

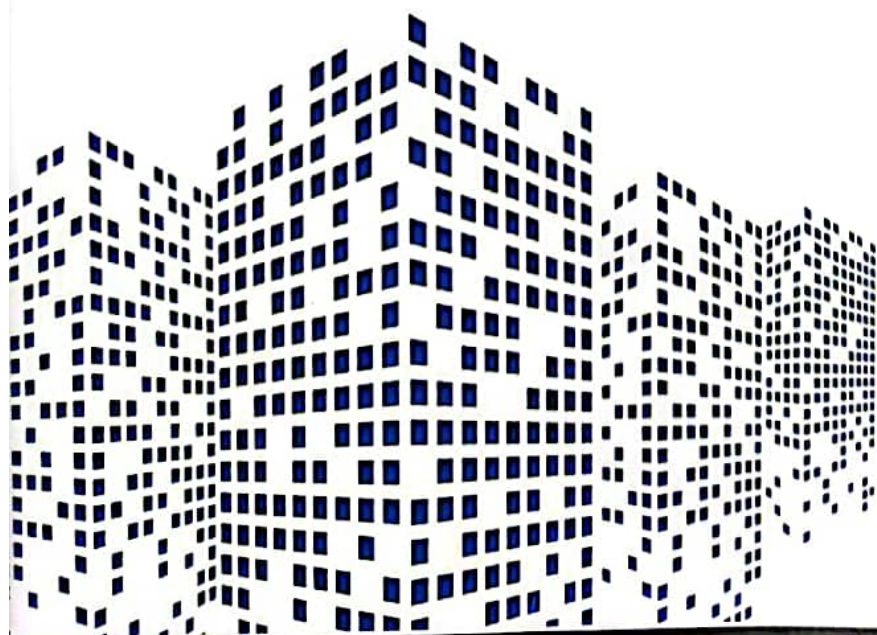
评估报告书

EVALUATION REPORT

自然资源 房地产 资产
价值鉴定专家

安徽中安房地产评估咨询有限公司

Zhongan Real Estate Appraisal & Consulting Co.,Ltd



房地产估价报告

估价项目名称：吕小帅（户）位于明光市池河大道440号4
单元502室100m²住宅用途房地产的市场价
格评估

估价委托人：明光市人民法院

估价机构：安徽中安房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：王兴燕（3420040020） 缪文静
（3420080055）

估价报告出具日期：2022年05月06日

估价报告编号：皖中安（滁）评（2022）字第3411000078号

报告查询号：341182FC20221839



防伪查询请登录“中安评估”网站：<http://www.zhonganpg.com/>



扫描全能王 创建

致估价委托人函

明光市人民法院：

受贵方委托，我公司估价人员依据您提供的皖（2018）明光市不动产权第0100700号《不动产权证》及其他相关调查资料，界定本次估价对象的财产范围及价值时点等如下：

权利人：吕小帅

坐落：明光市池河大道440号4单元502室；

财产范围：100 m²住宅用途房地产及分摊的土地使用权（含不可移动的装饰装修；不包括可移动的家具、家电）；

用途：住宅；面积：100平方米；

价值类型：市场价格；价值时点：二〇二二年四月二十八日。

本次估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

我公司专业估价人员秉承独立、客观、公正、科学的原则，根据估价目的在对估价对象现场进行实地查勘、广泛收集有关房地产市场信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的各种因素，并运用《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]规定的科学的估价方法（本次评估采用的估价方法为比较法、收益法），对估价对象于价值时点的市场价格进行了评估。其评估结果如下：

此次估价中所使用的币种为人民币。

估价对象房地产单价：4515元/平方米

（大写：人民币每平方米肆仟伍佰壹拾伍元整）

估价对象总价值：45.15万元

（大写：人民币肆拾伍万壹仟伍佰元整）

特别提示：本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。本次评估假设估价对象可以自由交易不受抵押权、土地性质影响，并且估价结果未扣除财产处置费用及房地产进行交易时所需缴纳的相关税费，提醒报告使用者注意。

法定代表人：

常忠文

安徽中安房地产评估咨询有限公司



房地产估价结果一览表

估价机构：安徽中安房地产评估咨询有限公司

估价报告编号：皖中安（豫）评（2022）字第 3411000078 号

价值时点：2022.4.28

委托方	房地产坐落	所有权证号	用途	结构	建筑年代（年）	建筑面积（平方米）	评估单价（元/平方米）	总价（万元）
明光市人民法院	明光市池河大道 440 号 4 单元 502 室	皖（2018）明光市不动产权第 0100700 号	住宅	混合	1998 年	100	4515	45.15
合计	—	—	—	—	—	100	—	45.15

需要说明的事项

- 一、本次估价中依据的有关评估资料均由委托方提供，其真实性由委托方负责，因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应责任。
- 二、本报告估价结果为满足假设条件、限制条件与价格类型的房地产市场价格。如估价目的、价值时点、估价对象用途、估价对象房屋权利状况、土地使用年期、土地开发程度、容积率、房地产市场供需状况等因素之一发生变化，本报告估价结果将做相应调整直至重新评估。
- 三、未来市场变化风险和短期强制处分等因素对房屋价值均产生一定的影响，本报告未考虑上述风险，故委托方在合理利用估价对象及使用本估价报告时需全面考虑。
- 四、本次评估的价值中含不可移动的装潢价值。



估价机构：安徽中安房地产评估咨询有限公司



目 录

一、估价师声明.....	4
二、估价假设和限制条件.....	5
三、估价结果报告.....	8
(一) 估价委托人.....	8
(二) 房地产估价机构.....	8
(三) 估价目的.....	9
(四) 估价对象.....	9
(五) 价值时点.....	10
(六) 价值类型.....	10
(七) 估价原则.....	10
(八) 估价依据.....	12
(九) 估价方法.....	14
(十) 估价结果.....	15
(十一) 估价人员.....	16
(十二) 实地勘察期.....	16
(十三) 估价作业期.....	16
四、估价技术报告.....	16
(一) 估价对象描述及分析.....	17
(二) 市场背景描述与分析.....	19
(三) 最高最佳利用分析.....	19
(四) 估价方法适用性分析.....	26
(五) 估价测算过程.....	26
(六) 估价结果确定.....	51
五、附件.....	52
附件 1: 估价对象位置图	
附件 2: 估价对象内外部照片	
附件 3: 估价对象实地查勘记录	
附件 4: 明光市人民法院提供的 (2022) 皖 1182 法鉴字 063 号《明光市人民法院司法鉴定委托书》	
附件 5: 皖 (2018) 明光市不动产权第 0100700 号《不动产权证》复印件	
附件 6: 专业帮助情况和相关专业意见 (本次评估无)	
附件 7: 房地产估价机构营业执照复印件	
附件 8: 房地产估价机构备案证书复印件	
附件 9: 注册房地产估价师注册证书复印件	



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经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、估价委托人及估价估价利害关
系人没有偏见。
- 5、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T
50899-2013）、《房地产估价基本术语》（GB/T50291-2015）进行分析，形
成意见和结论，并撰写本估价报告。
- 6、我们对估价委托人提供的估价所依据的资料进行了审慎检查，搜
集估价所需的资料合法、真实、准确、完整。并对估价对象进行认真的
实地查勘，实地查勘期为二〇二二年四月二十八日。参加实地查勘人员
有：王兴燕（房地产估价师）、缪文静（房地产估价师）。
- 7、本估价报告是由专业估价人员完成的，没有其他人对本估价报告
提供重要专业帮助。
- 8、我们承诺恪守职业道德、具备专业胜任能力并在估价工作中勤勉
尽责。



估价假设和限制条件

(一) 一般假设

- 1、估价对象产权清晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 2、估价委托人提供了皖（2018）明光市不动产权第0100700号《不动产权证》，我们对权属证书上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，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。
- 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与了关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检验的情况下，假定估价对象能正常使用。
- 5、由于委托人未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用权等限制，注册房地产估价师经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，本次以估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况为假设前提。
- 6、由于委托方未明确存在欠缴税金及相关费用，本次以估价对象不存在欠缴税金及相关费用为假设前提。

(二) 未定事项假设

对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。本估价对象无未定事项假设。

根据委托方提供的皖（2018）明光市不动产权第0100700号《不动产权证》，未记载建筑物建成年份，估价委托人亦未提供相关建成年份资料。经注册房地产估价师实地调查，估价对象建成于1998年，本次估价建筑物的建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何



用途使用。

(三) 背离事实假设

背离事实假设指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

估价结果未考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

(四) 依据不足假设

在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。

本次评估中估价对象无依据不足假设。

(五) 不相一致假设

应说明在估价对象实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价对象所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。

本次估价对象状况之间无不一致，故本次评估无不相一致假设。

(六) 估价报告使用限制

1、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

2、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

3、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对



应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

4、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

5、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

6、本报告自出具之日起一年内有效。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，不能直接使用本报告结果。

7、本报告由安徽中安房地产评估咨询有限公司负责解释。



估价结果报告

(一) 估价委托人

- 1、委托单位：明光市人民法院
- 2、联系人：黄登安
- 3、联系电话：0550-8777238

(二) 房地产估价机构

- 1、房地产估价机构名称
安徽中安房地产评估咨询有限公司
- 2、房地产估价机构地址
安徽省合肥市经济技术开发区合安路东繁华世家雅景苑 1 号联排别墅
- 3、法定代表人
常忠文
- 4、统一社会信用代码
91340100725542026Y
- 5、房地产估价机构备案证书和备案等级
证书编号：建房估证字[2013]074号
备案登记：一级
有效期限：2019年6月6日至2022年6月6日
- 6、联系人
王兴燕
- 7、联系电话
0550-3067279



(三) 估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

(四) 估价对象

1、估价对象财产范围

本次估价对象为 100 m²住宅用途房地产及分摊的土地使用权，含不可移动的装饰装修，不包括可移动的家具、家电。

2、估价对象基本状况

本次评估的估价对象位于明光市池河大道 440 号 4 单元 502 室住宅用途房地产，权利人为吕小帅。该估价对象房地产建筑面积为 100 m²，法定用途及实际用途均为住宅，所在楼幢为混合结构。

