规模大与积聚程度高	商务设施规模大与积聚程度较高	商务设施规模大与积聚程度一般	商务设施规模大与积聚程度较低	商务设施规模大与积聚程度低
		经营类别	经营各类齐全	经营种类比较齐全	经营种类较多	经营种类比较齐全	经营种类比较齐全
		客流量数量与质量	客流量大消费水平高	客流量较大消费水平较高	客流量一般消费水平一般	客流量较少消费水平较低	客流量少消费水平低
	城市规划限制		规划用途商业，规划对土地利用强度基本无限制	规划用途商业，规划对土地利用强度略有限制	规划用途商业，规划对土地利用强度有一定限制	规划用途商业，规划对土地利用强度限制较大	规划改变土地用途
	环境状况		景观设施完善环境优美、能吸引游人，无污染	景观设施完善环境较好，无污染	景观设施基本完善，环境一般，基本无污染	附近有景观设施，轻度污染	区域没有景观，污染较严重
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差
	宗地地形状况		平坦，起伏<1米	平坦，起伏<2米	基本平坦，起伏2-3米	有一定起伏3-5米	起伏>5米
	宗地地基状况		好	较好	基本无不良地质现象	有不良地质现象，但无需特殊处理	有不良地质现象，需特殊处理
	宗地形状		矩形	近似矩形	较不规则，但对土地利用无影响	不规则，对土地利用有一定影响	很不规则，对土地利用影响很大
	宗地面积		面积适中，对土地利用有利	面积较适中，对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小，对土地利用影响大
	宗地基础设施状况		供电、供水保证率达98%以上，排水通畅	供电、供水保证率达96-98%，排水较通畅	供电、供水保证率达94-96%，排水状况一般	供电、供水保证率达92-94%，排水状况较差	供电、供水保证率达，<92%，排水状况差
	宗地邻接道路等级与通达性		临混合型主干道，道路通达性好	临混合型主干道，道路通达性较好	临混合型主干道或生活型次干道，道路通达性一般	临交通型次干道，道路通达性较差	临支路或巷道，道路通达性差
	临街状况	宽深比	>1.0	0.8-1.0	0.6-0.8	0.4-0.6	<0.4
		几面临街	十字路口	丁字路口	一面临街	袋地<5米	袋地>5米
接近交通设施程度	距商服中心距离		地处商服中心	距商服中心距离<50米	距商服中心距离50-100米	距商服中心距离100-200米	距商服中心距离>200米
	距火车站距离	距火车站距离	<500米	500-800米	800-1200米	1200-1500米	>1500米
		距汽车站距离	<800米	800-900米	900-1000米	1200-1500米	>1200米
		距公交站点距离	<100米	100-200米	200-178米	178-500米	>500米
	相邻土地利用状况		商业	商住	住宅	工业、仓储	其它用地

规划限制	规划用途商业，规划对土地利用强度基本无限制	规划用途商业，规划对土地利用强度略有限制	规划用途商业，规划对土地利用强度有一定限制	规划用途商业，规划对土地利用强度限制较大	规划改变土地用途
地上建筑物状况	建筑物成新度高	建筑物成新度较高	建筑物成新度一般	建筑物成新度较低	建筑物成新度低
其他个别因素状况	好	较好	一般	较差	差

表 1-1-2 黄山市中心城区一级地商服用地宗地地价修正系数表（住宿餐饮用地）

影响因素			修正因素					
			优	较优	一般	较劣	劣	
区域因素	区域在城市中心位置		0.0185	0.0093	0.0000	-0.0094	-0.0188	
	流动人口密度		0.0112	0.0056	0.0000	-0.0057	-0.0113	
	交通条件	街道状况		0.0096	0.0048	0.0000	-0.0049	-0.0098
		道路状况	道路类型	0.0104	0.0052	0.0000	-0.0053	-0.0105
			道路等级	0.0104	0.0052	0.0000	-0.0053	-0.0105
		交通便捷度		0.0107	0.0053	0.0000	-0.0054	-0.0108
	基础设施状况		0.0135	0.0067	0.0000	-0.0068	-0.0137	
	公共设施状况		0.0126	0.0063	0.0000	-0.0064	-0.0128	
	商业繁华程度	商业类型		0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0113
		商务设施集聚程度		0.0096	0.0048	0.0000	-0.0049	-0.0098
		经营类别		0.0104	0.0052	0.0000	-0.0053	-0.0105
		客流数量与质量		0.0095	0.0047	0.0000	-0.0048	-0.0096
	城市规划限制		0.0074	0.0037	0.0000	-0.0038	-0.0075	
	环境状况		0.0074	0.0037	0.0000	-0.0038	-0.0075	
	其他区域因素状况		0.0037	0.0019	0.0000	-0.0019	-0.0038	
	个别因素	宗地地形状况		0.0089	0.0044	0.0000	-0.0045	-0.0090
宗地地基状况		0.0079	0.0039	0.0000	-0.0040	-0.0080		
宗地形状		0.0084	0.0042	0.0000	-0.0043	-0.0086		
宗地面积		0.0089	0.0044	0.0000	-0.0045	-0.0090		
宗地基础设施状况		0.0104	0.0052	0.0000	-0.0053	-0.0105		
宗地邻接道路等级与通达性		0.0090	0.0045	0.0000	-0.0046	-0.0092		
临街状		宽深比	0.0089	0.0044	0.0000	-0.0045	-0.0090	
		几面临街	0.0089	0.0044	0.0000	-0.0045	-0.0090	

