

房地产估价报告

估价项目名称：深圳市博达煤电开发有限公司位于深圳市福田区
新闻路 1 号公寓房地产市场价格评估

估价委托人：深圳市博达煤电开发有限公司

房地产估价机构：北京中地华夏土地房地产评估有限公司

估价报告编号：中地华夏（2019）评[估]第 48—2 号

注册房地产估价师：纪成昌（1120140073）

赵立新（1120120087）

估价报告出具日期：2019 年 4 月 15 日

致估价委托人函

深圳市博达煤电开发有限公司：

受贵方委托，我方按照《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)规定，本着独立、客观、公正的原则，严谨遵循估价程序，对贵方拟转让的公寓房地产公开市场价格进行评估，为贵方确定该房地产市场价格提供参考依据。

依据贵方提供的《房地产权证》、《估价委托函》等资料，估价对象为深圳市博达煤电开发有限公司位于深圳市福田区新闻路1号的房地产。估价对象为钢混结构30层大厦第12层1202房，建筑面积51.95平方米，房屋登记用途为公寓，现状用途为办公。

估价人员根据估价目的，遵守估价原则，依循估价程序，采用比较法和收益法两种方法评估。估价对象于价值时点2019年2月28日公开正常市场条件下的房地产市场价格为：

建筑面积：51.95平方米

房地产单价：55179元/平方米

房地产总价：286.65万元

总价大写：贰佰捌拾陆万陆仟伍佰元整

货币种类：人民币元

估价结果汇总表

估价方法	相关结果	测算结果		估价结果
		比较法	收益法	
1202房	总价(万元)	286.65	119.52	286.65
	单价(元/m ²)	55179	23007	55179

特别提示:

①依估价委托人提供的《专项审计报告》，估价对象房屋帐面价值227646.75元，本次评估结果与之相比增值2638853.25元，增值率1159.19%。据我们分析，估价对象位于深圳市福田区，位置较好，本次结果增值主要是区域房价上涨所致。

②本次评估仅作为估价委托人了解估价对象价格参考。估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告。本估价报告有效期限至2020年4月14日止。

法定代表人签字:

北京中地华夏土地房地产评估有限公司

2019年4月15日

目 录

房地产估价报告.....	1
估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	4
一、估价委托人.....	4
二、房地产估价机构.....	4
三、估价目的.....	4
四、估价对象.....	4
五、价值时点.....	5
六、价值类型.....	6
七、估价原则.....	6
八、估价依据.....	7
九、估价方法.....	8
十、估价结果.....	10
十一、注册房地产估价师.....	10
十二、实地查勘期.....	10
十三、估价作业期.....	10
估价技术报告.....	11
一、估价对象描述与分析.....	11
二、市场背景描述与分析.....	14
三、估价对象最高最佳利用分析.....	15
四、估价方法适用性分析.....	16
五、估价测算过程.....	18
六、估价结果确定.....	30
附 件.....	32
附件 1、估价委托函复印件.....	33
附件 2、估价对象及比较实例位置示意图.....	34
附件 3、估价对象及比较实例照片.....	35
附件 4、估价对象房地产权证复印件.....	37
附件 5、估价委托人营业执照复印件.....	38
附件 6、估价机构营业执照复印件.....	39
附件 7、房地产估价机构资质证书复印件.....	40
附件 8、房地产估价师注册证书复印件.....	41

估价师声明

注册房地产估价师声明：

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、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、估价师已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。参加实地查勘的注册房地产估价师：纪成昌。勘察日期：2019年4月2日。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、本评估报告所依据的相关权属资料为估价委托人所提供，注册房地产估价师已于实地查勘之日进行核对，本公司没有接受向政府有关部门核实的委托，其真实性由产权方负责。

8、本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

9、本估价报告由北京中地华夏土地房地产评估有限公司负责解释。

估价假设和限制条件

一、一般假设

1、假设在价值时点 2019 年 2 月 28 日的房地产市场为公开、平等、自愿的正常交易市场。

2、假设估价对象与其它要素相结合，能满足房地产使用的正常需要，并产生相应的收益，以保证持续发展。

3、本次估价对象依据估价委托人提供的《房地产权证》、《房地产权证》记载，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设其是合法、真实、准确和完整的。

4、注册房地产估价师纪成昌于 2019 年 4 月 2 日，对估价对象进行了实地踏勘，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关注，但只视及房屋的外观或表面装修，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设其是安全的。在调查比较实例情况时，主要观察其外观、结构、面积等表面状况，对其内部情况除非有明显表现，否则均假设其是正常的。对比较实例的权属状况，只能间接了解，在没有发现有明显纠纷、查封等权利限制情况下，假设其权属合法取得，没有不良限制。

5、本次估价目的是为确定房屋市场价格提供价格参考，估价对象状况按现状设定，与实际状况一致。本次按现状利用条件估价，土地用途按证载设定为综合用地，房屋用途按证载设定为公寓用途，房屋面积、建筑结构等均按证载设定。

二、背离事实假设

无背离事实假设。

三、未定事项假设

无未定事项假设。

四、不相一致假设

报告价值时点 2019 年 2 月 28 日，估价师现场踏勘时间 2019 年 4 月 2 日，两个时点不一致。估价对象在此期间正常闲置，未发生装修、改建、扩建、出租等重大影响事项，本次评估假设估价对象房地产状况在价值时点与估价师踏勘时点一致。

估价对象证载用途为综合用地和公寓用途，实际为办公用途，经过踏

勘调查，该栋楼建成后一直作为办公用途使用，估价对象现在和未来也都作为办公使用，因此本次评估按照实际情况参照办公用途评估。

五、依据不足假设

无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

1、本报告仅为估价委托人确定估价对象价格提供参考。本报告不作为确定权属归属和鉴定价值依据。

2、估价报告和估价结果仅供估价委托人本次估价目的使用，不做其他用途。未经估价机构书面同意，估价报告不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

3、评估报告有效期自报告出具之日起壹年内有效，即有效期自2019年4月15日起至2020年4月14日止。

4、评估报告所涉事项由北京中地华夏土地房地产评估有限公司负责解释。

估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：深圳市博达煤电开发有限公司

单位地址：深圳市福田区新闻路1号中电信息大厦1201房

法定代表人：石头

联系人：蓝国强

电话：13922770225

二、房地产估价机构

机构名称：北京中地华夏土地房地产评估有限公司

机构地址：北京市西城区闹市口大街1号院2号楼5A1、5A2室

法定代表人：张红

资质等级：一级

证书编号：建房估证字[2015]015号

联系人：赵立新

电话：(010)58528309

邮编：100031

三、估价目的

深圳市博达煤电开发有限公司拟转让其位于深圳市福田区新闻路1号公寓房地产，为了解该不动产转让价格，委托北京中地华夏土地房地产评估有限公司对该房地产的公开市场价格进行评估，为其提供价格参考依据。

四、估价对象

1、估价对象范围

估价对象为高层综合楼，包含土地和房屋。房屋坐落于深圳市福田区新闻路1号，该楼为钢混结构30层大厦，房屋登记用途为单身公寓。估价对象位于12层，建筑面积51.95平方米，房屋所有权人为深圳市博达煤电开发有限公司，现状用途为办公。

2、估价对象基本状况

(1) 土地基本状况

依据估价委托人提供的房地产权证，结合估价人员现场勘察，估价对象土地坐落于深圳市福田区新闻路1号。估价对象所在宗地大体呈矩形，土地平坦。宗地四至：东至金洲路，南至人民大厦，西至华富大厦，北至

新闻路。宗地外土地开发程度为六通（通路、通电、通信、通上水、通下水、通燃气），宗地内土地开发程度为六通一平（通路、通电、通信、通上水、通下水、通燃气，场地平整），地上已建成楼房使用。宗地地质条件良好，可以满足高层建筑对地基承载力的需求。依据房地产权证记载，估价对象共用土地面积4000平方米，土地登记用途为综合用地，没有具体分摊土地面积记载，据估价师现场观察该小区容积率高，建筑密度大。土地使用权类型为出让，土地使用权年限从2002年8月6日起70年。

（2）建筑物基本状况

依据估价委托人提供的权属资料，结合估价人员现场勘察，估价对象坐落于深圳市福田区新闻路1号，该楼为钢混结构建筑，估价委托人以购买方式取得该房屋所有权，房屋竣工时间大约为2002年7月26日。房屋所有权人为深圳市博达煤电开发有限公司。估价对象所在楼幢为综合办公楼，共30层。估价对象位于第12层东偏北位置，房屋建筑面积51.95平方米。估价对象登记用途为单身公寓，现状为自用办公室，处于闲置状态，普通精装修。房屋东向，面积较小，内部一室一卫，装修空间布局自由度较小，办公舒适度一般。