3、土地基本状况

名称	明光市池河大道 440 号 4 单元 502 室房地产		
土地使用证编号	皖 (2018) 明光市不动产权第 0100700 号 《不动产权证》	土地使用权人	吕小帅
四至	东面、西面为商业店铺，南临池河大道，北面为住宅	土地使用权性质	出让
面积	—	用途	住宅
形状	规则多边形	地形地势	估价对象宗地平整，地势平坦
土地级别	明光市一级住宅用地		
开发程度	“六通一平” (即：通上水、下水、通电、通讯、通路、通气及宗地内场地平整)		

4、建筑物基本状况

名称	明光市池河大道 440 号 4 单元 502 室	不动产权证证号	皖 (2018) 明光市不动产权第 0100700 号
所有权人	吕小帅	规模	100 m ²
用地	住宅	层数	5/6
建筑结构	混合	层高 (m)	约 3 米



成新度	90%
设施设备	估价对象的供水、排水、供电、通讯、卫生、照明等系统和设备配置齐全，小区有地下停车场。
装饰装修	估价对象外墙为涂料粉刷，卧室、客厅内墙面为乳胶漆粉刷，其余为瓷砖贴面，厨房、卫生间为地砖地面，其余为木地板，客厅顶部石膏吊顶、卧室为石膏线条，塑钢封闭阳台，防盗门。
空间布局	估价对象为六层的第五层一套住宅用房，房屋层高约3米。空间布局为三室两厅一厨一卫一书房，其中主卧及客厅朝南，次卧朝北，卫生间、厨房、书房居中。
建成时间	建筑物建成于1998年。
使用及维护状况	估价对象建筑物目前处于闲置状态，用途为住宅。

(五) 价值时点

二〇二二年四月二十八日（人民法院未明确价值时点，本次以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点）。

(六) 价值类型

(1) 价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价格。

(2) 价值定义

房地产市场价格是指某种房地产在市场上的平均交易价格。

(七) 估价原则

1、独立、客观、公正原则

所谓独立，一是要求房地产估价机构本身应当是一个不依赖于他人、不受他人束缚的独立机构；二是要求房地产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；三是要求房地产估价机构和估价人员在估价中不应受到外部干扰因素的影响，不屈从于外部压力，完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价。所谓客观，是要求房地产估价机构和估价人员不带着自己的好恶、情感和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价。所谓公正，是要求房地产估价机构和估价人



员在估价中应公平正直，不偏袒任何一方，因此，要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直的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。本次估价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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见，符合独立、客观、公正原则。

2、合法原则

房地产价格是实物、区位、权益三者的有机结合，所以估价方和估价人员在估价中必须在房地产的产权、房地产的利用以及房地产的处分的方面皆符合相关法律法规的约定，在产权无法明确的情况下应明确设定估价对象的产权。因此，估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。估价对象根据委托方提供的皖（2018）明光市不动产权第0100700号《不动产权证》得知产权人领有合法权证。

3、最高最佳利用原则

要求估价结果是在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

在合法前提下的最高最佳利用是能使该房地产获利最大的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，达到最高最佳利用状态。本次有委托方提供的皖（2018）明光市不动产权第0100700号《不动产权证》，估价对象为混合结构，以现在的建筑材料性能、施工技术手段均能满足要求。另估价人员经过调查，估价对象未来的收入现值将大于支出现值，具有经济可行性。因此估价对象作为住宅用途，符合最高最佳使用原则。

4、替代原则



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与比较之后来决定的。房地产市场价格也同样遵循替代规律，某房地产市场价格，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产市场价格所牵制。换言之，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。本次评估采用了比较法和收益法，比较法中可比实例的选取及收益法中租赁可比实例的选取，均采用了替代原则。

5、价值时点原则

房地产市场是不断变化的，影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产价格自然也是不断变化的。因此，房地产价格具有很强的时间性，每一个价格都对应着一个具体的时间，估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价格或价格。本次估价价值时点根据实地查勘完成之日确定，符合价值时点原则。

(八) 估价依据

1、有关法律法规

(1)《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国主席令第四十五号);

(2)《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第三十二号，(根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正));

(3)《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号);



(4)《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);

(5)《国务院关于修改〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉的决定》(中华人民共和国国务院令 第 483 号)

(6)《中华人民共和国印花税法》(中华人民共和国国务院令 第 11 号);

(7)《中华人民共和国城市维护建设税法》(中华人民共和国主席令 第五十一号);

(8)《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发[1986]90号);

(9)《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);

(10)《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);

(11)《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);

(12)《关于城市维护建设税计税依据确定办法等事项的公告》(财政部 税务总局公告 2021 年第 28 号);

(13)《国家税务总局关于小规模纳税人免征增值税征管问题的公告》(国家税务总局公告 2021 年第 5 号);

(14)《安徽省财政厅、国家税务总局安徽省税务局关于我省小规模纳税人减按 50%征收地方税及附加的通知》(财税法[2019]119号);

(15)《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);

(16)《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);



(17)《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);

(18)《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(2007年8月23日,法办发[2007]5号);

(19)《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》(2018年12月10日,法办〔2018〕273号);

(20)《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(2009年8月24日,法释〔2009〕16号);

(21)《滁州市本级建设工程单方造价指标》。

2、有关技术标准

(1)中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

(2)中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013);

(3)《关于印发涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》的通知(中房学〔2021〕37号)。

3、估价委托人提供的估价所需资料

(1)明光市人民法院提供的(2022)皖1182法鉴字063号《明光市人民法院司法鉴定委托书》;

(2)皖(2018)明光市不动产权第0100700号《不动产权证》。

4、房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和收集的估价所需资料。

(九)估价方法

估价人员根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和估价对象的特点以及此次评估的目的选择估价方法。《房地产估价规范》中常用的估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法。



1、本次评估未选用的估价方法及理由

①由于该房产位于明光市池河大道 440 号 4 单元 502 室住宅，该区域近年来征收、拆迁资料少，不易取得土地成本相关测算数据，因此本次估价不采用成本法；

②估价对象不属于待开发或再开发房地产，因此不适合采用假设开发法。

2、本次评估选用的估价方法及理由

①由于估价对象属于住宅用途房地产，位于明光市池河大道 440 号 4 单元 502 室，该区域为住宅房地产的较活跃区域，住宅房地产的成交案例较多，符合比较法运用的条件；

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。

②由于此类用途房地产收益性较强，用于出租房屋较多且租赁需求旺盛，房屋的收益经常而稳定，符合收益法运用的条件。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或报酬率、收益乘数将未来收益转化为价值得到估价对象价值或价格的方法。

综上所述，本报告将采用比较法和收益法对估价对象进行评估。

（十）估价结果

此次估价中所使用的币种为人民币。

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用科学合理的估价方法，经过周密、准确的测算，并结合估价经验和对影响房地产市场价格的因素分析，确定估价对象在符合报告中已说明的有关假设和限制条件的基础上，于价值时点二〇二二年四月二十八日的评估结果如下：



此次估价中所使用的币种为人民币。

相关结果		估价方法	比较法	收益法
测算结果	总价(万元)		45.65	40.68
	单价(元/m ²)		4565	4068
评估价值	总价(万元)	45.15 万元 (大写: 人民币肆拾伍万壹仟伍佰元整)		
	单价(元/m ²)	4515		

(十一) 估价人员

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王兴燕	3420040020	王兴燕	2022.5.6
缪文静	3420080055	缪文静	2022.5.6

(十二) 实地勘察期

二〇二二年四月二十八日

(十三) 估价作业期

二〇二二年四月二十八日至二〇二二年五月六日

(十四) 需要相应说明的情况

1、交易税费负担方式: 委托方未明确交易税费负担方式, 本次评估结果未扣除交易时产生的税费, 交易税费按照法律法规规定全部由买受人负担。

2、评估对象有可能存在由于是被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付等因素, 不利于评估结果实现的情况, 提请报告使用人注意。



估价技术报告

(一) 估价对象描述及分析

1、区位状况描述与分析

坐落	明光市池河大道 440 号 4 单元 502 室				
方位	估价对象位于城市中心区域				
与重要场所(设施)的距离	据市级商服中心距离约 1.0 公里,距明光市火车北站站约 2.0 公里				
临街(路)状况	临池河大道				
朝向	南	所处楼幢	4 单元	层数/总层数	5/6
道路状况	附近有池河大道,路况较好				
出入可利用交通工具	附近有多条公交线路,公交便捷度较优;区域内出租车辆未往多;交通出行方便。				
交通管制情况	位于生活型主干道附近,所以车流量较大,多为公交车、出租车、私家车等小型车辆。限制行车速度在 30 公里/小时以内				
停车方便程度	有地下停车场,停车方便。				
自然环境	估价对象位于城市中心区域,环境较好、较整洁,绿化率较好,主要污染源为过往车辆排放的汽车尾气和噪音污染。				
人文环境	估价对象位于城市中心区域,区域内经营较多,教育程度大多为高中以上的文化水平,收入水平在明光市属于中等,整体人文环境较优。				
景观	该区域附近无景观设施,景观一般。				
基础设施	估价对象所在区域道路、排水、供水、供电、通讯等设施完备,综合基础设施条件完备,设施成新度适中,且保管适中,保障率较高,保障率在 95%以上。				
公共服务设施	估价对象所在区域 1-5 公里范围内有菜场、银行、超市等公共服务配套设施。				
区位状况分析	估价对象为住宅用途房产,位于城市中心区域,地理位置优越,交通便捷程度高,居民出行方便,附近环境景观较优,空气质量较好,噪音污染较小,各种基础设施和公共设施较齐全。通过以上分析可以看出,随着城市的发展及该区域及该区域进一步规划完善,估价对象的房地产价值将有一定的升值空间。				

