

房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：宋刚所有的位于淮南市谢家集区谢李路西都绿洲 1 栋 1103、1103 阁住宅用房房地产市场价值评估

估 价 委 托 人：安徽省淮南市谢家集区人民法院

房地产估价机构：安徽国华房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：刘中艳（注册号：3420140038）

余小春（注册号：3420090035）

估价报告出具日期：2018 年 12 月 24 日

估价报告编号：皖国华评【2018】（估）字第 201812094 号

致估价委托人函

安徽省淮南市谢家集区人民法院：

受贵院委托，我公司对宋刚所有的位于淮南市谢家集区谢李路西都绿洲 1 栋 1103、1103 阁住宅用房房地产进行市场价值评估，为贵院案件审理执行提供价格参考依据而评估房地产市场价值，不作其他使用。

根据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国物权法》及最高人民法院的司法解释、《安徽省房地产估价管理办法》等之规定，注册房地产估价师遵循独立、客观、公正、公平、合法、科学的原则，严格按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》等规定的工作程序，且在对委托范围内的房地产进行了实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的因素，运用收益法和比较法对估价对象进行了估价。

根据委托方提供的估价对象的《淮南市不动产查档证明》复印件确认，估价对象坐落于淮南市谢家集区谢李路西都绿洲 1 栋 1103、1103 阁，产权人为宋刚且为单独所有，房屋总层数为 11 层，估价对象所在层为第 11 层，建筑面积为 123.95 平方米、72.68 平方米，不动产状态为已抵押已查封，不动产权证号为淮南市房地权证谢家集区字第 2016018435 号_1、第 2016018435 号_2。

委托方提供的资料未记载建筑物的规划用途、建筑结构、建成年份，估价委托方亦未提供相关规划用途、建筑结构、建成年份资料，经估价人员实地勘查走访及调查淮南市房地产市场信息发布平台得知，估价对象规划用途为住宅、建筑结构为框架、约建成于 2014 年。本次估价建筑物的规划用途、建筑结构、建成年份以实际调查为准，仅在此报告中使用，不做其他任何用途使用。如与房地产权证实际登记不符，需按照房地产权证登记信息为准，及时调整相应评估报告。

委托方未提供估价对象土地相关资料，估价对象土地权属性质、

使用权类型、用途等情况未知，本次估价设定估价对象土地权属性质为国有、使用权类型为出让、用途为住宅，本报告出具的价格包含了国有土地使用权出让金，如与实际不符，需要重新评估。若至价值时点止，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

通过估价人员的实地勘查和对周边区域的调查，估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，在难以采用其他估价方法的情况下，取比较法和收益法综合测算结果为估价结果，最后确定估价对象至价值时点市场价值：详见估价结果汇总表 1。

表1 估价结果汇总表

估价方法		比较法	收益法	备注
相关结果				
测算结果	总价（万元）	44.18	40.26	收益法和比较法是从不同市场角度进行估价，达到互相验证的效果，使估价结果更加客观合理。通过以上两种方法的测算，得出的评估结果差距较小，因此选取两者的简单算术平均数作为结果，求得的结果作为该房地产价值的最终估价结果。
	单价（元/m ² ）	2247	2047	
评估价值	总价（万元）	42.22		
	单价（元/m ² ）	2147		

故，估价对象于价值时点二〇一八年十二月十一日的市场价值：单价 2147 元/平方米，总价为 42.22 万元。大写：人民币肆拾贰万零贰仟贰佰元整。

特别提示：报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》、《估价技术报告》。

此致

安徽国华房地产土地评估有限公司

法定代表人：马利敏

二〇一八年十二月二十四日

目 录

致估价委托人函.....	2
房地产估价师声明.....	5
估价的假设和限制条件.....	6
房地产估价结果报告.....	11
一、估价委托人.....	11
二、房地产估价机构.....	11
三、估价目的.....	11
四、估价对象.....	11
五、价值时点.....	13
六、价值类型.....	13
七、估价原则.....	13
八、估价依据.....	14
九、估价方法.....	15
十、估价结果.....	17
十一、注册房地产估价师.....	17
十二、实地查勘期.....	17
十三、估价作业期.....	17
房地产估价技术报告.....	18
一、估价对象描述与分析.....	18
二、市场背景描述与分析.....	20
三、估价对象最高最佳利用分析.....	23
四、估价方法适用性分析.....	23
五、估价测算过程.....	26
六、估价结果确定.....	38
附 件.....	39
附件一 估价委托书复印件.....	40
附件二 估价对象位置示意图.....	41
附件三 估价对象室内外与周围环境照片.....	42
附件四 淮南市不动产查档证明复印件.....	44
附件五 可比实例位置图和外观照片.....	46
附件六 评估机构营业执照复印件.....	48
附件七 评估机构资质证书复印件.....	48
附件八 注册房地产估价师资格证书复印件.....	50

房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们在本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、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、注册房地产估价师刘中艳、余小春已于价值时点对本估价报告中的估价对象的建筑结构、外部状况和区位状况（未能进入室内）进行了实地查勘并进行记录。

7、本报告由刘中艳、余小春两名房地产估价师完成，无其他人对本估价报告提供重要专业帮助。

8、双方当事人或其他利害关系人对本评估报告有异议的，可在收到评估报告后五日内以书面形式向委托方提出，逾期不予受理。

姓名	注册号	签名	签名日期
刘中艳	3420140038		2018年12月24日
余小春	3420090035		2018年12月24日

估价的假设和限制条件

（一）本次估价的一般假设

- 1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 2、估价委托人提供了估价对象的《淮南市不动产查档证明》复印件，我们对证明资料上记载的权属、面积等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假定估价委托人提供的资料是合法、真实、准确和完整的。
- 3、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。
- 4、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注，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，假定估价对象能正常安全使用。
- 5、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：（1）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；（3）交易双方是理性而谨慎的，并且了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加出价。
- 6、注册房地产估价师未能进入估价对象室内，本次估价建筑面积以委托方提供的资料所记载的面积为依据，该面积如有变动，估价结果应进行相应调整。
- 7、估价对象为一整体物业中的局部，公共配套设施、水、电、气及人流、物流交通均与整体物业为不可分割的一体，因此，本次估价是以估价对象可享有合理分摊的公共配套设施、水、电、气等供应及道路交通使用的权益为假设前提。
- 8、本次估价过程中，根据《财政部 国家税务总局关于全面推

开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36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〉的公告》(国家税务总局公告2016年第16号)、《国家税务总局关于小微企业免征增值税和营业税有关问题的公告》(国家税务总局公告2014年第57号)、《国家税务总局关于全面推开营业税改增值税试点有关税收征收管理事项的公告》(2016年第23号)等有关规定,同时结合估价对象实际以及估价人员对估价对象区域内同类型房地产出租项目涉税类型调查结果,估价对象出租的涉税行为的纳税人为小规模纳税人,根据必要性原则,本次计增值税计税方法选择简易计税方法。

9、根据委托方提供的资料得知,估价对象1103的建筑面积为123.95平方米,1103阁的建筑面积为72.68平方米;结合估价人员现场勘查得知,1103阁与1103是不可分割的,只能从1103通达至1103阁;故本次估价将1103与1103阁作为一个整体考虑。

(二) 本次估价的未定事项假设

1、根据估价委托人提供的资料,均未记载估价对象的容积率,本次估价采用的容积率以估价对象实际容积率为准。

2、本次估价对象由委托人有关人员现场指认,若与实际不符,应重新估价;估价人员现场勘查时,未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验,本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。

3、委托方提供的资料未记载建筑物的规划用途、建筑结构、建成年份,估价委托方亦未提供相关规划用途、建筑结构、建成年份资料,经估价人员实地勘查走访及调查淮南市房地产市场信息发布平台得知,估价对象规划用途为住宅、建筑结构为框架、约建成于2014年。本次估价建筑物的规划用途、建筑结构、建成年份以实际调查为准,仅在此报告中使用,不做其他任何用途使用。如与房地产权证实

