

# 涉执房地产处置 司法评估报告

估价报告编号：皖建工[2022]房估字第 341100-0286 号

估价项目：滁州市永乐北路 199 号（天逸华府桂园）31  
幢 1 单元 2601 室住宅市场价值评估

估价委托人：安徽省滁州市琅琊区人民法院

估价机构：安徽建工房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：鲍志强 3420210101  
黄芳菊 3420110028

估价报告出具日期：二〇二二年六月十日

# 致估价委托人函

安徽省滁州市琅琊区人民法院：

我公司受贵方的委托，根据估价目的（为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据）的要求。按照《房地产估价规范》规定的技术标准和程序，在合理的假设下，采用了比较法和成本法，对估价对象【滁州市永乐北路199号（天逸华府桂园）31幢1单元2601室住宅，根据委托方提供的《不动产权证书》，不动产权证书号为：皖（2016）滁州市不动产权第0001440号，权利人：李广荣，共有情况：单独所有，建筑面积：119.97m<sup>2</sup>，建筑结构：钢混结构，所在层：26层，总层数：28层，建成年代：2013年，权利性质：出让/商品房；权利类型：国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，用途：城镇住宅用地/商品住宅，分摊土地使用权面积：42.6平方米，使用期限：2009年10月29日起至2079年10月29日止。】在价值时点（二〇二二年六月六日）时的真实、客观、合理的房地产市场价格进行了专业分析、测算和判断，最终估价结果总价为：人民币壹佰壹拾万零陆仟叁佰陆拾叁元整（¥1106363.元），单价：¥9222元/m<sup>2</sup>。

特别提示：

- 1、本估价报告书共有五个部分，必须完整使用，不得拆解；
- 2、本估价结果是在第二部分“估价假设”前提下的结论；
- 3、本估价结果的使用必须在第二部分“估价报告使用的限制条件”下使用。

安徽建工房地产土地资产评估有限公司

法定代表人盖章：

二〇二二年六月十日



# 目 录

一、注册房地产估价师声明.....	1
二、估价假设和限制条件.....	2
(一) 一般假设 .....	2
(二) 未定事项假设 .....	2
(三) 背离事实假设 .....	2
(四) 不相一致假设 .....	2
(五) 依据不足假设 .....	2
(六) 估价报告使用限制 .....	3
三、估价结果报告.....	4
(一) 估价委托人 .....	4
(二) 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 .....	5
(七) 估价原则 .....	6
(八) 估价依据 .....	7
(九) 估价方法 .....	8
(十) 估价结果 .....	9
(十一) 注册房地产估价师 .....	9
(十二) 实地查勘期 .....	9
(十三) 估价作业期 .....	10
四、估价技术报告.....	11
(一) 房地产状况描述与分析 .....	11
(二) 市场背景描述与分析 .....	14
(三) 最高最佳利用分析 .....	17
(四) 估价方法适用性分析 .....	18
(五) 估价测算过程 .....	20
(六) 估价结果确定 .....	33
五、附件.....	34
(一) 估价委托书 .....	34
(二) 估价对象位置图 .....	36
(三) 估价对象现场查勘照片 .....	37
(四) 现场查勘登记表复印件 .....	39
(五) 估价对象权属证明材料 .....	40
(六) 专业帮助情况和相关专业意见 .....	42
(七) 估价所依据的其他文件材料 .....	42
(八) 营业执照和估价备案证书 .....	43
(九) 注册房地产估价师证书 .....	45

## 一、注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

（一）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；

（二）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；

（三）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；

（四）我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告；

（五）我们于二〇二二年六月六日对本估价报告中的估价对象（滁州市永乐北路 199 号（天逸华府桂园）31 幢 1 单元 2601 室住宅）进行了实地查勘；

（六）没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

### 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
鲍志强	3420210101	鲍志强	2022年6月10日
黄芳菊	3420110028	黄芳菊	2022年6月10日

## 二、估价假设和限制条件

### (一) 一般假设

- 1、假设估价对象在价值时点时达到最高最佳合法利用状态。
- 2、假设估价委托人提供的估价对象房地产权属、面积等相关资料是合法、真实、准确和完整的，我们进行了审慎检查，并且力所能及地予以核实。
- 3、假设该估价对象房地产的建筑工程没有质量问题，建筑结构是安全的，无理由怀疑其存在安全隐患。
- 4、假设估价对象在价值时点时无欠缴税金及相关费用。
- 5、假设在价值时点的房地产市场为公平、公开、均衡的市场。

### (二) 未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

### (三) 背离事实假设

根据本次估价目的，未考虑房地产抵押、查封情况对评估价值的影响，亦未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务或有债务对其价值的影响。

### (四) 不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

### (五) 依据不足假设

根据委托方提供的相关资料，未能知晓估价对象的建成年代。根据估价人员现场查勘及调查得知估价对象的建成年代为 2013 年，故本次估价对象的建成年代设定为 2013 年，若与估价对象实际建成年

代不符，则请提供相关证明材料，以估价对象实际建成年代作出相应调整。

#### (六) 估价报告使用限制

- 1、本估价报告仅限于估价委托人在此次估价目的下使用，估价委托人更改估价目的或者任何第三方均不得使用本报告。
- 2、本估价报告出具日期为二〇二二年六月十日，根据本次估价目的，同时注册房地产估价师预计该类物业市场价格在未来的一年之内，不会发生巨大变化，因此确定本次评估的市场价值有效期为一年，超过期限，其价格应作调整，甚至重估，否则，由此引起的一切责任均由使用人承担。
- 3、房地产市场或估价对象周边环境以及建筑结构若在本报告评估结果的有效期内发生了重大变化，该估价对象必须重新评估，否则，一切后果均由本报告使用人承担。
- 4、本估价报告共分为五个部分，不得拆解，必须完整地配合使用，否则使用无效。
- 5、本估价报告未经安徽建工房地产土地资产评估有限公司书面同意，报告全部内容或者部分内容均不得发表在任何公开媒体上。
- 6、本估价报告中的各项内容只能由安徽建工房地产土地资产评估有限公司负责解释。

### 三、估价结果报告

#### (一) 估价委托人

名称：安徽省滁州市琅琊区人民法院  
地址：安徽省滁州市琅琊区欧阳修大道 109 号  
联系电话：汤冬瑞，0550-3216029

#### (二) 估价机构

名称：安徽建工房地产土地资产评估有限公司  
地址：安徽省滁州市高新区习友路 1689 号深港数字化产业园  
7 号楼 7A-3701 室  
法定代表人：张勇  
资质等级：一级  
证书编号：GA151001  
工商营业执照统一社会信用代码：913401007117944177  
联系电话：0551-65536558

#### (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

估价对象财产范围：包括房屋、分摊的土地使用权面积、室内装饰装修（不可移动部分）以及附着在该估价对象房地产上的水电、地下管道、花草树木等，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产。

估价对象：滁州市永乐北路 199 号（天逸华府桂园）31 幢 1 单元 2601 室住宅，根据委托方提供的《不动产权证书》，不动产权证书号为：皖（2016）滁州市不动产权第 0001440 号，权利人：李广荣，共有情况：单独所有，建筑面积：119.97m<sup>2</sup>，建筑结构：钢混结构，所在层：26 层，总层数：28 层，建成年代：2013 年，权利性质：出让/商品房。估价对象法定用途为住宅，实际用途为住宅，目前自用。

