



扫描二维码关注安和评估+

房地产估价报告

估价项目名称：滁州市清流西路 335 号 1 幢 204 室住宅用房市场价值
评估

估价委托方：滁州市南谯区人民法院

房地产估价机构：安徽安和房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：姓名 注册号

薛献伟 3420210062

熊俊生 3420150076

估价作业期：2021 年 12 月 22 日至 2022 年 3 月 4 日

估价报告出具日期：2022 年 3 月 4 日

估价报告编号：皖安和房地估报字[2021]第 FM-0111 号

目 录

致估价委托人函.....	3
估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
房地产估价结果报告.....	8
一、估价委托方.....	8
二、估价机构.....	8
三、估价对象.....	8
四、估价目的.....	10
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	10
七、估价依据.....	10
八、估价原则.....	11
九、估价方法.....	13
十、估价结果.....	14
十一、注册房地产估价师.....	15
十二、实地查勘期.....	15
十三、估价作业期.....	15
十四、估价报告使用期限.....	15
房地产估价技术报告.....	16
一、估价对象描述与分析.....	16
二、市场背景描述与分析.....	18
三、最高最佳利用分析.....	20
四、估价方法适用性分析.....	21
五、估价测算过程.....	23
六、估价结果的确定.....	30
附 件.....	31
附件一、《滁州市南谯区人民法院司法鉴定委托书》.....	32
附件二、估价对象照片.....	33
附件三、估价对象位置图.....	34
附件四、《房地产权登记信息》.....	35
附件五、评估初稿异议.....	41
附件六、关于对皖安和房地估报字 [2021] 第 FM-0111 号《房地产估价报告》 所提异议的答复函.....	42
附件七、房地产估价机构营业执照复印件.....	43
附件八、房地产估价机构资质证书复印件.....	44
附件九、注册房地产估价师资格证书复印件.....	45

致估价委托人函

滁州市南谯区人民法院：

我公司于 2021 年 8 月 3 日接受贵方委托，对贵方在执行案件中所涉及的位于滁州市清流西路 335 号 1 幢 204 室住宅用房[建筑面积为 79.82 m²，房地产权利人为黄光明，规划用途为住宅]在现状利用条件下的市场价值进行评估，财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。价值时点为实地查勘日 2021 年 12 月 22 日，估价目的为法院执行案件提供价格参考依据而评估房地产市场价值，评估工作至 2022 年 3 月 4 日结束。

我公司派出注册房地产估价师于 2021 年 12 月 22 日对估价对象进行了实地查勘，并查询、收集、调查估价所需的相关文件、资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照法定估价工作程序，运用比较法，在认真分析现有文件、资料的基础上，经过周密的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各种因素，得出估价结果如下：

位于滁州市清流西路 335 号 1 幢 204 室住宅用房[建筑面积为 79.82 m²，房地产权利人为黄光明，规划用途为住宅]在价值时点（2021 年 12 月 22 日）的市场价值为：

总 价：RMB55.03 万元

大写人民币：伍拾伍万零叁佰元整

单 价：6894 元/平方米

提示：1、估价报告使用期限自本估价报告出具之日（2022 年 3 月 4 日）起壹年内有效。估价的详细结果、过程及有关说明，详见附后的《房地产估价结果报告》和《房地产估价技术报告》。

2、评估结果为房地合一的价值，包含室内装修。

此致



估 价 师 声 明

我们郑重声明：

- 1、注册房地产估价师在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
 - 2、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师自己公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
 - 3、本公司及本次参与估价的注册房地产估价师与估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
 - 4、注册房地产估价师依据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）及其他有关房地产估价标准的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
 - 5、注册房地产估价师薛献伟已于 2021 年 12 月 22 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
 - 6、没有人或其他机构对本估价报告提供专业帮助。
 - 7、本估价报告由安徽安和房地产土地评估有限公司负责解释。
 - 8、本估价报告附件是本报告的重要组成部分，使用本报告时请仔细阅读附件。
- 本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失，本估价机构和注册房地产估价师不承担任何法律责任。

姓名	房地产估价师注册号	签名	签名日期
薛献伟	3420210062	薛 献 伟	2022 年 3 月 4 日
熊俊生	3420150076	熊 俊 生	2022 年 3 月 4 日

估价假设和限制条件

估价的假设：

一、一般假设

1、假设该估价对象在价值时点达到最佳使用状态，且权属关系不存在纠纷，不受任何权利限制。

2、假设房地产市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

3、假设估价对象已经处在交易过程中，注册房地产估价师根据估价对象的交易条件等模拟市场进行估价。

4、假设市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开且不具有排他性。

5、假设估价对象在价值时点和未来合理存续期间，按目前使用方式、规模、环境和用途等情况下可以继续使用。

6、注册房地产估价师已对估价委托人提供的资料进行了检查，并将估价对象的权属、面积、用途等资料记载入估价报告，假设估价委托人提供资料合法、真实、准确，并且提供了与本次估价有关的所有资料，没有保留和隐瞒。

7、本次估价时，注册房地产估价师未对估价对象隐蔽工程进行测量、实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题，且符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准。

8、注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了充分关注，但估价对象在价值时点是否存在安全隐患没有相应的专业机构进行鉴定、检测，本次估价假设其无安全隐患和环境污染。

二、未定事项假设

本次评估不存在未定事项假设。

三、背离事实假设

本次评估不存在背离事实假设。

四、不相一致假设

由于估价委托人提供的《房地产权证》、《国有土地使用证》和《查档证明》中，估价对象的建筑面积和房屋坐落不一致。《查档证明》中记载的房屋坐落为滁州市清流西路 335 号 1 幢 204 室、建筑面积为 79.82 m²；《房地产权证》、《国有土地使用证》中记载的房屋坐落为清流西路乙单元 201 室、建筑面积为 71.11 m²。根据委托方的要求，本次评估以《查档证明》中的建筑面积和房屋坐落为准。若与实际不符，估价结果应作调整。

五、依据不足假设

因估价人员未能掌握确凿的有关估价对象欠缴税费、物业费、水电费等情况及金额的相关凭证，故本次评估时尚未考虑上述费用欠缴及拖欠情况，在此提请报告使用者注意。

六、估价报告限制条件：

- 1、本报告估价结果仅为估价委托人执行案件提供价值参考依据。
- 2、本次报告估价结果为估价对象在价值时点的市场价值。
- 3、本报告价值时点为 2021 年 12 月 22 日。估价结果应用有效期自本估价报告完成之日（2022 年 3 月 4 日）起壹年内有效。
- 4、估价对象所处的房地产市场或估价对象本身在本报告估价结果的有效期内发生了重大变化，该估价对象必须重新估价。
- 5、本估价报告估价结果仅为估价委托人在本次估价目的下使用，不得作其他用途。未经本房地产估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。
- 6、本报告涉及的估价对象范围系委托方及一方当事人现场指认，所提供的估价结果是处于价值时点的估价对象在由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式自愿进行交易的金额。则具体成交金额应通过公平、公开的方式进行交易而成交。
- 7、装修实地查勘时，估价委托人未提供装修合同、装修清单、装修图纸，并且室内装修所选用材料的品牌、规格、材质以及数量都不清楚，注册房地产估价师无法确定其准确价值，只能在报告中体现装修对估价对象的影响。若需明确装修的具体价值，估价委托人可另行委托工程造价等相应专业鉴定机构予以评估。