2、实物状况描述与分析

(1) 估价对象财产范围

本次估价对象为 100 m²住宅用途房地产及分摊的土地使用权,含不可



移动的装饰装修，不包括可移动的家具、家电。

(2) 估价对象基本状况

本次评估的估价对象位于明光市池河大道440号4单元502室住宅用途房地产，权利人为吕小帅。该估价对象房地产建筑面积为100 m²，法定用途及实际用途均为住宅，所在楼幢为混合结构。

(3) 土地实物状况描述与分析

名称	明光市池河大道440号4单元502室房地产		
土地使用证编号	皖(2018)明光市不动产权第0100700号《不动产权证》	土地使用权人	吕小帅
四至	东面、西面为商业店铺，南临池河大道，北面为住宅	土地使用权性质	出让
面积	—	用途	住宅
形状	规则多边形	地形地势	估价对象宗地平整，地势平坦
土地级别	明光市一级住宅用地		
开发程度	“六通一平”(即:通上水、下水、通电、通讯、通路、通气及宗地内场地平整)		
土地实物状况分析	综上所述，估价对象四至界限清晰，面积适中，用途符合规划且为最佳用途，土地形状较规则便于利用，地形为平原地，地势平坦，实际开发程度与估价对象房地产价值有一定的增值作用。		

(4) 建筑物实物状况描述与分析

名称	明光市池河大道440号4单元502室	不动产权证证号	皖(2018)明光市不动产权第0100700号
权利人	吕小帅	规模	100 m ²
用途	住宅	层数	5/6
结构形式	混合	层高(米)	约3米
成新率	95%		
设施设备	估价对象的供水、排水、供电、通讯、卫生、照明等系统和设备配置齐全，小区有地下停车场。		
装饰装修	估价对象外墙为涂料粉刷，卧室、客厅内墙面为乳胶漆粉刷，其余为瓷砖贴面，厨房、卫生间为地砖地面，其余为木地板，客厅顶部石膏吊顶、卧室为石膏线条，塑钢封闭阳台，防盗门。		



空间布局	估价对象为六层的第五层一套住宅用房，房屋层高约3米。空间布局为三室两厅一厨一卫一书房，其中主卧及客厅朝南，次卧朝北，卫生间、厨房、书房居中。
建成时间	建筑物建成于1998年。
使用及维护状况	估价对象建筑物目前处于闲置状态，用途为住宅。
建筑物实物状况分析	综上所述，估价对象规模适中，适宜居住，用途符合规划且为最佳用途，设施设备完好，装饰装修完好，空间布局合理，使用与维护良好，经现场勘查成新度较优。

3、权益状况描述与分析

土地权益状况描述	土地所有权用途	估价对象土地为国有出让住宅用地		
	土地所有权规划条件	估价对象土地为国有出让住宅用地		
	土地所有权状况	估价对象所占土地所有权为国家所有		
	土地使用权状况	估价对象土地为国有出让住宅用地		
	他项权利设立情况	无	土地使用管制	住宅用途
	其他特殊情况等	无		
建筑物权益状况描述	房屋所有权共有状况	房屋所有权为吕小帅个人所有		
	他项权利设立情况	无	出租或占用情况	无
	用益物权、担保物权设立情况	无		
	租赁或占用情况	无		
	拖欠税费情况	无		
	查封情况	无		
权益状况分析		综上所述，估价对象权属合法，各项权利因素完整，可以在房地产市场上自由交易，无特殊限制，对估价对象价值有一定的提升作用。		

(二) 市场背景描述与分析

1、宏观经济形势和相关政策简况

今年以来，在市委、市政府的坚强领导下，全市上下认真贯彻落实上级党委政府的决策部署，有效缓解疫情对经济发展的冲击，各项主要经济指标呈现上半年稳步提升、三季度全面止负转正、全年圆满收官的良好运行态势。初步核算，2020年全市实现生产总值260亿元，按可比



价计算增长 5%，增速居滁州市第 5 位，比上年前进 1 位。财政收入 24.5 亿元、增长 14.8%；固定资产投资增长 10%；规上工业增加值增长 4.5%；社会消费品零售总额 136 亿元、增长 5%；金融机构存贷款余额分别达 271 亿元、229 亿元，增长 13%、19.8%；新增城镇就业 9400 人，城镇登记失业率控制在 3% 以下的较低值，城镇和农村居民人均可支配收入分别为 32720 元、14850 元，增长 6%、10.5%；完成单位 GDP 能耗降低任务。

全市基础建设继续全面提速，明巢高速（明光段）、合新高铁（明光段）、嘉山大道上跨高速公路桥、宁洛高速“四改八”等 97 个项目开工建设，明光通用机场、明徐高速桥头互通、明盱高速等重大项目前期工作加快推进。改扩建后的明光火车站面貌一新；城乡公交一体化正式运营，新开通线路 36 条，基本实现村村通，创成全省优先发展公共交通示范城市。4G 网络城乡全覆盖，164 个 5G 基站建成运行。新谋划重点项目 424 个，总投资 1353 亿元。争取到上级预算内投资、抗疫特别国债、地方专项债等项目 157 个，获批资金 18.9 亿元。争取到建设用地指标 3042 亩，完成土地增减挂 2309 亩。新建智慧化停车场 18 个，在滁州市首个开发使用市民城管通 APP，线上问题有效处置率达 92%，城市公共服务功能和人居环境不断优化，获省文明委向上级推荐为“全国文明城市提名城市”。

在去年我市着力促进共建共享，系统提升城市建设管理水平。完成行蓄洪区居民搬迁 985 户，农村公路扩面延伸 74 公里，危房改造 182 户，改厕 5700 户。完成火车站片区等地块房屋征收拆除 16.5 万平方米，



新建成安置房 3263 套。完成交通、水利、能源、环保等重大基础设施建设近百项，先后建成 G104 绕城线和女山湖特大桥、池河防洪综合治理、天然气镇镇通、第三自来水厂、城北和城东污水处理厂、81 公里新城区路网等一大批重大工程。城市建成区面积发展到 31.5 平方公里，人口城镇化率从 46.5% 提高到 55%，先后荣获“国字头”“省字号”城市创建品牌 5 项。乡镇政府所在地和中心村省级美丽乡村点全部建成，改扩建农村公路 1325 公里。成功创建“国家园林城市”“省级文明城市”“省级卫生城市”“省级生态文明建设示范市”。

2021 年是实施“十四五”规划、开启全面建设社会主义现代化国家新征程的第一年，在明光市第十六届人民代表大会第六次会议《2021 年政府工作报告》上提出，坚持目标导向，引领高质量发展。精准把握明光市在国家、省、滁州市推进长三角一体化发展中的角色定位、主要任务，抓住关键点，找准切入点，全面梳理重点工作，逐项制定实施方案，用足用好重大机遇。认真研究对接长三角一体化及长江经济带、淮河生态经济带、合肥都市圈、南京都市圈等区域发展战略，精心编制我市“十四五”规划、国土空间规划，系统完善各类专项规划、区域规划，明确目标体系、实现路径、推进举措，努力把明光打造成长三角高质量一体化发展的重要增长极。

统筹城市建设发展。逐步实现老区换新貌、棚户变新居。优化充实提升东城区，加快建设嘉山大道高速上跨桥工程，促进新老城区紧密融合、紧凑发展；继续推进一批商住项目建设，提升现有专业市场、物流



园区商业业态，着力释放内部消费潜力，增强对外吸引能力，打造高品质的现代服务业集聚区。

提升城市创建水平。继续实施并完成一批老旧小区、背街小巷改造，增建一批停车场、充电桩，着力改善人居环境，方便市民生活。新建岐阳大道南公园、紫阳山路社区公园，对现有公园游园、道路节点、零星地块进行园林绿化提升，致力打造生态明光、靓丽明城。

2、当地房地产市场总体状况

明光市为皖东地区的重要城市，以发展加工制造业为主的新兴的工贸型城市。在城镇化进程大环境中，未来明光2030年城市建设用地规模40平方公里，人口规模达60万人；市政府提出的“5:3:2”工程，谋划了“一核、两线、三区、四星、十字廊道”的城乡统筹发展布局，明确了“东扩、南控、西连、北进”的城市发展方向，加速推进东城建设。碧桂园九玺、嘉山印、城南首府、昌隆尚品、明城御府、蓝城城园、书香门第等多个商住小区相继开盘。3平方公里的省级服务业集聚区初具规模，星光商贸城、润溪广场等一批专业市场、城市综合体建成运营。星光商贸城、恒正商贸城、万豪国际商城、徽商大市场一期入驻率平均达90%以上，入驻商户品牌、业态水平不断优化升级，运营稳定。明湖农贸市场竣工，营业准备就绪。小型商铺、中档型酒店、产权式商铺、购物广场、产业园区等商业房地产模式纷纷亮相，润溪广场、万豪大市场二期、恒正商贸城、广大物流城、中央广场、汇金广场等一批城市综合体相继竣工投入使用。



住宅类市场状况：一方面明光市政府尚未出台相关“限购”政策，随着城市化进程的进一步加快和外来人口的不断涌入，刚性需求较多；居民的收入增加，人们对住房的结构、住房大小、舒适度、环境等要求改变，改善型住房需求等，从而促进房地产价格的攀升；另一方面，政府加快了土地的供给，形成商业房地产投资开发建设竞争加剧，房地产价格走势也出现了一定程度的下滑，各种房地产出售者也更加务实，尤其是房地产开发企业采用的销售策略也是不尽相同，但是从每个楼盘的情况出发，针对不同的消费者提供不同层次的服务，房地产销售情况较好。目前我市房地产市场呈现稳定发展之势，价格逐渐趋于合理，供需结构会得到优化；不同产品价格也将有所分化，高档住宅的比重会有所下降，经济适用房和廉租房的比重会上升，政府大量建造经济适用房、廉租房，完善住房保障体系，以满足广大中低收入阶层的住房需要。供求失衡的状态将有所改善，供求的匹配程度会得以提高。本市房地产销售付款方式多以按揭为主，受到国家信贷政策影响较大，我省实行地区差别化调控政策，完善房地产开发用地和商品房供应管理，防止房价出现大的起落。支持居民合理住房消费，会同有关部门落实差别化信贷政策，满足首套刚需，支持改善需求，遏制投机炒房，继续实施“惠农安居贷”，支持农业转移人口的购房需求。