房屋状况：估价对象为钢混结构。桩筏基础---完好，梁板柱承重---完好，空心砖墙体---完好；外装饰为真石漆---完好；内装饰：厅：地面为木地板…完好，客厅墙面：墙纸装饰、客厅西墙为墙面砖装饰电视背景墙…完好，餐厅为墙纸装饰…完好，顶面为乳胶漆、石膏吊顶…完好，客厅与阳台使用断桥铝推拉门分割；厨房卫生间：地面为地板砖…完好，墙面为墙面砖…完好，顶面为集成吊顶…完好。卧室：地面为木地板…完好，墙面为彩色墙纸…完好，顶面为乳胶漆、石膏吊顶…完好；防盗门…完好，彩铝窗…完好。钢筋混凝土现浇屋面---未出现渗漏，完好，钢筋混凝土现浇楼地面---完好；上下管道畅通，层高：约 2.9m。估价对象的使用及维护状况较好。

#### 土地状况：

估价对象分摊占用的土地，其所有权归国家。权利类型：国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，用途：城镇住宅用地/商品住宅，分摊土地使用权面积：42.6 平方米，使用期限：2009 年 10 月 29 日起至 2079 年 10 月 29 日止。土地四至：东临中都大道、南临桂南路、西临永乐北路、北临同乐西路；地块形状：四边形、形状规则；土地开发程度：“六通”（通路、供水、排水、通电、通讯、通气）及场地平整。

#### （五） 价值时点

二〇二二年六月六日

本次估价是以注册房地产估价师现场勘查时间来确定估价时点的。

#### （六） 价值类型

##### 1、价值类型的名称

本次估价的价值类型为市场价值。

##### 2、价值定义

市场价值是在适当的市场条件下，自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行公平交



易的价值估计数额。

### 3、价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括在基础设施“六通一平”和国有出让城镇住宅用地土地使用权及最佳状态为住宅用途条件下的房地产市场价格，包括建筑物及其分摊的土地使用权价值、室内装饰装修（不可移动部分）价值以及附着在该估价对象房地产上的水电、地下管道、花草树木等价值，不包括室内动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房。

#### （七） 估价原则

**1、独立客观公正原则：**要求房地产估价师和房地产估价机构应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。独立是要求房地产估价师和房地产估价机构要凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价，而不要受任何单位和个人的非法干预。客观是要求房地产估价师和房地产估价机构要从客观实际出发，反映事物的本来面目、实事求是地进行估价，而不要带着自己的好恶、情感和偏见。公正是要求房地产估价师和房地产估价机构要公平正直地进行估价，而不要偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直地进行估价。

**2、合法原则：**估价结果应是在依法判定的估价对象状况下的价值。是以估价对象在国家或地方的法律、法规和政策允许的范围内合法使用、合法处分为前提而进行的评估。

**3、价值时点原则：**估价结果应是在根据估价目的确定的某一特定日期的价值。房地产的价格是动态变化的，不同的时间点，其价格不同。

**4、替代原则：**估价结果应与类似房地产在同等条件下的价值偏差在合理范围之内。在同一地区或同一供求范围内的类似地区的类似房地产（用途、结构、所处地区相同或相近），能够相互替代。

**5、最高最佳利用原则：**估价结果应是在估价对象最高最佳利用状况下的价值。最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次等，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、筛选和判断确定。

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，应遵循以上 5 点估价原则。

#### (八) 估价依据

1. 《中华人民共和国民法典》，2020 年 5 月 28 日由十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行；
2. 《中华人民共和国资产评估法》，2016 年 7 月 2 日由中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》，中华人民共和国主席令第二十九号公布，1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，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〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行；
4. 《中华人民共和国土地管理法》，中华人民共和国主席令第二十八号公布，1986 年 6 月 25 日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，2019 年 8 月 26 日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行；
5. 《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），自 2018 年 9 月 1 日起施行；
6. 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273 号）；
7. 《城市房地产市场估价管理暂行办法》，建设部（1992）建房

- 579号，自1992年10月1日起施行；
8. 《房地产估价规范》，国家标准 GB/T50291-2015，2015年4月8日由中华人民共和国住房和城乡建设部公告第797号公告，自2015年12月1日起施行；
  9. 《房屋完损等级评定标准》，1984年11月8日由原城乡建设环境保护部发布，自1985年1月1日起施行；
  10. 《房地产估价基本术语标准》，国家标准 GB/T50899-2013，2013年6月26日由中华人民共和国住房和城乡建设部公告第84号公告，自2014年2月1日起施行；
  11. 中房学关于《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），自2021年9月1日起施行；
  12. 《滁州市土地级别及基准地价》，评估基准日2018年1月1日（滁政秘〔2019〕8号）；
  13. 《不动产权证书》权证字号：皖（2016）滁州市不动产权第0001440号；
  14. 滁州市房地产市场有关价格信息；
  15. 《安徽省滁州市琅琊区人民法院司法鉴定委托书》，编号：(2022)皖1102法鉴字第085号；
  16. 委托方及相关当事人提供的其他有关材料；
  17. 我公司及注册房地产估价师实地查勘、调查、收集到的有关资料。

#### （九） 估价方法

根据中华人民共和国国家标准（GB/T50291-2015）《房地产估价规范》，常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等等。

比较法，是将估价对象房地产与近期已发生了交易的类似房地产（指在用途、建筑结构、所处地区等方面，与估价对象房地产相同或相似的房地产）加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产价格。

收益法：是预计估价对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

成本法：是以开发或建造估价对象房地产或类似房地产（指在用途、建筑结构、所处地区等方面，与估价对象房地产相同或相似的房地产）所需的各项必要费用之和为基础，再加上正常的利润和应纳税金得出估价对象房地产价格。

假设开发法：是预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

本次评估通过估价人员现场查勘，并结合估价对象的实际情况和房地产市场的有关情况，得知该类住宅房地产的市场交易量较大；另外该估价对象的成本构成项目也可以进行估算，故选用比较法和成本法进行评估。

#### （十） 估价结果

估价对象估价结果总价为：人民币壹佰壹拾万零陆仟叁佰陆拾叁元整（¥1106363.元），单价：¥9222 元/m<sup>2</sup>。

#### （十一） 注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
鲍志强	3420210101	鲍志强	2022年6月10日
黄芳菊	3420110028	黄芳菊	2022年6月10日

#### （十二） 实地查勘期

是指自进入估价对象现场之日起至完成实地查勘之日止。本估价项目的实地查勘期：二〇二二年六月六日至二〇二二年六月六日。

### (十三) 估价作业期

是指自受理估价委托之日起至估价报告出具之日止。本估价报告作业期：二〇二二年五月十日至二〇二二年六月十日。



## 四、估价技术报告

### (一) 房地产状况描述与分析

房地产状况描述与分析包括房地产的实物状况（土地状况、建筑物状况）、权益状况（土地使用权状况、房屋所有权状况）和区位状况描述和分析。

#### (1)、房地产状况之实物状况描述与分析：

①、土地实物状况描述：滁州市永乐北路 199 号（天逸华府桂园）31 幢 1 单元 2601 室住宅占用的土地为分摊土地，用途为城镇住宅用地。该地块形状为规则的四边形，三类土质，黏质土：含沙量少，颗粒细腻，渗水速度慢，保水性能好，通气性能差。地块内达到六通一平。

土地实物状况分析：所在小区地块的四至界址清晰明确；地块形状规则；地形较平坦、起伏落差小；地势较高，排水通畅，不会形成内涝；土壤质地好，承载力较高，施工方便；该地块为熟地，基础设施完备。