际登记不符，需按照房地产权证登记信息为准，及时调整相应评估报告。

4、委托方未提供估价对象土地相关资料，估价对象土地权属性质、使用权类型、用途等情况未知，本次估价设定估价对象土地权属性质为国有、使用权类型为出让、用途为住宅，本报告出具的价格包含了国有土地使用权出让金，如与实际不符，需要重新评估。若至价值时点止，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

5、委托方未提供估价对象租赁相关资料，估价对象至价值时点是否存在租赁情况，未知。本次估价设定估价对象房屋不存在租赁进行评估，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用，如与实际不符，需要重新评估。

（三）背离事实假设

1、估价结果是为委托人案件审理执行提供参考依据而评估房地产市场价值，估价时没有考虑国家宏观经济政策变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果将随之发生相应变化。

2、估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

3、根据委托方提供的资料得知估价对象状态为已抵押已查封，在房地产司法拍卖鉴定估价中，不考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素，因为原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭，查封因拍卖而解除。

（四）不相一致假设

本估价项目实际用途、登记用途、规划用途、权属证明上的权利

人、估价对象的名称或地址并无不一致，故本估价报告无不相一致假设。

（五）依据不足假设

1、委托方未能提供权属证明原件，估价师根据其提供的有关复印件，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、估价人员勘查现场时，由于估价对象产权人未到场，无法进入估价对象内部进行实地查勘，室内具体户型、装饰装修情况未知，本次估价设定室内装饰装修为毛坯，具体户型参照同区域类似面积房屋户型设定为四室两厅。

（六）本估价报告使用的限制条件

1、本估价报告仅用于为估价委托人案件审理执行提供价格参考而评估房地产市场价格，不得用于其他用途。

2、本估价报告估价结果为房地产市场价格，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

3、对人民法院拍卖财产进行评估，只是辅助执行法院确定拍卖保留价的手段，评估价格并不是最终的交易价格，最终成交价格仍需经由市场检验。根据评估目的，本报告所提供的评估结果仅为委托方审理执行案件提供估价对象市场价格参考，拟拍卖财产的最终市场价格，需在拍卖程序中通过市场竞价形成，而非由评估价决定。

4、本估价报告应用有效期为自出具估价报告之日（即2018年12月24日）起一年。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价。

5、本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供；本报

告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

6、本报告由安徽国华房地产土地评估有限公司负责解释。

7、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

安徽国华房地产土地评估有限公司

二〇一八年十二月二十四日

房地产估价结果报告

皖国华评【2018】（估）字第201812094号

一、估价委托人

委托人：安徽省淮南市谢家集区人民法院

地 址：安徽省淮南市谢家集区十涧湖路立交桥北

联系人：张浩翔

联系电话：18098696101

二、房地产估价机构

单位名称：安徽国华房地产土地评估有限公司

单位地址：合肥市太湖西路国华大厦六楼

法人代表：马利敏

估价备案等级：贰 级

估价备案证书编号：GA092002

估价备案有效期：2018年1月31日至2021年1月31日

联系人：关 安

联系电话：0551-63442807

邮政编号：230051

三、估价目的

为委托方审理执行案件提供相关价格参考而评估房地产市场价格，不作他用。

四、估价对象

1、估价对象范围

估价对象为坐落于淮南市谢家集区谢李路西都绿洲1栋1103、1103阁住宅用房，本次评估范围包括房屋所有权及其占用范围内的土地使用权，与房地产不可分割的水、电、装修以及配套的相关设施设

备等。

2、估价对象基本状况

根据委托方提供的估价对象的《淮南市不动产查档证明》复印件确认，估价对象坐落于淮南市谢家集区谢李路西都绿洲1栋1103、1103阁，产权人为宋刚且为单独所有，房屋总层数为11层，估价对象所在层为第11层，建筑面积为123.95平方米、72.68平方米，不动产状态为已抵押已查封，不动产权证号为淮南市房地权证谢家集区字第2016018435号_1、第2016018435号_2。

委托方提供的资料未记载建筑物的规划用途、建筑结构、建成年份，估价委托方亦未提供相关规划用途、建筑结构、建成年份资料，经估价人员实地勘查走访及调查淮南市房地产市场信息发布平台得知，估价对象规划用途为住宅、建筑结构为框架、约建成于2014年。本次估价建筑物的规划用途、建筑结构、建成年份以实际调查为准，仅在此报告中使用，不做其他任何用途使用。如与房地产权证实际登记不符，需按照房地产权证登记信息为准，及时调整相应评估报告。

3、土地基本状况

估价对象坐落于淮南市谢家集区谢李路西都绿洲1栋1103、1103阁。土地形状较规则；地形、地势平坦；基础稳定性良好，有足够承载力，无超过允许范围的不均匀沉降，无不良地质现象；土壤状况良好；土地开发程度已达到六通一平，小区内已建成9-11层建筑。

委托方未提供估价对象土地相关资料，估价对象土地权属性质、使用权类型、用途等情况未知，本次估价设定估价对象土地权属性质为国有、使用权类型为出让、用途为住宅。

4、建筑物基本状况

房屋总层数为11层，估价对象所在层为第11层，建筑结构为框架，约建成于2014年，建筑面积为123.95平方米、72.68平方米，一梯两户（有一部电梯）。装饰装修及户型：建筑物外墙贴外墙砖，防水、隔热、保温屋面。入户防盗门、外窗为玻璃推拉窗，限于估价

人员未能进入室内，室内具体户型、装饰装修情况未知，本次估价设定室内装饰装修为毛坯，具体户型参照同区域类似面积房屋户型设定为四室两厅。建筑功能：估价对象具备防水、保温、隔热、通风、采光、日照等建筑功能。新旧程度：估价对象约建成于 2014 年，至价值时点已使用 4 年，维护状况一般，观察成新率为 90%。设施设备：供水、排水、供电、通气、通讯通信、电梯、单元对讲系统等设施设备齐全。

五、价值时点

依据《房地产估价规范》相关要求，以完成现场勘查之日为本次价值时点，确认本次估价的时点为二〇一八年十二月十一日。

六、价值类型

本次评估采用的是公开市场价格标准，估价结果为房地产市场价格。市场价格是指某种房地产在市场上的一般、平均水平价格，是该类房地产大量成交价格的抽象结果，交易价格为包括增值税的交易价格。

七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则；合法原则；价值时点原则；替代原则；最高最佳利用原则等技术性原则。

1、独立、客观、公正原则：要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，站在中立的立场上评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。

2、合法原则：要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、

法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如估价出的价格必须符合国家的价格政策。

3、价值时点原则：房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，估价结果是求取估价对象在特定的估价目的下于价值时点的客观合理的价格或价值。

4、替代原则：要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

5、最高最佳利用原则：要求房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳（最佳用途、最佳规模、最佳集约度）使用状态下才能发挥最大效用。应是法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使用估价对象产生最高价值的使用方式。根据估价对象现状及估价目的，估价人员经综合判断确定保持现状为最高最佳使用。

八、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规、部门规章及约束性文件：

- 1、《中华人民共和国物权法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》；
- 5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 6、《城市房地产市场估价管理暂行办法》；
- 7、《安徽省房地产估价管理办法》；
- 8、《安徽省高级人民法院委托鉴定工作实施细则》；
- 9、《安徽省高级人民法院委托评估、拍卖工作实施细则》；

- 10、《最高人民法院关于人民法院执行设定抵押的房屋的规定》；
- 11、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》；
- 12、《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》；
- 13、《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第132号）；
- 14、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号）。

（二）本次估价采用的技术规程

- 1、中华人民共和国国家标准GB/T 50291-2015《房地产估价规范》；
- 2、中华人民共和国国家标准GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》。