况						
	距商服中心距离	0.0141	0.0070	0.0000	-0.0071	-0.0143
接近交通设施程度	距火车站距离	0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0113
	距汽车站距离	0.0105	0.0053	0.0000	-0.0053	-0.0107
	距公交站点距离	0.0105	0.0052	0.0000	-0.0053	-0.0106
	相邻土地利用状况	0.0059	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	规划限制	0.0074	0.0037	0.0000	-0.0038	-0.0075
	地上建筑物状况	0.0059	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
	其他个别因素状况	0.0037	0.0019	0.0000	-0.0019	-0.0038

表 4-1 编制评估宗地宗地地价影响因素指标说明表

影响因素			修正因素				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中心位置		处于城市繁华商服中心				
	流动人口密度		高				
	交通状况	街道状况	街道宽度大, 路面质量好				
		道路状况	混合型为主				
		道路等级	主干道为主				
		交通便捷度	出行方便				
	基础设施状况		供电、供水保证率达 98%以上, 排水通畅				
	公共设施状况		公用服务设施齐全、完备、等级高				
	商业繁华程度	商业类型	商业类型多				
		商务设施规模与积聚程度		商务设施规模大与积聚程度较高			
		经营类别		经营种类比较齐全			
		客流量数量与质量		客流量较大消费水平较高			

个别因素	城市规划限制			规划用途商业, 规划对土地利用强度略有限制		
	环境状况			景观设施完善环境较好, 无污染		
	其他区域因素状况			较好		
	宗地地形状况			平坦, 起伏 < 2 米		
	宗地地基状况			较好		
	宗地形状				较不规则, 但对土地利用无影响	
	宗地面积				对土地利用略有影响	
	宗地基础设施状况				供电、供水保证率达 94-96%, 排水状况一般	
	宗地邻接道路等级与通达性			临混合型主干道, 道路通达性较好		
	临街状况	宽深比		0.8-1.0		
		几面临街		丁字路口		
	距商服中心距离			距商服中心距离 < 50 米		
	接近交通设施程度	距火车站距离	< 500 米			
		距汽车站距离	< 800 米			
		距公交站点距离	< 100 米			
	相邻土地利用状况				住宅	
	规划限制				规划用途商业, 规划对土地利用强度有一定限制	
	地上建筑物状况				建筑物成新度一般	
	其他个别因素状况				一般	

B、编制评估宗地区域及个别因素指标说明、优劣程度及修正系数表

地址: 安徽省合肥市潜山路淠河路交口帝豪大厦 15 楼

- 80 - 项目联系电话: 0559-2111887

影响因素			修正因素				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市中心位置		0.0185				
	流动人口密度		0.0112				
	交通条件	街道状况	0.0096				
		道路状况	道路类型	0.0104			
			道路等级	0.0104			
		交通便捷度	0.0107				
	基础设施状况		0.0135				
	公共设施状况		0.0126				
	商业繁华程度	商业类型	0.0111				
		商务设施集聚程度		0.0048			
		经营类别		0.0052			
		客流数量与质量		0.0047			
	城市规划限制			0.0037			
	环境状况			0.0037			
	其他区域因素状况			0.0019			
个别因素	宗地地形状况			0.0044			
	宗地地基状况			0.0039			
	宗地形状				0.0000		
	宗地面积				0.0000		
	宗地基础设施状况				0.0000		
	宗地邻接道路等级与通达性			0.0045			
	临街状况	宽深比		0.0044			
		几面临街		0.0044			
	距商服中心距离			0.0070			
	接近交通设施程度	距火车站距离	0.0111				
		距汽车站距离	0.0105				
		距公交站点距离	0.0105				
	相邻土地利用状况				0.0000		

	规划限制			0.0000		
	地上建筑物状况			0.0000		
	其他个别因素状况			0.0000		

综上所述得出评估因素修正系数 (K_i) = 0.1927

7、经以上分析过程，可得到待估宗地在估价设定开发程度条件下的土地使用权价格：

基准地价设定开发程度条件下的宗地地价 = 基准地价 $\times K_1 \times K_2 \times K_3 \times (1 + \sum K)$ $\pm$ 开发程度修正

开发程度修正 = 待估宗地价格定义中设定的土地开发程度下的待估宗地土地开发费用 - 基准地价所对应的土地开发程度下的待估宗地土地开发费用

经现场勘察及市场调查测算，宗地红线外达到“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气）及红线内“五通一平”（通路、通电、供水、排水、通讯及场地平整），待估宗地对应基准地价的土地开发程度下（基准地价对应土地开发程度为红线外六通、红线内场地平整）的开发费用为 100 元/ m^2 ，则土地开发程度修正 = 100 元/ m^2 。