#### ②、建筑物实物状况描述：

建筑结构：钢混结构，工程质量：合格。桩筏基础：完好，梁板柱承重：完好，空心砖墙体：完好，钢筋混凝土现浇楼地面：完好，钢筋混凝土现浇屋面、刚性防水：完好。

设施设备：单元电梯数量：二部，水电气管道设备：完好，供水方式：二次供水，市政供暖：无，市政供冷：无。

装饰装修：外装饰：外墙为真石漆…完好。内部装饰装修：厅：地面为木地板…完好，客厅墙面：墙纸装饰、客厅西墙为墙面砖装饰电视背景墙…完好，餐厅为墙纸装饰…完好，顶面为乳胶漆、石膏吊顶…完好，客厅与阳台使用断桥铝推拉门分割；厨房卫生间：地面为地板砖…完好，墙面为墙面砖…完好，顶面为集成吊顶…完好。卧室：

地面为木地板…完好，墙面为彩色墙纸…完好，顶面为乳胶漆、石膏吊顶…完好；防盗门…完好，彩铝窗…完好。

空间布局：建筑物形状：条式建筑，层高：约 2.9m，住宅朝向：南北，楼梯单元户数：两梯两户，南北通透：通透，户型种类：中户型，平面布局：三室两厅，朝南房间数量：二间，一间卧室朝南。厨房卫生间：一厨一卫，阳台数量：一个，彩铝窗封闭。

建筑功能：防水状况：外墙面、窗台、厨卫地面防水较好，外墙面保温隔热：外墙面保温隔热效果较好，相邻房屋隔音效果：房屋隔音效果较好，房间采光效果：各房间直接采光效果好，无暗室，最短日照时间：冬至日日照时间大于 2 小时。物业管理：较好，物业管理形式：封闭式，安保系统：有，保洁系统：有，有偿服务系统：有。

外观：完好。

新旧程度：建成年代：2013 年，新旧程度：完好房，综合成新率为八五成新。

建筑物实物状况分析：估价对象所在的 28 层住宅楼，主体结构完好，整体刚度高，抗震能力强，能够满足滁州市 6 度抗震设防要求，没有质量安全隐患。室内设施设备齐全，功能完备，满足使用功能的要求。室内为精装修，维护保养程度较好。室内空间布局合理，使用面积系数较高。房屋外观完好，房屋整体状况为完好房。

## (2)、房地产状况之权益状况描述与分析：

①、土地权益状况描述：估价对象分摊占用的土地，其所有权归国家。权利类型：国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，用途：城镇住宅用地/商品住宅，分摊土地使用权面积：42.6 平方米，使用期限：2009 年 10 月 29 日起至 2079 年 10 月 29 日止。

该地块为分摊土地，无法单独使用，该地块未设定他项权利。目前该分摊土地的使用状况良好，无土地使用管制等其他特殊情况。

②、房屋权益状况描述：该估价对象为房地产权利人单独所有。

③、**房地产总体权益状况描述：**估价对象用益物权设立情况：未设立；抵押权设立情况：持证抵押，履行债权期限 2018 年 02 月 14 日起 2020 年 02 月 13 日止；租赁或占用情况：自用；拖欠税费情况：无；查封等形式限制权利情况：滁州市琅琊区人民法院于 2022 年 3 月 15 日以（2022）皖 1102 执 951 号执行裁定查封；权属清晰情况：权属清晰。

房地产权益状况分析：估价对象分摊占用的土地使用权和房屋所有权的权属清晰明了，没有权属纠纷。

### (3)、**房地产状况之区位状况描述与分析：**

① **位置状况描述：**估价对象房地产位于滁州市永乐北路 199 号（天逸华府桂园）31 幢 1 单元 2601 室住宅，土地四至：东临中都大道、南临桂南路、西临永乐北路、北临同乐西路。距离最近的商业网点直线距离 1200m，距离市中心直线距离 500m，距离滁州站直线距离 6300m，距离滁州汽车客运南站直线距离 6300m，距离最近的公交车站直线距离 100m；三室两厅，所在层：26 层，总层数：28 层。

② **交通状况描述：**小区外道路为沥青路面，状况良好；交通便捷，附近有 5 路、12 号、25 路、K1 号等公交车经过；小区内车位较少，机动车地下停泊，停车较不方便。

③ **环境状况：**小区内环境良好、布局合理，小区外环境也较好，周边有滁州中学、滁州龙蟠河公园、滁州市实验学、国际城花园、滁州市博物馆、天逸华府杏园等；人文环境较好，景观优美，居住环境较好。

④ **外部配套设施状况描述：**基础设施完备，水、电、煤气、电信、宽带、有线电视等到位；公共服务设施齐全，住宅网点多，购物方便。住宅网点配套：较齐全，社区住宅配套好，有银行、住宅、菜市场等。文化娱乐配套：较齐全，周边文化娱乐设施较多。体育设施配套：较齐全，小区内健身设备完善，外围有健身房、游泳馆。

⑤ **房地产区位状况分析：**该小区位于城镇建成区内，位置较好，



生活、工作、休闲、娱乐、就医都较方便；估价对象所在的楼幢、楼层、朝向较好。道路通畅，交通便捷，出行方便，小区内停车不方便；周边环境较好，内外环境较好，无污染源。外部配套设施、公共服务设施齐全。随着人民生活水平的提高，汽车的购买会逐渐大众化，小区内停车问题将会更加突出，要进一步改善。

## （二）市场背景描述与分析

### 1、本地社会环境、经济环境和整体房地产市场形势分析：

滁州，安徽省省辖市，位于安徽最东部，东靠南京、西接合肥，北枕淮河、南临长江，是南京都市圈和合肥经济圈中心城市，也是长三角一体化发展核心区城市之一。根据滁州市第七次全国人口普查结果，2020年11月1日零时全市常住人口为3987054人。

滁州全市土地总面积1.35万平方公里，现辖天长、明光2市，来安、全椒、定远、凤阳4县和琅琊、南谯2区，管理滁州经济技术开发区、中新苏滁高新技术产业园两个园区。

近年来，滁州牢固树立新发展理念，充分发挥独特区位优势，抢抓长三角一体化发展的新机遇，奋力推进高质量发展，一个现代化新滁州正在江淮大地奋力崛起。

#### （1）本地社会环境分析：

##### ①人口

2021年末全市户籍人口454万人，比上年减少0.6万人。年末常住人口399万人，常住人口城镇化率62.9%，比上年提高1.1个百分点。按常住人口计算，全市人口出生率7.55%，比上年下降1.74个百分点；死亡率5.57%，上升0.26个百分点；自然增长率1.98%，下降2.01个百分点。全市常住人口中，居住在城镇的人口为2465704人，占61.84%；居住在乡村的人口为1521350人，占38.16%。全市常住人口中，人户分离人口为1245684人，其中，市辖区内人户分离人口为158018人，流动人口为1087666人。

##### ②收入

2021 年全年城镇居民人均可支配收入 39025 元，比上年增长 8.3%；人均消费性支出 25072 元，比上年增长 7.1%。其中：食品支出 6798 元，增长 4.9%；衣着支出 1940 元，增长 9.0%；居住支出 5770 元，增长 3.0%；生活用品及服务支出 1702 元，增长 9.1%；交通通信支出 3109 元，增长 14.1%；教育文化娱乐支出 2930 元，增长 16.4%；医疗保健支出 2379 元，增长 1.0%；其他用品和服务支出 444 元，增长 14.6%。城镇居民恩格尔系数为 27.1%。

2021 年全年全市一般公共预算收入完成 250.9 亿元，比上年增长 11%，增速较上年同期提高 5.7 个百分点。从收入来源结构看，各项税收完成 147.6 亿元，比上年增长 5.8%，占财政收入的比重为 58.8%。从实现主体看，市本级完成 59.2 亿元，增长 12.6%；县（市、区）级完成 194.7 亿元，增长 10.5%。