建筑外墙墙面贴瓷砖，内墙墙面涂料粉刷；顶棚为石膏板吊顶；房间门为木制门，窗户为断桥铝合金窗。电梯通行，3座电梯；室内过道、休息区等公共区域地面铺地板砖；公共卫生间洗手间；室内装修较好，水电网空调设施齐全，房间内桌、椅等办公配套齐全，设施设备使用功能正常。依据房地产权证记载，估价对象权属状况见下表：

房屋登记状况表

名称	房地产权证号	登记机关	登记日期	权利人	土地					建筑物及其附着物						他项权利摘要及附记	
					宗地号	宗地面积/m ²	土地用途	所在区	土地位置	使用年期	房地产名称	建筑面积/m ²	套内建筑面积/m ²	用途	竣工日期		登记价
1202	深房地字第3000353419号	深圳市房地产权登记中心	2005年9月7日	深圳市博达煤电开发有限公司	B201-0011	4000	综合楼	福田	新闻路1号	70年，从2002年8月6日至2072年8月5日止。	中电信息大厦东座1202	51.95	36.53	单身公寓	2002年7月26日	人民币418962元	市场商品房。原房地产权证号：3000319299。

五、价值时点

2019年2月28日

该价值时点依据估价目的依《估价委托函》确定。估价师现场踏勘时间为2019年4月2日。

六、价值类型

根据报告评估目的，估价对象的价值类型如下：

1. 价值时点：2019年2月28日；
2. 估价对象用途：公寓；
3. 估价对象土地使用权类型：出让；
4. 估价对象使用年限：房地产权证记载土地使用年期剩余53.44年；房地产权证记载建筑物竣工时间为2002年7月26日，至价值时点已建成16.59年；
5. 土地开发程度：宗地外“六通”（通路、通电、通信、通上水、通下水、通燃气）、宗地内“六通一平”（通路、通电、通信、通上水、通下水、通燃气及场地平整）；

综上，本次评估的是估价对象在上述价值类型、现状利用、采用公开市场价值标准条件的房地产市场价格。

七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

1、独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，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的原则。遵循独立、客观、公正原则在估价过程中独立调查、分析、判断，不得因为估价委托人或相关利害关系人的意志、行为而偏颇。估价报告中的基础数据、依据等取值以客观为标准。估价过程和结果应是公正的，不得有违公允和社会的公序良俗。

2、合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。遵循合法原则，应以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价。包括估价对象的土地权属来源、取得方式合法，房屋建筑用途、容积率、建筑密度、绿化率、外观等符合土地利用规划、城市规划的要求。估价报告撰写的依据、程序、方法和结果等合法合理。估价报告的目的、出具、使用等合法。

3、价值时点原则

要求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的

原则。遵循价值时点原则，要求一般情况下，估价对象在价值时点的土地利用状况、建筑物利用状况与估价师实地踏勘时一致。估价结果首先具有很强的时间相关性，主要是资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。估价结果同时具有很强的时效性，主要是房地产市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

4、替代原则

要求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的原则。根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响和比较之后才决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，即同类型具有替代可能的房地产价格相互牵制。换言之，具有相同使用价值、有替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋向一致。

5、最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益，且房地产权利人都期望从其所占用的房地产上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据。估价师经过调查分析，认为保持现状继续使用最为有利，应以保持现状继续使用为前提估价；所以，本报告遵循最高最佳使用原则，以现状继续利用为前提进行评估。

八、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日修订公布）
2. 《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》（国务院令第55号）
3. 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日通过）
4. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日通过）

（二）估价标准：

1. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）（2014年2月1日）
2. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）（2015年12月1日）

（三）估价委托人提供的资料：

1. 估价对象房地产权证复印件
2. 估价委托人营业执照复印件
3. 估价委托函
4. 其他相关资料

(四) 房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和收集的资料:

1. 估价人员实地踏勘、调查、收集的估价对象所处区域土地利用现状、产业集聚度、基础设施、环境状况、规划条件、地质条件等评估基础资料。
2. 估价人员实地踏勘估价对象自身条件资料, 包括四至、形状、地形、宽度、深度等。
3. 估价人员拍摄的估价对象现状照片。
4. 估价人员拍摄的比较实例现状照片。
5. 估价人员现场调查收集的其它相关资料。

九、估价方法

(一) 估价技术路线与方法

估价对象登记用途为公寓, 实际用途为办公, 本次依据现状参照公寓用途价格评估。常用的几种评估方法均可选用。根据估价委托人提供的资料及房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和收集的资料, 对房地产评估方法适用性分析如下:

1、《房地产估价规范》规定: “估价对象的同类房地产有较多交易的, 应选用比较法。” 估价对象的同类房地产有较多交易, 因此选用比较法评估。

2、《房地产估价规范》规定: “估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的, 应选用收益法。” 估价对象的同类房地产有出租使用, 存在租金收入, 因此选用收益法评估。

3、《房地产估价规范》规定: “估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的, 宜选用成本法; ” 本次评估估价对象是单套房产, 不可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设, 不宜选用成本法评估。

4、《房地产估价规范》规定: “估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的, 应选用假设开发法。” 估价对象现状利用最为有利, 不具有开发或再开发潜力, 不宜采用假设开发法评估。

综上分析, 本次报告分别采用比较法和收益法评估, 再对两种方法的

评估结果权衡分析，得出估价对象最终的房地产价格。

（二）方法定义与公式

1、比较法

比较法，选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

计算公式： $V=V_B \times A \times B \times C \times D \times E$

其中：

V----估价对象价格；

V_B ---比较实例价格；

A----估价对象交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B----估价对象价值时点价格指数/比较实例交易期日价格指数；

C----估价对象区位状况指数/比较实例区位状况指数；

D----估价对象实物状况指数/比较实例实物状况指数；

E----估价对象权益状况指数/比较实例权益状况指数；

2、收益法

收益法，是预测估价对象的未来收益，利用报酬率、资本化率或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。本次评估采用报酬资本化法中的全剩余寿命模式评估。

选用全剩余寿命模式进行估价时，收益价值应按下式计算：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

式中：V —— 收益价值（元或元/m²）；

A_i —— 未来第 i 年的净收益（元或元/m²）；

Y_i —— 未来第 i 年的报酬率（%）；

n —— 收益期（年）。

未来年租金按一定比率（S）递增公式为：

$$V = A \div (Y - S) \times [1 - (1 + S)^n \div (1 + Y)^n]$$

式中：V —— 收益价值（元或元/m²）；

A —— 年纯收益（元或元/m²）；

Y —— 报酬率（%）；

S — 年平均增长率（%）；

m — 收益期（年）。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵守估价原则，遵循估价程序，采用比较法和收益法两种估价方法，经过严谨的评估，得到估价对象于价值时点在公开正常市场条件下的房地产市场价格为：

建筑面积：51.95 平方米

房地产单价：55179 元/平方米

房地产总价：286.65 万元

总价大写：贰佰捌拾陆万陆仟伍佰元整

货币种类：人民币元

估价结果汇总表

相关结果 估价方法		测算结果		估价结果
		比较法	收益法	
1202 房	总价（万元）	286.65	119.52	286.65
	单价（元/m ² ）	55179	23007	55179

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
纪成昌	1120140073		
赵立新	1120120087		

十二、实地查勘期

2019 年 4 月 2 日

十三、估价作业期

2019 年 4 月 2 日至 2019 年 4 月 15 日

估价技术报告

一、估价对象描述与分析

1、区位状况

深圳地处广东南部，珠江口东岸，与香港一水之隔，东临大亚湾和大鹏湾，西濒珠江口和伶仃洋，南隔深圳河与香港相连，北部与东莞、惠州接壤。全市下辖9个行政区和1个新区：福田区、罗湖区、南山区、盐田区、宝安区、龙岗区、坪山区、龙华区、光明区、大鹏新区，下辖57个街道办事处、790个居民委员会。总面积1997.47平方公里。截至2017年末，深圳常住人口1252.83万人，其中户籍人口434.72万人，实际管理人口超过2000万人，城市化率100%。深圳是中国南部海滨城市，是中国改革开放和现代化建设先行先试的地区。

福田区位于深圳经济特区中部，是深圳市的中心城区、市委市政府所在地，坐拥中心商务区，属深圳的行政、金融、文化、商贸和国际交往中心。全区面积78.66平方公里，占全市总面积的4%左右。下辖园岭、南园、福田、沙头、梅林、华富、香蜜湖、莲花、华强北、福保10个街道，95个社区94个工作站115个居委会。全区常住人口160万人，户籍居民110万人。