- 8、评估结果为房地合一的价值，包含室内装修。
- 9、若对评估报告有异议，请于收到评估报告 5 日内提出异议申请。

房地产估价结果报告

一、估价委托方

名称：滁州市南谯区人民法院

地址：滁州市黄山南路 522 号

二、估价机构

机构名称：安徽安和房地产土地评估有限公司

法人代表：王玉山

资质等级：一级

证书编号：GA171001

有效期限：2020 年 7 月 3 日至 2023 年 7 月 2 日

工商营业执照注册号：91340100686882959C

所在地址：合肥市蜀山区潜山路与望江西路交口东北角

港汇广场 B 区商业 A-2308

三、估价对象

1. 估价对象房屋概况及权属状况

估价对象为位于滁州市清流西路 335 号 1 幢 204 室住宅用房，大约建成于 80 年代，砖混结构，该栋楼登记总楼层为 5 层，估价对象位于第 2 层，室内净高约 2.8 米，规划用途为住宅，实际用途为住宅。估价对象平面布局较合理，内部设施及水、电、消防等设施齐全。经实地查勘约为六成新，维修保养状况良好，目前自住。估价对象装修情况：全屋地面地砖，墙面乳胶漆，整体住宅类老式简单装修。

根据估价委托人提供的《查档证明》，房产权利人为黄光明。房屋登记建筑面积为 79.82 m²，本次评估面积为 79.82 m²。

2. 估价对象土地概况及权属状况

根据估价委托人提供的《国有土地使用权证》（证号：滁国用（2006）第 00182 号）估价对象土地使用权类型为划拨土地，土地用途为住宅，证载所应分摊土地面积 37.92 m²。估价对象所在小区土地四至：南临清流西路，西临滁州市生态环境局，

东临滁州市琅琊区公安消防大队，北近紫薇新村小区。估价对象所占用的土地地势平坦，已达到“五通一平”（供水、排水、通电、通路、通讯；土地平整）。

3. 区域概况

3.1 地理位置

估价对象位于滁州市清流西路 335 号 1 幢 204 室，南临清流西路，西临滁州市生态环境局，东临滁州市琅琊区公安消防大队，北近紫薇新村小区。



3.2 交通状况

估价对象周边有 2 路、6 路、7 路、20 路公交车经停周边，最近公交站台在 100 米内，交通较便捷。

3.3 商业繁华度

估价对象周围附近有苏果超市、泰鑫星座商城、中国电信(滁州分公司)等，商业繁华度较好。

3.4 公用基础设施

估价对象所处区域周边小区较多，如紫薇新村小区、泰鑫城市星座、东水银庄等小区，附近有紫薇小学、滁州市生态环境局、滁州市琅琊区公安消防大队、滁州

市交通警察支队、中国农业银行滁州分行等，公用配套设施齐全。

3.5 环境质量

自然人文环境质量良好。

四、估价目的

为法院执行案件提供价格参考依据而评估房地产市场价格。

五、价值时点

因本次价值时点估价委托人未作特别要求，注册房地产估价师根据《房地产估价规范》规定，以实地查勘之日 2021 年 12 月 22 日作为本次估价对象的价值时点。

六、价值类型

价值类型为市场价值。即估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价依据

（一）法律法规

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号，2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正）；
- 3、《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第 50 号）；
- 4、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号）；
- 5、《纳税人提供不动产经营租赁增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局 2016 年第 16 号公告）；《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税〔2016〕36 号）
- 6、《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）
- 7、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发〔1985〕19 号）
- 8、《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）

（二）有关估价标准

- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/50899-2013）；
- 3、《司法鉴定程序通则》（司法部令第107号）；
- 4、《房屋完损等级评定标准》1984年11月8日建设部发布；
- 5、《不动产登记暂行条例》（国务院总理656号令，自2015年3月1日起施行）。

（三）估价委托人提供的文件资料

- 1、《滁州市南谯区人民法院司法鉴定委托书》（(2021)皖1103法鉴字317号）；
- 2、《房地产权证》、《国有土地使用权证》和《查档证明》；
- 3、其他相关资料。

（四）估价方收集的有关资料

- 1、实地查勘资料；
- 2、市场调查资料；
- 3、注册房地产估价师收集的其他资料。

八、估价原则

根据估价委托，结合估价对象的有关情况，遵循估价工作独立、客观、公正原则，合法原则，最高最佳利用原则，替代原则，价值时点原则。

1、独立、客观、公正原则：评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直的进行估价。

2、合法原则：评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。所称依法，是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规，国务院所属部门颁

发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿、权属证书、有关批文和合同等。但遵循合法原则，并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

3、最高最佳利用原则：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选择估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误认为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，二是在法律、法规政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。最高最佳利用包括最佳的用途、规模、和档次。寻找估价对象最高最佳利用的方法，是先尽可能地设想出估价对象的各种潜在的利用，然后从下列4各方面依序筛选：

(1)、法律上是否允许。对于每种潜在的利用，首先检查它是否为法律法规、政策和出让合同等所允许。如果是不允许的，则应被淘汰。

(2)、技术上是否可能。对于法律上允许的每种利用，要检查它在技术上是否能够实现，包括建筑材料性能、施工技术手段等能否满足要求。如果不能实现，则应被淘汰。

(3)、经济上是否可行。对于法律上允许且技术上可能的每种利用，还要进行经济可行检验。经济可行性检验的一般做法是针对每种利用，首先预测它未来的收入和支出流量，然后将未来的收入和支出流量用现值表示，再将这两者进行比较。只收收入现值大于或等于支出现值才具有可行性，否则应被淘汰。具体的经济可行性评价指标有财务净现值、财务内部收益率、投资回收期等。

(4)、价值是否最大化。在所有的经济可行性的利用中，能够使估价对象的价值达到最大的利用，便是最高最佳利用。

4、替代原则：评估价值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应在合理范围内。替代原则就是当存在着一定数量与估价对象相似的房地产并已知它们的价格时，可以通过这些相似的房地产价格推算出估价对象的价值或价格。

在通常情况下，由于房地产的独一无二性，难以找到各方面状况均与估价对象相同的房地产，所以实际上是寻找与估价对象具有替代性的相似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，再根据它们与估价对象之间的差异对其价格进行适当修正和调整。同时在估价时不能孤立的思考估价对象的价值或价格，而要考虑相似房地产之间的价格比较，特别是同一个房地产估价机构，在同一个城市、同一个时期、为了同一种估价目的，对不同区为、不同档次的房地产的评估价值应有合理的“价差”，尤其是较好的房地产的评估价值不应低于较差的房地产的评估价值。本次评估中比较法及收益法的租金使用了替代原则。

5、价值时点原则：该原则要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。房地产估价之所以要遵循价值时点原则，是因为影响房地产价格因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的。

九、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）和估价对象的特点以及此次估价目的，本次估价选择采用比较法，不采用成本法、收益法和假设开发法。

1. 选用的估价方法及理由

比较法：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。

理由：估价对象同类房地产数量较多，并在价值时点近期经常发生交易且具有一定可比性，故选用。

2. 不选用的估价方法及理由

(1) 成本法：是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

理由：该估价方法在日常评估中主要适用于新近开发完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发的房地产（在建工程）、计划开发的房地产（如期房）；及那些很少交易限制了比较法运用，又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产。成本法一般适用于评估可独立开发建设整体房地

产的价值。本次估价对象仅为已建成的整幢住宅楼其中的一套住宅用房，对于整栋楼的整体规划数据及开发投入成本数据很难取得，故不选用。

(2) 收益法：是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

理由：该方法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产，包括住宅、写字楼、商店、酒店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房（用于出租的）、仓库（用于出租的）、农地等。这些估价对象不限于目前是否有收益，只要其同类房地产有收益即可。经调查估价对象类似房地产市场上存在大量租赁实例，可以通过租赁收入测算估价对象类似房地产的净收益，但目前住宅房地产市场价格居高、出租租金明显偏低，租金回报与实际成交价格严重不匹配，导致以当前租金水平作为测算基础得出的收益价格大大低于正常市场实际成交价格，运用收益法评估住宅房地产价值似乎显得不切实际，故排除。