因此从2019年6月份新建商品住宅价格走势总体保持平稳，略有小幅上涨，未出现大起大落的现象。高中端住宅区多在新东城，购房者多为在政府机关事业单位、企业主等中产阶层，目前均价4500元/m²；城



北工业园区及城乡结合部住宅小区，由于相对区位环境较差，购房者多为乡镇客户和在工业园区工作的上班族，住宅小区品质相对较低，目前均价约为 4000 元/平方米。二手房价格基本平稳。随着市场秩序逐渐改善，在竞争的压力和政府的监控下，消费者的逐渐成熟心理，房地产开发公司的行为更加务实，相关制度建设得以完善，房地产市场呈显稳步调整阶段。

3、区域同类房地产市场状况

估价对象所在区域位于明光市住宅用地一级，该区域以商业房地产和居住房地产为主，区域内还有众多的行政事业单位及学校、医院、金融机构等公共服务配套设施，基本上没有工业用途房地产，近年来，该区域房地产市场交易活动活跃，尤其是商业房地产交易逐步升温；2021 年下半年受国家政策调控，经济增长减缓大环境影响，消费者理智购房等因素，现房价平稳，房地产市场在持续调整。住宅商品房最高销售价格达到 5000 元每平方米以上，均价每平方米 4500 元左右，商业用途房地产均价在万元以上，个别面积在 30 平方米左右的小商铺价格达到 20000 元每平方米。该区域房地产市场价格在明光市总体上属中上等水平。

估价对象为住宅用途房地产，由于该区域距离市明湖学校较近，属明湖学校学区，生活配套设施完备，因此交易、租赁市场异常活跃，加上明光市 5: 3: 2 工程政策的实施，推动城镇化进程，返乡人员进城务工、子女上学等因素，使该区域住宅用房的租金进一步上升，促使该区域住宅用房销售的较好。由于受地方大量推出商品房出让地块，宏观经



济增长减速等因素影响，房价出现上涨的可能性不会太大，但是考虑到经济发展对于房地产的推动作用，及目前市场上对该类型住宅用途房地产的需求状况分析，出现下跌的可能性也不会太大，因此预期未来住宅房地产价格将会保持平稳，市场前景状况较好。

（三）最高最佳利用分析

房地产估价应以房地产的最高最佳使用为前提。所谓最高最佳使用，是指法律上允许、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

最高最佳使用分析真正体现了估价的客观性。衡量、判断估价对象房地产是否处于最高最佳使用方式，主要考虑以下方面：

1、法律上的许可性：即在法律（规划及相关政策法规）许可的前提下，不受估价对象现时利用状况的限制，而依照法律、法规、规划发展的方向等，按照其法律许可的最优的利用方式进行估价。估价对象实际为住宅用途房地产，并且已办理了产权证明，证载用途为住宅，属于合法用途房地产。

2、技术上的可能性，即不能把技术上（建筑材料性能、施工技术手段等）无法达到的利用方式作为最高最佳利用。要在技术可能的前提下确定最高最佳利用方式进行估价。估价对象为混合结构住宅用途房地产，以当时的建筑材料性能、施工技术手段均能满足要求。

3、经济上的可行性，即对于法律上允许、技术上可能的每一种利用方式，还要进行经济可行性检验。近几年来明光市房地产市场发展较迅速，房地产市场价格较之前几年涨幅较大，经分析，我们认为估价对象未来的收入现值将大于支出现值，具有经济可行性。

4、价值是否最大：即在所有具有经济可行性的利用方式中，能使估



估价对象的价值达到最大的利用方式，才是最高最佳的利用方式。估价对象位于明光市池河大道，估价人员经过多种影响房地产价格的因素综合分析并结合估价经验，以保持现状为前提方达到最高最佳利用。

在合法前提下的最高最佳使用是使房地产获利最大的利用方式。鉴于估价对象是符合城市规划并取得了合法的产权证件的房地产，根据现状及远景规划分析，由于待估房地产法定规划用途为住宅用途房地产，实际用途为住宅，实际使用过程中土地与建筑物的均衡性较好，房地产与周围环境的协调性也较优，分析认定本报告中估价对象的现状使用为最高最佳使用。

（四）估价方法适用性分析

估价人员根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）和估价对象的特点以及此次评估的目的选择估价方法。中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）中的估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。

（一）不适用的估价方法及理由

1. 不选用成本法的理由

虽然估价对象理论上适用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是现时住宅用房价格主要受市场供求关系左右，成本法的均衡原理已被淡化，在这种背景下，住宅房地产价格与开发成本的关联性弱，房地产的开发成本根本不能反映出房地产的现时市场价格，故不适合选用成本法。

2. 不选用假设开发法的理由

由于估价对象为非待开发的建设物业，不产生后续开发成本，理论上不适用假设开发法，故不适合选用假设开发法。

（二）适用的估价方法及理由



1. 选用收益法的理由

由于估价对象为收益性房地产，区域内有与估价对象类似房地产相赁可比实例，故选用收益法。

2. 选用比较法的理由

由于在估价对象的同供求圈内有较多的类似房地产买卖交易实例，故选用比较法。

3. 估价技术路线

具体思路：

比较法：

- (1) 搜集买卖交易实例，
- (2) 选取 3 个可比实例：
- (3) 对可比实例的实际成交价格进行适当处理，
- (4) 求取比较价值：
- (5) 求取归属于承租人的权益价值：
- (6) 求取出租人的权益价值。

公式：

$$\text{比较价格} = \frac{\text{可比实例成交价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况调整系数} \times \text{区位状况调整系数} \times \text{实物状况调整系数} \times \text{权益状况调整系数}}{\text{修正系数} \times \text{调整系数} \times \text{调整系数} \times \text{调整系数}}$$

收益法：

- (1) 选用报酬资本化法，并选用全剩余寿命模式；
- (2) 估价对象设有租赁合同约束，故直接采用市场租金求取收益价值；有效毛收入采用出租型求取；
- (3) 选取租金内涵相同的 3 个租金可比实例，通过必要的修正或调整，求得市场租金，进而求得价值时点未来第一年的有效毛收入；
- (4) 求取年运营费用，求得价值时点至持有期第 1 年的净收益；
- (5) 持有期 5 年内净收益逐年递增。持有期满 5 年之后的年净收益



稳定在持有期满后第 5 年的水平, 确定年增长率并假定年增长率每年不变:

(6) 根据净收益每年比上年的递增率, 在持有期满第 1 年净收益的基础上求取持有期满后第 5 年的净收益(取持有期满后第 5 年的净收益):

(7) 在持有期期末转售, 以建筑物权终止日作为收益期结束日:

(8) 按 t 年前净收益逐年递增, t 年后年净收益不变的收益法公式, 求取估价对象收益价值。

(9) 在持有期净收益逐年递增加上持有期期末转售净收益的最终价格计算公式为:

$$V = \frac{A}{Y-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^t \right] + \frac{V_t}{(1+Y)^t}$$

V —收益价值(元/平方米)

A —房地产未来第一年的净收益(元/平方米)

Y —报酬率(%)

t —持有房地产的期限, 简称持有期(年)

g —净收益逐年递增的比率(%)

V_t —房地产未来第 t 年年末转售的价格(元/平方米)

综上所述, 估价人员根据估价程序, 经过详细周密的测算, 应用比较法和收益法估价测算过程确定估价结果, 最后通过对两种方法下的评估结果的相关性和适用性分析, 采用算术平均得出最终的估价对象评估价值。

(五) 估价测算过程

1、比较法

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



的客观合理价格或价值的方法。

基本公式：

$$\text{比较价格} = \frac{\text{可比实例成交价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况调整系数} \times \text{区位状况调整系数} \times \text{实物状况调整系数} \times \text{权益状况调整系数}}{\text{可比实例成交价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况调整系数} \times \text{区位状况调整系数} \times \text{实物状况调整系数} \times \text{权益状况调整系数}}$$

(1) 可比实例选取

选择与估价对象属于同一供求区域内的三个近期已发生交易的类似房地产作为可比实例。列表描述如下：

实例项目		可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
比较因素	名称	池河大道住宅房	池河大道住宅房	池河大道住宅房
	房地产价格 (元/m ²)	4600	4850	4650
	交易方式	自主交易	自主交易	自主交易
	交易时间	2022/2/20	2022/1/15	2022/3/17
区位状况	区域位置	一般	一般	一般
	交通便捷度	较优	较优	较优
	商服繁华度	一般	一般	一般
	公共配套设施完备度	较完备	较完备	较完备
	环境状况	较优	较优	较优
	景观状况	较优	较优	较优
	楼层/总楼层	3/6	5/6	1/6
	朝向	南	南	南
实物状况	所处楼幢	—	—	—
	土地形状	规则	规则	规则
	地形地势地质	较优	较优	较优
	开发程度	六通一平	六通一平	六通一平
	建筑结构	混合	混合	混合
	新旧程度	基本完好房	基本完好房	基本完好房
	建筑面积 (m ²)	87.36	80.25	80.32
	空间布局	一般	一般	一般
	内部装修程度	普通装修	普通装修	普通装修
	设施设备	一般	一般	一般
	基础设施完善度	较完备	较完备	较完备
	建筑功能	普通住宅楼	普通住宅楼	普通住宅楼



	外观	一般	一般	一般
	规划条件	住宅	住宅	住宅
	共有情况	单独拥有	单独拥有	单独拥有
权益状况	用益物权、担保物权设立情况	无	无	无
	租赁或占用情况	无	无	无
	拖欠税费及查封情况	无	无	无