辖区内有广深高速公路起点站、深圳地铁中心枢纽站、福田口岸、皇岗口岸和广深港客运专线福田站。深南大道、滨河大道、北环大道三大主干道均贯穿福田，形成“五横九纵”路网格局，500米公交站点辖区全覆盖。轨道交通发达，7条地铁线在福设站61座，车公庙站是全市最大的地铁综合枢纽站。福田区距离深圳东部的盐田港、西部的蛇口港和深圳机场30分钟车程，乘广深港高铁到广州33分钟，形成“广深港半小时通勤圈”。

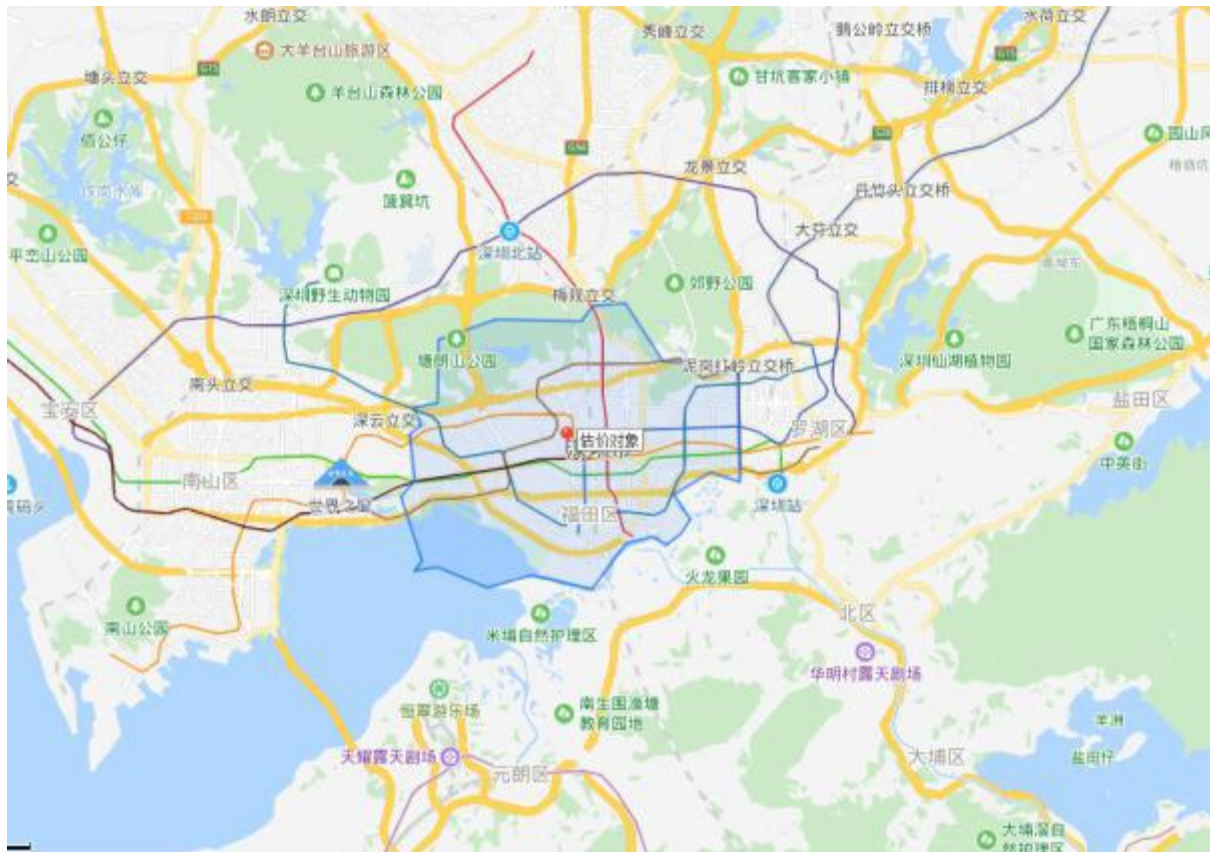
按照规划，到2020年，福田区地区生产总值将达到4830亿元左右，居民人均可支配收入将超过8万元，基本建成生活富足、保障宽裕、生态良好的高质量全民小康社会。

估价对象位于深圳市福田区新闻路1号，地理位置较优，区域内城市基础设施条件达到“六通”（通路、通电、通信、通上水、通下水、通燃气）。区域周边特别是东南方向写字楼较多，办公集聚程度较高。周边经过多路公交车，对内对外交通较便捷。区域内商铺、学校、邮政、医疗、政府、银行、公园等公共服务设施齐全，可以满足不同人群的工作、生活

需求，区域内无大型重污染工业企业，周围环境污染主要为公路运输所产生的噪音污染、浮尘污染，环境质量状况较优。

综上所述，估价对象所在区位条件较优，对价格有正面影响。

福田区示意图



2、土地实物状况

依据估价委托人提供的房地产权证，结合估价人员现场勘察，估价对象土地坐落于深圳市福田区新闻路1号。估价对象所在宗地大体呈矩形，土地平坦。宗地四至：东至金洲路，南至人民大厦，西至华富大厦，北至新闻路。宗地外土地开发程度为六通（通路、通电、通信、通上水、通下水、通燃气），宗地内土地开发程度为六通一平（通路、通电、通信、通上水、通下水、通燃气，场地平整），地上已建成楼房使用。宗地地质条件良好，可以满足高层建筑对地基承载力的需求。依据房地产权证记载，估价对象共用土地面积4000平方米，土地登记用途为综合用地，没有具体分摊土地面积记载，据估价师现场观察该小区容积率高，建筑密度大。土地使用权类型为出让，土地使用权年限从2002年8月6日起70年。

3、建筑物实物状况

依据估价委托人提供的权属资料，结合估价人员现场勘察，估价对象

坐落于深圳市福田区新闻路1号，该楼为钢混结构建筑，估价委托人以购买方式取得该房屋所有权，房屋竣工时间大约为2002年7月26日。房屋所有权人为深圳市博达煤电开发有限公司。估价对象所在楼幢为综合办公楼，共30层。估价对象位于第12层东偏北位置，房屋建筑面积51.95平方米。估价对象登记用途为单身公寓，现状为自用办公室，处于闲置状态，普通精装修。房屋东向，面积较小，内部一室一卫，装修空间布局自由度较小，办公舒适度一般。

建筑外墙墙面贴瓷砖，内墙墙面涂料粉刷；顶棚为石膏板吊顶；房间门为木制门，窗户为断桥铝合金窗。电梯通行，3座电梯；室内过道、休息区等公共区域地面铺地板砖；公共卫生间洗手间；室内装修较好，水电网空调设施齐全，房间内桌、椅等办公配套齐全，设施设备使用功能正常。依据房地产权证记载，估价对象权属状况见下表：

房屋登记状况表

名称	房地产权证号	登记机关	登记日期	权利人	土地						建筑物及其附着物						他项权利摘要及附记
					宗地号	宗地面积/m ²	土地用途	所在区	土地位置	使用年期	房地产名称	建筑面积/m ²	套内建筑面积/m ²	用途	竣工日期	登记价	
1202	深房地字第3000353419号	深圳市房地产权登记中心	2005年9月7日	深圳市博达煤电开发有限公司	B201-0011	4000	综合楼	福田	新闻路1号	70年,从2002年8月6日至2072年8月5日止。	中电信息大厦东座1202	51.95	36.53	单身公寓	2002年7月26日	人民币418962元	市场商品房。原房地产权证号:3000319299。

4、权益状况

估价对象土地的所有权归国家所有；根据估价委托人提供的权属资料，估价对象的土地使用权、房屋所有权、用益物权、担保物权、租赁权等权利状况分述如下：

(1) 深圳市博达煤电开发有限公司拥有估价对象国有建设用地使用权，权属明确，无产权纠纷。

(2) 深圳市博达煤电开发有限公司拥有估价对象建筑物所有权，权属明确，无产权纠纷。

(3) 估价对象土地登记用途为综合楼用地，估价对象所在楼幢规划用途为单身公寓，现状用途为办公。

(4) 依据估价委托人提供信息，估价对象在价值时点未设定用益物权、

担保物权等他项权利。

(5) 估价对象在价值时点空置，不存在租赁权利义务关系。

(6) 依据估价委托人提供信息，估价对象在价值时点没有拖欠税费情况、没有被查封等权利限制。

二、市场背景描述与分析

1. 宏观经济形势

初步核算并经广东省统计局核定，2018年深圳市全市本地生产总值24221.98亿元，按可比价计算，比上年增长7.6%。分产业看，第一产业增加值22.09亿元，增长3.9%；第二产业增加值9961.95亿元，增长9.3%；第三产业增加值14237.94亿元，增长6.4%。三次产业结构由上年的0.1:41.4:58.5调整为0.1:41.1:58.8。