(3) 假设开发法：求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

理由：该估价方法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产，包括可供开发的土地（生地、毛地、熟地，典型的是各种房地产开发用地）、在建工程、可重新开发、更新改造或改变用途的旧房（改建、扩建、重新装饰装修等。）本次估价对象为已建成达到交付使用条件的房地产，不具备开发或再开发的潜力，故不选用。

十、估价结果

我公司派出注册房地产估价师对估价对象现场进行了实地查勘，并查询、收集、调查估价所需的相关文件、资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照法定估价工作程序，运用比较法及收益法，在认真分析现有文件、资料的基础上，经过周密的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各种因素，得出估价结果如下：

位于滁州市清流西路 335 号 1 幢 204 室住宅用房[建筑面积为 79.82 m²，房产权利人为黄光明，规划用途为住宅]在价值时点（2021 年 12 月 22 日）的市场价值

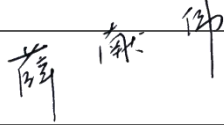
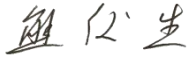
为：

总 价：RMB55.03 万元

大写人民币：伍拾伍万零叁佰元整

单 价：6894 元/平方米

十一、注册房地产估价师

姓名	房地产估价师注册号	签名	签名日期
薛献伟	3420210062		2022 年 3 月 4 日
熊俊生	3420150076		2022 年 3 月 4 日

十二、实地查勘期

实地查勘期为进入估价对象现场之日起至完成实地查勘之日止，具体为 2021 年 12 月 22 日至 2021 年 12 月 22 日

十三、估价作业期

2021 年 12 月 22 日至 2022 年 3 月 4 日

十四、估价报告使用期限

根据滁州市当前房地产市场价格的变化程度，房地产估价报告使用期限不应超过壹年，自估价报告出具之日（2022 年 3 月 4 日）起壹年内有效。

安徽安和房地产土地评估有限公司

2022 年 3 月 4 日



房地产估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 估价对象实物状况描述与分析

1、建筑物状况

- (1) 名称：滁州市清流西路 335 号 1 幢 204 室
- (2) 规模：房屋建筑面积为 79.82 m²
- (3) 房屋用途：住宅
- (4) 层数层次：总层 5 层，所在层第 2 层
- (5) 建筑结构：砖混
- (6) 装饰装修：全屋地面地砖，墙面乳胶漆，整体住宅类老式简单装修。
- (7) 设备设施：楼梯入户，水、电、卫、消防等设施设备完善
- (8) 层高：室内净高约 2.8 米
- (9) 空间布置：3 室 1 厅 1 厨 1 卫，布局规则
- (10) 停车便利度：停车便利度一般
- (11) 物业服务：无物业管理公司
- (12) 成新率：六成新
- (13) 维护状况：维护状况良好
- (14) 完损状况：根据实地勘查，表面装修一般，结构基本完好，少量构部件有轻微损坏，设备、管道现状基本良好，能正常使用，目测判断成新度约六成新。

2、土地状况

- (1) 名称：滁州市清流西路 335 号 1 幢 204 室
- (2) 四至：南临清流西路，西临滁州市生态环境局，东临滁州市琅琊区公安消防大队，北近紫薇新村小区
- (3) 面积：证载所应分摊土地面积 37.92 m²
- (4) 用途：住宅
- (5) 土地性质：划拨土地
- (6) 土地形状：规则
- (7) 地形地势：平坦
- (8) 基础设施完备程度：宗地外达到五通

(9) 土地平整程度：至价值时点，土地开发程度达到宗地红线内外“五通”（通路、通电、通讯、供水、排水）及场地平整，已有建筑物。

(二) 估价对象权益状况描述与分析

所有权证号：滁 2008004718

不动产权利人：黄光明

共有情况：独有

房屋性质：私产

规划用途：住宅

目前使用情况：住宅

土地所有权状况：国有

土地使用权类型：划拨

土地使用权用途：住宅

他项权利设立情况：无

出租或占用情况：目前为自用

其他受限制状况：/

(三) 估价对象区位状况描述与分析

1、位置状况（包括坐落、方位、距离、朝向、楼层）

(1) 坐落：滁州市清流西路 335 号 1 幢 204 室

(2) 方位：南临清流西路，西临滁州市生态环境局，东临滁州市琅琊区公安消防大队，北近紫薇新村小区

(3) 距离：距最近公交站点 100 米内，交通较便捷

(4) 朝向：朝南

(5) 楼层：总层数为 6 层，估价对象位于第 2 层

(6) 临街状况：临清流西路

2、交通状况（包括道路状况、出入可利用交通工具、交通管制情况、停车方便程度）

(1) 道路状况：主要有清流西路、中都大道构成其对外交通路网

(2) 出入可利用交通工具：附近设有公交车站，有 2 路、6 路、7 路、20 路及出租车经过，交通较便捷。

(3) 交通管制情况：无交通管制。

(4) 停车方便程度：停车便利度一般。

3、环境状况（包括自然环境、商业环境、景观）

(1) 自然环境：周边主要为行政事业单位、住宅小区，自然环境一般。

(2) 人文环境：周边有紫薇小学、滁州市生态环境局、滁州市琅琊区公安消防大队、滁州市交通警察支队、中国农业银行滁州分行等，人文环境较好。

(3) 景观：周边多为住宅、商铺，景观一般。

4、外部配套设施状况（包括基础设施、公共服务设施）

(1) 估价对象共用地块开发红线内外“五通”（通路、通电、通讯、给水、排水），宗地红线内土地平整，基础设施较完善。

(2) 公共服务设施：估价对象附近有紫薇小学、滁州市生态环境局、滁州市琅琊区公安消防大队、滁州市交通警察支队、中国农业银行滁州分行等，生活配套设施和公共配套设施齐全。

二、市场背景描述与分析

1、全国房地产市场概况

2020 年房地产投资增速因疫情影响，在 2 月份骤降至 16.3%，但随着疫情得到有效控制，在 6 月份便开始转正，全年来看增速虽较 2019 年有所缩窄，但仍维持在 7% 的正增长水平。据国家统计局数据显示，2020 年全年全国房地产开发投资 141443 亿元，比上年增长 7.0%；房地产住宅投资累计 104446 亿元，增长 7.6%。

全国土地购置面积跌幅收窄、成交价款涨幅扩大，土地购置成本上涨。2020 年全国房地产业土地购置面积全年仍旧呈现负增长趋势，跌幅较 2019 年有所收窄；但土地成交价款却实现正增长，且涨幅呈逐月扩大趋势。据国家统计局数据显示，2020 年全国房地产也完成土地购置面积 25536.28 万 m^2 ，同比下跌 1.1%；土地成交价款为 17268.83 亿元，同比上涨 17.4%。全年累计的土地购置单位成本提升至 6762 元/ m^2 ，与 2019 年相比上涨 18.7%，土地购置成本上升明显。

商品房销售面积、销售额实现正增长，销售均价同比上涨 5.9%。“房住不炒”仍是 2020 年楼市调控主基调，并且国家相关部门一直强调：不会将房地产作为短期刺激经济的手段。在此基调及突发疫情影响下，“一城一策”变得更加灵活，也得到进一步的落实，全国层面各地调控中政策松紧不一，使得房地产市场在疫情得到有效控制后稳定回升。据国家统计局数据显示，2020 年全国商品房、商品住宅销售面积、销售额均实现正增长，全年实现商品房销售面积 176111 万 m^2 ，同比上涨 2.6%；销售额 173613 亿元，同比上涨 8.7%；销售均价 9860 元/ m^2 ，同比上涨 5.9%。