（三）委托方提供的有关资料

- 1、评估委托书；
- 2、淮南市不动产查档证明复印件；
- 3、委托方提供的其他相关资料。

（四）估价方收集的有关资料

- 1、估价对象实地查勘情况和相关照片；
- 2、淮南市房地产市场相关价格信息；
- 3、本估价机构掌握的有关市场情况资料；
- 4、估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

九、估价方法

根据估价目的及估价对象的实际状况，宜采取不同的估价方法。根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015），估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产

进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法是运用适当的报酬率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常净收益折算到价值时点上的现值，求其之和来确定估价对象房地产价格的一种估价方法。

成本法即首先求取估价对象在价值时点重新建造全新状态的估价对象所需的各项必要成本费用和应纳税金、正常开发利润之和，得出估价对象的重置成本，再结合成新率（综合考虑年限、实体性、功能性和经济性贬值求取）后，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

假设开发法是在估算估价对象开发完成后正常交易价格的基础上，扣除正常开发的建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

估价对象用途为住宅，已建成投入，不属于待开发房地产，可再开发能力较低，因此不适宜选用假设开发法进行估价。

现时住宅用房房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，故不适宜采用成本法作为估价方法。

估价对象属于住宅用房，属于收益性物业，估价对象所在区域的类似物业出租成交案例容易获取，其相关数据宜测算，具备采用收益法进行估价测算的条件，故此次估价适宜采用收益法。

估价对象所在区域住宅房地产市场发展势头良好，同一类型住宅物业近期成交案例较多，故适宜采用比较法进行估价。

本报告估价目的是为委托人案件审理执行提供参考依据而评估房地产市场价格，估价对象的用途为住宅用房，鉴于估价对象所在地区房地产市场发育充分，区域内类似物业的市场交易和租赁案例较多，宜采用比较法和收益法进行估价。

十、估价结果

通过估价人员的实地勘查和对周边区域的调查，估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，在难以采用其他估价方法的情况下，取比较法和收益法综合结果为估价结果，最后确定估价对象至价值时点市场价值：详见估价结果汇总表2。

估价结果汇总表2

相关结果		估价方法	比较法	收益法	备注
测算结果	总价（万元）		44.18	40.26	收益法和比较法是从不同市场角度进行估价，达到互相验证的效果，使估价结果更加客观合理。通过以上两种方法的测算，得出的评估结果差距较小，因此选取两者的简单算术平均数作为结果，求得的结果作为该房地产价值的最终估价结果。
	单价（元/m ² ）		2247	2047	
评估价值	总价（万元）		42.22		
	单价（元/m ² ）		2147		

故估价对象于价值时点二〇一八年十二月十一日的市场价值：单价2147元/平方米，总价为42.22万元。大写：人民币肆拾贰万零贰仟贰佰元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘中艳	3420140038		2018年12月24日
余小春	3420090035		2018年12月24日

十二、实地查勘期

二〇一八年十二月十一日至二〇一八年十二月十一日（自进入估价对象现场之日起至完成实地查勘之日止）

十三、估价作业期

二〇一八年十二月十一日至二〇一八年十二月二十四日

房地产估价技术报告

皖国华评【2018】（技）字第201812094号

一、估价对象描述与分析

1、估价对象实物状况描述与分析

本次估价对象具体实物状况描述与分析见下表：

估价对象实物状况分析

房地坐落	淮南市谢家集区谢李路西都绿洲1栋1103、1103阁				
不动产权证号	淮南市房地权证谢家集区字第 2016018435号_1、第 2016018435号_2	权利人	宋刚		
建筑面积	1103: 123.95m ² 1103阁: 72.68m ²	建筑结构	框架	建成年份	约2014年
规划用途	住宅	实际用途	住宅	层次/总层数	11/11F
土地性质	设定为国有出让	土地用途	设定为住宅	土地面积	/
形状地形地势	土地形状较规则，地形、地势平坦。				
地质、土壤	基础稳定性良好，有足够承载力，无超过允许范围的不均匀沉降，无不良地质现象，土壤状况良好。				
土地开发程度	已达到六通一平，小区内已建成9-11层建筑。				
装饰装修	建筑物外墙贴外墙砖，防水、隔热、保温屋面。入户防盗门、外窗为玻璃推拉窗，限于估价人员未能进入室内，室内具体户型、装饰装修情况未知，本次估价设定室内装饰装修为毛坯。				
空间布局	1103: 具体户型参照同区域类似面积房屋户型设定为四室两厅；1103阁: 只能从1103内部通达至1103阁。				
建筑功能	具备防水、保温、隔热、通风、采光、日照等功能。				
设施设备	供水、排水、供电、通气、通讯通信、电梯、单元对讲系统等设施设备齐全。				
新旧程度	估价对象约建成于2014年，至价值时点已使用4年，维护状况一般，观察成新率90%。				

2、估价对象区位状况描述与分析

本次估价对象区位状况描述与分析见下表：

估价对象区位状况分析

位置状况	坐落	淮南市谢家集区谢李路西都绿洲1栋1103、1103阁
	方位	位于谢家集区，靠近谢李路
	朝向	南
	临街状况	靠近小区东北门，临无名道路
	楼层	11/11F
交通状况	道路	谢李路为城市主干道，道路状况良好
	公共交通	附近有公交站（5路、515路等公交经过），周边有出租车通行，出行较便捷
	交通管制	所在区域内无特殊交通管制限制
	停车便利度	小区内设有地面停车位，停车较便捷
环境状况	自然环境	自然环境一般
	人文环境	整体人文环境一般
	景观	小区内有绿化景观
外部配套设施	基础设施	道路、供水、排水、供电、燃气、通讯通信等基础设施完备
	公共服务设施	区域内有莲花市场、淮南经济技术学校、熙城农贸市场、通商银行、好周到商店等，公共服务设施较齐全

3、估价对象权益状况描述与分析

根据委托人提供的权属资料，估价对象权益状况描述与分析见下表：

估价对象权益状况分析

土地权益状况：	
本次估价范围含所占土地，限于委托方未提供估价对象土地相关资料，估价对象土地权属性质、使用权类型、用途等情况未知，本次估价设定估价对象土地权属性质为国有、使用权类型为出让、用途为住宅	
建筑物权益状况：	
房屋所有权状况	房屋所有权人是宋刚且为单独所有
占用情况	/
他项权利设立情况	已抵押
其他特殊情况	已查封

二、市场背景描述与分析

（一）宏观经济形势和相关政策简况

2017年，国民经济稳中向好、好于预期，经济活力、动力和潜力不断释放，稳定性、协调性和可持续性明显增强，实现了平稳健康发展。对于2018年经济形势，要综合研判。从阶段性变化来看，中国经济已经从高速增长阶段转向高质量发展阶段。

过去几年，经济结构发生了历史性变革，无论是产业结构、需求结构还是要素结构变化都呈现出这个特征。供给侧结构性改革也在助推这些变化。今年各地区各部门还要深入推进供给侧结构性改革，在坚持“三去一降一补”五大重点任务的同时，要加大“破、立、降”，破除无效供给、增加有效供给、降低生产经营成本，这些结构性变化因素还会产生影响。以供给侧结构性改革为关键抓手，深入推动“三去一降一补”，着力解决新常态下经济发展的结构性难题。

坚决抑制房地产泡沫化，建立房地产健康发展长效机制。

切实落实“房子是用来住的，不是用来炒的”基本定位，使房地产发展回归理性。主要的政策选项有：一是各级政府要积极引导房价增长预期。在房地产调控上，一些地方政府存在“顺周期”倾向，特别是对一些利益集团借机炒作、“火上浇油”视而不见，对此，要加强信息引导和对违规违法行为的惩治力度，合理引导预期。二是要持续坚定的抑制住房投机性需求。对二套以上住房的购买政策不能时而过紧，时而又过松，对此有必要进行清理、规范。同时，加强对房地产信贷总闸门的控制。三是加快房地产税改革，建立房地产稳定发展的长效机制。