分行业看，农林牧渔业增加值22.92亿元，增长4.1%；工业增加值9254.00亿元，增长9.0%；建筑业增加值724.46亿元，增长13.9%；批发和零售业增加值2508.70亿元，增长3.9%；交通运输、仓储和邮政业增加值733.26亿元，增长10.2%；住宿和餐饮业增加值419.48亿元，增长2.4%；金融业增加值3067.21亿元，增长3.6%；房地产业增加值2080.42亿元，增长6.9%；其他服务业增加值5411.53亿元，增长9.0%。

2018年，全市固定资产投资增长20.6%。其中，房地产开发投资增长23.6%，非房地产开发投资增长18.4%。按产业类别分，第二产业投资增长7.0%，第三产业投资增长23.4%。从主要行业看，工业投资增长8.2%，其中工业技术改造投资增长22.1%。民间投资增长12.5%，占固定资产投资总额比重达到47.6%。

2018年，全市商品房屋销售面积增长7.6%。

2. 当地房地产市场总体状况

2018年，深圳市发布“三价合一”政策、“7.31”新政、住房供应与保障政策等，进一步规范房地产交易市场，构建多元的住房供应与保障体系，推动房地产市场健康长远发展。

2018年，深圳新房住宅共成交229396套/292.42万平方米，成交套数同比增长13.85%，成交面积同比增加12.78%；新房住宅成交均价为54120元/平方米，同比下跌0.60%。

2018年，深圳共计推出商品住宅面积380.35万平方米，同比增加36.54%；2018年供应量和成交量同比均有所增加，供大于求，年销供比为

0.77。截止年底，深圳商品住宅可售量为35004套/346.47万平方米，可售面积环比减少4.08%，同比增加2.33%。12月去化周期为12.71个月，较去年同期缩短0.48个月。

3. 当地同类房地产市场状况

2018年深圳商办市场成交面积1378万平方米，平均租金上涨3.5%至3.8元/平/天。另受新增供应203万平及经济下行压力影响，深圳待租面积已突破千万平，在体量上坐稳中国商办市场第三极。

截至2018年底，深圳商办市场累计可租面积1118万平，环比2017年上涨95%。深圳全年成交量1378万平，环比仅下降9%，租金环比2017年上涨3.5%，各商圈租金较为分化。

深圳写字楼成交面积300平以下占比73%，与北京（72%）、上海（71%）相当，租金3-9元/平/天占比64%。其中，福田CBD、南山科技园及南山中心商圈成交面积段稍大，其余商圈主要集中在300平以下。成交房源价格段分布上，福田CBD价格实现能力较强，宝安中心、龙岗、龙华三个新商圈3元/平/天以下成交占比80%以上，拉低了深圳整体成交价格，其余商圈主要集中于3-6元/平/天。此外，南山科技园、龙岗、南山中心商圈为毛坯产品成交集中区域，但装修产品占比仍超80%，且精装修率接近北京而远超上海。在深圳，互联网行业需求量稳定领先，贸易、金融、服务业、文化产业也相对较多。深圳需求面积集中于300平以下，租金集中于2-5元/平/天。从Q2初开始，4元/平/天以下需求量增多，高价格段需求回落，受宝安中心、龙岗等新商圈的影响，2元/平/天以下价格段在一线城市中占比最高。

估价对象位于福田区，为深圳市中心发达区域，经现场走访，区域公寓楼与综合型写字楼价格接近，价格区间较宽，平均在40000元/平方米—65000元/平方米之间。租金水平与楼房规模、档次等息息相关，高档写字楼日租金达到10元/平方米，同类综合型（中低档）写字楼或公寓日租金在3元/平方米—5元/平方米之间。

三、估价对象最高最佳利用分析

估价对象的最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选或判断确定，并应符合下列规定：

1、当估价对象的权利人和意向取得者对估价对象依法享有的开发利用

权利不相同，应先根据估价目的确定从估价对象的权利人角度或意向取得者角度进行估价，再根据其对估价对象依法享有的开发利用权利，确定估价对象的最高最佳利用状况；

2、当估价对象已为某种利用时，应在调查及分析其利用现状的基础上，对其最高最佳利用和相应的估价前提作出判断和选择。

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优使用状态主要从下列方面考虑：

1. 法律上允许（规划及相关政策法规许可）。即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展的方向，按照其可能的最优用途估价。

2. 技术上可能。即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用。要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行评估。

3. 经济上可行。即估价价格应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大收益的使用方式的估价结果。

4. 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达到均衡来判断其是否处于最优使用状态，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。

5. 房地产与周围环境的协调性。即房地产与外部环境是否均衡或协调的问题。也就是说，估价时不按原用途估价，而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优使用的新用途进行估价。

6. 可持续发展性。即在估价时不仅要研究过去和现在的价格状况，而且还要研究房地产市场的状况、发展趋势，以及政治经济和政策变化对房地产形成的影响以预测未来价格和收益变动的趋势。

估价对象按现状用途使用，与该幢建筑协调，也符合城市规划，在法律上允许、经济上可行；估价对象位于城区中心，适合现状用途使用，在技术上可行、价值上可能最大化。所以，估价对象以现状利用评估，满足最高最佳利用原则的要求。

四、估价方法适用性分析

（一）估价技术路线与方法

估价对象登记用途为公寓，实际用途为办公，本次依据现状参照公寓用途价格评估。常用的几种评估方法均可选用。根据估价委托人提供的资料及房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和收集的资料，对房地产评估方法适用性分析如下：

1、《房地产估价规范》规定：“估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。”估价对象的同类房地产有较多交易，因此选用比较法评估。

2、《房地产估价规范》规定：“估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。”估价对象的同类房地产有出租使用，存在租金收入，因此选用收益法评估。

3、《房地产估价规范》规定：“估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；”本次评估估价对象是单套房产，不可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设，不宜选用成本法评估。

4、《房地产估价规范》规定：“估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。”估价对象现状利用最为有利，不具有开发或再开发潜力，不宜采用假设开发法评估。

综上所述，本次报告分别采用比较法和收益法评估，再对两种方法的评估结果权衡分析，得出估价对象最终的房地产价格。

（二）方法定义与公式

1、比较法

比较法，选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

计算公式： $V=V_B \times A \times B \times C \times D \times E$

其中：

V----估价对象价格；

V_B ---比较实例价格；

A----估价对象交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B----估价对象价值时点价格指数/比较实例交易期日价格指数；

C----估价对象区位状况指数/比较实例区位状况指数；

D----估价对象实物状况指数/比较实例实物状况指数；

E----估价对象权益状况指数/比较实例权益状况指数；

2、收益法

收益法，是预测估价对象的未来收益，利用报酬率、资本化率或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。本次评估采

用报酬资本化法中的全剩余寿命模式评估。

选用全剩余寿命模式进行估价时，收益价值应按下式计算：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

式中：V —— 收益价值（元或元/m²）；

A_i —— 未来第 i 年的净收益（元或元/m²）；

Y_i —— 未来第 i 年的报酬率（%）；

n —— 收益期（年）。

未来年租金按一定比率（S）递增公式为：

$$V = A \div (Y - S) \times [1 - (1 + S)^m \div (1 + Y)^m]$$

式中：V —— 收益价值（元或元/m²）；

A —— 年纯收益（元或元/m²）；

Y —— 报酬率（%）；

S —— 年平均增长率（%）；

m —— 收益期（年）。

五、估价测算过程

（一）比较法

1、比较实例选择

估价对象：高层公寓。

位置：深圳市福田区新闻路1号。

本次评估选择同一区域相同用途近期成交比较实例，区域因素基本相同，个别因素条件接近，具体如下：

比较实例 A：华富大厦公寓

该实例位于华富大厦 12 层，建筑面积 70 平方米，成交时间 2018 年 10 月 13 日，成交总价 380 万元，合 54286 元/平方米，成交时一次性付款。该实例为高层公寓，为钢混结构建筑；社区居住成熟度较高；交通较便捷；转让时精装状态，设施设备较好。所选实例建筑面积一般，装修空间布局较自由，层高 3 米；经估价师踏勘，对案例的权益状况没有发现拖欠物业服务费、税费、纠纷、查封等影响价格的情况。具体情况见《比较因素条件说明表》。