(2) 交易情况修正

本次交易情况修正主要是因为交易方式不同，本次评估交易方式分为自主交易（认购、转让）、非自主交易（拍卖等），每个等级相差 3。

(3) 市场状况调整

由于当地主管部门未公布房地产价格指数，估价人员根据明光市该类房地产市场调查得知，以 2022 年 1 月为基数，至 2022 年 4 月的房地产价格无明显变动，故不需进行市场状况调整。

(4) 区位状况调整

估价人员根据实地勘察和所掌握的资料，对三个可比实例与估价对象的区位状况进行调整。

区位状况包括：

A、区域位置：指房屋所在区域相对于整个城市或区的位置；分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为 100，每个等级修正 2，以估价对象的区域位置为标准，若可比实例区域位置优于此标准，则可比实例的区域位置因素修正指数高于 100，若可比实例区域位置劣于此标准，则可比实例的区域位置因素修正指数低于 100，因估价对象位于明光市池河大道 440 号 4 单元 502 室，本次选取的估价对象 A、B、C 均为同一地段，相同区域的住宅，均为池河大道住宅房，因区域位置相同，故本次评估不予修正，修正指数均为 100；

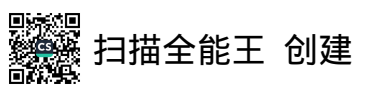


B、交通便捷度：分为便捷、较便捷、一般、较不便捷、不便捷五个等级，以估价对象为标准，等级为 100，每个等级修正 2，若可比实例高于此标准，则可比实例的指数高于 100，若可比实例低于此标准，则可比实例的指数低于 100；估价对象交通便捷度较优，本次选取的估价对象 A、B、C 交通便捷度均为较优，故本次评估不予修正，修正指数均为 100；

C、商服繁华度：分为优、较优、一般、劣、较劣五个等级，以估价对象为标准，等级为 100，每个等级修正 2，若可比实例商服繁华程度优于此标准，则可比实例的指数高于 100，若可比实例商服繁华程度劣于此标准，则可比实例的指数低于 100；估价对象商业繁华度为一般，本次选取的估价对象 A、B、C 均为一般，故本次评估不予修正，修正指数均为 100；

D、公共配套设施完备度：分为完备、较完备、一般、较不完备、不完备五个等级，以估价对象为标准，等级为 100，每个等级修正 1，若可比实例的公共配套设施完备度优于此标准，则可比实例的指数高于 100，若可比实例的公共配套设施完备度劣于此标准，则可比实例的指数低于 100；估价对象公共配套设施完备度为较完备，本次选取的估价对象 A、B、C 均为较完备，故本次评估不予修正，修正指数均为 100；

E、环境状况：分为优、较优、一般、劣、较劣五个等级，以估价对象为标准，等级为 100，每个等级修正 1，若可比实例的环境状况优于此标准，则可比实例的指数高于 100，若可比实例的环境状况劣于此标准，则可比实例的指数低于 100；估价对象环境状况为一般，本次选取的估价对象 A、B、C 环境状况均为一般，故本次评估不予修正，修正指数均为 100；



F、景观状况：分为优、较优、一般、劣、较劣五个等级，以估价对象为标准，等级为 100，每个等级修正 1，若可比实例的景观状况优于此标准，则可比实例的指数高于 100，若可比实例的景观状况劣于此标准，则可比实例的指数低于 100；估价对象景观状况一般，本次选取的估价对象 A、B、C 景观状况均为一般，则可比实例的指数低于 100；

G、楼层/总楼层：多层以 3、4 层为优，2、5 层为一般，1、6 层为劣，高层 18 层以 10-17 层为优，2-9 层为一般，1 层及 18 层为劣，高层 33 层，以 20-32 为优，2-19 为一般，1 层及 33 层为劣。每个等级修正 3，以估价对象为 100，若比较可比实例的楼层状况优于此标准，则比较可比实例的指数高于 100，若比较可比实例的楼层状况劣于此标准，则比较可比实例的指数低于 100。估价对象为第 5 层，可比实例分别为 3 层、5 层、1 层，则修正指数分别为 103，100，97；

H、朝向：分为南、东和西、北三个等级，以估价对象为标准，等级为 100，每个等级修正 1，若可比实例的朝向优于此标准，则可比实例的指数高于 100，若可比实例的朝向劣于此标准，则可比实例的指数低于 100；估价对象朝向为朝南，本次选取的估价对象 A、B、C 的朝向为朝南，朝南，朝南，则可比实例的指数修正均为 100；

I、所处楼幢：主要根据估价对象及可比实例在小区内的具体楼幢，来判断其所处位置周边的景观状况，分为一般、较优、优三个等级，以估价对象为标准，等级为 100，每个等级修正 1，估价对象所处楼幢为一般，本次选取的估价对象 A、B、C 的所处楼幢均为一般，则可比实例的指数修正均为 100；

(5) 实物状况调整



估价人员根据实地勘察和所掌握的资料，对三个可比实例与估价对象的个别因素进行修正。
实物状况包括：

A、土地形状：分为规则、不规则两个等级，以估价对象为标准，等级为 100，每个等级修正 1，若可比实例的土地形状优于此标准，则可比实例的指数高于 100，若可比实例的土地形状劣于此标准，则可比实例的指数低于 100；估价对象的土地形状为规则，可比实例 A、B、C 的土地形状均为规则，则指数修正均为 100；

B、地形地势地质：分为优、较优、一般、劣、较劣五个等级，以估价对象为标准，等级为 100，每个等级修正 1，若可比实例的地形地势地质优于此标准，则可比实例的指数高于 100，若可比实例的地形地势地质劣于此标准，则可比实例的指数低于 100；估价对象地形地势为较优，可比实例的 A、B、C 的地形地势地质均为较优，故指数修正均为 100；

C、开发程度：分为三通一平、四通一平、五通一平、六通一平、七通一平五个等级，以估价对象为标准，等级为 100，每个等级修正 2，若可比实例的开发程度优于此标准，则可比实例的指数高于 100，若可比实例的开发程度劣于此标准，则可比实例的指数低于 100；估价对象开发程度为六通一平，可比实例的 A、B、C 的开发程度均为六通一平，故指数修正均为 100；

D、建筑结构：分为钢混、混合、砖木、简易等级，以估价对象的等级为 100，每个等级修正 1，若可比实例的建筑结构优于此标准，则可比实例的指数高于 100，若可比实例的建筑结构劣于此标准，则可比实例的指数低于 100；估价对象建筑结构为混合，可比实例的 A、B、C 的建筑结



构分别为混合、混合、混合，故指数修正均为 100、100、100；

E、新旧程度：分为完好房、基本完好房两个等级，以估价对象为标准，等级为 100，每个等级修正 2，若可比实例的环境状况优于此标准，则可比实例的指数高于 100，若可比实例的环境状况劣于此标准，则可比实例的指数低于 100；估价对象新旧程度为基本完好房，可比实例的 A、B、C 的新旧程度为基本完好房，故指数修正均为 100；

F、建筑面积 (m^2)：从劣至优分为 80-90 m^2 、90-140 m^2 及 80 m^2 以下、140-170 m^2 、170 m^2 以上四个等级，每个等级相差 1。估价对象面积为 100 平方米，可比实例 A、可比实例 B 和可比实例 C 分别为 87.36 平方米、80.25 平方米、80.32 平方米，修正指数为 101、101、101；

G、空间布局：分为优、较优、一般、劣、较劣五个等级，以估价对象的等级为 100，每个等级修正 6，若可比实例的空间布局优于此标准，则可比实例的指数高于 100，若可比实例的空间布局劣于此标准，则可比实例的指数低于 100；估价对象的空间布局为一般，可比实例的 A、B、C 的空间布局为一般，故指数修正均为 100；

H、内部装修程度：分为精装修、普装、简装、毛坯四个等级，以估价对象的等级为 100，每个等级修正 2，若可比实例的内部装修程度优于此标准，则可比实例的指数高于 100，若可比实例的内部装修程度劣于此标准，则可比实例的指数低于 100；估价对象的内部装修程度为普通装修，可比实例的 A、B、C 的内部装修程度均为普通装修，故指数修正均为 100；

I、设施设备：分为优、较优、一般、劣、较劣五个等级，以估价对象的等级为 100，每个等级修正 2，若可比实例的设施设备优于此标准，则可比实例的指数高于 100，若可比实例的设施设备劣于此标准，则可比



实例的指数低于 100；估价对象的设施设备为一般，可比实例的 A、B、C 的设施设备为一般，故指数修正均为 100；

J、基础设施完善度：分为完善、较完善、不完善三个等级，以估价对象的等级为 100，每个等级修正 2，若可比实例的基础设施完善度优于此标准，则可比实例的指数高于 100，若可比实例的基础设施完善度劣于此标准，则可比实例的指数低于 100；估价对象基础设施完善度为较完备，可比实例的 A、B、C 的设施设备基础设施完善度为较完备，故指数修正均为 100；

K、建筑功能：分为普通住宅楼、叠加式别墅、联排别墅、双拼别墅、独栋别墅五个等级，以估价对象的等级为 100，每个等级修正 5，若可比实例的建筑功能优于此标准，则可比实例的指数高于 100，若可比实例的建筑功能劣于此标准，则可比实例的指数低于 100；估价对象为住宅楼，可比实例的 A、B、C 的的建筑功能为住宅楼，故指数修正均为 100；

L、外观：分为好、较好、一般三个等级，以估价对象的等级为 100，每个等级修正 2，若可比实例的外观优于此标准，则可比实例的指数高于 100，若可比实例的外观劣于此标准，则可比实例的指数低于 100；估价对象的外观为一般，可比实例的 A、B、C 的外观均为一般，故指数修正均为 100；

(6) 权益状况调整

A、规划条件：估价对象与可比实例 A、B、C 均规划均为住宅用地，指数均为 100。

B、共有情况：分为单独所有、共同共有、按份共有三个等级，以估价对象的等级为 100，每个等级修正 2，若可比实例的共有情况优于此标



准, 则可比实例的指数高于 100, 若可比实例的共有情况劣于此标准, 则可比实例的指数低于 100; 估价对象为单独所有, 可比实例的 A、B、C 均为单独所有, 故指数修正均为 100;