2020年中国房地产市场调控继续坚持“房住不炒、因城施策”的主基调，依然以稳地价、稳房价、稳预期为调控目标，促进房地产市场平稳健康发展。整体来看，全年调整政策呈现“先松后紧”的特点。上半年，因新冠肺炎疫情爆发，经济下行压力大，全国多地灵活落实“因城施策”，陆续出台房地产相关扶持政策；下半年疫情稳定，房地产市场回暖，热点城市楼市出现“过热”现象，多地升级楼市调控政策，为楼市降温。在调控政策的连续性和稳定性之下，2020年楼市整体平稳发展。

2021年调控主基调“房住不炒”不变，更加注重租赁市场建设。2020年12月份召开的2021年中央经济工作会议，再次明确了2021年房地产调控基调不变，“要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展”。可见，2021年房地产市场调控政策不会放松。2021年继续关注的两大问题：一是，解决大城市住房问题；二是，高度重视租赁市场建设。

2、滁州市经济社会发展概况

滁州市全年实现生产总值(GDP)3032.1亿元，按可比价格计算，同比增长4.4%，高于全省0.5个百分点，总量居全省第3位，增速居全省第1位。其中，第一产业增加值271.7亿元，增长1.7%；第二产业增加值1477.8亿元，增长6.1%；第三产业增加值1282.6亿元，增长2.5%。三次产业结构调整为9.0:48.7:42.3，其中工业增加值占GDP的比重为39.2%。

2020年滁州市全年居民消费价格累计上涨2.4%，涨幅低于上年0.4个百分点。从构成类别看，八大类商品和服务价格同比呈现“六涨两跌”态势。按涨幅由高到低排列，食品烟酒价格上涨8.0%，其他用品及服务价格上涨3.0%，医疗保健价格上涨1.1%，教育文化和娱乐价格上涨0.8%，居住价格上涨0.4%，衣着价格上涨0.2%，生活用品及服务价格下降0.7%，交通和通信价格下降4.0%。

2020年滁州全年建筑业完成增加值289.0亿元，同比增长8.5%。年末，资质以上建筑企业433户，全年共完成建筑业总产值602.7亿元，比上年增长13.2%；实现利润总额11.6亿元，比上年下降15.3%；完成房屋建筑施工面积2334.1万平方米，比上年增长5.3%，其中当年新开工面积1472.8万平方米，比上年增长3.4%；房屋竣工面积1272.5万平方米，比上年下降3.7%。

3、滁州市房地产状况分析

据滁州国土资源和房产管理局数据显示，据不完全统计，2020全年滁州市成功出让国有建设用地商住、商业服务设施，加油加气站、学校等(非工业)62宗地

块,总交易面积约为 4534 亩,成交总额约 145 亿元。同比去年成交面积下滑了 24.9%;同比去年成交金额增长了 4.7%。作为土地市场的主力,2020 年住宅类用地成交总体和去年呈现持平状态。

截至 2021 年 7 月 7 日,滁州土地市场共成交 14 宗商住地块,总成交面积 1705.2 亩,总成交金额达 892147 万元。其中,7 月 7 日金鹏地产以 12.59 亿元竞得的花博园地块,楼面价高达 9132 元/m²,是今年楼面价榜单的 TOP1,而去年楼面价最高是 6490 元/m²,涨幅达 40.7%。2021 年 1 月 1 日—2021 年 6 月 30 日滁州市楼市商品房(包含:住宅、商业、其他等)网签备案成交 41911 套,其中市本级网签备案成交 19240 套,相比 2020 年市本级商品房网签的 7190 套增长了 12050 套,同比增长 167.6%。

安徽多地坚持中央提出的因城施策、一城一策的总原则,做好稳地价、稳房价、稳预期的工作;连续三年减半征收房产税契税适用税率下调至 3%。滁州房地产市场政策暂无太大变化、各家银行首套房利率全面 5.88%以上。滁州二手房贷款的紧缩,导致下半年二手房市场的下行趋势显著。滁宁两地高层对接,共同打造跨江一体化发展示范区和南京都市圈的打造,加速融入长三角一体化发展。

4、市场背景分析

综合来看,2021 年全国房地产市场调整压力进一步凸显。房地产行业“房住不炒”主基调不会改变,预期会更趋理性,随着让价促销刺激需求入市的边际效应减弱,市场规模调整幅度将加剧;但与此同时,城镇化进程的不断推进、改善型需求的持续释放对市场规模仍有较大支撑,销售面积整体调整幅度有限。价格方面,销售存压背景下房企让价跑量策略将延续,预计各线城市房价均将有所震荡,三四线调整压力较为突出,但考虑到成交结构的上移,预计全年销售均价将出现小幅的结构上涨。

综上所述,估价对象面积适中,空间布局合理,使用及维护状况良好。估价对象房产权属合法,各项权利因素完整,使用正常,收益能力良好,无特殊限制,对估价对象价值有一定提升作用。注册房地产估价师经分析估价对象市场前景较好,有助于估价对象的价值显化。

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来进行。最高最佳利用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行,使价值最大的合理、可能的利用。必须符合合法原则中对估价对象依法利用的要求。

（一）法律上允许

估价对象具有合法的权属证明，规划及证载合法用途均为住宅，未有其他不利行使合法权利的限制，故估价对象维持现状作为住宅房地产使用是被法律所认可、允许的。

（二）技术上可能

估价对象建筑物是根据住宅所建造的综合房屋，其层高、跨度荷载都符合住宅条件使用要求，故估价对象维持现状作为住宅房地产使用在。

（三）经济上可行

作为住宅房地产使用符合估价对象所处区域内住宅房地产特性，交通、教育配套、生活服务均符合住宅房地产的使用状态，在未来居住中有效地服务于业主，所以其经济上是可行的。

（四）价值最大化

在用途的合法性限定下，房地产规划、设计、建造、使用均按合法用途(住宅)进行，且维持现状作为住宅使用与区域发展周边物业、周边自然和人文经济环境、土地的集约使用、估价对象位置相协调，价值也达到最大化。

（五）利用方式分析

最高最佳利用原则要求估价价值应在合法利用方式下，各种可能的利用方式中能够使估价对象的价值达到最大的利用方式的估价结果。估价对象更新改造使用会造成浪费，无现实意义；改变用途、改变规模、重新开发再利用均无法得到法律上的许可，且与同区域发展不相适应。

综上分析，根据估价委托人提供的《房地产权证》、《国有土地使用权证》、《查档证明》的记载，其证载合法用途为住宅，实际用途为住宅，法律上允许且合法。根据对估价对象的实物状况和区位条件的分析，估价对象以维持现状、继续利用最为合理，为最高最佳利用方式。因此，本次估价按估价对象最高最佳用途为住宅对房地产进行估价。

四、估价方法适用性分析

1、估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》，估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选用，应符合下列规定：

（1）、估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。

(2)、估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。

(3)、估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。

(4)、估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

根据滁州市房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，在遵循估价原则的前提下，采用科学、合理的方法进行估价测算。本次评估具体方法适用性分析如下：

成本法：是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。成本法在日常评估中主要适用于新近开发完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发的房地产（在建工程）、计划开发的房地产（如期房）；及那些很少交易限制了比较法运用，又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产，例如厂房、学校、医院、图书馆、体育馆等。成本法一般适用于评估可独立开发建设的整体房地产的价值。本次估价对象为已建成的成套房地产，存在大量市场交易案例，且有类似房地产市场的租赁收入，比较法和收益法是其首选，故排除成本法。

比较法：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。其本质是以房地产的市场成交价格为导向（市场导向）来求取房地产的价值或价格。适用于同种类型的、数量较多且经常发生交易的房地产，如：住宅（普通住宅、高档公寓、别墅），写字楼，商铺，标准厂房，房地产开发用地。本次估价通过调查了解，估价对象类似区域具有较为活跃和成熟的房地产市场，有大量类似房地产成交实例，因此比较法适用。