比较实例 B：华富大厦公寓

该实例位于华富大厦14层，建筑面积41平方米，成交时间2018年9月25日，成交总价230万元，合56098元/平方米，成交时一次性付款。该实例为高层公寓，为钢混结构建筑；社区居住成熟度较高；交通较便捷；转让时精装状态，设施设备较好。所选实例建筑面积较小，装修空间布局较不自由，层高3米；经估价师踏勘，对案例的权益状况没有发现拖欠物业费、税费、纠纷、查封等影响价格的情况。具体情况见《比较因素条件说明表》。

比较实例C：华富大厦公寓

该实例位于华富大厦18层，建筑面积60平方米，成交时间2018年9月13日，成交总价370万元，合61667元/平方米，成交时一次性付款。该实例为高层公寓，为钢混结构建筑；社区居住成熟度较高；交通较便捷；转让时精装状态，设施设备较好。所选实例建筑面积较小，装修空间布局较不自由，层高3米；经估价师踏勘，对案例的权益状况没有发现拖欠物业费、税费、纠纷、查封等影响价格的情况。具体情况见《比较因素条件说明表》。

以上可比实例来源：现场咨询房屋经纪机构而得实际成交案例。

交易情况说明：双方通过协商成交，交易情况公开正常。

2、建立比较基础

统一比较基础	
财产范围	三个比较实例均为房地产，包含土地和房屋。不含非房地产成分。是不带有债权债务的房地产。
付款方式	三个比较实例均为一次性付清的价格
融资条件	三个比较实例均为非融资（或常规融资）条件下的价格
税费负担	三个比较实例均为在交易税费正常负担下的价格。没有买方代付卖方欠缴的水电费、燃气费、通信费、物业服务费、房产税等费用和税金情况
计价单位	三个比较实例计价单位统一为总价、楼面单价，统一币种为人民币、货币单位为元，统一面积为建筑面积、计量单位元/平方米。

3、比较因素选择

根据影响房地产价格的因素，选择修正因素：

(1) 交易情况：即交易情况是否公开、正常、非特殊情况下的交易

(2) 市场状况：即期日修正，不同交易时间房地产价格会有差异交易；

时间：确定房地产价格指数

(3) 区位状况：主要有位置（社区居住成熟程度）、交通（对内、对外交通便捷程度）、外部配套设施、周围环境、所处楼幢、楼层、朝向等

(4) 实物状况：主要有土地面积、土地形状、土地地势、开发程度、建

筑规模、建筑结构、设施设备、装饰装修、空间布局、建筑功能、外观、新旧程度等

(5)权益状况：主要有规划条件、土地使用期限、共有情况、租赁或占用情况、拖欠税费情况、限制权利情况、权属清晰情况等

4、编制比较因素条件说明表

根据估价委托人和估价人员调查收集的资料，按估价对象和三个比较实例的实际状况编制《估价对象与比较实例比较因素条件说明表》。

表 1-1 比较因素条件说明表

比较因素		估价对象	比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
交易价格		待估	54286	56098	61667
交易情况		正常	正常	正常	正常
市场状况	交易时间	2018年2月28日	2018年10月13日	2018年9月25日	2018年9月12日
区位状况	位置	位于同一小区	位于同一小区	位于同一小区	位于同一小区
	交通	临城区主路，周边路网通达，区域交通通达程度较高	临城区主路，周边路网通达，区域交通通达程度较高	临城区主路，周边路网通达，区域交通通达程度较高	临城区主路，周边路网通达，区域交通通达程度较高
	外部配套设施	外部配套设施齐全，功能完善	外部配套设施齐全，功能完善	外部配套设施齐全，功能完善	外部配套设施齐全，功能完善
	周围环境	环境较优	环境较优	环境较优	环境较优
	所处楼幢	所处楼幢装修档次一般	所处楼幢装修档次一般	所处楼幢装修档次一般	所处楼幢装修档次一般
	楼层	12层，楼层较优	12层，楼层较优	14层，楼层较优	18层，楼层较优
	朝向	东朝向	西朝向	西朝向	南朝向
实物状况	土地面积	该宗地面积较大	该宗地面积较大	该宗地面积较大	该宗地面积较大
	土地形状	规则	规则	规则	规则
	土地地势	平坦	平坦	平坦	平坦
	开发程度	六通	六通	六通	六通
	建筑规模	建筑规模较大	建筑规模较大	建筑规模较大	建筑规模较大
	建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
	设施设备	设施设备维护较好	设施设备维护好	设施设备维护好	设施设备维护好
	装饰装修	普通精装修	普通精装修	普通精装修	普通精装修
	空间布局	面积较小，层高一般，空间布局较不自由	面积一般，层高一般，空间布局较自由	面积较小，层高一般，空间布局较不自由	面积较小，层高一般，空间布局较不自由
	建筑功能	公寓楼	公寓楼	公寓楼	公寓楼
	外观	一般	一般	一般	一般
新旧程度	外观8成新	外观8成新	外观8成新	外观8成新	
权益状况	规划条件	规划公寓，现状办公使用	与规划一致	与规划一致	与规划一致
	土地使用期限	长于建筑物使用年限，对建筑物使用有利	长于建筑物使用年限，对建筑物使用有利	长于建筑物使用年限，对建筑物使用有利	长于建筑物使用年限，对建筑物使用有利
	共有情况	没有发现有影响价格的共有情况	没有发现有影响价格的共有情况	没有发现有影响价格的共有情况	没有发现有影响价格的共有情况
	租赁或占用情况	没有发现对价值有明显影响情况	没有发现对价值有明显影响情况	没有发现对价值有明显影响情况	没有发现对价值有明显影响情况
	拖欠税费情况	没有发现拖欠税费情况	没有发现有拖欠税费情况	没有发现有拖欠税费情况	没有发现有拖欠税费情况

	限制权利情况	没有发现对权利造成限制情况	没有发现对权利造成限制情况	没有发现对权利造成限制情况	没有发现对权利造成限制情况
	权属清晰情况	合法取得	合法取得	合法取得	合法取得

5、编制比较因素条件指数表

根据待估房地产与比较实例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下：

(1)交易情况：估价对象与比较实例均为公开市场买卖交易，交易情况公开正常，不需进行修正；

(2)市场状况（交易期日修正）：三个可比实例成交时间与本次评估估价期日相隔不长，经过调查，在此区间住宅房产价格没有明显波动，本次三个实例的期日修正系数均为1。

(3)社区居住成熟度：指按所在区域物业分布密集情况分析社区居住成熟度，分为社区居住成熟度高、较高、一般、较低、低五个等级，以估价对象的等级为100，每相差一个等级指数相应修正4；估价对象与三个可比实例均位于成熟办公区域，办公集聚程度较高。

(4)交通：指按区域对外、对内交通便捷程度，分为便捷度高、较高、一般、较低、低五个等级，以估价对象级别为100，每相差一个等级指数相应修正2；估价对象与三个可比实例均位于城区，有公交站点设施，对外交通便捷度较高；距公交车站距离均近，公共交通便捷度较高。

(5)外部配套设施：按学校、市场、商场、银行、医院等公共服务设施完备程度分为完备、较完备、一般、较差、差五个等级，以估价对象级别为100，每相差一个等级指数相应修正2；估价对象与三个可比实例均位于城区内，外部配套公共服务设施齐全，功能完善，评价为优。

(6)周围环境：按周围公园、广场、景观、垃圾场、其他污染源等分布情况，分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以估价对象级别为100，每相差一个等级指数相应修正1；估价对象和比较实例均较优。

(7)所处楼幢：按所在楼幢优劣情况，比如装修档次、功能、入驻单位等情况，分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以估价对象级别为100，每相差一个等级指数相应修正2；估价对象和三个实例均为高层办公物业，所在楼幢装修档次一般，功能正常，评价为较优。

(8)房屋楼层：按房屋所处楼层情况，一般从底层往上递增，每相差一个楼层指数相应修正一定百分比；以估价对象级别为100，每相差一个等级指数相应修正0.1；估价对象和比较实例均为高层。

(9)房屋朝向：按房屋朝向，分为南向或东向、东南向或东北向、西南向、西向或西北向、北向五个等级，以估价对象级别为100，每相差一个级别相应修正1；估价对象和三个比较实例按实际情况适当修正。

(10)实物状况：主要有土地面积、土地形状、土地地势、开发程度、建筑规模、建筑结构、设施设备、装饰装修、空间布局、建筑功能、外观、新旧程度等。根据实物状况分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，具体分级说明见下表：