C、用益物权、担保物权设立情况: 分为有、无两个等级, 以估价对象的等级为 100, 每个等级修正 2, 若可比实例的用益物权、担保物权设立情况优于此标准, 则可比实例的指数高于 100, 若可比实例的用益物权、担保物权设立情况劣于此标准, 则可比实例的指数低于 100; 估价对象无担保物权设立情况, 可比实例的 A、B、C 用益物权、担保物权设立情况均为无, 故指数修正均为 100;

D、租赁或占用情况: 分为有、无两个等级, 以估价对象的等级为 100, 每个等级修正 2, 若可比实例的租赁或占用情况优于此标准, 则可比实例的指数高于 100, 若可比实例的租赁或占用情况劣于此标准, 则可比实例的指数低于 100; 估计对象的租赁或占用情况为无, 可比实例的 A、B、C 租赁或占用情况均为无, 故指数修正均为 100;

E、拖欠税费及查封情况: 分为有、无两个等级, 以估价对象的等级为 100, 每个等级修正 2, 若可比实例的拖欠税费及查封情况优于此标准, 则可比实例的指数高于 100, 若可比实例的拖欠税费及查封情况劣于此标准, 则可比实例的指数低于 100; 估价对象的拖欠税费及查封情况为有, 可比实例的 A、B、C 拖欠税费及查封情况均为无, 故指数修正均为 102;

(8) 公式选用和计算过程

基本公式:

$$\text{比较价值} = \frac{\text{可比实例}}{\text{成交价格}} \times \frac{\text{交易情况}}{\text{修正系数}} \times \frac{\text{市场状况}}{\text{调整系数}} \times \frac{\text{区位状况}}{\text{调整系数}} \times \frac{\text{实物状况}}{\text{调整系数}} \times \frac{\text{权益状况}}{\text{调整系数}}$$



计算可比实例的比较价值，并确定估价对象的最终比较价值，详细测算过程见下面三张表格：



估价对象与可比实例比较因素条件说明表

实例项目比较因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
名称		明光市池河大道 440 号 4 单元 502 室	池河大道住宅房	池河大道住宅房	池河大道住宅房
房地产价格 (元/m ²)		-	4600	4850	4650
交易方式		拍卖	自主交易	自主交易	自主交易
交易日期		2022. 4. 28	2022/2/20	2022/1/15	2022/3/17
区位状况	区域位置	一般	一般	一般	一般
	交通便捷度	较优	较优	较优	较优
	商服繁华度	一般	一般	一般	一般
	公共配套设施完备度	较完备	较完备	较完备	较完备
	环境状况	较优	较优	较优	较优
	景观状况	较优	较优	较优	较优
	楼层/总楼层	5/6	27/33	23/33	19/33
	朝向	南	南	南	南
	所处楼幢	8	—	—	—
实物状况	土地形状	规则	规则	规则	规则
	地形地势地质	较优	较优	较优	较优
	开发程度	六通一平	六通一平	六通一平	六通一平
	建筑结构	混合	混合	混合	混合
	新旧程度	基本完好房	基本完好房	基本完好房	基本完好房
	建筑面积 (m ²)	100	87.36	80.25	80.32
	空间布局	一般	一般	一般	一般
	内部装修程度	普通装修	普通装修	普通装修	普通装修
	设施设备	一般	一般	一般	一般
	基础设施完善度	较完备	较完备	较完备	较完备
	建筑功能	普通住宅楼	普通住宅楼	普通住宅楼	普通住宅楼
	外观	一般	一般	一般	一般
权益状况	规划条件	住宅	住宅	住宅	住宅
	共有情况	单独拥有	单独拥有	单独拥有	单独拥有
	用益物权、担保物权 设立情况	无	无	无	无
	租赁或占用情况	无	无	无	无
	拖欠税费及查封情况	有	无	无	无



比较因素条件指数表

估价对象及比较可比实例		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
修正项目						
交易情况		100	100	100	100	
交易日期		100	100	100	100	
区位 状况	区域位置	100	100	100	100	
	交通便捷度	100	100	100	100	
	商服繁华度	100	100	100	100	
	公共配套设施完备度	100	100	100	100	
	环境状况	100	100	100	100	
	景观状况	100	100	100	100	
	楼层/总楼层	100	103	100	97	
	朝向	100	100	100	100	
	所处楼幢	100	100	100	100	
	实物 状况	土地形状	100	100	100	100
地形地势地质		100	100	100	100	
开发程度		100	100	100	100	
建筑结构		100	100	100	100	
新旧程度		100	100	100	100	
建筑面积 (m²)		100	101	101	101	
空间布局		100	100	100	100	
内部装修程度		100	100	100	100	
设施设备		100	100	100	100	
基础设施完善度		100	100	100	100	
建筑功能		100	100	100	100	
外观		100	100	100	100	
权益 状况		规划条件	100	100	100	100
		共有情况	100	100	100	100
	用益物权、担保物权设立情况	100	100	100	100	
	租赁或占用情况	100	100	100	100	
	拖欠税费及查封情况	100	102	102	102	



比较因素修正系数及结果表

比较因素修正系数及结果表				
估价对象及比较可比实例修正项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
房地产价格 (元/m ²)	4600	4850	4650	
交易情况	1.0000	1.0000	1.0000	
交易时间	1.0000	1.0000	1.0000	
区位状况	区域位置	0.9434	0.9434	0.9709
	交通便捷度			
	商服繁华度			
	公共配套设施完备度			
	环境状况			
	景观状况			
	楼层/总楼层			
	朝向			
所处楼幢				
实物状况	土地形状	1.0638	1.0638	1.0638
	地形地势地质			
	开发程度			
	建筑结构			
	新旧程度			
	建筑面积 (m ²)			
	空间布局			
	内部装修程度			
	设施设备			
	基础设施完善度			
	建筑功能			
外观				
权益状况	规划条件	0.9804	0.9804	0.9804
	共有情况			
	用益物权、担保物权设立情况			
	租赁或占用情况			
	拖欠税费及查封情况			
比准价格 (元/m ²) (取整)	4335	4708	4653	



(8) 市场比较法最终价格确定

由以上通过对三个可比实例的成交单价进行交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况的调整得出可比实例 A 比准单价为 4335 元/平方米、可比实例 B 比准单价为 4708 元/平方米、可比实例 C 比准单价为 4653 元/平方米，三个可比实例最终比准单价比较接近，估价人员根据决定采用简单算术平均法（取整）确定市场比较法的最终单价，即：
 $(4335+4708+4653) / 3 = 4565$ 元/平方米。

2. 收益法

运用收益法估价，应按下列步骤进行分析：①搜集有关收入和费用资料；②估计未来收益期或持有期；③预测未来净收益或期末转售收益；④求取报酬率；⑤选用收入法公式计算收益价值。

$$\text{公式： } V = \frac{A}{Y-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^t \right] + \frac{V_t}{(1+Y)^t}$$

注：本估价方法中的潜在毛收入、有效毛收入、运营费用、净收益等，以年度计，并假设在年末发生。

本次估价具体分析、测算过程如下：

(1) 估算估价对象的有效毛收入

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

估价人员根据估价对象所在区域同类型房地产的正常收益水平，并结合估价对象的实际收益水平，确定估价对象的潜在毛收入。用比较法求取估价对象的客观市场租金水平：

A. 选取可比实例



估价对象是住宅用途房地产，该地区类似住宅房地产的租金水平容易取得且比较稳定，故采用比较法求取估价对象在价值时点的年客观有效租金收益，作为估价对象的年有效毛收入。选取三个可比实例求取估价对象的年有效毛收入，具体测算过程如下：

比较项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
名称	池河大道住宅	池河大道住宅	池河大道住宅
坐落	池河大道	池河大道	池河大道
出租方	个人	个人	个人
承租方	个人	个人	个人
签约日期	2022. 3. 7	2021. 7. 5	2021. 12. 8
交易情况说明	正常出租	正常出租	正常出租
付款方式	签约一年，现金付款	签约一年，现金付款	签约一年，现金付款
房地产状况说明	实物状况说明	该楼房为 6 层第 5 层，朝南，混合结构，地势平坦，外墙为涂料粉刷，内墙为乳胶漆，地砖地面，水电卫使用正常，面积 80.50 m ²	该楼房为 6 层第 2 层，朝南，混合结构，地势平坦，外墙为涂料粉刷，内墙为乳胶漆，地砖地面，水电卫使用正常，面积 85.35 m ²
	权益状况说明	该可比实例产权明确，无产权纠纷，正常案例	该可比实例产权明确，无产权纠纷，正常案例
	区位状况说明	可比实例位于池河大道，所处区域环境状况较优，景观状况较优，公共配套设施较优	可比实例位于池河大道，所处区域环境状况较优，景观状况较优，公共配套设施较优
租金 (元/m ²)	151	145	154

a、交易日期修正

可比实例 A、可比实例 B、可比实例 C 签约日期分别为 2021 年 3 月，2021 年 7 月和 2021 年 12 月，根据估价人员市场调查，3-4 月份住宅房租金市场无变化，则交易日期不予修正。

b、交易情况修正

估价对象与三个可比实例的交易情况均为正常，无需修正，指数均为 100。



c、房地产状况调整

区位状况调整：可比实例 A、B、C 相对于估价对象在楼层、繁华程度、交通便捷度、基础设施完善度、公共配套设施完备度、环境与景观等方面等相近，不需要进行修正。则可比实例 A、B、C 指数均为 100。

实物状况调整：如建筑规模、空间布局、新旧程度、设施设备、建筑结构、装饰装修等方面没有差别，无需进行修正。装饰装修与可比案例有差别，进行修正：

权益状况调整：主要包括规划条件、土地使用期限、共有情况、用益物权、担保物权设立、租赁或占用情况、拖欠税费及查封情况方面，可比实例 A、B、C 与估价对象在权益方面一致，无需修正。则可比实例 A、B、C 指数均为 100。估价对象为共有，但对租金无影响，故不予修正。