待估宗地价格 = $3000 \times 1.0 \times 0.8775 \times 0.84 \times (1 + 0.1927) + 100 \approx 2737$ 元/ m^2

b)、补交土地出让金的测算

1、则土地重新购建价格为：

商服用地（住宿餐饮业）土地面积的分摊过程：估价对象屯溪区环城北路（黄国用（2007）第 0308 号）地块用途为交通运输设施用地，地块总用地面积 21424.30 m^2 ，地面建筑物证载总建筑面积 10908.32 m^2 ，根据《关于发布黄山市中心城区土地定级与基准地价（2016）的通知》[黄政办秘（2017）51 号]基准地价设定容积率为 1.3，则建筑物分摊土地面积为 14180.82 m^2 ，则商业用房分摊土地（住宿餐饮业） $3999.59 m^2 \times 14180.82 m^2 / 10908.32 m^2 = 5199.47 m^2$

商服用地（住宿餐饮业）地价：5199.47 $m^2 \times 2737$ 元/ m^2 = 14230949 元

交通设施用地地价 5199.47 $m^2 \times 653$ 元/ m^2 （见 A-2 的测算结果）= 3395254 元

2、补交土地出让金：14230949 - 3395254 = 10835695 元

楼面地价：10835695 元 $\div 3999.59 m^2 \approx 2709$ 元/ m^2

c)、宾馆楼的评估结果

单价：6056 - 2709 = 3347 元/ m^2

总价：3999.59 $m^2 \times 3347$ 元/ m^2 = 13386628 元

B-3、住宅房的评估过程（黄山园北街 147 号）

B-3-1) 比较法的测算过程

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

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

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：阜安新村 2 幢 203 室

(2)、交易实例 2：平安园 3 幢 302 室

(3)、交易实例 3：上新新村 35 幢 201 室

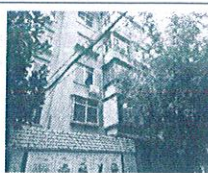
2、选取可比实例：根据替代原则，本次估价选取近期同一供需圈内三个用途相同的交易实例作为可比实例进行比较，求出估价对象房地产价值，选择原则如下：

- (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		黄山园北街 147 号	阜安新村 2 幢 203 室	平安园 3 幢 302 室	上新新村 35 幢 201 室
照 片					
用 途		住宅	住宅	住宅	住宅
交 易 日 期		2017. 6	2017. 2	2017. 3	2017. 2
交 易 情 况			正常	正常	正常
成 交 价 格			7280	7120	6860
价 格 内 涵	财产范围	房地产	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	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
区 位 状 况	位置	较优	较优	较优	较优
	交通条件	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
	生活服务设施	较完备	较完备	较完备	较完备
	教育配套设施	一般学区	一般学区	一般学区	一般学区
	环境质量	一般	较优	较优	一般
	所处楼幢	较好	较好	较好	较好
	楼层	1/6	2/6	3/6	2/5
	朝向	坐北朝南	坐北朝南	坐北朝南	坐北朝南
实 物 状 况	建筑结构类型	混合	混合	混合	混合
	空间布局	不合理	较合理	较合理	较合理
	设施设备	基本完备	较完备	较完备	较完备
	建筑功能	较好	较好	较好	较好
	面积 (m ²)	合计 250.75	84.93	93	72.8
	装饰装修	简单装修	中等装修	中等装修	中等装修
	物业管理水平	一般	一般	一般	一般
	新旧程度	七成新	七成新	七成新	七成新
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
	土地使用期限	自动续期	自动续期	自动续期	自动续期
	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	无	无	无	无
	其他权利限制情况	无	无	无	无

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
	黄山园北街 147 号	阜安新村 2 幢 203 室	平安园 3 幢 302 室	上新新村 35 幢 201 室
1. 成交价格	——	7280	7120	6860
2. 标准化处理后的价格	——	7280	7120	6860
统一财产范围后的价格	房地产	7280	7120	6860
统一付款方式后的价格	一次性付款	7280	7120	6860
统一融资条件后的价格	常规融资条件下	7280	7120	6860
统一税费负担后的价格	正常税费负担	7280	7120	6860
统一计价单位后的价格	元/建筑平方米	7280 元/建筑平方米	7120 元/建筑平方米	6860 元/建筑平方米

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、位置：主要为距离区域中心、交通干线、购物中心、学校、医疗卫生场所等重要场所的距离，分为近、较近、一般、较远、远五个等级，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。

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、较不便捷、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、生活服务设施：主要包括商店、超市、菜市场、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，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、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，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。

E、环境质量：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、较劣、劣五个等级，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、所处楼幢：为估价对象所在楼幢在小区内的位置，主要为出入的便利程度和通风、采光、景观等，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。