全年财政支出 461.7 亿元，比上年下降 0.3%<sup>[7]</sup>。其中，教育支出 79.1 亿元，增长 1.2%；城乡社区事务支出 60.1 亿元，下降 5.4%；农林水事务支出 70.9 亿元，下降 0.7%；社会保障和就业支出 68.7 亿元，增长 12.9%；卫生健康支出 48.4 亿元，下降 6%；交通运输支出 17.6 亿元，下降 9.3%；住房保障支出 10.9 亿元，下降 10.3%。用于民生方面支出 392.5 亿元，占总支出的 85%。支持普惠性、基础性、兜底性民生建设，投入资金 113 亿元，保障 32 项民生工程顺利实施，建设类、培训类项目完工率 100%，有效解决群众关心的重点民生需求。

## （2）本地经济环境分析：

### ① GDP

2021 年全年实现生产总值(GDP)3362.1 亿元，按可比价格计算，同比增长 9.9%，两年平均增长 6.9%。其中，第一产业增加值 287.9 亿元，增长 6.7%；第二产业增加值 1644.8 亿元，增长 9.5%；第三产业增加值 1429.4 亿元，增长 11%。三次产业结构调整为 8.6:48.9:42.5，其中工业增加值占 GDP 的比重为 39.2%。按常住人口计算，人均地区生产总值 84263 元（折合 13061 美元），比上年增长 9.7%。

## ② 固定资产

2021 全年固定资产投资比上年增长 16.4%。其中，500 万元以上项目投资比上年增长 16.7%；按产业分，第一产业投资增长 162.8%；第二产业投资增长 16.4%；第三产业投资增长 15.3%。分行业看，制造业投资增长 17.9%；批发零售业投资下降 35%；房地产业投资增长 15.8%；水利、环境和公共设施管理业投资增长 19.4%；教育投资增长 75.9%。全年 500 万元以上固定资产投资施工项目 1777 个。其中，当年新开工项目 810 个，增长 30.6%；亿元以上项目 836 个，同比增长 23.5%；当年已投产项目 590 个。

全年完成房地产开发投资 587.7 亿元，增长 15.8%；房屋施工面积 4077.9 万平方米，增长 12.9%，其中新开工面积 1018.5 万平方米，增长 1.8%；房屋竣工面积 642.4 万平方米，增长 58.9%。商品住宅销售额 733.2 亿元，增长 8.3%。

2021 年全市省重点项目新开工 384 个，竣工 202 个，均居全省第 2 位；续建和新开工项目共计 781 个，年度完成投资 1305.3 亿元，居全省第 4 位。

### (3) 本地整体房地产市场形势分析：

目前，滁州市成套住宅新房价格较平稳，二手房住宅价格起伏较大。二手房价格自 2021 年 1 月逐步呈上涨趋势，至 2021 年 7 月开始下降，且个别小区二手房价格跌幅较大，2021 年 9 月后开始稳步回暖。根据安居客房价走势图显示，滁州市 2021 年 7 月二手房均价 7297 元/m<sup>2</sup>，2021 年 9 月二手房均价 7128 元/m<sup>2</sup>，此后房价开始逐渐稳定并略有回升。中长期来看，滁州楼市仍然会是健康向上的。

### 2、本类房地产过去、现在、未来状况分析：

#### (1) 本类房地产过去状况分析

2020 年全市房地产开发投资 507.3 亿元，同比增长 8.0%。全市商品房施工面积 3611.4 万平方米，同比下降 1.4%；新开工面积 1000.5

万平方米，同比增长 12.4%；竣工面积 404.3 万平方米，同比下降 22.2%。全市商品房销售面积 1089.8 万平方米，同比增长 1.3%，比前三季度增长 0.1 个百分点；销售额 676.9 亿元，同比增长 0.1%。

### （2）本类房地产现在状况分析

2021 年全市房地产开发投资 587.7 亿元，同比增长 15.8%。全市商品房施工面积同比增长 12.9%；新开工面积同比增长 1.8%；全年完成房屋建筑施工面积 3101.4 万平方米，比上年增长 32.9%，其中当年新开工面积 1925.7 万平方米，比上年增长 30.8%；房屋竣工面积 1232.8 万平方米，比上年下降 3.1%。据凤凰网房产滁州站数据中心不完全统计，2021 年滁州市区（琅琊区、南谯区）商品房网签备案成交 31620 套，成交面积约 2821684.03 m<sup>2</sup>。2021 年滁州市区（琅琊区、南谯区）二手房网签备案总成交 6324 套，成交面积约 63.91 万 m<sup>2</sup>。

### （3）房地产未来状况预测

2022 年 1 月 20 日召开的全国住房和城乡建设工作会议要求，“保持调控政策连续性稳定性，增强调控政策协调性精准性，继续稳妥实施房地产长效机制。”同日，央行 LPR 降息落地。与此同时，近期多地发布购房补贴政策，如降低住房公积金贷款门槛，引导楼市刚性需求等。当前房地产市场在宏观经济中的影响较大，稳定房地产的任务要求高，势必使得 2022 年一季度政策面将继续宽松，预计滁州市 2022 年房价将会稳中有升。

### （三）最高最佳利用分析

房地产估价应当以估价对象的最高最佳利用为前提进行，最高最佳利用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经充分合理论证，能使估价对象产生最高价值的使用。

**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，不受估价对象现状利用状况的限制，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。

①房地产权属合法：该估价对象拥有合法的权属证明文件，说明其为合法建筑，而非违章建筑，权属关系明确。

②房地产使用合法：该估价对象的法定使用用途为住宅，目前实际使用用途也是住宅，说明针对其利用是合法的。

**技术上的可能性：**即要在技术可能的前提下确定最高最佳利用方式进行估价。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。

本估价对象建筑结构为钢混结构，目前的施工技术工艺、建筑材料质量、施工管理水平都能很好地满足施工要求，因此，估价对象在技术上具有可能性。

**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论证。

估价对象所占用的土地为城镇住宅用地，在目前市场状况下，住宅市场需求量最大，既有刚性需求又有投资需求。住宅开发期短、开发成本较低、资金回收快。因此，估价对象在经济上是可行的。

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

利用方式有：维持现状使用、装修改造后使用、改变用途后使用、拆除重建后使用、土地或在建工程继续追加建设后使用。

估价对象现状使用用途是在法律上允许的能获利最多的最佳有效地使用。故以维持估价对象现状使用用途为前提进行评估。

#### （四）估价方法适用性分析

本估价对象是住宅，方法适用性分析如下：

估计方法	是否选用		理由说明
比较法	√	选用	该类型住宅的市场交易量较大，比较案例较多，市场透明度高，估价对象适合选用比较法来评估。

成本法	√	选用	估价对象建设过程中的各项费用均能够进行测算，楼面地价可以通过最近成交的住宅类土地价格的分摊楼面地价修正得出估价对象住宅的楼面地价，房屋重置价格可以按照分部工程的工程量进行估算，房屋折旧可以根据年龄-寿命法和实际观察法进行分析估算。因此，本估价对象可以选用成本法进行评估。
收益法	×	不选用	本估价对象目前是自用，无实际租金收入，客观租金收益较低，不能真实反映估价对象的市场价值。因此，本估价对象不适合选用收益法进行评估。
假设开发法	×	不选用	本估价对象是现状房地产评估，不能进行再开发或者是更新改造，因此，不能选用假设开发法进行评估。

### 1、比较法估价技术路线：

- (1) 分别选择三个近期也发生交易的类似房地产（A、B、C）作为比较案例。
- (2) 分别确定比较案例（A、B、C）交易情况、交易日期、区域因素和个别因素修正系数。
- (3) 选择公式计算：

$$\text{房地产单价} = \frac{\text{交易案例}}{\text{成交价格}} \times \frac{\text{交易情况}}{\text{修正系数}} \times \frac{\text{交易日期}}{\text{修正系数}} \times \frac{\text{区域因素}}{\text{修正系数}} \times \frac{\text{个别因素}}{\text{修正系数}}$$