租金比较价值测算表

修正项目	可比实例A	可比实例B	可比实例C
租金 (元/㎡·年)	151	145	154
租赁情况调整	100/100	100/100	100/100
签约日期调整	100/100	100/100	100/100
实物状况调整	100/99	100/100	100/99
区位状况调整	100/100	100/100	100/100
权益状况调整	100/100	100/100	100/100
修正价格	153	145	156
权重	1/3	1/3	1/3
租金修正价格 (元/㎡·年)	151		

由以上通过对三个可比实例的租金进行签约日期、租赁情况、实物状况、区位状况、权益状况的修正得出可比实例 A 修正后租金为 153 元/平方米·年、可比实例 B 修正后租金为 145 元/平方米·年、可比实例 C 修正后租金为 156 元/平方米·年，三个可比实例修正后租金比较接近，因此估价人员决定采用简单算术平均法（取整）确定估价对象比准租金，即：



$(153+145+156) \div 3 = 151$ 元/平方米·年。

通过比较法确定估价对象客观年租金为 151 元/平方米·年。

B、其他收入

其他收入在本地房地产租赁过程中表现为收取押金，再无其他所得。明光市住宅房屋出租押金一般情况下为 1000 至 3000 元左右，本次押金取 2000 元，按照一年期存款利率确定孳息：确定其他收入为 30 元，估价对象建筑面积 100 平方米，折合每平方米 0.30 元。

C、空置和租金损失

估价人员根据以上比较法计算和对明光市住宅类房地产市场情况的分析，确定估价对象类似房地产的客观年租金水平为 151 元/平方米，根据委托方提供的资料和估价人员的调查估价对象在价值时点没有租约限制，另外估价人员根据对明光市住宅用途房地产市场租金水平的调查及对未来市场状况的预期分析，根据市场调查，明光市市场上房屋出租一般按建筑面积出租，因此确定有效出租面积为 100%，区域内住宅需求量大，总体空置率低，且现明光市房屋出租租金采取预收方式，租金损失率小，估价人员确定估价对象空置率为 3%，租金损失率为 0，根据目前明光市住宅房地产的出租状况可以预测未来很长一段时期内将保持该出租率的水平。

则：年有效毛收入 = 年租金 × 有效出租面积 × (1 - 空置和收租损失率) + 其他收入 = $151 \times 100\% \times (1 - 0 - 3\%) + 0.30$
= 146.77 元/平方米

(2) 估算估价对象的正常年运营费用

运营费用包括维修费、管理费、保险费和税金。

A、维修费，维修费是指工程或设备在运行中为维护其良好工况，每年所需的修理、补强及更换零部件等项费用的总称。按照行业的正常标



准, 维修费的取值范围一般为建筑物重置价格的 2%-5%, 根据估价对象的具体特点, 此次取费标准确定为 2%; 混合结构楼房的重置价格为 1350 元/平方米。

维修费 = 建筑物重置价格 × 维修费率 = $1350 \times 2\% = 27.00$ 元/平方米

B、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‰, 估价人员根据《滁州市工程造价信息》, 结合估价对象具体结构装修和设备情况, 综合确定房屋重置价格为 1350.0 元/平方米, 估价对象为混合结构, 残值率为 2%, 耐用年限为 50 年, 已使 24 年, 由此计算出估价对象的成新率为 52.96%, 另估价人员根据现场勘查及建筑物维护保养状况, 最终综合确定成新率为 90%。

成新率计算公式 = $[1 - (1 - \text{残值率}) \times \text{房屋已使用年限} / \text{房屋耐用年限}] \times 100\% = [1 - (1 - R) \times t / N] \times 100\% = [1 - (1 - 2\%) \times 24 / 50] \times 100\% \approx 52.96\%$

保险费 = 建筑物现值 × 保险费率 = 建筑物重置价格 × 成新率 × 保险费率

= $1350 \times 0.90 \times 2\text{‰} \approx 2.43$ 元/平方米

C、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 (有效毛收入) 的 1%-3%, 根据估价对象的具体特点, 此次取费标准确定为 2%。

管理费 = 年有效毛收入 × 管理费率 = $146.77 \times 2\% = 2.94$ 元/平方米

D、税金, 指房产所有人按有关规定向税务机关缴纳的增值税及其附加 (包括城市维护建设税、教育费附加和地方教育附加等)、房产税、城镇土地使用税、印花税等。

依据安徽省财政厅、国家税务总局安徽省税务局于 2019 年 2 月 3 日发布的《安徽省财政厅、国家税务总局安徽省税务局关于我省小规模纳



《财政部、国家税务总局关于增值税小规模纳税人减按 50%征收地方税及附加的通知》规定之第一条：“增值税小规模纳税人减按 50%征收资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加”。

根据调查权利人吕小帅为个人。

增值税及其附加

①增值税

依据财政部、国家税务总局于 2016 年 3 月 23 日发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号)第九条第六款：“个人出租住房，应按照 5%的征收率减按 1.5%计算应纳税额。”

根据国家税务总局 2021 年 3 月 31 日关于发布《国家税务总局关于小规模纳税人免征增值税征管问题的公告》(国家税务总局公告 2021 年第 5 号)第四条所称的其他个人，采取一次性收取租金形式出租不动产取得的租金收入，可在对应的租赁期内平均分摊，分摊后的月租金收入未超过 15 万元的，免征增值税。即增值税=0。

②增值税附加

增值税附加是以缴纳的增值税为基数，估价对象免征增值税，因此增值税附加为 0。

房产税

依据中华人民共和国国务院于 1986 年 9 月 15 日颁布的《房产税暂行条例》(国发〔1986〕90 号)规定房产税依照房产租金收入计算缴纳的，税率为 12%；

依据财政部、国家税务总局 2008 年 3 月 3 日发布的《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)第二条第三款“对个人出租住房，不区分用途，在 3%税率的基础上减半征收营业税，按 4%的税率征收房产税，免征城镇



土地使用税”。即：

依据安徽省财政厅、国家税务总局安徽省税务局于2019年2月3日发布的《安徽省财政厅、国家税务总局安徽省税务局关于我省小规模纳税人减按50%征收地方税及附加的通知》规定之第一条：“增值税小规模纳税人减按50%征收资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加”。

$$\text{房产税} = (\text{年有效毛收入} - \text{增值税}) \times 4\% \times 50\%$$

$$\text{房产税} = \text{年有效毛收入} \times 2\%$$

城镇土地使用税

依据中华人民共和国国务院于2016年12月31日颁布的《国务院关于修改〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉的决定》（中华人民共和国国务院令 第483号）和2013年12月7日发布的《国务院关于修改部分行政法规的决定》（中华人民共和国国务院令 第645号）规定：土地使用税每平方米年税额如下：①大城市1.5元至30元；②中等城市1.2元至24元；③小城市0.9元至18元；④县城、建制镇、工矿区0.6元至12元。

依据财政部、国家税务总局2008年3月3日发布的《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）第二条第三款“对个人出租住房，不区分用途，在3%税率的基础上减半征收营业税，按4%的税率征收房产税，免征城镇土地使用税”。即：

$$\text{城镇土地使用税} = 0;$$

印花税

依据中华人民共和国国务院于1988年8月6日颁布的《中华人民共和国印花税法暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第11号令）规定：财产



租赁合同,按租赁金额千分之一贴花,税额不足1元的按1元贴花。

依据财政部、国家税务总局2008年3月3日发布的《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)第二条第二款“对个人出租、承租住房签订的租赁合同,免征印花税”。则:

印花税=0

税金合计=增值税及其附加+房产税+城镇土地使用税+印花税=0+年有效毛收入 \times 4% \times 50%+0+0

=2.94元/平方米

运营费用合计=维修费+管理费+保险费+税金
=27.00+2.94+2.43+2.94=35.31元/平方米

(3) 求取估价对象的净收益

净收益=年有效毛收入-运营费用

=146.77-35.31=111.46元/平方米

(4) 确定报酬率Y

估价人员采取安全利率加风险调整值法来确定报酬率。

安全利率是指无风险的资本投资收益率,我们选取中国人民银行公布的一年期定期存款年利率1.50%作为安全利率。风险投资回报率由行业风险报酬率、经营风险报酬率、财务风险报酬率和其他风险报酬率组成,一般为2.5%-5.75%,结合本次估价对象的特点,本次估价风险投资回报率值取5.50%。

则估价对象报酬率Y=安全利率+风险调整值=1.50%+5.50%=7%。

(5) 确定净收益逐年递增的比率(g)

估价人员通过调查区域内住宅房地产的租赁情况,及参考明光市城区内历年租赁情况的变化过程,确定估价对象净收益逐年递增的比率。



估价人员收集明光市城区内三个住宅小区从 2019 年-2021 年的平均年租金水平，最后通过三个小区年租金增长率的比较确定估价对象的净收益逐年递增的比率。

明光市城区三个住宅小区年平均租金调查表

小区	年份		
	2019 年	2020 年	2021 年
世纪天城小区	212	216	218
万豪国际星城	226	230	233
慧景名苑小区	210	215	217

明光市城区三个住宅小区年租金增长率

小区	年份		
	2019 年	2020 年	2021 年
世纪天城小区	100	102	103
万豪国际星城	100	102	103
慧景名苑小区	100	102	103
平均增长率	100	102	103

通过上表可以测算出明光市城区从 2019-2021 年每年平均租金增长率为 2-3%，涨幅度超过一年期银行存款和明光市 CPI 的上涨速度，符合市场性的投资原则。

通过上表可以测算出明光市城区从 2019-2021 年每年平均租金增长率为 2%-3%，估价人员通过调查区域内住宅的租赁情况，及参考明光市城区内历年租赁情况的变化过程可以发现其上涨幅度超过一年期银行存款和明光市 CPI 的上涨速度，符合市场性的投资原则，决定参考明光市城区内住宅的最低年租金增长的标准，确定估价对象房地产的净收益逐年递增比率为 2%。