（二）当地房地产市场总体状况

一是牢固树立“四个意识”，提高政治站位，毫不动摇地坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，为进一步稳定市场预期，支持刚性居住需求，坚决遏制投机炒房，加强对新建商品住房申报销售价格的指导，积极引导房地产开发企业综合土地成本、建造成本、财务成本、合理利润等因素，科学合理定价，对销售价格明显高于周边类似项目或同一项目上期销售价格、且不接受价格指导的项目，暂不核发预售许可证书，确保房地产市场平稳健康发展。

二是坚持以去库存和稳控市场两项工作一起抓，今年以来，淮南市加大了去库存工作的调度力度，坚持每半月一分析，每月一调度。截至6月底，全市商品房待售面积305.81万平方米，去化周期14.2个月，比去年底增加28.21万平方米；其中商品住房218.05万平方米，去化周期11.1个月，比去年底增加29.47万平方米，非住宅商品房87.76万平方米，去化周期46.2个月，比去年底减少1.26万平方米。通过合理控制新增供应、引导合理消费、强化监管、加强交易数据监测分析等举措，目前我市房地产市场量价均保持稳定，未出现大起大落。

三是进一步加强房地产市场监管，多次对田家庵区、高新区（山

南新区)、毛集实验区的 34 家开发企业及 14 家房地产中介机构进行约谈。要求企业守法经营,绝不允许出现违规预售、捂盘惜售、验资、价外加价、炒卖房号等违规行为,严厉打击违规预售、炒卖房号、哄抬房价、虚假宣传的违法违规行为,共同维护好房地产市场秩序和行业发展环境。

四是不定期开展对售楼部的明察暗访,针对涉嫌捂盘惜售、炒卖房号、价外加价的三家企业下达了整改通知书;对涉嫌违规预售的一家企业下达了行政处理决定;对涉嫌价外加价的一家企业发出通报;对两家企业和三家经纪机构因违规预售和违规代理进行了行政处罚。

五是计划于年底前出台培育发展住房租赁市场政策文件,根据前期调研,目前正在起草相关政策,力争 7 月份开始实施运作。年底前完成与省城乡规划建设管理综合信息平台对接。

1-10 月份,全市房地产开发投资 178.59 亿元,增长 12.2%,其中,住宅投资 152.16 亿元,增长 28.4%。

1-9 月份,房地产开发企业房屋施工面积 1679.68 万平方米,同比增长 0.8%。其中,住宅施工面积 1299.64 万平方米,同比增长 4.7%。房屋竣工面积 67.39 万平方米,同比下降 40.5%,其中,住宅竣工面积 45.57 万平方米,下降 45.9%。

1-9 月份,商品房销售面积 323.55 万平方米,同比增长 14.0%。其中,住宅销售面积 314.86 万平方米,增长 18.2%,商业营业用房销售面积 8.11 万平方米,下降 48.0%。商品房销售额 218.07 亿元,增长 46.8%,其中,住宅销售额 209.13 亿元,增长 56.5%。

(三) 当地同类房地产市场状况

淮南市谢家集区持续落实国家的相关房地产调控政策,采取一系列促进房地产市场平稳健康发展的措施,房地产开发项目持续增多,市场供求结构总体趋好,2018 年以来谢家集区住宅类存量房成交价格较平稳。

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

三、估价对象最高最佳利用分析

最高最佳使用是指能给估价对象带来最高收益的使用,这种使用,是在法律上允许、技术上可能、经济上可行。

(一)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。

(二)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。

(三)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。

本次估价对象规划用途为住宅用房,鉴于估价人员的现场查勘,估价对象现状为住宅使用状态,从法律允许、技术可能、经济可行、土地与建筑物的均衡性、房地产与周围环境的协调性、可持续发展等方面结合估价对象的实际情况,确定保持现状持续使用最为有利,目前使用状态为最高最佳使用状态。

四、估价方法适用性分析

根据估价目的及估价对象的实际状况,宜采取不同的估价方法。根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015),估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

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

收益法是运用适当的报酬率,将预期的估价对象房地产未来各期的正常净收益折算到价值时点上的现值,求其之和来确定估价对象房

地产价格的一种估价方法。

成本法是假定存在一个潜在重置一宗与估价对象可以产生同等效用的房地产所需投入的合理费用。也应当是估价对象价值的衡量标准，即是一种可以建造房地产所需耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的资金利息和计划利润，并扣除相应的折旧来确定房地产价格的估价方法。

假设开发法是在估算估价对象开发完成后正常交易价格的基础上，扣除正常开发的建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

（一）不适用的估价方法

估价对象用途为住宅，已建成投入，不属于待开发房地产，可再开发能力较低，因此不适宜选用假设开发法进行估价。

现时住宅房地产价格与成本关联性弱，房地产开发成本不能准确反映房地产实际市场价值，故不适宜采用成本法作为估价方法。

（二）适用的估价方法

估价对象属于住宅用途，属于收益性物业，且估价对象所在区域的类似物业出租成交较活跃，可以获取市场出租交易案例，具备采用收益法进行估价测算的条件，故此次估价适宜采用收益法。

估价对象所在区域住宅房地产市场发展势头良好，同一类型住宅物业近期成交案例较多，故适宜采用比较法进行估价。

本报告估价目的是为委托人案件审理执行提供参考依据而评估房地产市场价值，估价对象的用途为住宅用房，鉴于估价对象所在地区房地产市场发育充分，区域内类似物业的市场交易案例及市场租赁案例较多，宜采用比较法和收益法进行估价。

（三）估价技术路线

1、比较法是在同一供求圈内选取三个以上与估价对象条件相似

的成交案例并与之比较，对案例成交价格进行交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况的调整，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

比较法测算基本公式：

估价对象比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数
×交易日期修正系数×房地产状况修正系数。

或：
$$\frac{\text{估价对象比准单价}}{\text{可比实例成交单价}} = \frac{100}{\text{（ ）}} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{\text{（ ）}} \times \frac{100}{\text{（ ）}}$$

上式中，交易情况调整的分子为 100，表示以正常市场价格为基准；市场状况调整的分母为 100，表示已成交日期时的价格为基准；区位状况、实物状况、权益状况调整的分子为 100，表示以估价对象的房地产状况为基准。

2、收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格的一种估价方法。

估价对象作为具有潜在收益的物业，可以采用出租的方式获取未来的收益。作为收益性物业，可参照市场上类似房地产的收入与费用水平，对估价对象的实际收入和费用进行调整，即采用客观收入和客观费用作为估价依据，取得房地产净收益；同时，采用适合的综合还原利率，还原出估价对象的现时价格。

收益法测算基本公式：

根据客观原则，选用在净收益预知未来若干年后的价格条件下的房地产收益价格的计算公式：

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

公式中：V—房地产价值，V_n—n年初终值，a—一年客观纯收益，r—综合资本化率，n—收益年限，g—一年净收益增长率。

3、综合确定最终估价结果

通过两种不同估价技术路线，分别得到估价对象的评估单价，经

分析两种方法结果的差异及导致差异的原因后，结合当前同类市场实际和估价师经验，分别确定两种方法结果的影响权重或对不适宜的方法进行取舍，最后确定估价对象的市场价值单价和总价。

五、估价测算过程

（一）比较法测算过程

1、基本计算公式

估价对象比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数
×交易日期修正系数×房地产状况修正系数。

$$\text{或：} \quad \begin{array}{ccccccc} \text{估价对象} & \text{比较案例} & 100 & () & 100 & 100 & \\ = & & \times \frac{\quad}{\quad} & \times \frac{\quad}{\quad} & \times \frac{\quad}{\quad} & \times \frac{\quad}{\quad} & \\ \text{比准单价} & \text{成交单价} & () & 100 & () & () & \end{array}$$