收益法：是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。该方法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产，包括住宅、写字楼、商店、酒店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房（用于出租的）、仓库（用

于出租的)、农地等。这些估价对象不限于目前是否有收益,只要其同类房地产有收益即可。经调查估价对象类似房地产市场上存在大量租赁实例,可以通过租赁收入测算估价对象类似房地产的净收益,但目前住宅房地产市场价格居高、出租租金明显偏低,租金回报与实际成交价格严重不匹配,导致以当前租金水平作为测算基础得出的收益价格大大低于正常市场实际成交价格,运用收益法评估住宅房地产价值似乎显得不切实际,即使运用收益法测算的结果也会被舍弃,故排除。

假设开发法:是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值,将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减,或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产,包括可供开发的土地(生地、毛地、熟地,典型的是各种房地产开发用地)、在建工程、可重新开发、更新改造或改变用途的旧房(改建、扩建、重新装饰装修等。)本次估价对象为已建成达到交付使用条件的房地产,不具备开发或再开发的潜力,故排除。

2、估价方法选用

综上所述,本次采用比较法评估估价对象更能体现市场实际情况,故本次评估采用比较法对估价对象进行评估。

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。

基本公式如下:

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

3、估价技术路线

- (1) 运用比较法计算出假设出让房地产价值。
- (2) 计算转让补办出让手续补交的出让金
- (3) 估价对象的房地产价值

五、估价测算过程

依据替代原理将估价对象在价值时点近期交易的类似房地产进行比较,对类似

房地产的成交价格进行适当调整，以估算估价对象的客观合理的价格。

基本公式如下：比较价值=可比实例成交价格×交易情况调整系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

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

(一) 假设出让估价对象房地产价值

1、选取可比实例

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

- (1)、可比实例房地产与估价对象房地产相似；
- (2)、可比实例的交易类型适用于估价目的；
- (3)、可比实例的成交日期接近价值时点，不宜超过一年，且不得超过二年；
- (4)、可比实例的成交价格为正常价格或可调整为正常价格。

根据以上可比实例选取原则，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，并从中选取 3 个实际成交物业作为可比实例（可比实例来源于网上调查，并经过电话确认），进行交易日期、区域状况、实物状况修正等修正，具体情况如下：

交易实例 1：紫薇东区，位于中层（总层数 5），南向，层高约 2.8 米，建筑面积 65 m²，成交价格为 8431 元/m²，交易日期为 2021 年 12 月，正常交易，税费各自承担；简单装修，维护保养状况良好。

交易实例 2：紫薇东区，位于中层（总层数 6），南向，层高约 2.8 米，建筑面积 72 m²，成交价格为 8167 元/m²，交易日期为 2021 年 12 月，正常交易，税费各自承担；简单装修，维护保养状况良好。

交易实例 2：紫薇东区，位于中层（总层数 5），南向，层高约 2.8 米，建筑面积 95 m²，成交价格为 8422 元/m²，交易日期为 2021 年 10 月，正常交易，税费各自承担；中等装修，维护保养状况良好。

表一：估价对象与可比实例基本状况表

估价对象与可比实例比较因素	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
位置	滁州市清流西路	滁州市紫薇东区	滁州市紫薇东区	滁州市紫薇东区

		335号1幢204室			
用途		住宅	住宅	住宅	住宅
交易日期		/	2021年12月	2021年12月	2021年10月
交易情况		/	正常二手房交易	正常二手房交易	正常二手房交易
交易价格(元/平方米)		/	8431	8167	8422
区位状况	居住氛围	一般	较浓厚	较浓厚	较浓厚
	交通条件	便捷	较便捷	较便捷	较便捷
	生活服务设施	齐全	齐全	齐全	齐全
	教育配套设施	完善	完善	完善	完善
	环境质量	较差	一般	一般	一般
	噪音影响	噪音较小	噪音较小	噪音较小	噪音较小
	层次/总楼层	低层区(共5层)	中层区(共5层)	中层区(共6层)	中层区(共6层)
	朝向	朝南	朝南	朝南	朝南
实物状况	建筑结构类型	砖混	砖混	砖混	砖混
	建筑高度	多层	多层	多层	多层
	设施与设备(水,电,卫,电梯等)	水、电、卫、通讯、消防等	水、电、卫、通讯、消防等	水、电、卫、通讯、消防等	水、电、卫、通讯、消防等
	装修情况	简单装修	简单装修	简单装修	中等装修
	层高	约2.8米	约2.8米	约2.8米	约2.8米
	通风采光	通风采光较好	通风采光较好	通风采光较好	通风采光较好
	平面布局	较合理	较合理	较合理	较合理
	新旧程度	六成新	七五成新	七五成新	七五成新
	物业服务	较差	一般	一般	一般
	维护保养	一般	较好	较好	较好
	面积大小(m ²)	79.82	65	72	95
	权益状况	规划条件	按规划条件建设	按规划条件建设	按规划条件建设
土地使用权类型		假设出让	出让	出让	出让
权属清晰情况		权属清晰	权属清晰	权属清晰	权属清晰
租约限制		无租赁	无租赁	无租赁	无租赁
其他权利限制情况		无其他权利限制	无其他权利限制	无其他权利限制	无其他权利限制

2、建立比较基础:

选取可比实例后,应建立比较基础,对各个可比实例的成交价格进行标准化处理,统一其内涵和形式。标准化处理包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担和统一计价单位。

表二 可比实例统一标准后情况一览表

项目名称	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
	滁州市清流西路335号1幢204室	滁州市紫薇东区	滁州市紫薇东区	滁州市紫薇东区

1. 成交价格	——	8431	8167	8422
2. 标准化后的价格	——	8431	8167	8422
统一财产范围	房地合一	房地合一	房地合一	房地合一
统一付款方式	按揭	按揭	按揭	按揭
统一融资条件	常规融资条件下	常规融资条件下	常规融资条件下	常规融资条件下
统一税费负担	正常税费负担	正常税费负担	正常税费负担	正常税费负担
统一计价单位	元/建筑平方米	元/建筑平方米	元/建筑平方米	元/建筑平方米

3、进行交易情况调整

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。

4、进行市场状况调整

市场状况调整宜采用类似房地产的价格变动率或指数进行调整。在无类似房地产的价格变动率或指数的情况下，可根据当地房地产价格的变动情况和趋势调整。因可比实例 1、2、3 与估价对象为同期交易活动（2021 年滁州市房地产市场价格平稳），故交易时间调整系数均为 1。

5、进行区位状况调整

区位状况调整因素说明：

A、居住氛围：分为浓厚、较浓厚、一般、差四个等级，与估价对象相比，每增减一个等级 ± 4 。

B、交通条件：主要包括道路通达度、公交便捷度和距火车（汽车）站距离以及距地铁出入口距离。分为便捷、较便捷、一般、较不便、不便捷五个等级，与估价对象相比，每增减一个等级 ± 2 。

C、生活服务设施：主要包括菜市场、超市、银行、邮局、洗衣店等。分为完备、较完备、一般、基本完备、不完备五个等级，与估价对象相比，每增减一个等级 ± 2 。

D、教育配套设施：主要包括中小学、幼儿园和托儿所等。分为重点学区、次重点学区、一般学区、较差学区、无学区五个等级，与估价对象相比，每增减一个等级 ± 2 。

E、环境质量：包括估价对象附近以及小区的绿化环境、空气质量、卫生条件等。分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，与估价对象相比，每增减一个等级 ± 2 。