实物状况比较因素说明表

比较因素	优	较优	一般	较劣	劣	修正幅度
土地面积	大	较大	一般	较小	小	1%
土地形状	矩形	规则	较规则	较不规则	不规则	1%
土地地势	平坦	较平坦	较不平坦	坡度平缓	坡度较大	1%
开发程度	七通	六通	五通	四通	三通	2%
建筑规模	大	较大	一般	较小	小	2%
建筑结构	钢结构	钢混结构	砖混结构	砖木结构	木结构	2%
设施设备	齐全	较齐全	一般	较不齐全	不齐全	1%
装饰装修	豪华	高档	中档	普通	毛坯	5%
空间布局	自由	较自由	一般	较不自由	不自由	1%
建筑功能	先进	较先进	一般	较弱后	弱后	1%
外观	美观	较美观	一般	较不美观	不美观	1%
新旧程度	9~10成	8~9成	7~8成	6~7成	5~6成	2%

(9)权益状况：主要有规划条件、土地使用期限、共有情况、租赁或占用情况、拖欠税费情况、限制权利情况、权属清晰情况等。根据权益状况分为优、一般、劣三个等级，具体分级说明见下表：

权益状况比较因素说明表

较优	一般	较劣	劣	修正幅度
规划条件	规划鼓励	符合规划	有冲突	4%
土地使用期限	无影响	较不利	不利	2%
共有情况	三人以上共有	二人共有	单独所有	1%
租赁或占用情况	空置或业主自用	短期租赁	长期租赁	1%
拖欠税费情况	没有	较少	较多	1%
限制权利情况	没有	一定限制	较大限制	3%
权属清晰情况	权属清晰	权属较清晰	权属不清晰	2%

根据以上《比较因素条件说明表》和指数说明，编制《比较因素条件指数表》，详见表1-2。

表 1-2 比较因素条件指数表

比较因素	估价对象	比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
交易价格	待估	54286	56098	61667

交易情况		正常	正常	正常	正常
市场状况	交易时间	100	100	100	100
区位状况	位置	100	100	100	100
	交通	100	100	100	100
	外部配套设施	100	100	100	100
	周围环境	100	100	100	100
	所处楼幢	100	100	100	100
	楼层	100	100	100.2	100.6
	朝向	100	97	97	100
实物状况	土地面积	100	100	100	100
	土地形状	100	100	100	100
	土地地势	100	100	100	100
	开发程度	100	100	100	100
	建筑规模	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	设施设备	100	101	101	101
	装饰装修	100	100	100	100
	空间布局	100	102	100	100
	建筑功能	100	100	100	100
	外观	100	100	100	100
	新旧程度	100	100	100	100
权益状况	规划条件	100	104	104	104
	土地使用期限	100	100	100	100
	共有情况	100	100	100	100
	租赁或占用情况	100	100	100	100
	拖欠税费情况	100	100	100	100
	限制权利情况	100	100	100	100
	权属清晰情况	100	100	100	100

6、编制因素比较修正系数表

根据《比较因素条件指数表》，编制《比较因素修正系数表》，具体见表1-3。

表 1-3 比较因素修正系数表

比较因素		比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
交易价格		54286	56098	61667
交易情况		正常	正常	正常
市场状况	交易时间	100/100	100/100	100/100
区位状况	位置	100/100	100/100	100/100
	交通	100/100	100/100	100/100

	外部配套设施	100/100	100/100	100/100
	周围环境	100/100	100/100	100/100
	所处楼幢	100/100	100/100	100/100
	楼层	100/100	100/100.2	100/100.6
	朝向	100/97	100/97	100/100
实物状况	土地面积	100/100	100/100	100/100
	土地形状	100/100	100/100	100/100
	土地地势	100/100	100/100	100/100
	开发程度	100/100	100/100	100/100
	建筑规模	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	设施设备	100/101	100/101	100/101
	装饰装修	100/100	100/100	100/100
	空间布局	100/102	100/100	100/100
	建筑功能	100/100	100/100	100/100
	外观	100/100	100/100	100/100
	新旧程度	100/100	100/100	100/100
权益状况	规划条件	100/104	100/104	100/104
	土地使用期限	100/100	100/100	100/100
	共有情况	100/100	100/100	100/100
	租赁或占用情况	100/100	100/100	100/100
	拖欠税费情况	100/100	100/100	100/100
	限制权利情况	100/100	100/100	100/100
	权属清晰情况	100/100	100/100	100/100
合计		0.9622	0.9795	0.9463
比准价格		52234	54948	58355
评估价格		55179		

7、计算估价对象房地产价格

经过比较分析，采用各因素修正系数连乘法，求算各比较实例经因素修正后得到估价对象条件时的比准价格。三个比准价格比较接近，故取三个比准价格的简单算术平均值作为比较法评估结果，即估价对象最终评估价格为：

$$\text{评估价格} = (52234 + 54948 + 58355) \div 3 = 55179 \text{ (元/平方米)}$$

(二)收益法

1、测算房地产租金

(1) 选择租赁实例

估价对象位于城区，本次经过调查就近选择三个租赁实例进行评估。三个可比实例的区位条件基本一致，实物状况与权益状况也较接近。具体租赁情况如下：

实例 A：华富大厦公寓

该实例位于华富大厦高层，建筑面积41平方米，月租金4500元，合日租金3.66元/平方米。出租面积按建筑面积计算。货币单位为人民币。租金为纯房屋出租收入，没有其他收入项目，不包含物业费、水电网络等费用，为含税租金。租期一年，合同一年一签，押一个月租金，按季交租。业主直租，没有其他租约限制。该楼幢位于小区内部，房屋内部布局较合理，普通精装修，房屋内水电网络设施齐全。外观8成新。

实例B：华富大厦公寓

该实例位于华富大厦高层，建筑面积58平方米，月租金5500元，合日租金3.16元/平方米。出租面积按建筑面积计算。货币单位为人民币。租金为纯房屋出租收入，没有其他收入项目，不包含物业费、水电网络等费用，为含税租金。租期一年，合同一年一签，押一个月租金，按季交租。业主直租，没有其他租约限制。该楼幢位于小区内部，房屋内部布局较合理，普通精装修，房屋内水电网络设施齐全。外观8成新。

实例C：华富大厦公寓

该实例位于华富大厦高层，建筑面积70平方米，月租金6600元，合日租金3.14元/平方米。出租面积按建筑面积计算。货币单位为人民币。租金为纯房屋出租收入，没有其他收入项目，不包含物业费、水电网络等费用，为含税租金。租期一年，合同一年一签，押一个月租金，按季交租。业主直租，没有其他租约限制。该楼幢位于小区内部，房屋内部布局较合理，普通精装修，房屋内水电网络设施齐全。外观8成新。

(2) 建立价格可比基础

估价对象与三个可比实例均以人民币元为货币单位，租金约定按季支付，押一月租金，由业主直租，已统一可比基础。

(3) 比较因素条件说明

根据影响住宅物业租金的因素，选取距区域中心距离、对外交通便捷度、公共交通便捷度、基础设施完善度、公共设施完备度、环境条件、房屋外观新旧、房屋装修、房屋面积、临街状况等因素进行修正。

①距区域中心距离：指按距区域中心距离远近，分为近、较近、一般、较远、远五个等级，以估价对象的等级为100，每相差一个等级指数相应修正2；

②对外交通便捷度：指按小区对外交通便捷程度，分为便捷度高、较高、一般、较低、低五个等级，以估价对象级别为100，每相差一个等级指

数相应修正 1；

③公共交通便捷度：指按公共交通便捷条件分为便捷、较便捷、一般、较不便捷、不便捷五个等级，以估价对象级别为 100，每相差一个等级指数相应修正 2；

④基础设施完善度：按基础设施条件分为完善、较完善、一般、较不完善、不完善五个等级，以估价对象等级为 100，每相差一个等级指数相应修正 2；

⑤公共配套设施：按学校、市场、商场、银行、医院等公共服务设施完备程度分为完备、较完备、一般、较差、差五个等级，以估价对象级别为 100，每相差一个等级指数相应修正 3；

⑥环境条件：按人文、社会、污染等条件分为环境优雅、较优雅、舒适、轻微污染、较重污染五个等级，以估价对象级别为 100，每相差一个等级指数相应修正 1；

⑦房屋外观新旧：按房屋新旧条件分为 10~9.5 成新、9.5~9 成新、9~8.5 成新、8.5~8 成新、8~7 成新五个等级，以估价对象级别为 100，每相差一个等级指数相应修正 3；