或：

$$\text{房地产单价} = \frac{\text{交易案例}}{\text{成交价格}} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)}$$

- (4) 计算平均比准单价（P）：

$$\text{平均比准单价（P）} = (\text{比准单价 A} + \text{比准单价 B} + \text{比准单价 C}) \div 3$$

- (5) 确定综合比准价格（V）：

$$\text{比准价格（V）} = \text{平均比准单价（P）} \times \text{建筑面积（S）}$$

### 2、成本法估价技术路线：

- (1)、估算估价对象每平方米建筑面积占用的土地价值（楼面地价）

- (2)、估算开发成本
- (3)、估算管理费
- (4)、估算销售费用
- (5)、估算投资利息
- (6)、估算销售税费
- (7)、估算估算利润
- (8)、计算房屋重置全价
- (9)、估算房屋成新率
- (10)、计算估价对象积算价格

$$\text{积算价格} = \text{土地价值} + \text{房屋重置价格} \times \text{房屋成新率}$$

#### (五) 估价测算过程

##### 1、比较法测算过程：

##### (1) 选择比较案例

根据《房地产估价规范》要求，按照结构相同、位置相近、功能相似原则，选用三个可比实例，具体情况详见下表：

可比案例情况明细表

可比实例 具体情况		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
小区名称		天逸华府桂园	天逸华府桂园	天逸华府桂园	天逸华府杏园
案例来源		/	市场调查	市场调查	市场调查
房屋坐落		永乐北路	永乐北路	永乐北路	永乐北路
用途		住宅	住宅	住宅	住宅
交易价格 (元/m <sup>2</sup> )		/	9430	9380	9640
价格内涵		含装修等	含装修等	含装修等	含装修等
交易日期		/	2022年3月	2022年3月	2022年3月
交易情况		/	正常交易	正常交易	正常交易
权益状况		出让城镇住宅用地	出让城镇住宅用地	出让城镇住宅用地	出让城镇住宅用地
区域 因	房屋区位状况	好	好	好	好
	交通便捷状况	交通便捷	交通便捷	交通便捷	交通便捷

素	配套设施状况	齐全	齐全	齐全	齐全
	基础设施状况	水、电、气、 电信完备	水、电、气、 电信完备	水、电、气、 电信完备	水、电、气、 电信完备
	其他条件	好	好	好	好
个别因素	建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
	建成年代	2013年	2013年	2013年	2013年
	所在楼层/总层数	26/28F	25/28 F	25/28 F	26/18F
	朝向	二室朝南	二室朝南	二室朝南	二室朝南
	平面布局	三室两厅	三室两厅	三室两厅	三室两厅
	室内装修	精装	精装	精装	精装
	物业管理	较好	较好	较好	较好
	其他条件	较好	较好	较好	较好

## (2) 进行交易状况修正

估价对象与可比实例均为正常交易，无需修正。

可比实例 具体情况	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易状况	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
交易状况 修正系数	100	100	100	100

## (3) 进行交易日期修正

此次评估选用的为近期交易案例，市场基本无变化，不做修正。

可比实例 具体情况	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易日期		2022年3月	2022年3月	2022年3月
交易日期 修正系数	100	100	100	100

## (4) 进行区域因素修正

可比实例 具体情况	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
房屋区位状况	25	25	25	25



交通便捷状况	20	20	20	20
公共设施状况	25	25	25	25
基础设施状况	25	25	25	25
其他条件	5	5	5	5
区域因素修正系数	100	100	100	100

### (5) 进行个别因素修正

可比实例具体情况	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
建筑结构	15	15	15	15
建成年代	10	10	10	10
所在楼层/总层数	10	10	10	10
朝向	10	10	10	10
平面布局	10	10	10	10
室内装修	15	15	15	15
物业管理	15	15	15	15
权益状况	10	10	10	10
其他条件	5	5	5	5
个别因素修正系数	100	100	100	100

### (6) 分别进行可比因素系数修正

选用比较法的计算公式分别对每个可比实例进行交易日期修正、交易状况修正、区域因素修正和个别因素修正，得出每个交易案例的比准单价，最后再进行综合处理。

比较法计算公式为：

$$\text{比准单价} = \frac{\text{交易案例成交价格}}{\text{交易案例交易情况修正系数}} \times \frac{100}{\text{交易日期修正系数}} \times \frac{100}{\text{区域因素修正系数}} \times \frac{100}{\text{个别因素修正系数}}$$

修正因素 可比实例	交易价格 (元/m <sup>2</sup> )	交易情 况修正	交易日 期修正	区域因 素修正	个别因 素修正	比准价格 (元/m <sup>2</sup> )
可比实例 A	9430	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	9430
可比实例 B	9380	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	9380
可比实例 C	9640	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	9640
平均价格 (P) =						9483

(7) 确定估价对象平均比准价格 (P)

$$\begin{aligned}
 P &= (\text{比准价格 A} + \text{比准价格 B} + \text{比准价格 C}) \div 3 \\
 &= (9430 + 9380 + 9640) \div 3 \\
 &= 9483 \text{ 元/m}^2
 \end{aligned}$$

## 2、成本法测算过程：

(1)、估算估价对象每平米建筑面积占用的土地价值（楼面地价）

根据最近几年内滁州市区范围内实际成交出让地块的楼面地价水平，考虑到容积率的变化，并结合估价对象所处的地理位置，交通便捷程度，周边环境，基础设施和配套设施等因素进行修正，来确定该估价对象的平均楼面地价。

可比实例 具体情况	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
案例地块位置	永乐北路 620 号	丰乐大道西 侧、敬梓路南 侧	敬梓路与西 涧路交叉口 东南侧	西涧路与丰 乐大道交叉 口西北侧
地块编号		3411002021B 03213	3411002021B 03209	3411002021B 03226-1
地块用途	城镇住宅用 地	城镇住宅用 地	城镇住宅用 地	城镇住宅用 地
用地性质	出让	出让	出让	出让
容积率	\	$1.0 \leq R \leq 1.5$	$1.0 \leq R \leq 1.5$	$1.0 \leq R \leq 1.5$

成交日期	\	2021. 12	2021. 12	2021. 12
楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	\	4055	4027	4028

估价对象为出让城镇住宅用地，根据比较案例，采用比较法修正，修正详见下表：

可比实例 具体情况	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
实际成交楼面地价	/	4055	4027	4028
交易日期修正	/	100/100	100/100	100/100
区域因素修正	/	100/98	100/98	100/98
个别因素修正	/	100/100	100/100	100/100
容积率修正	/	100/100	100/100	100/100
修正楼面地价	/	4138	4109	4110

$$\begin{aligned}
 \text{估价对象楼面地价 } P_{\text{楼面地价}} &= (P_A + P_B + P_C) \div 3 \\
 &= (4138 + 4109 + 4110) \div 3 \\
 &= 4119 \text{ 元/m}^2
 \end{aligned}$$

## (2)、估算开发成本

### ① 、 估算建筑安装工程费用

根据《安徽省建设工程工程量清单计价办法》(2018版)、《安徽省建设工程费用定额》(2018版)、《安徽省建设工程施工机械台班费用编制规划》(2018版)、《安徽省建设工程计价定额》(2018版)、《安徽省建筑工程计价定额》(2018版)、《安徽省装饰装修工程计价定额》(2018版)、《安徽省安装工程计价定额》(2018版)和《2022年4月滁州市建材价格信息》，结合估价对象层高、安装标准等情况来确定建筑安装工程费用，并进行材差和人工费调整，同时考虑室外工程规模等来确定最终单方造价。