(6) 持有期的确定

持有期根据市场上投资者对同类房地产的典型持有时间，或者能够



预测期间收益的一般期限来确定，一般为5年至10年，根据估价对象所属区域住宅房地产市场状况，本次估价持有期取5年。

1. 预测持有期末的转售收益

a 预测持有期末的转售价格

根据上述比较法计算结果，估价对象于价值时点的转售价格为4565元/平方米；

本次评估中估价人员根据近几年住宅销售价格变动情况，结合同区域同类型房产市场调查，综合确定，市场价格上涨率为2%，综合同类型物业于价值时点的市场价格和市场价格上涨率确定持有期末的转售价格。

转售价格=价值时点价值 × (1+平均年增长率)^{持有期}

$$=4565 \times (1+2\%)^5 = 5040 \text{ 元/平方米}$$

b 预测持有期末的转售成本

根据目前明光市房屋交易税费相关规定，在二手房交易过程中，卖方需要承担以下税费：

①交易手续费：是指房地产管理部门设立的房地产交易机构对房屋权利人提供的交易场所、信息服务和代办房屋产权审查、登记等所发生费用的合理补偿，根据《财政部 国家发展改革委关于清理规范一批行政事业性收费有关政策的通知》（财税[2017]20号）可知，取消房屋转让手续费，则交易手续费=0；

②增值税：根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号），个人将购买2年以上（含2年）的普通住房对外销售的，免征增值税；

根据估价人员向产权人调查可知，权利人购买估价对象已满两年，因此免征增值税。



因此，在房屋交易过程中，交易手续费及增值税均为 0 元，本次评估中，持有期末估价对象的转售成本为 0。

c 预测持有期末的转售收益

转售收益=转售价格-转售成本=9778-0=9778 元/平方米。

(7) 计算收益价值

$$V = \frac{A}{Y-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^t \right] + \frac{V_t}{(1+Y)^t}$$

$$= [111.46 / (7\% - 2\%)] \times [1 - (1+2\%)^5 / (1+7\%)^5] + 5040 / (1+7\%)^5$$

$$= 4068 \text{ 元/平方米}$$

(六) 估价结果确定

估价人员根据估价程序，经过详细周密的测算，应用比较法和收益法得到的估价结果分别为 4565 元/平方米和 4068 元/平方米，两种方法从不同角度反映了房地产市场价格，价格差别较大。估价人员结合明光市房地产市场状况，认为比较法较为接近估价对象市场价值，决定采用加权平均法确定其最终价值，对两种方法分别取权重 0.9，0.1，则：

估价对象单位建筑面积市场价格为：

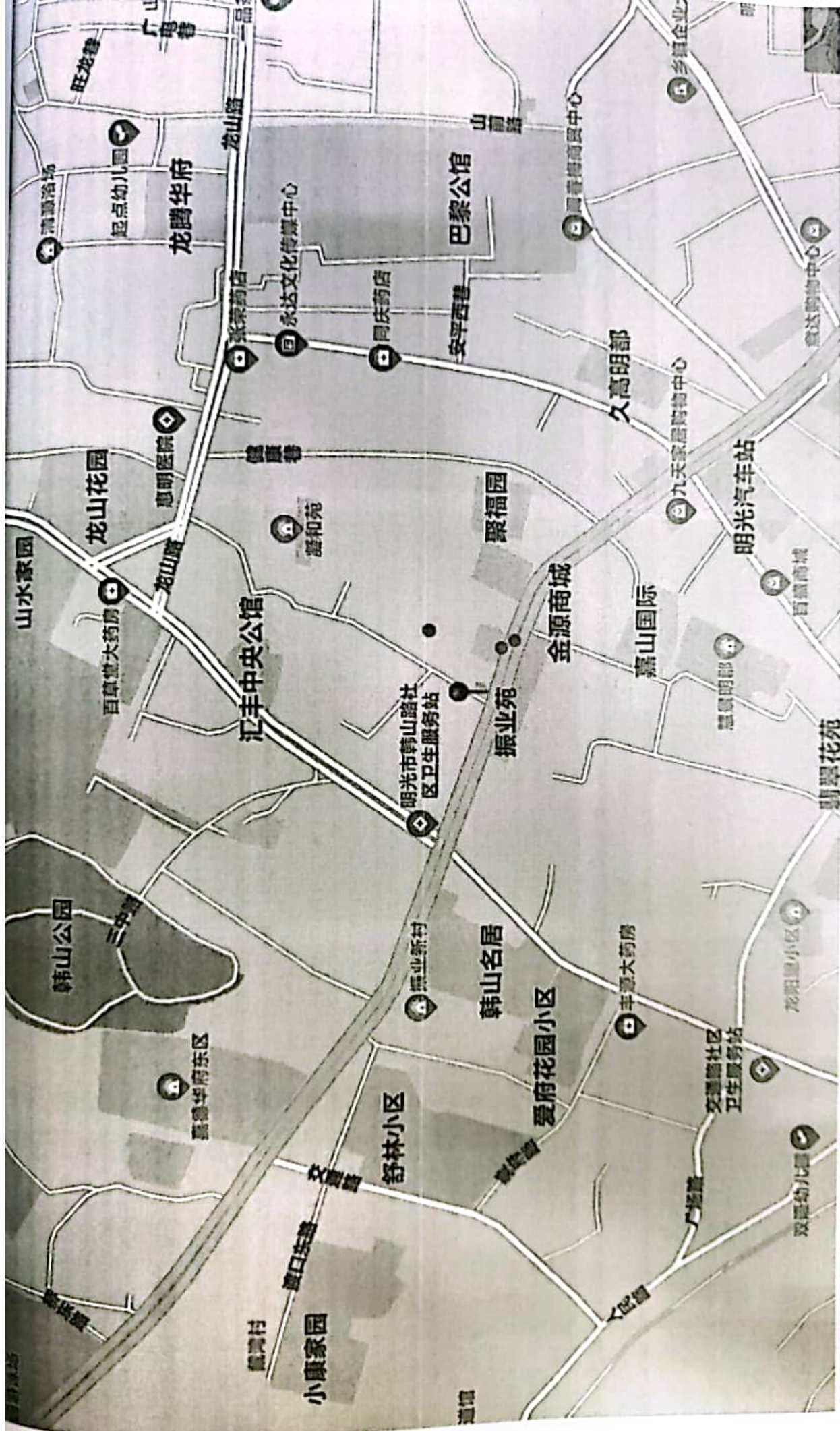
$$P = 4565 * 0.9 + 4068 * 0.1 = 4515 \text{ 元/平方米}$$

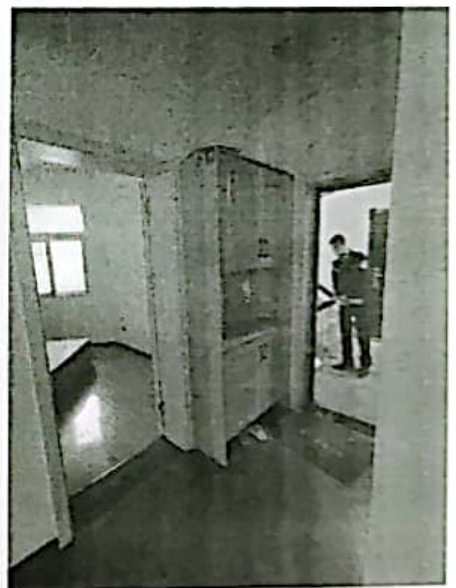
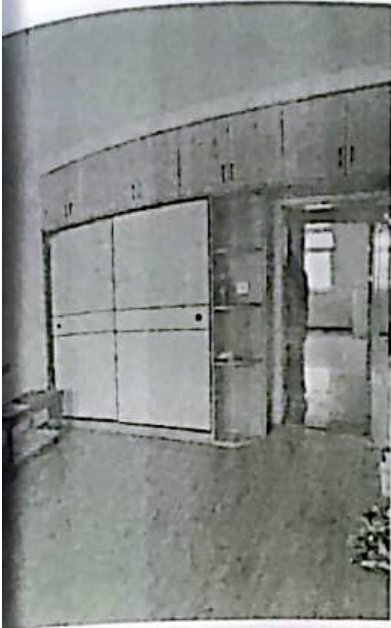
(大写：人民币每平方米肆仟伍佰壹拾伍元整)

估价对象总价值 $V = 4515 \times 100 = 45.15$ 万元

(大写：人民币肆拾伍万壹仟伍佰元整)







安徽中安房地产评估咨询有限公司
实地勘察记录

估价委托人	明光市人民法院				
估价项目名称	吕小帅(户)位于明光市池河大道440号4单元502室100m ² 住宅用途房地产的公开市场价 值评估				
房地产座落	明光市池河大道440号4单元502室				
四至	东	商业	南	池河大道	
	西	商业	北	住宅	
地面积(m ²)	19.02 m ²	建筑面积(m ²)	100m ²	建筑年代	1998年
权属状况	皖(2018)明光市不动产权第0100700号《不动产权证书》				
法定用途	住宅	现状用途	住宅	土地使用期限	70年
基础设施状况	“六通一平”				
结构	混合		建成年月	1998年	
	6层		所在层数	5层	
室内装饰装修	门窗	防盗大门	不可移动的装饰装修	主卧室	柜子一组 整体
	顶棚	石膏线条		次卧室	柜子一组 √ 床头灯2组
	阳台	塑钢封闭		次卧室	柜子一组 √ 连床(1.5米). √ 书桌
	地面	木地板 地砖		餐厅	
	内墙	乳胶漆 墙砖		客厅	吸顶灯, 电视背景墙
				厨房	下柜一组
				卫生间	移门
				卧室	美的电热水器
				书房	上柜. 下柜
托单位	陪同人员签字: 董工		年 月 日		
请方	陪同人员联系电话: 13955221111		年 月 日		
申请方	陪同人员签字: 李蒙蒙		年 月 日		
估价机构	注册房地产估价师签字: 梁娟		2022年4月28日		
	专业估价人员签字: 王忠		年 月 日		