G、楼层：多层以 3 层为标准，小高层以 8 层为标准，高层以距楼顶第 3 层为标准，每增减二层-1，顶层是具体情况增加增减幅度。

H、朝向：朝南最优，朝东、朝西和朝北依次递减，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

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	位置	100	100	100	100
	交通条件	100	100	100	100
	生活服务设施	100	100	100	100
	教育配套设施	100	100	100	100
	环境质量	100	101	101	100
	所处楼幢	100	100	100	100
	楼层	100	100	101	100
	朝向	100	100	100	100
区位状况调整		100	101	102	100

(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、空间布局：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 1。

C、设施与设备：包括供水、排水、供电、供气设施的完善程度、小区智能化程度、通信、网络等线路的完备程度、公用电梯的设置及质量，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。

D、建筑功能：包括防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照等，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。

E、面积：以 80-90m² 为标准，每增减 10 m² 增减 0.2。

F、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 2。

G、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。

H、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 5。

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
	空间布局	100	103	103	103
	设施设备	100	102	102	102
	建筑功能	100	100	100	100
	面 积	100	100	100	100
	装饰装修	100	102	102	102
	物业管理水平	100	100	100	100
	新旧程度	100	100	100	100
实物状况调整		100	107	107	107

(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、土地使用期限：根据《物权法》的第 149 条规定，“住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。”估价对象和可比实例均为住宅用房，本次估价对土地使用期限不作调整。

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，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：

表五 权益状况调整系数表

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
权益	规划条件	100	100	100	100

状况	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）	7280	7120	6860
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	100/101	100/101	100/100
实物状况调整	100/107	100/107	100/107
权益状况调整	100/100	100/100	100/100
可比实例比较价值（元/平方米）	6736	6588	6411

根据上述分析，取以上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： $(6736+6588+6411)/3 \approx 6578$ 元/ m^2

估价对象评估价值=6578 元/ m^2 × 250.75 m^2 =1649434 元

B-3-2、补交出让金的测算过程

a、土地重新购建价格（住宅用地）

因估价对象国有土地使用证书地类用途为交通设施用地，现视同住宅用地进行土地价格测算，再测算出该宗土地的交通设施用地的客观市场地价，计算得出需补交土地出让金，最终得出估价对象的评估值（房地产价值-补交土地出让金）。

估价对象土地为位于屯溪区环城北路（黄山园 147 号），总用地面积为：142.34 m^2 ，根据土地用途及住宅用地性质，采用基准地价法进行评估。

1、基准地价修正系数正法计算过程

基准地价系数修正法，是在求取一宗待估宗地价格时，根据当地基准地价水平，参照与待估宗地相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准和各种修正因素说明表，根据两

者在区域条件、个别条件、土地使用年限、市场行情、容积率、微观区位条件等的差异，确定修正系数，修正基准地价从而得出估价对象地价的一种方法，其基本公式为： $ZDdj =$

$$JZdj \times g \times t \times y \times \prod Ki \times (1 + \sum Ri)$$

$ZDdj$ -----待估宗地地价

$JZdj$ -----宗地所在级别基准地价

g -----待估宗地评估目的的修正系数

t -----待估宗地评估期日的修正系数

y -----待估宗地交易年限的修正系数

Ki -----待估宗地第 i 个个别条件特定的必选因素的修正系数

Ri -----待估宗地第 i 个区位因素条件下或个别条件备选因素的修正系数%

如果本次所使用的基准地价设定的开发程度与本次评估设定待估宗地的开发程度存在差异，则需进行开发程度的修正，才能得到评估设定待估宗地开发程度条件下的宗地地价，故：

设定开发程度条件下的宗地地价 = 基准地价设定开发程度下的宗地地价 + 开发程度修正幅度

1、基准地价成果介绍及内涵

根据《关于发布黄山市中心城区土地定级与基准地价(2016)的通知》[黄政办秘(2017)51号]和《黄山市中心城区土地定级与基准地价技术报告》，黄山市中心城区基准地价分商服、住宅、工业、城管公服、旅游接待设施五种用途。其基准地价内涵为基准日(2017年1月1日)，土地开发程度为红线外“六通”(即通路、通电、排下水、通上水、通讯、通气)，红线内场地平整及容积率按规定标准设定条件下不同级别、不同用地类型法定最高出让年期的平均地价。

2、确定待估宗地的土地级别及基准地价

根据《关于发布黄山市中心城区土地定级与基准地价(2016)的通知》[黄政办秘(2017)51号]，待估宗地位于黄山市中心城区住宅用地，属住宅用地一级用地区域，一级住宅用地使用权基准价为2615元/m²。

3、期日修正系数(K_t)的确定

根据待估宗地所在地的地价指数、房地产价格指数或调查到的地价变化情况确定期日修正指数。经市场调查，就目前地价市场情况分析，黄山市地价有一定的上扬幅度，根据中国地价网-城市地价动态监测所公布的全国地价指数情况一览表，由于黄山市属华东区，故取华东区区域地价指数作为本次评估依据，如下表：

华东区地价指数情况一览表

年度	综合	商服	住宅	工业
2017	260	209	341	191
2016	243	201	313	183
2015	217	195	264	174
2014	206	190	248	167
2013	194	186	237	154