2、计算过程

（1）选取可比实例，编制比较因素条件说明表

根据比较法替代原理，本次评估调查了与估价对象功能相同、标准相近、且处于同一供需圈内的多个实际成交实例，现选取可比实例A、B、C与估价对象进行比较，进行交易日期、区域因素、个别因素修正，求取估价对象的价格。

具体实例如下：

实例A：淮南市谢家集区西都绿洲住宅用房

该房产位于谢家集区西都绿洲，附近有莲花市场、淮南经济技术学校、熙城农贸市场、通商银行、好周到商店等等。所在区域公共服务设施较齐全，基础设施配套齐备，地上停车条件较好。5路、515路等公交经过，生活交通较便捷。2018年6月的市场价格为2302元/平方米。

实例B：淮南市谢家集区西都绿洲住宅用房

该房产位于谢家集区西都绿洲，附近有莲花市场、淮南经济技术学校、熙城农贸市场、通商银行、好周到商店等等。所在区域公共服务设施较齐全，基础设施配套齐备，地上停车条件较好。5路、515

路等公交经过，生活交通较便捷。2018年11月的市场价格为2179元/平方米。

实例C：淮南市谢家集区西都绿洲住宅用房

该房产位于谢家集区西都绿洲，附近有莲花市场、淮南经济技术学校、熙城农贸市场、通商银行、好周到商店等等。所在区域公共服务设施较齐全，基础设施配套齐备，地上停车条件较好。5路、515路等公交经过，生活交通较便捷。2018年8月的市场价格为2296元/平方米。

详见因素条件说明表（表3）。

表3 因素条件说明表

项 目	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
坐 落	谢家集区谢李路西都绿洲 1 栋 1103、1103 阁	谢家集区西都绿洲	谢家集区西都绿洲	谢家集区西都绿洲
交通条件	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
生活服务设施	完备	完备	完备	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	一般	一般	一般
建筑面积 m ²	196.63 (含阁楼面积)	139 (含阁楼面积)	179 (含阁楼面积)	196 (含阁楼面积)
层次层数	11F/11F, 另有阁楼	9F/9F, 另有阁楼	11F/11F, 另有阁楼	11F/11F, 另有阁楼
每层户数	一梯两户	一梯两户	一梯两户	一梯两户
建筑结构	框架	框架	框架	框架
室内装修	毛坯	精装	毛坯	精装
建筑质量	一般	一般	一般	一般
户型布局	四室两厅, 布局较合理, 有阁楼	三室两厅, 布局较合理, 有阁楼	四室两厅, 布局较合理, 有阁楼	四室两厅, 布局较合理, 有阁楼
房屋朝向	南	南	南	南
使用性质	住宅	住宅	住宅	住宅
新旧程度	九成新	九成新	九成新	九成新
物业管理	一般	一般	一般	一般
设施与设备	水、电、燃气、通信等	水、电、燃气、通信等	水、电、燃气、通信等	水、电、燃气、通信等
交易日期	---	2018.6	2018.11	2018.8
交易情况	---	正常	正常	正常
成交价格	---	2302 元/m ²	2179 元/m ²	2296 元/m ²

(2) 进行交易情况修正

所有可比实例均为正常情况下的交易实例, 故无需作交易情况修正, 其交易情况修正系数为 1。

(3) 进行交易日期修正

交易日期修正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 A、B、C 的交易日期均在 2018 年 6 月至 2018 年 12 月之间,据估价人员对该区域房地产市场的调查,在此期间市场价格波动较少,故交易时间修正系数均为 1。

(4) 进行房地产状况修正

① 进行区位状况修正 (区域因素)

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,估价人员根据现场勘查和所掌握的资料,对三个可比实例与估价对象的区位状况因素进行修正,详见区位状况因素修正表(表 4)。

表 4 区位状况因素修正表

估价对象及可比实例		权重	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
区位状况因素修正						
自然环境和景观		0.15	100	100	100	100
人文、社会环境		0.10	100	100	100	100
治安状况		0.05	100	100	100	100
交通便捷度		0.10	100	100	100	100
道路通达度		0.05	100	100	100	100
繁华程度		0.10	100	100	100	100
城市规划限制		0.10	100	100	100	100
公共设施配套完备度	商业配套设施	0.10	100	100	100	100
	教育配套设施	0.05	100	100	100	100
	医疗配套设施	0.05	100	100	100	100
	其他生活配套	0.05	100	100	100	100
基础设施配套完备度		0.10	100	100	100	100
合计		1.00	100	100	100	100

② 进行实物状况修正 (个别因素)

将可比实例在其实物状况下的价格调整为估价对象实物状况下的价格,估价人员根据现场勘查和所掌握的资料,对三个可比实例与估价对象的实物状况因素进行修正,详见实物状况因素修正表(表 5)。

表 5 实物状况因素修正表

估价对象及可比实例 实物状况因素修正	权重	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
楼层位置	0.15	100	100	100	100
每层户数	0.05	100	100	100	100
建筑结构	0.05	100	100	100	100
建筑质量	0.10	100	100	100	100
建筑面积	0.05	100	106	102	100
户型布局	0.15	100	100	100	100
房屋朝向	0.15	100	100	100	100
装修程度	0.10	100	106	100	106
新旧程度	0.10	100	100	100	100
物业管理	0.10	100	100	100	100
合计	1	100	100.90	100.10	100.60

备注说明：所有选取的可比实例权益状况与估价对象均相同，故权益状况修正系数为 1。

(5) 各项因素综合调整计算求出比准价格

表 6 各项因素综合调整计算表

项 目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
实际成交单价	2302 元/m ²	2179 元/m ²	2296 元/m ²
交易时间修正	100/100	100/100	100/100
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
区域因素修正	100/100	100/100	100/100
个别因素修正	100/100.90	100/100.10	100/100.60
修正后的单价	2281 元/m ²	2177 元/m ²	2282 元/m ²

根据以上测算得到估价对象的三个比准价格，三个可比实例最终所得比准单价差距较小，根据估价人员调查市场状况实际及估价对象情况并结合估价实践经验，采用简单算术平均法求出估价对象淮南市谢家集区谢李路西都绿洲 1 栋 1103、1103 阁住宅用房的单价= $(2281+2177+2282) \div 3=2247$ (元/平方米) (取整)

（二）收益法测算过程

1、选择适当收益法公式

根据客观原则及估价对象的实际并考虑估价对象所在区域未来市场发展趋势，我们选用在净收益预知未来若干年后的价格条件下的房地产收益价格的计算公式对该房地产进行评估。其基本公式：

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

公式中：V—房地产价值，V_n—n年初终值，a—年客观纯收益，r—综合资本化率，n—收益年限，g—年净收益增长率。

2、计算过程

（1）年有效毛租金收入

客观收益是指从实际收益中去除了属于偶然的、特殊的要素后得到的一般正常收益。在确定毛收益时，既考虑估价对象的实际收益，更要考虑客观收益。

根据评估需要，估价人员调查与估价对象相类似的符合同一供需圈范围内相同结构与类型，接近价值时点等要求的案例及询价，并结合估价对象的具体情况，该区域内住宅用房月平均客观租金一般在7元-12元/平方米之间，根据本次估价目的以及对未来客观合理收益的预测，本着客观性原则，综合确定估价对象住宅用房房地产的平均月租金为9元/平方米，空置率及租金损失率为3%。

淮南市住宅用途房地产的租金水平正常情况下每个年度是保持平稳小幅增长的，估价人员根据对估价对象所在区域住宅用途房地产市场平均客观租金水平的调查及对未来市场状况的预期分析，年净收益增长率为2.0%。

$$\begin{aligned} \text{估价对象的有效毛租金收入} &= 9 \times 12 \times 196.63 \times (1-3\%) \\ &= 20598.96 \text{（元）} \end{aligned}$$

（2）总费用

$$\text{总费用} = \text{维修费} + \text{房屋管理费} + \text{增值税及附加} + \text{房产税} + \text{印花税} + \text{保险费}$$