⑧房屋装修：按房屋装修情况，分为豪华装修、高档装修、中档装修、普通装修、毛坯五个等级，以估价对象的等级为 100，每相差一个等级指数相应修正 4；

⑨房屋面积：按房屋面积和宽深比情况，分为面积大、较大、一般、较小、小五个等级，每相差一个楼层指数相应修正 2；

⑩临街状况：按房屋临街状况，分为街角地、一面临主街、一面临次街、临非住宅街、不临街五个等级，以估价对象级别为 100，每相差一个级别相应修正 3。

估价对象与三个实例租金影响因素条件说明表（表 2-1）如下：

表 2-1 比较因素条件说明表

比较修正因素	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
租金（元/㎡*天）	待估	3.66	3.16	3.14
出租时间	2019.2	2019.2	2019.2	2019.2
与区域中心距离	较近	较近	较近	较近
对外交通便捷度	便捷度较高	便捷度较高	便捷度较高	便捷度较高
公共交通便捷度	公共交通便捷度较高	公共交通便捷度较高	公共交通便捷度较高	公共交通便捷度较高
基础设施完善度	完善度高	完善度高	完善度高	完善度高
公共配套设施	公共设施完备	公共设施完备	公共设施完备	公共设施完备
环境条件	环境条件较优	环境条件较优	环境条件较优	环境条件较优

外观	8成新	8成新	8成新	8成新
房屋装修	普通精装修	普通精装修	普通精装修	普通精装修
房屋面积	一般	一般	一般	一般
临街状况	临街	临街	临街	临街

(4) 编制比较因素条件系数表

表 2-2 比较因素条件系数表

比较修正因素	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
租金 (元/㎡*天)	待估	3.66	3.16	3.14
出租时间	100	100	100	100
与区域中心距离	100	100	100	100
对外交通便捷度	100	100	100	100
公共交通便捷度	100	100	100	100
基础设施完善度	100	100	100	100
公共配套设施	100	100	100	100
环境条件	100	100	100	100
外观	100	100	100	100
房屋装修	100	100	100	100
房屋面积	100	100	100	100
临街状况	100	100	100	100

(5) 编制因素比较修正系数表

表 2-3 因素比较修正系数表

比较修正因素	实例 A	实例 B	实例 C
租金 (元/㎡*天)	3.66	3.16	3.14
出租时间	100/100	100/100	100/100
与区域中心距离	100/100	100/100	100/100
对外交通便捷度	100/100	100/100	100/100
公共交通便捷度	100/100	100/100	100/100
基础设施完善度	100/100	100/100	100/100
公共配套设施	100/100	100/100	100/100
环境条件	100/100	100/100	100/100
外观	100/100	100/100	100/100
房屋装修	100/100	100/100	100/100
房屋面积	100/100	100/100	100/100
临街状况	100/100	100/100	100/100
修正系数合计	1.0000	1.0000	1.0000
比准租金 (元/㎡*天)	3.66	3.16	3.14
确定租金 (元/㎡*天)	3.32		

根据以上修正过程和结果,以简单算术平均法计算得到估价对象日租金为 3.32 元/平方米。

2、测算房地产年总收益

根据房地产估价师对估价对象周边公寓物业租赁情况调查，区域类似物业出租空置率约为5%，一般按建筑面积出租，可出租面积率为100%；区域类似物业出租，一般按年签订合同，以月租金议定，押一个月租金的保证金，按季交租。押金收入按央行公布的价值时点一年期存款基准利率1.5%单利计息。据此，估价对象单位面积年总收益为：

$$\begin{aligned} \text{房地产年总收益} &= \text{年租金} \times (1 - \text{空置率}) \times \text{可出租面积率} + \text{押金} \times \text{利息率} \\ &= 3.32 \times 365 \times (1 - 5\%) \times 100\% + 3.32 \times 30 \times 1.5\% = 1152.70 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

3、测算房地产年总费用

(1) 管理费

指对出租房屋进行的必要管理所需的费用，分为两部分：一是出租经营过程中消耗品价值的货币支出；另一是管理人员的工资支出。根据统计资料，房屋出租一般管理费用占年租金收入的1%-5%，评估中按3%计，则管理费为：

$$\begin{aligned} \text{房地产管理费} &= (\text{年总收益} - \text{押金利息}) \times \text{管理费率} \\ &= (1152.70 - 1.49) \times 3\% = 34.54 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

(2) 税金总额

① 房产税

依据《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发[1986]90号）的规定，房产税由产权所有人缴纳，房产税的税率，依照房产租金收入计算缴纳的，税率为12%。根据《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）相关规定房产出租的，计征房产税的租金收入不含增值税。即房产税实际为含税租金收入的10.91%。即：

$$\begin{aligned} \text{房产税} &= (\text{年总收益} - \text{押金收益}) \times \text{房产税税率} \\ &= (1152.70 - 1.49) \times 10.91\% = 125.60 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

② 增值税及附加

依据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》的公告，不动产经营租赁服务区分一般纳税人、小规模纳税人、其他个人，还应区分经营用房还是住房。一般纳税人出租的不动产系2016年4月30日前取得，选择简易计税办法征收率为5%。应就地预缴的增值税款=[含税销售额/(1+5%)]*5%；回机构所在地申报缴纳的税款=[含税销售额/(1+5%)]*5%-已预交税款根据。《中华人民共和国城市维护

建设税暂行条例》，城市维护建设税为增值稅的7%；根据《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》，教育费附加为增值稅的3%，根据当地规定，地方教育附加为增值稅的2%。以上稅率合计5.33%。则：

$$\begin{aligned} \text{增值稅及附加} &= (\text{年总收益} - \text{押金收益} - \text{管理费}) \times \text{增值稅率} \\ &= (1152.70 - 1.49 - 34.54) \times 5.33\% = 59.52 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

$$\text{③税金总额} = \text{①} + \text{②} = 185.12 \text{ (元/平方米)}$$

(3)维修费

按当地现行建筑工程概(预)算标准，并参照建设部门每年公布的各种物业建安成本统计值，分析估价对象的建筑物状况，确定估价对象房屋重置价格为3200元/平方米。

维修费指为保障房屋正常使用每年需支付的修缮费，一般按重置价的1~3%计算，本次评估确定为1.5%。则年维修费用为：

$$\text{年维修费} = 3200 \times 1.5\% = 48 \text{ (元/平方米)}$$

(4)保险费

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，按房屋现值乘以保险费率2‰计算。

※房屋成新度的测算

成新度的计算采用年龄-寿命法，具体以直线法和观察法综合确定。

估价对象土地出让年期自2002年8月6日起70年，自本次价值时点起算剩余53.44年，因住宅用地使用权年期到期可以自动延期，房屋收益年期主要依据建筑寿命确定。房地产权证记载房屋竣工时间为2002年7月26日，至价值时点已使用16.59年，按钢混结构楼房耐用年限60年计算，剩余使用年期43.41年。考虑建筑物如果日常维修保养较好或经过大修可以延长使用寿命，本次估价对象出租使用，物业服务较好，日常维修保养较好，应当适当延长使用寿命，综合实际情况按土地使用权剩余年期确定。

$$\begin{aligned} \text{直线法成新率} &= 1 - (1 - \text{残值率}) \times \text{已经使用年限} / \text{经济耐用年限} \\ &= 1 - (1 - 0) \times 16.59 / (16.59 + 53.44) \\ &= 76\% \end{aligned}$$

观察法确定建筑物成新率表

项目名称	基本情况	得分	权重
基础工程	基础工程较好，外观无质量问题	85%	20%
结构工程	结构工程一般，外观无质量问题	80%	30%

项目名称	基本情况	得分	权重
设备安装及装饰工程	装修条件较好，无损坏及质量问题	85%	50%
观察法成新度折扣率		84%	

$$\begin{aligned} \text{房屋成新率} &= \text{直线法成新率} \times \text{权重} + \text{综合观察法成新率} \times \text{权重} \\ &= 76\% \times 50\% + 84\% \times 50\% \\ &= 80\% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{保险费} &= \text{房屋重置价格} \times \text{成新率} \times \text{保险费率} \\ &= 3200 \times 80\% \times 2\% = 5.12 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

(5) 房地年总费用

$$\text{房地年总费用} = (1) + (2) + (3) + (4) = 272.78 \text{ (元/平方米)}$$

4、测算房地产年纯收益

$$\begin{aligned} \text{房地产年纯收益} &= \text{房地年总收益} - \text{房地年总费用} \\ &= 1152.70 - 272.78 = 879.92 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

5、测算房地产价值

根据办公房地产市场状况，本次评估采用租金年收益按一定比率递增的收益法公式计算估价对象收益价格。

① 房地产还原率确定：采用无分险利率加风险调整值法确定房地产还原率。估价期日中国人民银行公布的1年期存款年利率为1.5%，经了解区域办公房地产投资风险当地评估大约确定为3%—5%，本次评估取值4.5%，则：办公房地产还原率=1.5%+4.5%=6%。