F、噪音影响：分为无影响、噪音较小、噪音较大、噪音大四个等级，

与估价对象相比，每增减一个等级±2。

G、层次/总楼层：本次估价对象为多层（共6层），以估价对象为10，本次估价楼层修正如下：

估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
10	12	12	12

H、朝向：朝南最优，朝东、朝西和朝北依次递减，与估价对象相比，每增减一个等级±1。

将可比实例在其区位状况下的价格调整为估价对象区位状况下的价格：

表三：区位状况调整系数表

估价对象与可比实例		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
比较因素					
区位 状况	居住氛围	15	19	19	19
	交通条件	15	13	13	13
	生活服务设施	15	15	15	15
	教育配套设施	15	15	15	15
	环境质量	10	12	12	12
	噪音影响	10	10	10	10
	层次/总楼层	10	12	12	12
	朝向	10	10	10	10
区位状况调整		100	106	106	106

6、进行实物状况调整

实物状况调整因素说明：

A、建筑结构类型：分为框剪、钢筋混凝土、砖混、砖木、简易、其它，与估价对象相比，每增减一个等级±3。

B、建筑高度：分为低层、多层、小高层、高层、超高层五个等级，与估价对象相比，每增减一个等级±2。

C、设施与设备：包括供水、排水、供电、供气、共用天线、通讯等管线的完备程度，厨房、卫生间洁具情况等。分为完备、较完备、一般、基本完备、不完备五个等级，与估价对象相比，每增减一个等级±2。

D、装修：分高档装修、精装修、中等装修、简单装修、无装修五个等级，与估价对象相比，每增减一个等级±2。

E、层高：与估价对象相比，每增减0.5米，房价修正±1，若层高超过5米，可以隔成两层，则需另行修正。

F、通风采光：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，与估价对象相比，每增减一个等级±1。

G、平面布局：分合理、较合理、一般、较不合理、不合理五个等级，与估价对象相比，每增减一个等级±2。

H、新旧程度：分为十成新、九五成新、九成新、八五成新、八成新、七五成新、七成新、六五成新、六成新、五五成新十个等级，与估价对象相比，每增减一个等级±1。

I、物业服务：分好、较好、一般、较差、差五个等级，与估价对象相比，每增减一个等级±1。

J、维护保养：分好、较好、一般、较差、差五个等级，与估价对象相比，每增减一个等级±1。

K、面积大小：以估价对象为标准，视具体情况增加增减幅度。

将可比实例在其个体状况下的价格调整为估价对象个体状况下的价格：

表四 实物状况调整系数表

估价对象与可比实例 比较因素		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
实 物 状 况	建筑结构类型	15	15	15	15
	建筑高度	15	15	15	15
	设施与设备(水,电,卫, 电梯等)	10	10	10	10
	装修	15	15	15	17
	层高	5	5	5	5
	通风采光	5	5	5	5
	平面布局	10	10	10	10
	新旧程度	10	13	13	13
	物业服务	5	6	6	6
	维护保养	5	6	6	6
	面积大小(m ²)	5	5	5	5
个别因素调整		100	105	105	107

7、进行权益状况调整

权益状况调整因素说明：

A、规划条件：估价对象及可比实例均为按照规划条件建设，规划条件因素不作调整。

B、土地使用权类型：分为出让和划拨两种类型，与估价对象相比，每

相差一个等级调整±2。

C、权属清晰情况：分为权属清晰和权属不清晰两种情况，与估价对象相比，每相差一个等级调整±3。

D、租约限制：根据房地产使用状况，分为无租赁和有租赁两种情况，与估价对象相比，每相差一个等级调整±1。

E、其他权利限制情况：分为无其他限制和有其他限制两种情况，与估价对象相比，每相差一个等级调整±2。

将可比实例在其区位状况下的价格调整为估价对象区位状况下的价格：

表五 权益状况调整系数表

例 比较因素		估价对象与可比实例			
		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
权益 状况	规划条件	20	20	20	20
	土地使用权类型	20	20	20	20
	权属清晰情况	20	20	20	20
	租约限制	20	20	20	20
	其他权利限制情况	20	20	20	20
权益状况调整		100	100	100	100

8、求出比较价值

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数
×区域因素修正系数×个别因素修正系数

项 目	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
标准化后的成交价格（元/m ² ）	8431	8167	8422
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
市场状况调整	100/100	100/100	100/100
区位状况调整	100/106	100/106	100/106
实物状况调整	100/105	100/105	100/107
权益状况调整	100/100	100/100	100/100
比较单价（元/m ² ）	7575	7338	7425

根据上述分析，上述三个可比实例的比较价格相差不大，结果相近，均能客观的体现估价对象的比较价值，取以上三个可比实例简单算术平均值作

为估价对象的比较价值为： $(7575+7338+7425) / 3 \approx 7446$ 元/平方米。

估价对象总价= $7446 \text{ 元}/\text{m}^2 \times 79.82 \text{ m}^2 \approx 59.43$ 万元。

(二) 转让补办出让手续补交的出让金

根据滁州市政府《滁州市人民政府关于调整滁城国有划拨土地上住房转让补办出让手续出让金征收标准的批复》（滁政秘[2014]100号）文件规定，安置房划拨土地出让金按滁州市该级别住宅用地基准地价的 40%收取。

估价对象位于滁州市清流西路 335 号，根据《滁州市人民政府关于公布实施滁州市 2018 土地级别及基准地价更新成果的通知》中“住宅用地定级各级土地分布范围表”，确定估价对象所在土地级别为 I 级住宅用地，估价对象设定用途住宅用地基准地价为 2900 元/平方米。

因此，估价对象转让补办出让手续补交的出让金为： $2900 \text{ 元}/\text{m}^2 \times 40\% \times 37.92 \text{ m}^2 \approx 4.40$ （万元）

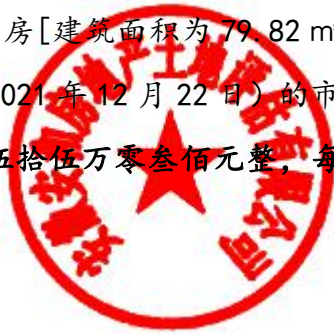
(三) 估价对象的房地产价值

估价对象总价= $59.43 - 4.40 = 55.03$ （万元）

估价对象单价= $55.03 \text{ 万元} \div 79.82 \text{ m}^2 \approx 6894$ 元/平方米

六、估价结果的确定

位于滁州市清流西路 335 号 1 幢 204 室住宅用房[建筑面积为 79.82 m^2 ，房产权利人为黄光明，规划用途为住宅]在价值时点（2021 年 12 月 22 日）的市场价值为：总价人民币 55.03 万元，大写（人民币）：伍拾伍万零叁佰元整，每平方米 6894 元。



附 件

- 一、《滁州市南谯区人民法院司法鉴定委托书》
- 二、估价对象照片
- 三、估价对象位置图
- 四、《房地产权登记信息》
- 五、评估初稿异议
- 六、关于对皖安和房地估报字 [2021] 第 FM-0111 号《房地产估价报告》所提异议的答复函
- 七、房地产估价机构营业执照复印件
- 八、房地产估价机构资质证书复印件
- 九、注册房地产估价师资格证书复印件

附件一、《滁州市南谯区人民法院司法鉴定委托书》

**滁州市南谯区人民法院
司法鉴定委托书**

(2021)皖1103法鉴字317号

安徽安和房地产土地评估有限公司：

我院司法鉴定室移送的王廷来与洪晓群、黄光明借款合同纠纷一案，需要对被执行人黄光明名下所有的位于滁州市清流西路乙201室单元房产、洪晓群名下所有的丰乐新村1幢405室房产对被执行人黄光明名下所有的位于滁州市清流西路乙201室单元房产、洪晓群名下所有的丰乐新村1幢405室房产进行评估。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》