①维修费

按照行业的正常标准，维修费的取值范围一般为重置价格的2%-5%，结合实际情况取重置价格的2%，根据该区域住宅用房的工程造价水平，再结合估价对象位于11层框架结构住宅用房第11层的实际情况，取该估价对象的重置单价为1700元/平方米，则：

$$\text{维修费} = 1700 \times 196.63 \times 2\% = 6685.42 \text{ (元)}$$

②房屋管理费

按照行业的正常标准，管理费的取值范围一般为年租金（有效毛收益）的1%-3%，根据估价对象的具体特点，此次取费标准确定为1%，则：房屋管理费=20598.96×1%=205.99（元）

③增值税

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）《附件2：营业税改征增值税试点有关事项的规定》第一条第九款第六项规定：个人出租住房，应按照5%的征收率减按1.5%计算应纳税额。结合《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》（国家税务总局公告2016年第16号）第八条规定：其他个人出租不动产，按照以下公式计算应纳税款：出租住房：应纳税款=销售额×1.5%，销售额=含税销售额÷（1+5%）。

结合《国家税务总局关于小微企业免征增值税和营业税有关问题的公告》（国家税务总局公告2014年第57号）及《国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》（2016年第23号），结合本次估价对象实际情况，按照规定“增值税小规模纳税人和营业税纳税人，月销售额或营业额不超过3万元（含3万元，下同）的，免征增值税或营业税”、“其他个人采取预收款形式出租不动产，取得的预收租金收入，可在预收款对应的租赁期内平均分摊，分摊后的月租金收入不超过3万元的，可享受小微企

业免征增值税优惠政策”。

本次评估年销售额=20598.96÷(1+5%)=19618.06(元)，分摊后月租金未超过3万元，免征增值税。

④随增值税附征的城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加等税费

《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》(国发[1985]19号)规定：“城市维护建设税，以纳税人实际缴纳的产品税、增值税、营业税税额为计税依据，分别与产品税、增值税、营业税同时缴纳。纳税人所在地在市区的，税率为百分之七；纳税人所在地在县城、镇的，税率为百分之五；纳税人所在地不在市区、县城或镇的，税率为百分之一。”本次估价对象位于淮南市谢家集区，故取城市维护建设税为增值税的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》(中华人民共和国国务院令 第448号)、《安徽省地方教育附加征收和使用管理暂行办法》(财综[2011]349号)，本次估价取教育费附加(国家3%及地方2%)为增值税的5%，合计为12%(以增值税为基础)。

由于本次评估增值税为零，故上述随增值税附征的城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加等税费为零。

⑤房产税

房产税是以房屋为征税对象，按房屋的计税余值或租金收入为计税依据，向产权所有人征收的一种财产税。

房产税适用于企业和个人，房产税的计算依据采用从价计税和从租计税，具体税率如下：出租房屋租金收入12%；个人出租住房房产税租金收入4%。

《财政部、国家税务总局关于廉租住房、经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》(财税[2008]24号)规定：“对个人出租住房，不区分用途，按4%的税率征收房产税”，房地产税根据该区域

的税收政策为有效毛租金收入的 4%。

根据 2016 年 4 月 25 日财政部、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，计征房产税的租金收入不含增值税。

则：应缴纳房产税=20598.96÷（1+5%）×4%=784.72（元）

⑥印花税

《财政部、国家税务总局关于廉租住房、经济适用住房和住房租
赁有关税收政策的通知》（财税[2008]24 号）规定：“对个人出租、
承租住房签订的租赁合同，免征印花税”，故本次评估印花税为零。

则：印花税=0（元）

⑦保险费

保险费通常为建筑物现值的一定比例，保险公司房贷保险费计费
标准确定为 2%。建筑物现值=重置价格×成新率。

建筑物成新率的确定：

a. 年限法

估价对象为框架结构，建筑物大约建成于 2014 年，框架结构的
建筑物一般经济耐用年限为 60 年，于价值时点已使用年限约 4 年，
尚可使用年限约 56 年。委托方未提供估价对象土地相关资料，估价
对象土地权属性质、使用权类型、用途等情况未知，本次估价设定估
价对象土地权属性质为国有、使用权类型为出让、用途为住宅。住宅
用途出让土地法定最高使用年限 70 年，《物权法》第一百四十九条
规定：“住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期”，结合《房地
产估价规范》规定，住宅不论其经济寿命早于还是晚于土地使用期限
结束，均按其经济寿命计算折旧。

根据有关规定，建筑物的残值率因不同建筑结构而不同，其参考
值一般为：框架结构残值率为 0%。成新率采用直线折旧法公式
 $q=1-(1-R) \times t/N$ （其中 q 为成新率， R 为残值率， t 为使用年数， N

为耐用年限)，式中 $R=0\%$, $t=4$ 年, $N=60$ 年, 则 $q=93.33\%$ 。

b. 观察法

经估价人员现场勘查, 估价对象有足够承载能力, 无超过允许范围的不均匀沉降, 承重物件完整坚固, 非承重墙完好, 房屋无渗漏, 管道畅通。依据《房屋完损等级评定标准》等综合分析评定, 属于完好房, 目测判断确定成新率为 90%。

c. 综合成新率

综合成新率 = $M \times \text{耐用年限成新率} + (1-M) \times \text{观察成新率}$

采用年限法和观察法分别评估出估价对象于价值时点的房屋建筑物成新率分别为 93.33%、90%, 两种方法从不同角度反映了建筑物成新状况, 均符合建筑物成新状况。估价人员在综合考虑估价对象建筑物利用状况影响因素后, 决定采用简单算术平均法测算估价对象建筑物成新率。综合成新率 = $(93.33\% + 90\%) \div 2 \approx 92\%$

则, 保险费 = 建筑物现值 \times 保险费率

$$= 1700 \times 92\% \times 0.2\% \times 196.63$$

$$= 615.06 \text{ (元)}$$

故: 总费用 = ① + ② + ③ + ④ + ⑤ + ⑥ + ⑦

$$= 6685.42 + 205.99 + 0 + 0 + 784.72 + 0 + 615.06$$

$$= 8291.19 \text{ (元)}$$

(3) 年净租金收益

年净租金收益 = 年有效毛租金收入 - 年总费用

$$= 20598.96 - 8291.19$$

$$= 12307.77 \text{ (元)}$$

(4) 报酬率 r 的确定

报酬率是用以将纯收益转化为价格的比率, 是一种投资的收益率。报酬率的确定方法有市场提取法、安全利率加风险调整值法、复合投资收益率法、投资收益率排序插入法等方法。本次估价采用市场

提取法和安全利率加风险调整值法进行测算。

市场提取法：根据对 2016 年至 2018 年淮南市成套住宅租售市场状况调查，按照市场提取法测算淮南市成套住宅出租报酬率取值合理区间处于 6.0%-7.0%。根据估价对象特点，本次取 6.0%。

安全利率加风险调整值法：以安全利率加上风险调整值作为报酬率。其中安全利率采用中国人民银行公布的一年期银行定期存款利率，将价值时点时期一年定期存款利率 1.5% 确定为安全利率，再依据对估价对象的社会经济因素、投资风险、通货膨胀等因素的分析，确定风险调整值，根据报酬率=安全利率+风险调整值，类似房地产的报酬率取值范围为 5.5%—7.5%。根据估价对象特点，本次取 6.0%。

综合考虑估价对象所在区域的经济现状及未来预测、同类房地产的投资利润率及行业风险水平等因素后取市场提取法和风险调整值法结果的算术平均数确定其报酬率为 6.0%。

(5) 收益年限及第n年初终值的确定

收益年限（n）取五年，第五年末的该估价对象出售的收益也能比较准确的确定。根据估价人员对淮南市住宅房地产数据分析，在价值时点后五年内房价每年环比增长率为 3.0%-5.0%，再根据估价师对本次估价对象周围房地产价格水平的调查及相关资料的查阅，本次最终确定取 3.0%。