序号	工程名称	分部工程内容	单方造价 (元/m <sup>2</sup> )
----	------	--------	-----------------------------

1	建筑工程费用		地基与基础工程、主体结构工程、建筑屋面工程	2000
2	安装工程费用		给排水工程、建筑电气工程、智能建筑工程、通风与空调工程、电梯工程	100
3	室外工程	附属建筑	车棚、围墙、大门、挡土墙、垃圾收集站	165
		环境工程	建筑小品道路、亭台连廊、花坛、场坪绿化	
		给排水与采暖工程	室外给水系统、室外排水系统、室外供热系统	
		电气工程	室外供电系统、室外照明系统	
合 计				2265

## ②、估算前期工程费用

前期工程费用（包括可研、勘察设计费、规划、施工报建费等）

序号	费用名称	计费依据	计费基数	计费标准
1	可行性研究费用	计价格【1999】1283号	建安造价	5‰
2	勘察设计费用	计价格[2002]10号)	建筑面积	50
3	建设项目环境影响咨询费	皖价服【2008】210号	建安造价	1‰
4	城市基础设施配套费	滁政办【2011】2号	建筑面积	50
5	新型墙体材料发展基金	省政府令第159号	建筑面积	8
6	人防工程易地建设费	皖价房(2003)258号	建筑面积	30
7	地方教育费附加	皖地税函(2011)78号	建筑面积	15
8	白蚁防治费	皖价房【2003】105号	建筑面积	2
9	规划技术服务费	皖价房【2005】293号	建筑面积	1.6
10	建筑工程施工图审查费	滁政办【2010】109号	建安造价	1‰
11	散装水泥专项基金	滁政办【2011】2号	建筑面积	1.5
12	招标代理服务费	滁政办【2011】107号	建安造价	8‰
13	工程质量监督管理费		建筑面积	2.1
收费标准汇总合计如下：				

按照建安造价收费标准合计：	1.5%	建安单方造价	2265
按照建筑面积收费标准合计：	160.2		
<b>每平方米建筑面积前期费用合计：</b>		<b>194 元/m<sup>2</sup></b>	

### ③、估算基础设施和配套设施费用

按照实际工程量指标进行估算：

序号	基础设施内容	费用标准	费用金额
1	供水管网	建筑面积	15
2	排水管网	建筑面积	12
3	电力设施	建筑面积	15
4	煤气管道设施	建筑面积	10
5	水泥道路	建筑面积	16
6	园林绿化	建筑面积	8
7	其它配套设施费用	建筑面积	70
<b>合计（元/m<sup>2</sup>）</b>			<b>146</b>

### ④、估算开发期间税费

序号	费用名称	计费依据	计费基数	计费标准
1	工程造价审计费	皖价房(2007)86号	建安造价	0.5%
2	建设工程监理费	皖价房(2000)389号	建安造价	2%
3	防雷检测费	皖价服【2009】89号	建筑面积	1.1
4	水增容费用			0
5	电增容费用			0
6	其它			0
收费标准汇总合计如下：				
按照建安造价收费标准合计：	2.5%	建安单方造价	2265	
按照建筑面积收费标准合计：	1.1			

每平米建筑面积前期费用合计:	58元/m <sup>2</sup>
----------------	--------------------

### ⑤、汇总开发成本

开发成本=建安费用+前期工程费用+基础配套设施费用+开发期间税费

开发成本项目	费用
建筑安装工程费用 (元/m <sup>2</sup> )	2265
前期工程费用 (元/m <sup>2</sup> )	194
基础设施及配套设施费用(元/m <sup>2</sup> )	146
开发期间税费 (元/m <sup>2</sup> )	58
<b>开发成本 (元/m<sup>2</sup>) =</b>	<b>2663</b>

### (3)、估算管理费 (管理费率为3%)

管理费用=开发成本×管理费率

开发成本 (元/m <sup>2</sup> )	2663
管理费率	3%
<b>管理费 (元/m<sup>2</sup>) =</b>	<b>80</b>

### (4)、估算销售费用

房地产销售是把房屋所有权和土地使用权捆绑一起销售，不能够只按照房屋的价值来收费，也就是说应按照房地产总价值来收取销售费用，根据估价师经验判断，销售代理服务费用按照销售额计算为：0.8%，房屋开发成本约占销售价值的35%左右，因此以房屋开发成本核算的销售代理服务率应为： $0.8\% \div 35\% \approx 2.3\%$ ，正常广告费用也约占房屋开发成本 2.7%左右，故以房屋开发成本核算的销售费率合计为：5%

销售费用 = 房屋开发成本 × 销售费率

开发成本 (元/m <sup>2</sup> )	2663
--------------------------	------

销售费率	5%
销售费 (元/m <sup>2</sup> ) =	133

#### (5)、估算投资利息

根据估价对象完成的工程量，假设建安费用、基础设施配套设施费用、管理费用和开发间税费的投入是开发期内均匀投入，前期工程费用为一次性投入，工期约为18个月，根据中国人民银行最新发布的银行基准利率，一至五年期贷款利率为4.75%，则：

利息=[前期工程费+（建筑安装工程费用+基础配套设施费用+管理费+开发间税费）÷2]×（定额工期/12）×一至五年期银行贷款利率

前期工程费（元）	194
建筑安装工程费用（元）	2265
基础配套设施费用（元）	146
管理费（元）	80
开发间税费（元）	58
定额工期（月）	18
一至五年期银行贷款利率	4.75%
投资利息（元/m <sup>2</sup> ）	105

#### (6)、估算销售税费

销售税费包括：增值税、城市维护建设税、教育费附加。

增值税：根据财税（2016）36号附件二《营业税改增值税试点实施办法》规定：增值税率为：5%，

城市维护建设税：根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发[1985]19号）规定：城市维护建设税为营业税的7%，则：

城市维护建设税 = 增值税 × 城市维护建设税税率

教育费附加：根据《国务院关于修改《征收教育费附加的暂行规

定》的决定》（中华人民共和国国务院令第 448 号，2005 年 10 月 1 日实施）规定：教育费附加为增值税的 3%，则：

教育费附加 = 增值税 × 教育费附加费率

增值税及附加费率 = (增值税税率 + 增值税税率 × 城市维护建设税税率 + 增值税税率 × 教育费附加费率) ÷ (1 + 增值税税率)

= (5% + 5% × 7% + 5% × 3%) ÷ (1 + 5%) ≈ 5.24%

楼面地价（元）		4119
开发成本	前期工程费（元）	2663
	建筑安装工程费用（元）	
	基础配套设施费用（元）	
	开发间税费（元）	
管理费（元）		80
销售费用（元）		133
投资利息（元）		105
销售税费率		5.24%
<b>销售税费（元/m<sup>2</sup>）</b>		<b>372</b>

#### (7)、估算利润

根据估价师调查分析，滁州市住宅房地产业目前的平均成本利润率为 20% 左右，结合本项目的具体情况，确定成本利润率为：20%。则：

利润 = (楼面地价 + 开发成本 + 管理费 + 销售费用 + 投资利息) × 成本利润率

楼面地价（元）		4119
开发成本	前期工程费（元）	2663
	建筑安装工程费用（元）	
	基础配套设施费用（元）	
	开发间税费（元）	
管理费（元）		80
销售费用		133