二〇二



督办人：葛秀柱

电话：3037633 传真：_____

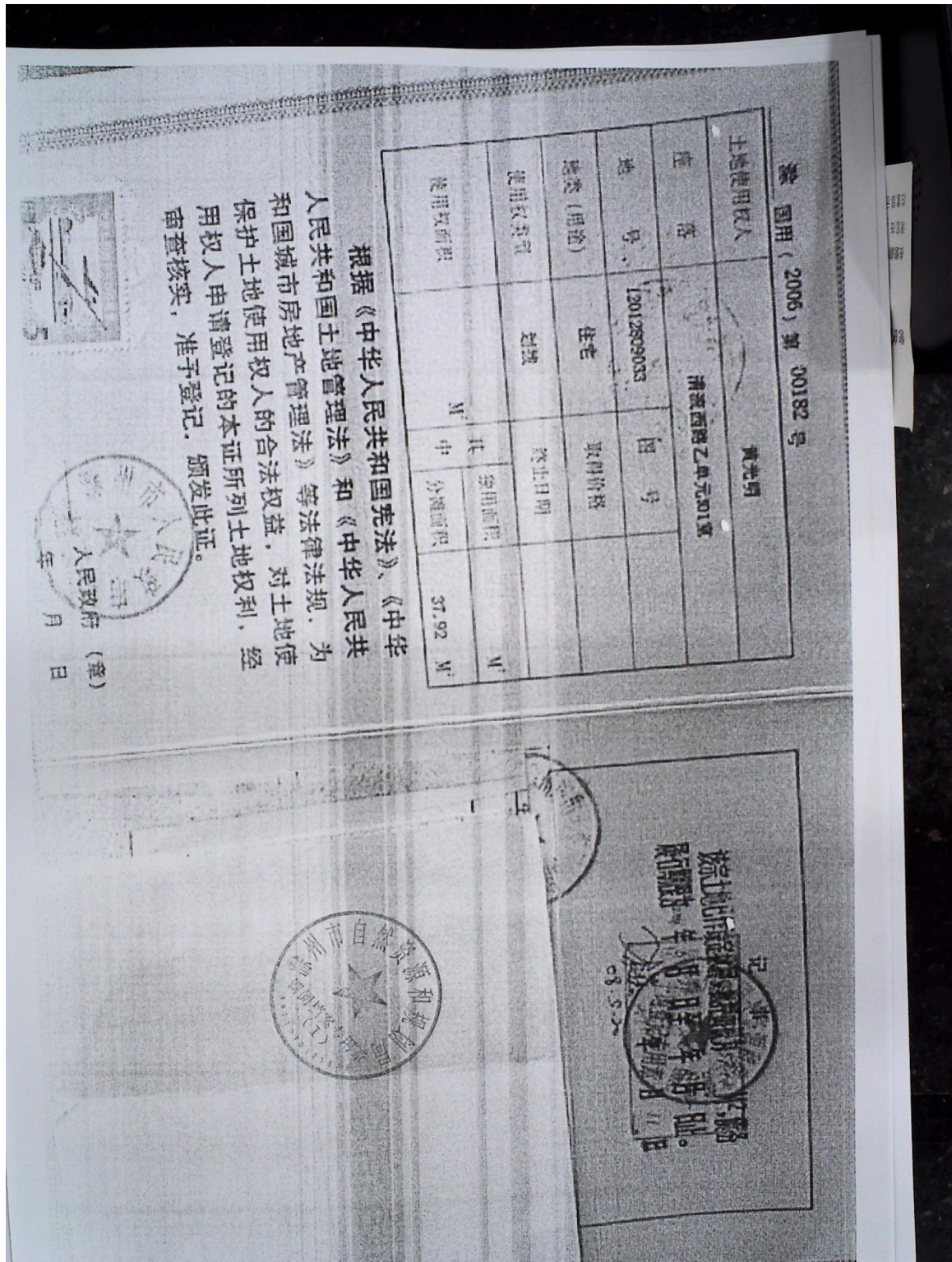
附件二、估价对象照片

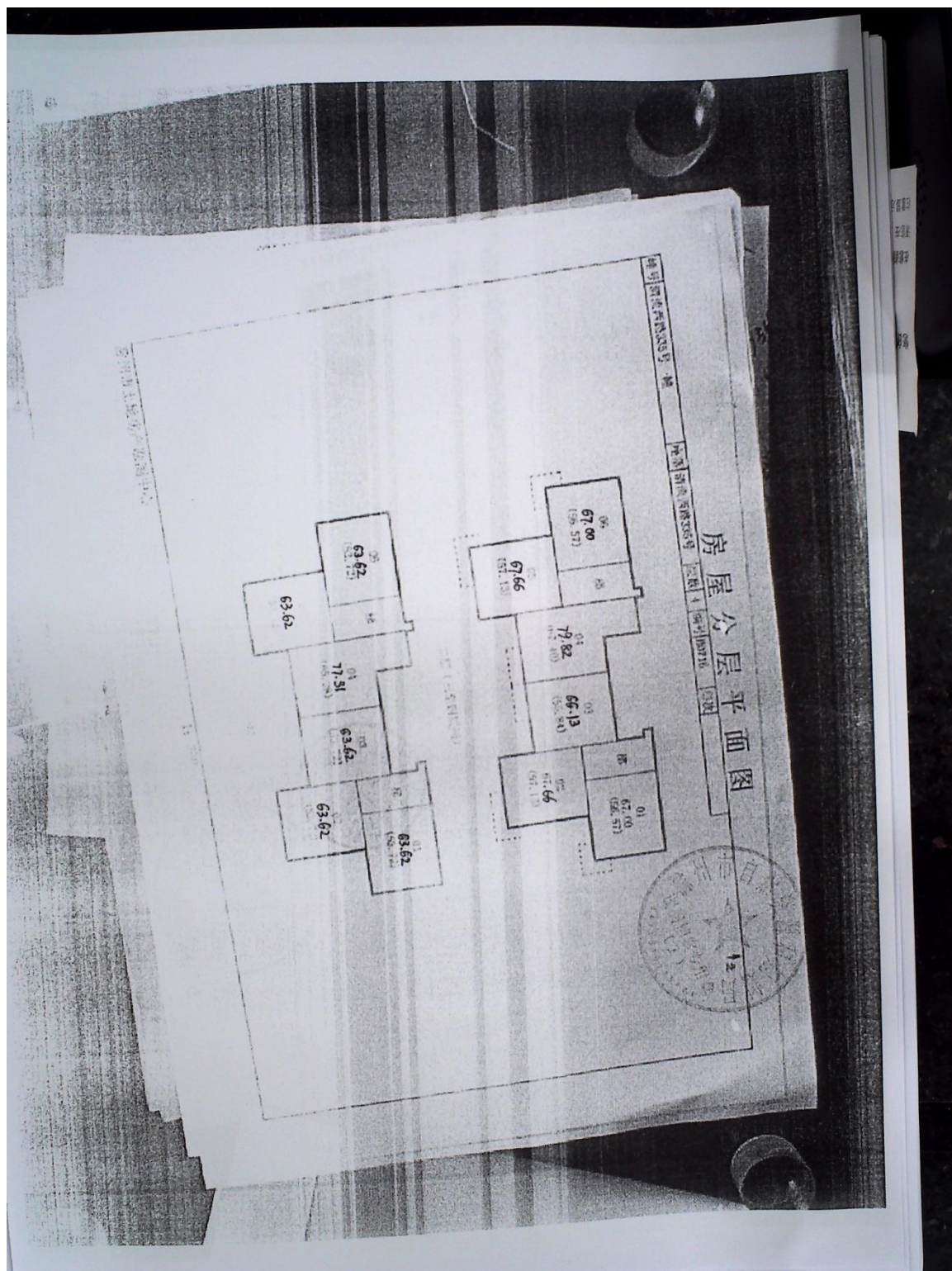