(6) 求取估价对象的收益价格

将上述年净纯租金收益、报酬率和经济收益年限代入公式，测算估价对象的评估价格为：

$$\begin{aligned}
 V &= \frac{a}{r-g} \times \left[1 - \frac{(1+g)^n}{(1+r)^n} \right] + \frac{V_n}{(1+r)^n} \\
 &= \frac{12307.77}{6.0\%-2.0\%} \times \left[1 - \frac{(1+2.0\%)^5}{(1+6.0\%)^5} \right] + \frac{(1+3.0\%)^5 V}{(1+6.0\%)^5} \\
 &= 40.26 \text{ (万元)}
 \end{aligned}$$

则，估价对象单价=40.26÷196.63×10000=2047（元/平方米）
（取整）

（三）综合确定最终估价结果

1、合理性分析

本次评估选择了比较法和收益法两种估价方法进行评估，比较法测算结果采用近期同类物业的市场成交案例作比较，经过合理的调整，能客观、真实反映估价对象市场价格水平；收益法根据周边区域同类型物业的出租案例，较充分的考虑了估价对象未来的收益能力与住宅物业的租金市场承载能力，从收益的角度还原了估价对象的收益价格。

2、方法确定

本次评估过程中采用的比较法、收益法是从不同市场角度进行估价，最终达到互相验证的效果，使估价结果更加客观合理。通过以上两种方法的测算，得出的评估结果差异较小，根据估价人员调查淮南市谢家集区房地产市场行情及调取相关管理部门数据资料综合对比确定，比较法与收益法所得结果均符合当地市场行情实际，综合考虑当前淮南市谢家集区房地产市场状况及估价方法的适用性、运用的难易程度等因素，结合本次估价目的，确定采用简单算术平均法确定最终估价结果。

表 7 综合估价结果表

估价结果确定方法	比较法价格 (元/m ²)	收益法价格 (元/m ²)	评估价格 (元/m ²) (取整)	
简单算术平均法	2247	2047	2147	
备注	收益法和比较法是从不同市场角度进行估价，达到互相验证的效果，使估价结果更加客观合理。通过以上两种方法的测算，得出的评估结果差距较小，因此选取两者的简单算术平均数作为结果，求得的结果作为该房地产价值的最终估价结果。		建筑面积 (m ²)	196.63
			评估总价 (万元)	42.22
人民币大写金额			肆拾贰万零贰仟贰佰元整	

六、估价结果确定

通过估价人员的实地查看和对周边区域的调查，估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，在难以采用其他估价方法的情况下，取比较法与收益法综合测算结果为估价结果，最后确定估价对象至价值时点市场价值，详见下表 8。

表 8 估价结果汇总表

估价方法 相关结果		比较法	收益法	备注
测算 结果	总价（万元）	44.18	40.26	收益法和比较法是从不同市场角度进行估价，达到互相验证的效果，使估价结果更加客观合理。通过以上两种方法的测算，得出的评估结果差距较小，因此选取两者的简单算术平均数作为结果，求得的结果作为该房地产价值的最终估价结果。
	单价（元/m ² ）	2247	2047	
评估 价值	总价（万元）	42.22		
	单价（元/m ² ）	2147		

故，估价对象在价值时点二〇一八年十二月十一日的市场价值：
 房地产单价为 2147 元/平方米，房地产总价为 42.22 万元。大写：肆拾贰万零贰仟贰佰元整。

附 件

- 附件一 估价委托书复印件
- 附件二 估价对象位置示意图
- 附件三 估价对象室内外与周围环境照片
- 附件四 淮南市不动产查档证明
- 附件五 可比实例位置图和外观照片
- 附件六 评估机构营业执照复印件
- 附件七 评估机构备案证书复印件
- 附件八 注册房地产估价师资格证书复印件