投资利息	105
成本利润率	20%
<b>利润 (元/m<sup>2</sup>)</b>	<b>1420</b>

## (8)、计算房屋重置全价

房屋重置全价=楼面地价+开发成本+管理费用+销售费用+利息+销售税费+利润

开发成本 (元)	2663
管理费 (元)	80
销售费用 (元)	133
投资利息 (元)	105
销售税费 (元)	372
利润 (元)	1420
<b>房屋重置全价 (元/m<sup>2</sup>)</b>	<b>4773</b>

## (9)、估算房屋成新率

根据建设部有关文件，得知各类不同结构、不同用途房屋的经济耐用年限和残值率均有不同，详细如下表：

序号	结构类型	经济耐用年限 (年)			残值率 (%)
		非生产用房	生产用房	受腐蚀的生产用房	
1	钢结构	80	70	50	10
2	钢筋混凝土结构	60	50	35	0
3	砖混结构一等	50	40	30	2
4	砖混结构二等	50	40	30	2
5	砖木结构一等	40	30	20	6
6	砖木结构二等	40	30	20	4
7	砖木结构三等	40	30	20	3
8	简易结构	10			0

本估价对象为钢混结构非生产用房，经济耐用年限为 60 年，估价对象于 2013 建成，已使用 9 年，估计估价对象尚可使 51 年，采用直线折旧法，取房屋的耐用年限来测算本估价对象年限成新率，则：

其年限成新率为：

$$q = \left( 1 - \frac{t}{N} (1 - R) \right),$$

其中：

q---年限成新率，t---已使用年限，N---经济耐用年限，R---残值率

经济耐用年限 N (年)	已使用年限 t (年)	尚可使用年限 n (年)	残值率 R	年限成新率 q
60	9	51	0%	85%

同时依据《房屋完损等级评定标准》的规定，房屋的完损等级根据房屋的结构、装修和设备三个组成部分的各个项目的完好、损坏程度划分为下列五类：完好房、基本完好房、一般损坏房、严重损坏房和危险房。这五类房屋的情况简述如下：

序号	房屋完损等级	评定标准	成新率
1	完好房	结构完整、构件安全可靠，整体性能强，屋面或板缝不漏水；装修和设备完整，无损坏；基本上是虽然存在一定的陈旧现象或个别构件有允许值之内的很低程度上的轻微损坏，但在整体上不影响居住安全和正常使用，通过小修后，即可马上修复房屋。	十、九、八成新
2	基本完好房	结构构件安全完好，基本牢固，齐全完整，管道畅通，现状良好，使用正常；少量部件有轻微损坏，稍微超过设计允许值，但已稳定，屋面或板缝局部渗漏，装修设备的个别部位或零件，有影响使用的破损，油漆缺乏保养，通过在原有构件或部位上进行修补和涂抹等修缮即可恢复使用功能的房屋。	七、六成新
3	一般损坏房	一般结构性损坏，局部结构构件变形损坏、裂缝、腐蚀或老化、强度不足、屋面或板缝局部漏雨、部分装修、设备有一般性损毁，如油漆老化，设备管道不够通畅，水卫、电照管线器具和零件有部分老化、损坏或缺，需对少量主体构件进行加固、更新或对损坏部分进行中修的房屋。	五、四成新
4	严重损坏房	房屋年久失修，结构有明显变形或损坏，屋面严	三成新以下

		重漏雨，装修严重变形破损，油漆老化见底，设备陈旧不齐全，管道严重堵塞，水卫、电照的管线、器具和零部件残缺及严重损坏、需进行大修或翻修、改建的房屋。	
5	危房	承重构件已属危险构件、结构丧失稳定和承载能力、随时有倒塌可能，不能确保住户安全的房屋。这类房屋需要及时拆除或翻修。	

估价师经过现场勘查，根据估价对象的结构、装修和设备三个部分的维修保养情况，进行综合分析，认定估价对象为完好房，实际观察成新率约为八五成新。

通过对估价对象的年限成新率和实际观察成新率综合考虑，最终确定估价对象物质成新率为：85%，即：物质折旧：15%。

估价对象能够合理有效使用，功能折旧为：0；

估价对象环境没有改变，外部折旧为：0。

$$\begin{aligned}
 \text{综合折旧率} &= \text{物质折旧率} + \text{功能折旧率} + \text{外部折旧率} \\
 &= 15\% + 0 + 0 \\
 &= 15\%
 \end{aligned}$$

#### (10)、计算估价对象积算价格

估价对象的积算价格 = 楼面地价 + 房屋重置全价 × (1 - 综合折旧率)

楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	4119
房屋重置全价 (元/m <sup>2</sup> )	4773
折旧率	15%
积算单价 (元/m <sup>2</sup> )	8176

### 3、估价结果分析：

根据上述比较法得出的比准单价为 9483 元/m<sup>2</sup>，成本法得出的积算价格为 8176 元/m<sup>2</sup>，对二者进行加权平均法处理。比较法是根据市场行情修正得出比准价格，估价人员认为比较法的估价结果更接近于真实客观价格，故比较法的估价结果权重取 80%，成本法的估价结果权重取 20%，则：

综合平均单价 = 比准单价×权重 + 积算单价×权重

估价方法		比较法	成本法
说明		比较法是根据市场行情修正得出比准价格，其结果更接近市场真实合理的价格，因此其权重应该高。	成本法是根据各项费用之和并考虑房屋折旧，但是费用的估算有一定的偏差，使得积算价格不能很好地反映市场价值，其权重应该低。
建筑面积 (m <sup>2</sup> )		119.97	119.97
测算结果	单价 (元/m <sup>2</sup> )	9483	8176
权重		80%	20%
评估单价 (元/m <sup>2</sup> )		9222	
评估总价 (元)		1106363	

#### (六) 估价结果确定

经过上述计算过程，估价对象最终估价结果总价为：人民币壹佰壹拾万零陆仟叁佰陆拾叁元整(¥1106363.元)，单价：¥9222 元/m<sup>2</sup>。

## 五、附件

### (一) 估价委托书

#### 滁州市琅琊区人民法院

#### 司法鉴定委托书

(2022)皖1102法鉴字085号

安徽建工房地产土地资产评估有限公司：

我院执行局移送的蔡琳与李广荣民间借贷纠纷一案，需要对安徽省滁州市南谯区永乐北路199号（天逸华府·桂园）31幢1单元2601室房屋及装潢价值进行鉴定，根据《中华人民共和国民事诉讼法》和相关司法解释规定，特委托你单位请指派有专门资质的人进行鉴定。鉴定人进行鉴定后，应当出具鉴定报告，并由鉴定人签名、盖章。

我院送去的鉴定材料，请一并退还我院。

附1：《委托鉴定要求》

附2：《委托鉴定材料清单》

督办人：汤冬瑞

电话：0550-3216029 传真：\_\_\_\_\_



### 委托鉴定要求

1、贵单位应在收到本委托书后五个工作日内向本院递交《鉴定工作计划书》一份，同时附鉴定机构及鉴定人员资质证书复印件和鉴定人承诺书；

2、贵单位应按有关规定收取鉴定费用，如协议收费，须在达成协议后，及时将协议收费副本或复印件送交本院；

3、贵单位应在接受鉴定委托后30个工作日内完成鉴定工作，因客观原因不能按期完成的，应在鉴定期限届满前七日向本院提出延期申请，延期申请不得超过两次，否则视为逾期鉴定。法院对逾期鉴定的机构将视具体情形暂停委托或从信息平台内除名。