经市场调查，就目前地价市场情况分析，屯溪区中心城区基准地价基准日（2017年1月1日）至本次估价价值时点（2017年6月23日）时间较近，就目前地价市场情况分析，该地区住宅用地地价基本不变，故 $K_1=1.0$ 。

4、土地使用年期修正系数 (K_2) 确定

住宅用地使用年限至 2076 年 2 月 14 日，至价值时点剩余约 58.63 年使用年限；

其修正公式为：

$$\text{土地使用年期修正系数 } K = [1 - 1 / (1 + 5\%)^{58.63}] / [1 - 1 / (1 + 5\%)^{70}] = 0.9748$$

式中：

r 为土地还原率 5% [还原率（报酬率）的确定采用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。土地还原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公布的一年定期存款利率 1.5% 和最新发行的一年期国债利率 2.66% 为基础，取正常投资回报率为 2%。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，以及该区域物业的租售比及目前黄山市屯溪区社会经济环境、房地产经营风险综合分析取风险投资回报率为 3%。

$$\text{土地还原率 } r = \text{正常投资回报率} + \text{风险投资回报率} = 2\% + 3\% = 5\%$$

5、土地容积率修正系数 (K_3) 的确定

待估宗地实际容积率为 1.7616，黄山市中心城区基准地价住宅用地设定容积率为 2.0，故土地容积率应修正，参照下表；

住宅用地容积率修正系数表

容积率 修正系数 土地级别	≤ 1.0	1.1	1.2	1.3	1.5	1.6	1.7	1.8	2.0	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5	≥5
一	0.72	0.75	0.78	0.82	0.87	0.91	0.95	0.98	1.0	1.32	1.51	1.66	1.78	1.86	1.93
二	0.78	0.82	0.84	0.87	0.92	0.96	0.98	1.0	1.15	1.35	1.53	1.68	1.80	1.88	1.93
三	0.86	0.89	0.93	0.97	1.0	1.05	1.10	1.16	1.22	1.40	1.56	1.69	1.79	1.87	1.92
四	0.88	0.92	0.96	1.0	1.05	1.11	1.18	1.36	1.53	1.66	1.76	1.85	1.88	1.91	1.93
五	0.96	0.98	1.0	1.05	1.10	1.16	1.25	1.43	1.56	1.65	1.78	1.86	1.89	1.92	1.94

根据容积率修正系数表，未设定容积率为 1.76 的修正系数，此次参造容积率为 1.8 的修正系数，则估价对象土地容积率修正系数为 0.98。

6、编制待估宗地地价影响因素说明、优劣程度及修正系数

表 2-1 黄山市中心城区一级地住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

影响因素				修正因素									
				优		较优		一般		较劣		劣	
区域因素	社会因素			社会规模大，有完善的安全保障，居民素质高		社会规模大，有安全保障，居民素质高		社会规模一般，有专人值班，居民素质较高		社会规模较小，无封闭的管理设施，居民素质一般		单独的住宅楼，无安全保障设施 居民构成较复杂	
				居住人口密度		高		较高		一般		较低	
	距市中心的距离			地处商服中心		距商服中心距离<200米		跟商服中心距离200-500米		跟商服中心距离500-1000米		跟商服中心距离>1000米	
	交通状况	道路状况	道路类型	生活型为主		生活型与混合型并重		混合型为主		混合型与交通型并重		交通型为主	
			道路等级	主干道为主		主干道与次干道并重		次干道为主		次干道与支路并重		支路为主	
		交通便捷度		出行很便捷		出行比较便捷		一般		出行有所不便		出行很不方便	
	基础设施状况			供电、供水保证率达98%以上，排水通畅		供电、供水保证率达96-98%，排水较通畅		供电、供水保证率达94-96%，排水状况一般		供电、供水保证率达92-94%，排水状况较差		供电、供水保证率达，<92%，排水状况差	
	公共设施状况			公用服务设施齐全，等级高		公用服务设施齐全，等级较高		公用服务设施、等级一般		公用服务设施水平较差		公用服务设施水平差	
城市规划限制			无限制		无限制		基本无限制		个别条件限制		布局受较大限制		