附件一 估价委托书复印件

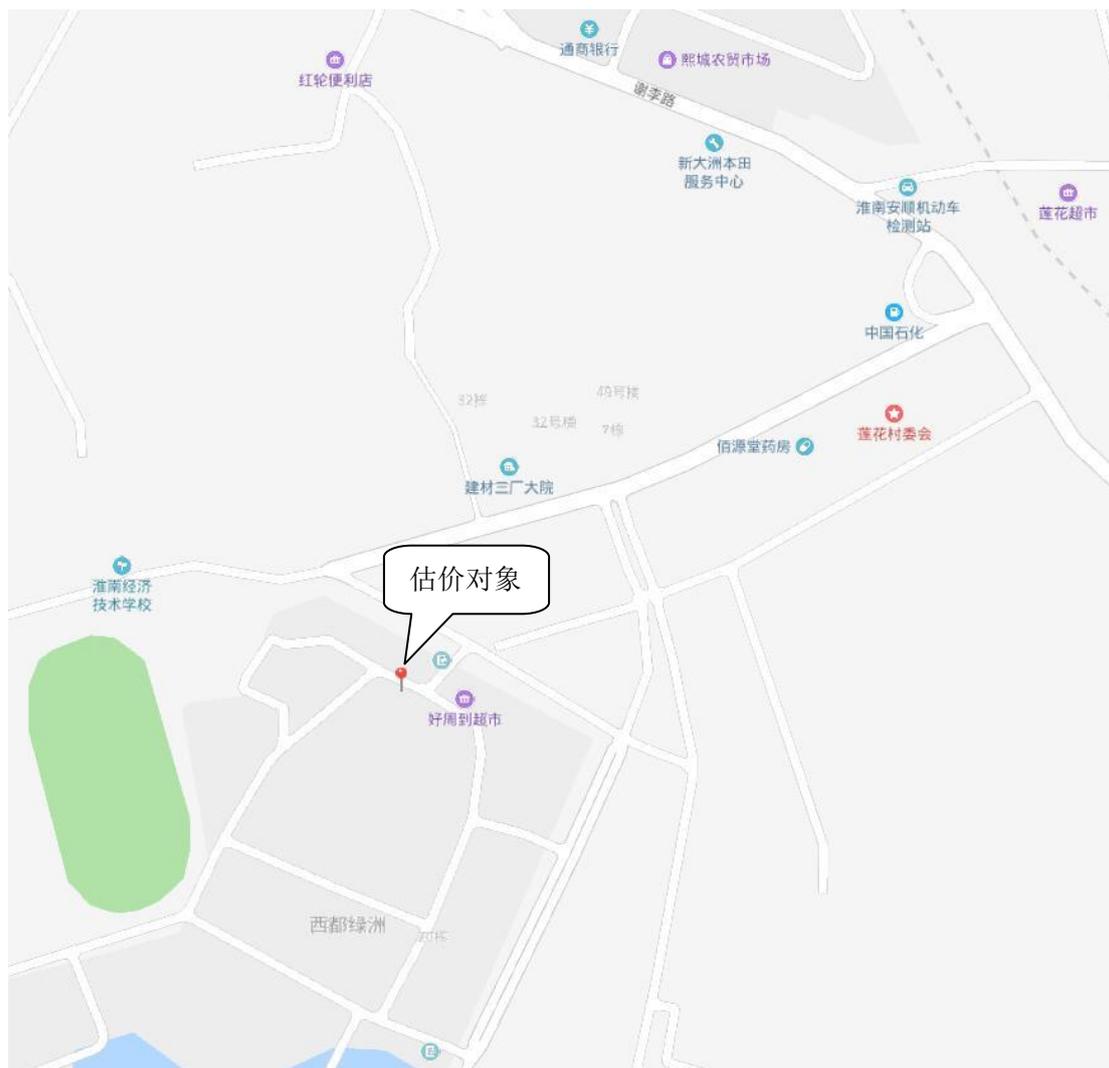
对外委托鉴定、审计、评估、拍卖委托书

编号: (2018) 皖 0404 委鉴 75 号

委托单位	淮南市谢家集区人民法院	联系电话	5689596
委托日期	2018.12.11	联系人	张浩
受委托单位	安徽国华房地产土地评估有限公司	联系电话	
委托事项简介	案由: 民间借贷纠纷 是否首次委托: (是, 否) 系第 次委托	标的	
送检材料 (名称、数量、是否原件): 1. 判决书 2. 判决书 3. 不动产查封证明			
委托事项、要求: 对案内位于谢家集区谢李路西柳绿园1栋1103.1103i室的房产价值进行评估			
约定事项: 1、受委托单位对委托案件所涉及的有关国家机密、商业机密、个人隐私和其他不能公开的材料以及专业人员之间不同的意见, 应当保守秘密; 2、受委托单位应当在接受委托之日起 30 个工作日内出具结论报告; 期间内不能出具结论报告的, 应及时向委托单位提交书面延期报告, 经批准同意后可以适当延长期限; 否则, 委托单位可以解除委托; 3、专业人员有依法出庭宣读结论报告并回答相关提问的义务; 4、专业人员不得私自会见案件当事人、出现场或回答与案件相关的咨询;			
备注:			
委托单位: (签名或盖章) 2018年12月11日	受委托单位: (签名或盖章) 安徽国华房地产土地评估有限公司 年 月 日		

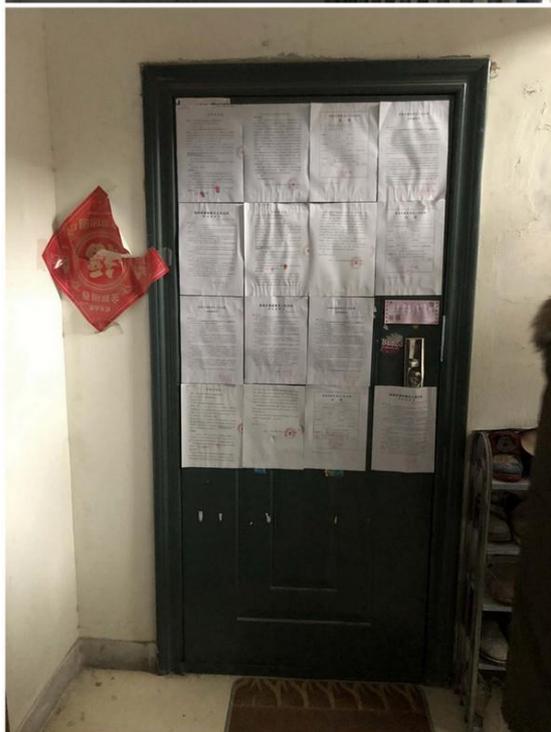
本委托书一式两份, 委托单位和受委托单位各执一份

附件二 估价对象位置示意图



附件三 估价对象室内外与周围环境照片





附件四 淮南市不动产查档证明复印件

淮南市不动产查档证明

查档日期： 2018年08月23日

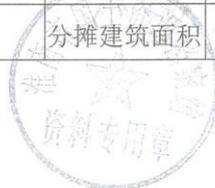
不动产权证号		淮南市房地权证谢家集区字第2016018435号_1		
不动产状态		_____ 已抵押 _____ 已查封		
产权人 信息	产权人	宋刚	占有份额	
	证件类型		证件号码	340404197707291815
	共有信息	单独所有		
不动产 信息	不动产单元号	340404007004GB00003F00040007		
	坐落	谢家集区谢李路西都绿洲1栋1103		
	层号	11层	建筑面积	123.95平方米
	单元号	1	套内建筑面积	106.71平方米
	户号	1103-1103阁	分摊建筑面积	17.48平方米



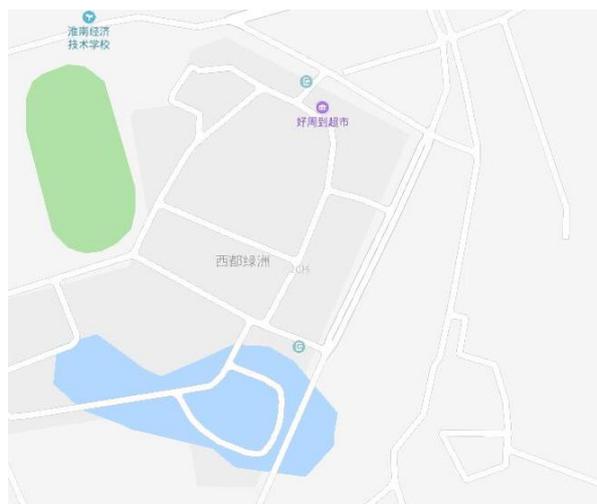
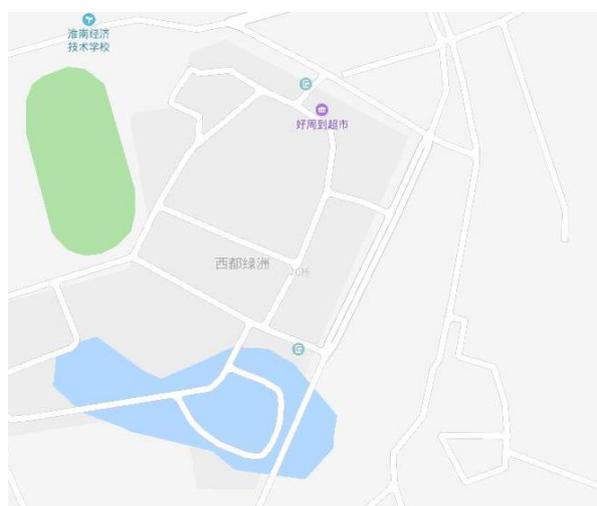
淮南市不动产查档证明

查档日期： 2018年08月23日

不动产权证号		淮南市房地权证谢家集区字第2016018435号_2		
不动产状态		————— ———— 已抵押 ———— 已查封		
产权人 信息	产权人	宋刚	占有份额	
	证件类型		证件号码	340404197707291815
	共有信息	单独所有		
不动产 信息	不动产单元号	340404007004GB00003F00040094		
	坐落	谢家集区谢李路西都绿洲1栋1103阁		
	层号	11层	建筑面积	72.68平方米
	单元号	1	套内建筑面积	62.57平方米
	户号	1103阁	分摊建筑面积	10.25平方米



附件五 可比实例位置图和外观照片



可比实例 A

附件六 评估机构营业执照复印件



营 业 执 照

(副 本)

统一社会信用代码 913401007773797187(1-2)

名 称 安徽国华房地产土地评估有限公司

类 型 有限责任公司(自然人投资或控股)

住 所 安徽省合肥市太湖西路国华大厦六楼

法定代表人 马利敏

注 册 资 本 贰佰万圆整

成 立 日 期 2005年07月14日

营 业 期 限 2005年07月14日至2035年07月13日

经 营 范 围 土地及房地产价格评估与咨询; 建设项目投资咨询, 投资项目评估与经济分析; 项目建设书和可研报告的编制; 房地产市场调研、策划、房地产中介服务。

登记机关

2015 年 12 月 5 日

每年1月1日至6月30日填报年度报告

企业信用信息公示系统网址: <http://www.ahcredit.gov.cn> 中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

列C

附件七 评估机构备案证书复印件



附件八 注册房地产估价师资格证书复印件

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. 00139527

姓名 / Full name
刘中艳

性别 / Sex
女



身份证件号码 / ID No.
342101198208069022

注册号 / Registration No.
3420140038

执业机构 / Employer
安徽国华房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
2020-8-27

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. 00129365

姓名 / Full name
余小春

性别 / Sex
女



身份证件号码 / ID No.
342427197507053720

注册号 / Registration No.
3420090035

执业机构 / Employer
安徽国华房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
2020-4-16

持证人签名 / Bearer's signature