4、鉴定结束后，需向本院提交《鉴定报告书》4份，同时附鉴定费发票及复印件。

5、鉴定人应当根据审判需要，出庭接受当事人质询，否则将视具体情形暂停委托或从信息平台内除名。

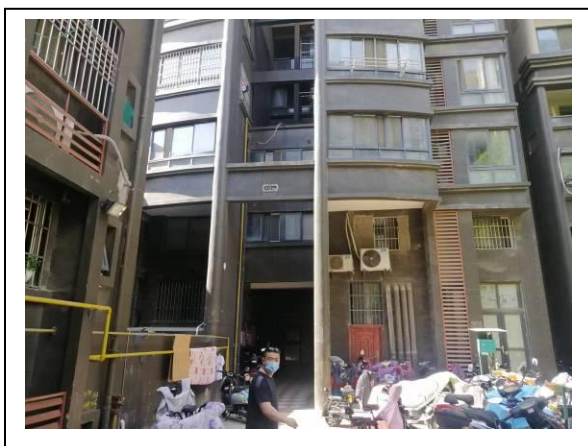
## (二) 估价对象位置图



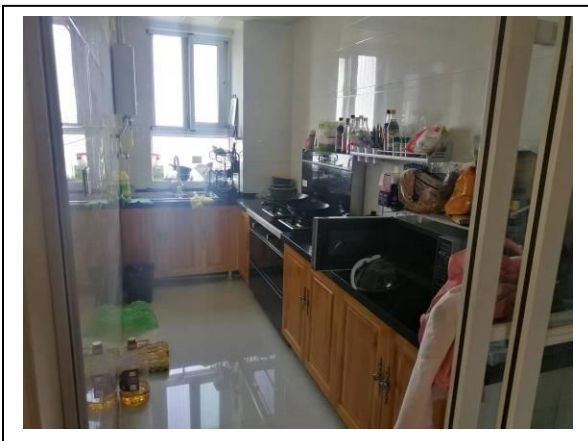


### (三) 估价对象现场查勘照片

注册房地产估价师对估价对象“滁州市永乐北路199号（天逸华府桂园）31幢1单元2601室住宅”进行了现场查勘，现场查勘的照片包括：内部状况、外部状况和周边环境状况的照片。







(四) 现场查勘登记表复印件

### 评估现场查勘登记表

项目名称：滁州市琅琊区人民法院司法评估项目 查勘时间：2022.6.6 编号：

座落位置	<u>滁州市南谯区永尔北路19号(天逸华府桂园)3幢1单元201室</u>		房屋用途	<u>住宅</u>	建筑面积	<u>119.97 m<sup>2</sup></u>	
结构类型	<u>钢混</u>	建成日期	<u>2013</u>	层数	<u>26/28 F</u>	标准层高	<u>约2.9米</u>
勘察部位		建筑标准		现场查勘状况			
结构部分	基础						
	墙体		<u>空心砖墙体</u>	<u>完好</u>			
	楼地面		<u>钢筋混泥土现浇</u>				
	屋面		<u>钢筋混泥土+现浇</u>				
装修部分	门窗		<u>塑钢窗</u>	<u>完好</u>			
	外装饰		<u>涂料</u>				
	内装饰		<u>墙纸</u>	<u>厅、卧为墙纸，厨房卫生间墙面砖</u>			
	顶棚		<u>次吊顶</u>	<u>厨房卫生间集成吊顶</u>			
细木装修		<u>实木地板</u>	<u>厅、卧均铺实木地板，厨房卫生间铺地砖</u>				
设备部分	水电煤气		<u>水、电、天然气</u>				
	单元电梯数量		<u>2部</u>				
房屋四至：	东：		<u>中都大道</u>	备注			
	南：		<u>桂南巷</u>				
	西：		<u>永尔北路</u>				
	北：		<u>同尔西路</u>				
房屋区位情况	交通情况		<u>有5路、12路、25路、K路公共汽车经过，交通较便捷</u>				
	周边环境情况		<u>周边小区较多，学校、公园较多，环境较好</u>				
	基础配套设施		<u>完善</u>				

现场勘查人员签字：

申请执行人：蔡琳 被执行人：\_\_\_\_\_

法院：滁州市中级人民法院 评估公司：滁州市法院

(五) 估价对象权属证明材料

皖 ( 2016 ) 滁州市 不动产权第 0001440 号

权利人	李广荣	案卷          4)
共有情况	单独所有	
坐落	永乐北路199号(天逸华府·桂园)31幢1单元2601室	
不动产单元号	341103 011002 GB00006 F00310097	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	
权利性质	出让/商品房	
用途	城镇住宅用地/商品住宅	
面积	共有宗地面积91847平方米/房屋建筑面积119.97平方米	
使用期限	国有建设用地使用权 2009年10月29日 起 2079年10月29日 止	
权利其他状况	分摊土地使用权面积42.6m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢混 专有建筑面积94.71m <sup>2</sup> , 分摊建筑面积25.26m <sup>2</sup> 房屋总层数: 28层, 所在层数: 第26层	

皖(2018)滁州市不动产权证明第0007687号

证明权利或事项	抵押权
权利人(申请人)	蔡琳
义务人	李广荣
坐落	永乐北路199号(天逸华府·桂园)31幢1单元2601室
不动产单元号	/
其他	房产证号: 皖(2016)滁州市不动产权第0001440号 抵押方式: 特证抵押 担保债权数额: 人民币800000元 履行债务期限: 2018年02月14日起 2020年02月13日止 抵押面积: 房屋建筑面积19.97m <sup>2</sup> , 分摊土地面积42.6m <sup>2</sup>
附记	案卷号: 201831027603



### 不动产登记证明

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规, 为保护不动产权利人合法权益, 对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项, 经审查核实, 准予登记, 颁发此证明。



登记机构  
2018年02月22日



中华人民共和国国土资源部监制  
编号NO 34002774707

(六) 专业帮助情况和相关专业意见

本次估价无专业帮助，未听取相关专业的意见

(七) 估价所依据的其他文件材料

无

(八) 营业执照和估价备案证书

安徽建工房地产土地资产评估有限公司---营业执照



**统一社会信用代码**  
913401007117944177 (1-1)

# 营业执照

(副本)

扫描二维码登录  
'国家企业信用信息公示系统'  
了解更多登记、备案、许可、监管信息。



<b>名称</b>	安徽建工房地产土地资产评估有限公司	<b>注册资本</b>	贰佰万圆整
<b>类型</b>	有限责任公司(自然人投资或控股)	<b>成立日期</b>	1999年07月16日
<b>法定代表人</b>	张勇	<b>营业期限</b>	/ 长期
<b>经营范围</b>	房地产评估、土地评估、资产评估、保险公估；项目评估、矿业权评估、林权评估、二手车鉴定评估、社会组织评估；社会稳定风险评估、服务评估、地质灾害评估、节能评估；环境咨询、评价、绩效评价、安全评价、项目后评价；工程造价、造价咨询、房地产咨询、技术咨询、管理咨询服务；房地产经纪；中介服务；工程招标代理、政府采购代理、土地登记代理；土地利用规划编制；工程测量；地籍测绘、房产测绘；文明单位创建活动；方案设计。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		
<b>住所</b>	安徽省合肥市高新区习友路1689号深港数字化产业园7号楼7A-3701室		



2021年12月17日  
登记机关

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

# 安徽建工房地产土地资产评估有限公司---房地产估价备案证书



(九) 注册房地产估价师证书

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. 00250709

姓名 / Full name  
 鲍志强

性别 / Sex  
 男

身份证件号码 / ID No.  
 342301197010231035

注册号 / Registration No.  
 3420210101


执业机构 / Employer  
 安徽建工房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry  
 2024-7-6

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. 00235694

姓名 / Full name  
 黄芳菊

性别 / Sex  
 女

身份证件号码 / ID No.  
 340123198209071120

注册号 / Registration No.  
 3420110028

执业机构 / Employer  
 安徽建工房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry  
 2023-4-8

持证人签名 / Bearer's signature