	环境状况		景观设施完善 环境优美,无污 染	景观设施完善环 境较好,无污 染	景观设施基本完 善,环境一般, 基本无污染	附近有景观设施, 轻度污染	区域没有景观, 污染较严重
	其他区域因素状况		好	较好	一般	较差	差
个别因素	宗地地形状况		平坦,起伏<1 米	平坦,起伏<2米	基本平坦,起伏 2-3米	有一定起伏3-5米	起伏>5米
	宗地地基状况		好	较好	基本无不良地质 现象	有不良地质现象, 但无需特殊处理	有不良地质现 象,需特殊处理
	宗地形状		矩形	近似矩形	较不规则,但对 土地利用无影响	不规则,对土地利 用有一定影响	很不规则,对土 地利用影响很大
	宗地面积		面积适中,对土 地利用有利	面积较适中,对 土地利用较有利	对土地利用略有 影响	对土地利用影响较 大	面积过大、过小, 对土地利用影响 大
	宗地日照、通风、干 湿状况		日照充分、通风 流畅	日照充分、通风 较流畅	日照基本满足, 通风较流畅	日照较少,通风受 阻	阴暗潮湿
	邻接道路等级及通 达性		临生活型主干 道,道路通达性 好	临混合型主干 道,道路通达性 较好	临交通型主干 道或生活型次干 道,道路通达性 一般	临交通型次干道, 道路通达性较差	临支路或巷道, 道路通达性差
	宗地基础设施状况		供电、供水保证 率达98%以上, 排水通畅	供电、供水保证 率达96-98%,排 水较通畅	供电、供水保证 率达94-96%,排 水状况一般	供电、供水保证率 达92-94%,排水状 况较差	供电、供水保证 率达,<92%,排 水状况差
	宗地邻接道路等级 与通达性		临混合型主干 道,道路通达性 好	临混合型主干 道,道路通达性 较好	临混合型主干 道或生活型次干 道,道路通达性 一般	临交通型次干道, 道路通达性较差	临支路或巷道, 道路通达性差
	地上建筑物状况		建筑物成新度 高	建筑物成新度较 高	建筑物成新度一 般或没有建筑物	建筑物成新度较低	建筑物成新度低
	距商服中心距离		地处商服中心	距商服中心距离 <200米	距商服中心距离 200-500米	距商服中心距离 500-1000米	距商服中心距离 >1000米
	距公交站点距离		<100米	100-200米	200-300米	300-500米	>500米
	接近交 通设 施程 度	距中小学、幼 儿园距离	<500米	500-800米	800-1200米	300-500米	>1500米
		距医院距离	<500米	500-800米	800-1200米	1200-1500米	>1500米
		距菜场距离	<200米	200-400米	400-600米	600-800米	>800米
		距其他公用 设施距离	<500米	500-800米	800-1200米	1200-1500米	>1500米
	相邻土地利用状况		住宅	商住	商业	工业、仓储	其它用地
	其他个别因素状况		好	较好	一般	较差	差

表 2-1-1 黄山市中心城区一级地住宅用地用地宗地地价修正系数表

影响因素			修正因素				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素		0.0096	0.0048	0.0000	-0.0049	-0.0097
	居住人口密度		0.0141	0.0070	0.0000	-0.0071	-0.0142
	距市中心的距离		0.0178	0.0089	0.0000	-0.0090	-0.0179
	交通状况	道路类型	0.0141	0.0070	0.0000	-0.0071	-0.0142
		道路等级	0.0126	0.0063	0.0000	-0.0064	-0.0127
		交通便捷度	0.0118	0.0059	0.0000	-0.0060	-0.0120
	基础设施状况		0.0141	0.0070	0.0000	-0.0071	-0.0142
	公共设施状况		0.0163	0.0081	0.0000	-0.0082	-0.0165
	城市规划限制		0.0104	0.0052	0.0000	-0.0052	-0.0105
	环境状况		0.0118	0.0059	0.0000	-0.0060	-0.0120
	其他区域因素状况		0.0074	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0075
个别因素	宗地地形状况		0.0089	0.0044	0.0000	-0.0045	-0.0090
	宗地地基状况		0.0089	0.0044	0.0000	-0.0045	-0.0090
	宗地形状		0.0081	0.0041	0.0000	-0.0041	-0.0082
	宗地面积		0.0052	0.0026	0.0000	-0.0026	-0.0052
	宗地日照、通风、干湿状况		0.0089	0.0044	0.0000	-0.0045	-0.0090
	邻接道路等级及通达性		0.0096	0.0048	0.0000	-0.0049	-0.0097
	宗地基础设施状况		0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0112
	地上建筑物状况		0.0089	0.0044	0.0000	-0.0045	-0.0090
	距商服中心距离		0.0200	0.0100	0.0000	-0.0101	-0.0202
	距公交站点距离		0.0148	0.0074	0.0000	-0.0075	-0.0150
	接近交通设施程度	距中小学、幼儿园距离	0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0112
		距医院距离	0.0096	0.0048	0.0000	-0.0049	-0.0097
		距菜场距离	0.0111	0.0056	0.0000	-0.0056	-0.0112

	距其他公用设施距离	0.0074	0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0075
	相邻土地利用状况	0.0067	0.0033	0.0000	-0.0034	-0.0067
	其他个别因素状况	0.0059	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060

表 4-1 编制评估宗地区域用地宗地地价影响因素指标说明表

影响因素			修正因素				
			优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	社会因素					社会规模较小，无封闭的管理设施，居民素质一般	
	居住人口密度			较高			
	距市中心的距离			距商服中心距离 < 200 米			
	交通状况	道路状况			混合型为主		
		道路类型					
		道路等级			次干道为主		
	交通便捷度			出行比较便捷			
	基础设施状况			供电、供水保证率达 96-98%，排水较通畅			
	公共设施状况			公用服务设施齐全，等级较高			
	城市规划限制					个别条件限制	
个别因素	环境状况				景观设施基本完善，环境一般，基本无污染		
	其他区域因素状况			较好			
	宗地地形状况		平坦，起伏 < 1 米				
	宗地地基状况				基本无不良地质现象		