② 收益年期：按土地剩余使用年限确定为53.44年。

③ 租金年增长率确定：当地没有权威机关公布明确的办公租金增长率数据，本次评估根据估价师经验确定办公年租金平均增长率为3%。

④ 估价对象现状出租，依据租赁合同，剩余租约期为10个月，日租金水平为4元/平方米，与客观租金相差不大，租约期较短，对本次评估收益价格影响较小，本次评估不另外计算。

根据公式计算估价对象收益价格如下：

$$\begin{aligned} V &= A \div (Y - S) \times [1 - (1 + S)^m \div (1 + Y)^m] \\ &= 879.92 \div (6\% - 3\%) \times [1 - (1 + 3\%)^{53.44} \div (1 + 6\%)^{53.44}] \\ &= 23007 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

六、估价结果确定

(一) 估价结果确定方法

报告采用比较法和收益法评估估价对象房地产价格。通过比较法测算的价格为 55179 元/平方米，通过收益法测算的价格为 23007 元/平方米。两种方法评估结果差异较大。估价师经过调查分析，确定该区域办公房地产价格水平目前与比较法评估结果相当。收益法结果偏低的原因主要是房地产市场存在租售比不平衡现象所致。结合本次估价目的和市场状况，确定按比较法结果确定最终结果。

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果	估价方法	测算结果		估价结果
		比较法	收益法	
1202 房	总价（万元）	286.65	119.52	286.65
	单价（元/㎡）	55179	23007	55179

(二) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵守估价原则，遵循估价程序，采用比较法和收益法两种估价方法，经过严谨的测算，评估估价对象于价值时点在正常市场条件下的房地产市场价格为：

建筑面积：51.95 平方米

房地产单价：55179 元/平方米

房地产总价：286.65 万元

总价大写：贰佰捌拾陆万陆仟伍佰元整

货币种类：人民币元

附 件

- 1、估价委托函复印件
- 2、估价对象及比较实例位置图
- 3、估价对象及比较实例照片
- 4、估价对象房地产权证复印件
- 5、估价委托人营业执照复印件
- 6、估价机构营业执照复印件
- 7、房地产估价机构资质证书复印件
- 8、房地产估价师注册证书复印件

附件 1、估价委托函复印件

估价委托函

北京中地华夏土地房地产评估有限公司：

我公司拟转让位于深圳市福田区新闻路1号公寓房地产，为了解该不动产转让价格，委托你公司对该房地产的公开市场价格进行评估，提供价格参考依据。

估价对象：深圳市福田区新闻路1号中电信惠大厦东座1202

房地产权证号：深房地字第3000353419号

证载权利人：深圳市博达煤电开发有限公司

建筑面积：51.95平方米。

估价期日：2019年2月28日。

估价对象在估价期日不存在保证、抵押等他项权利义务关系，没有被查封、拖欠税费或物业费等情况。

深圳市博达煤电开发有限公司

2019年4月2日



附件 3、估价对象照片



比较实例照片



实例 A




实例 B



实例 C

附件 4、估价对象房地产权证复印件

建筑物及其附着物			
房地产名称	中电信息大厦东座1202		
建筑面积	51.95m ²	套内建筑面积	36.53m ²
用途	单身公寓	竣工日期	2002年07月26日
登记价	人民币418962.00元		
他项权利摘要及附记			
市场商品房。 原《房地产证》号为：3000319299。 以下空白			

权利人			
深圳市博达煤电开发有限公司[100%]*****			
土地			
宗地号	B201-0011	宗地面积	4000m ²
土地用途	综合楼	所在区	福田
土地位置	新闻路1号		
使用年限	70年，从2002年08月06日至2072年08月05日止。		
			
深房地字第 3000353419 号 (正本)			
深圳市房地产权登记中心(印章)			
登记日期 2005年09月07日			

附件 5、估价委托人营业执照复印件

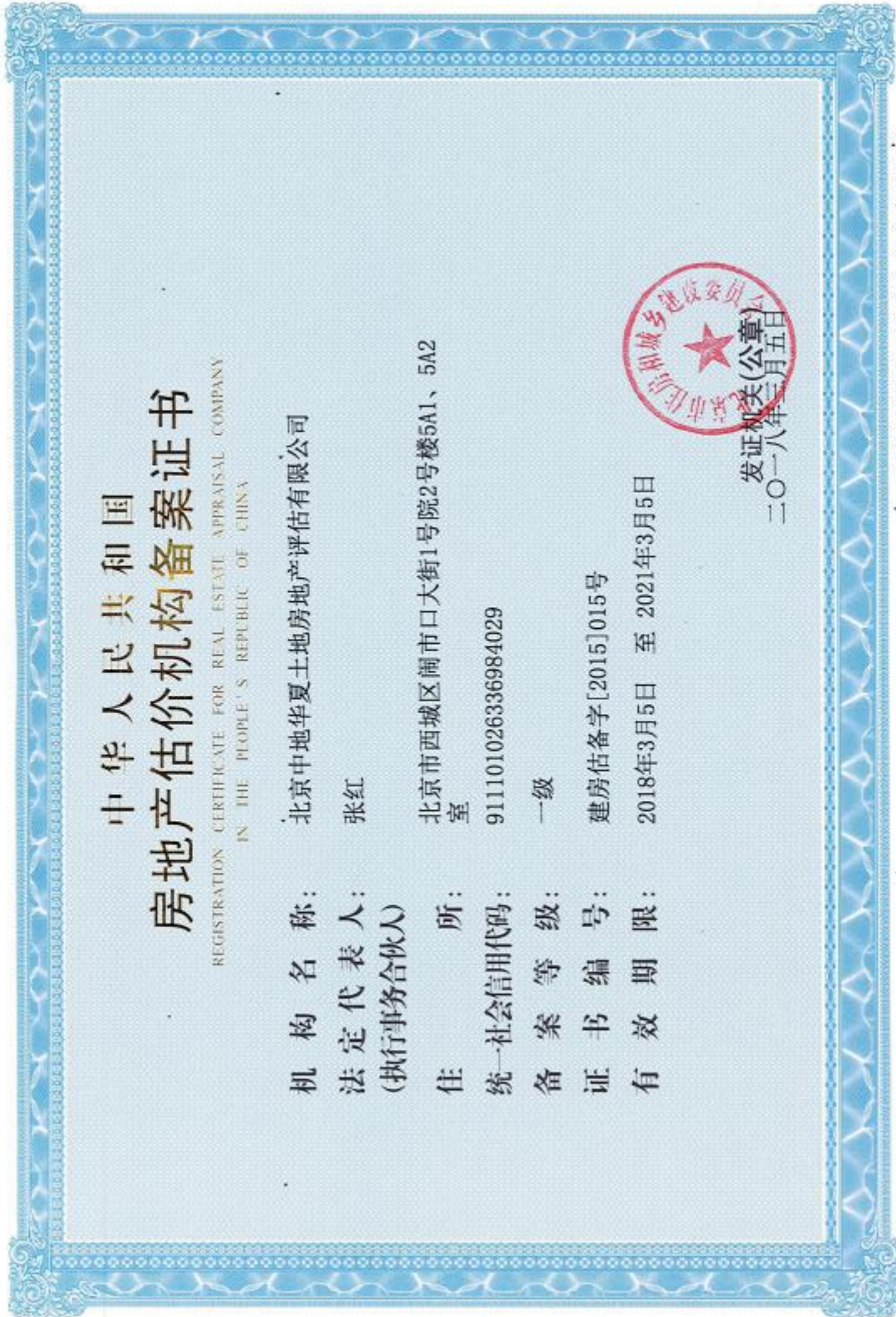


附件6、估价机构营业执照复印件

编号:1 03704029

	
<h1>营 业 执 照</h1>	
(副 本) (2-2)	
统一社会信用代码 911101026336984029	
名 称	北京中地华夏土地房地产评估有限公司
类 型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住 所	北京市西城区闹市口大街1号院2号楼5A1、5A2室
法定代表人	张红
注册 资 本	200万元
成 立 日 期	1998年04月22日
营 业 期 限	1998年04月22日 至 2028年04月21日
经 营 范 围	房地产价格评估; 房地产信息咨询; 规划管理; 规划咨询。 (企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)
	
在线扫码获取详细信息	
提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。	
登 记 机 关	
2017 年 08 月 17 日	

附件 7、房地产估价机构资质证书复印件



附件8、房地产估价师注册证书复印件

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. 00142269

姓名 / Full name
纪成昌

性别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
350426197511133516

注册号 / Registration No.
1120140073

执业机构 / Employer
北京中地华夏土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
2020-10-15

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. 00154522

姓名 / Full name
赵立新

性别 / Sex
女

身份证件号码 / ID No.
110106196711253028

注册号 / Registration No.
1120120087

执业机构 / Employer
北京中地华夏土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
2021-5-23

持证人签名 / Bearer's signature