宗地形状				较不规则,但对土地利用无影响		
宗地面积					对土地利用影响较大	
宗地日照、通风、干湿状况					日照较少,通风受阻	
邻接道路等级及通达性				临交通型主干道或生活型次干道,道路通达性一般		
宗地基础设施状况			供电、供水保证率达 96-98%,排水较通畅			
宗地邻接道路等级与通达性				临混合型主干道或生活型次干道,道路通达性一般		
地上建筑物状况				建筑物成新度一般或没有建筑物		
距商服中心距离			距商服中心距离 < 200 米			
距公交站点距离			100-200 米			
接近交通设施程度	距中小学、幼儿园距离			800-1200 米		
	距医院距离				1200-1500 米	
	距菜场距离		200-400 米			
	距其他公用设施距离			800-1200 米		
相邻土地利用状况				商业		
其他个别因素状况				一般		

B、编制评估宗地区域及个别因素指标说明、优劣程度及修正系数表

影响因素			修正因素				
			优	较优	一般	较差	劣
区域因素	社会因素					-0.0049	
	居住人口密度			0.0070			
	距市中心的距离			0.0089			
	交通状况	道路类型			0.0000		
		道路等级			0.0000		
		交通便捷度		0.0059			
	基础设施状况			0.0070			
	公共设施状况			0.0081			
	城市规划限制				0.0000		
	环境状况					-0.0060	
	其他区域因素状况			0.0037			
个别因素	宗地地形状况		0.0089				
	宗地地基状况				0.0000		
	宗地形状				0.0000		
	宗地面积					-0.0026	
	宗地日照、通风、干湿状况					-0.0045	
	邻接道路等级及通达性				0.0000		
	宗地基础设施状况			0.0056			
	地上建筑物状况				0.0000		
	距商服中心距离			0.0100			
	距公交站点距离			0.0074			
	接近交通设施程度	距中小学、幼儿园距离			0.0000		
		距医院距离				-0.0049	
		距菜场距离		0.0056			
		距其他公用设施距离			0.0000		

相邻土地利用状况			0.0000		
其他个别因素状况			0.0000		

综上所述得出评估因素修正系数(Ki)=0.055

7、经以上分析过程，可得到待估宗地在估价设定开发程度条件下的土地使用权价格：

基准地价设定开发程度条件下的宗地地价 = 基准地价 × K1 × K2 × K3 × (1 + ΣK) ± 开发程度修正

开发程度修正=待估宗地价格定义中设定的土地开发程度下的待估宗地土地开发费用 - 基准地价所对应的土地开发程度下的待估宗地土地开发费用

经现场勘察及市场调查测算，宗地红线外达到“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气）及红线内“五通一平”（通路、通电、供水、排水、通讯及场地平整），待估宗地对应基准地价的土地开发程度下（基准地价对应土地开发程度为红线外六通、红线内场地平整）的开发费用为 100 元/m²，则土地开发程度修正=100 元/m²。

则待估宗地价格为：

待估宗地价格=2615 × 1.0 × 0.9748 × 1.000 × (1+0.055) + 100 ≈ 2789 元/m²

则土地重新购建价格为：

住宅用地地价：142.34 m² × 2789 元/m² = 396986 元

交通设施用地地价 142.34 m² × 653 元/m²（见 A-2 的测算结果）≈ 92948 元

补交土地出让金：396986 - 92948 = 304038 元

楼面地价：304038 元 ÷ 250.75 m² ≈ 1213 元/m²

估价对象（屯溪区黄山园北街 147 号）评估价值 = (6578 元/m² - 1213 元/m²) × 250.75 m²
= 5365 元/m² × 250.75 m²
= 1345274 元

B-4、其他用房（公厕）的价格评估：采用成本法

估价对象屯溪区环城北路（黄国用（2007）第 0308 号）地块用途为交通运输设施用地，地面建筑物证载总建筑面积 10908.32 m²，根据《关于发布黄山市中心城区土地定级与基准地价（2016）的通知》[黄政办秘（2017）51 号]基准地价设定容积率为 1.3，则建筑物分摊土地面积为 14180.82 m²，（其中其他用房（公厕）建筑面积为 116.22 m²，）则其他用房（公厕）116.22 m² × 14180.82 m² / 10908.32 m² = 151.08 m²

交通设施用地单位地价：653 元/m² (见 A-2 的测算结果)

其他用房 (公厕) 地价=151.08 m² × 653 元/m² (见 A-2 的测算结果) =98655 元

其他用房 (公厕) 建筑物评估价格=116.22 m² × 1073 元/m² (见 A-1 的测算结果) =124704 元

则：其他用房 (公厕) 房地合一的价格=地价+建筑物价格=98655+124704=223359 元 (单价：1922 元/m²)

B-5、剩余土地面积 (为停车场和站前广场) 的价格评估

估价对象屯溪区环城北路 (黄国用 (2007) 第 0308 号) 地块用途为交通运输设施用地，地面建筑物证载总建筑面积 10908.32 m²，根据《关于发布黄山市中心城区土地定级与基准地价 (2016) 的通知》[黄政办秘 (2017) 51 号] 基准地价设定容积率为 1.3，则建筑物分摊土地面积为 14180.82 m²，剩余土地面积 (为停车场和站前广场) 7243.48 m²。

交通设施用地单位地价：653 元/m² (见 A-2 的测算结果)

剩余土地面积 (为停车场和站前广场) 价格：7243.48 m² × 653 元/m² ≈ 4729992 元

B-5、采取市场法和收益法、成本法计算，估价对象评估价格为 55279427 元

估价结果一览表

序号	房号	建筑面积 (m ²)	建筑 年代	所在层次 /总层数	原评估 单价 (元/ m ²)	减楼面 地价 (元/ m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估金额 (元)	备注
1	环城北路 98 号货运配 载中心	1138.07	2004	1-3/3	11449	4031	7418	8442203	
2	环城北路 98 号商业楼	671.25	1999	1-4/4	10419	4031	6273	4210751	
3	环城北路 98 号综合楼	2873.22	2004	1-3/3	10419	4031	6388	18354129	
4	环城北路 98 号商业用房 (售票大厅、候车厅)	2109.97	1993	1-2/2	6205	4031	2174	4587075	
5	环城北路 98 号商业用房 1-8 层 (交通宾馆)	3999.59	1993	1-8/8	6056	2709	3347	13386628	
6	黄山园北街 147 号	250.75	1999	1/6	6578	1213	5365	1345274	
7	其他用房 (公厕)	116.22	1993	1/1			1922	223375	
8	剩余土地面积 (为停 车场和站前广场)	7243.48					653	4729992	
	合计							55279427	

备注：第 6 项环城北路 98 号商业用房 (售票大厅、候车厅) 的评估值已扣除过火面积的维修费用

C、依据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）第 6.0.5 条（在同时选用两种或两种以上估价方法进行估价的情况下，根据估价目的的特殊要求，可以将其中一种估价方法的测算结果作为综合测算结果。例如：为征收补偿的需要，同时选用比较法、收益法和成本法对被征收房屋价值进行评估，在比较法的测算结果最高的情况下，可以将比较法的测算结果作为综合测算结果，因为〔国有土地上房屋征收与补偿条例〕第十九条规定“对被征收房屋价值的补偿，不得低于房屋征收决定公告之日被征收房屋类似房地产的市场价格”。）

综上所述，通过上述两种方法的测算，根据估价对象的特点分析，第二种市场法和收益法、成本法评估得出的结果更趋向于客观，经分析确定最终价格以第二种市场法和收益法、成本法计算出来的结果作为综合测算结果。

即估价对象评估价格为：55279427 元

六、估价结果的确定

黄山长运有限公司所属的位于屯溪区黄山园北街 147 号、环城北路 98 号房地产在价值时点的征收货币补偿合理价格总计为：RMB55279427 元，大写（人民币）：伍仟伍佰贰拾柒万玖仟肆佰贰拾柒元整。（具体明细见下表）

估价结果一览表

序号	房号	所在层次/ 总层数	结构	房屋 用途	建筑 年代	土地性质 用途	建筑面积 (m ²)	原评估单 价(元/m ²)	扣除土地 楼面地价 (元/m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估金额 (元)
一	房地产										
1	环城北路 98 号货 运配载中心	1-3/3	砖混	商业	2004	出让交通 设施用地	1138.07	11449	4031	7418	8442203
2	环城北路 98 号商 业楼	1-4/4	砖混	商业	1999	出让交通 设施用地	671.25	10304	4031	6273	4210751
3	环城北路 98 号综 合楼	1-3/3	砖混	商业	2004	出让交通 设施用地	2873.22	10419	4031	6388	18354129
4	环城北路 98 号商业用 房(售票大厅、候车厅)	1-2/2	钢混	商业	1993	出让交通 设施用地	2109.97	6205	4031	2174	4587075
5	环城北路 98 号商业用 房 1-8 层(交通宾馆)	1-8/8	钢混	商业	1993	出让交通 设施用地	3999.59	6056	2709	3347	13386628
6	其他用房(公厕)	1/1	砖混	其他	1993	出让交通 设施用地	116.22	成本法		1922	223375
7	黄山园北街 147 号第一层	1/1	砖混	住宅	1999	出让交通 设施用地	250.75	6578	1213	5365	1345274
	合计					11159.07	11159.07				50549435
二	土地						用地面积			单价	
8	剩余土地面积(为 停车场和站前广 场)					出让交通 设施用地	7243.48			653	4729992
	总计										55279427

注：其中第 5 项已扣除过火面积的维修费用

附 件

- 1、估价委托书
- 2、估价对象位置图
- 3、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 4、估价对象权属证明复印件
- 5、可比实例位置图和外观照片
- 6、估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 7、注册房地产估价师资格证书