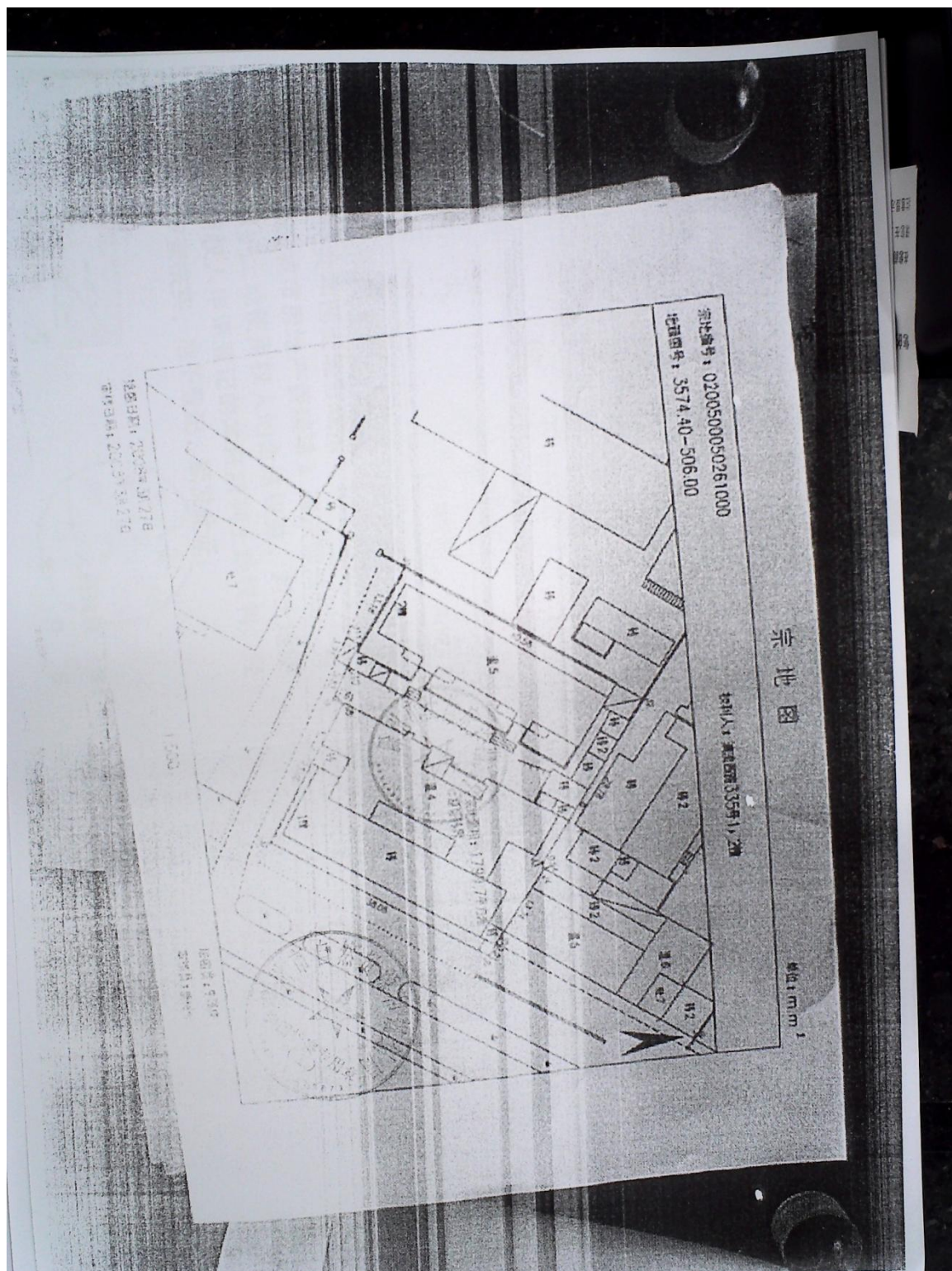
附件三、估价对象位置图



附件四、《房地产权登记信息》

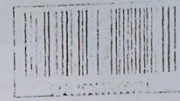






查档证明

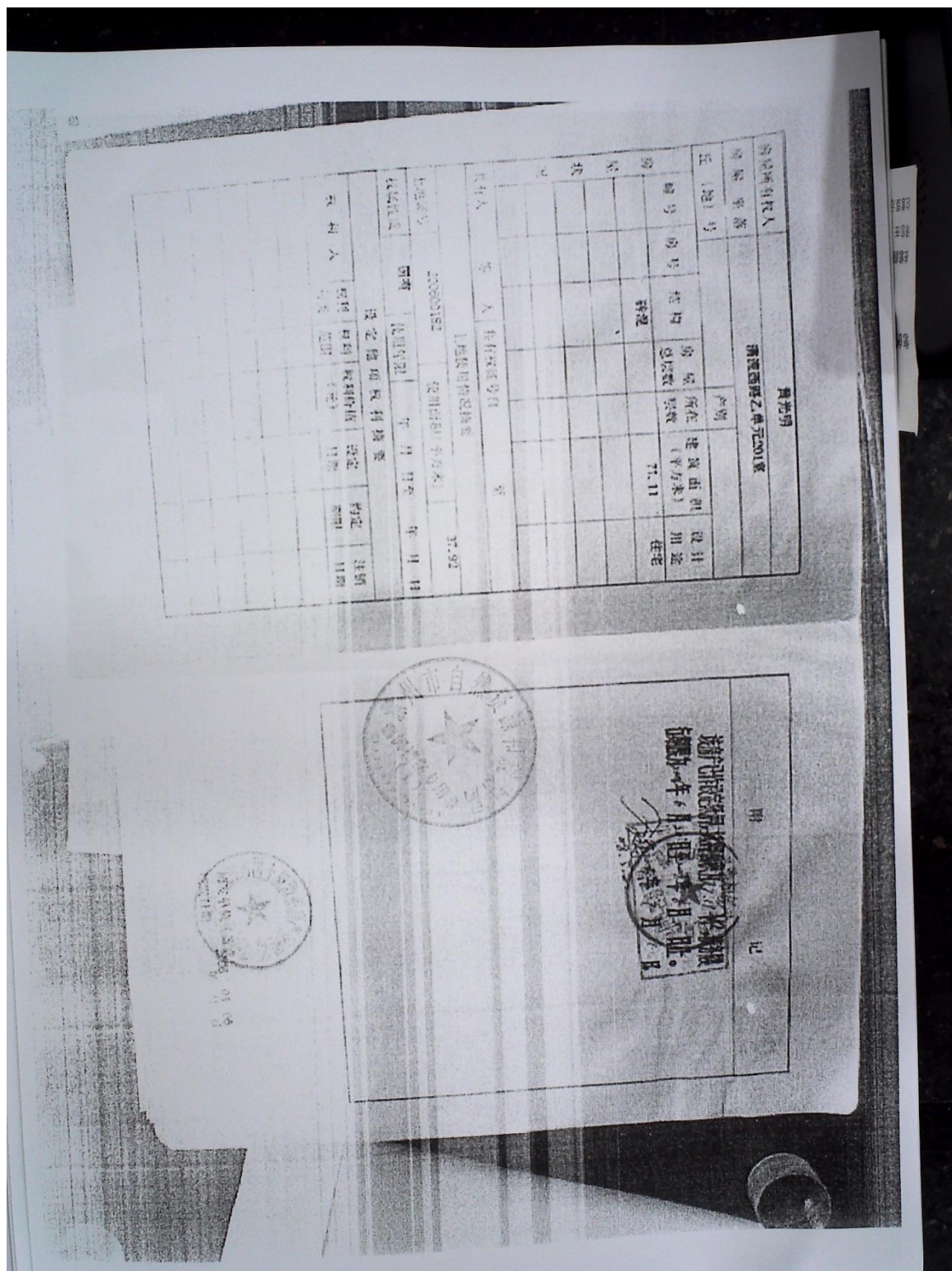
72

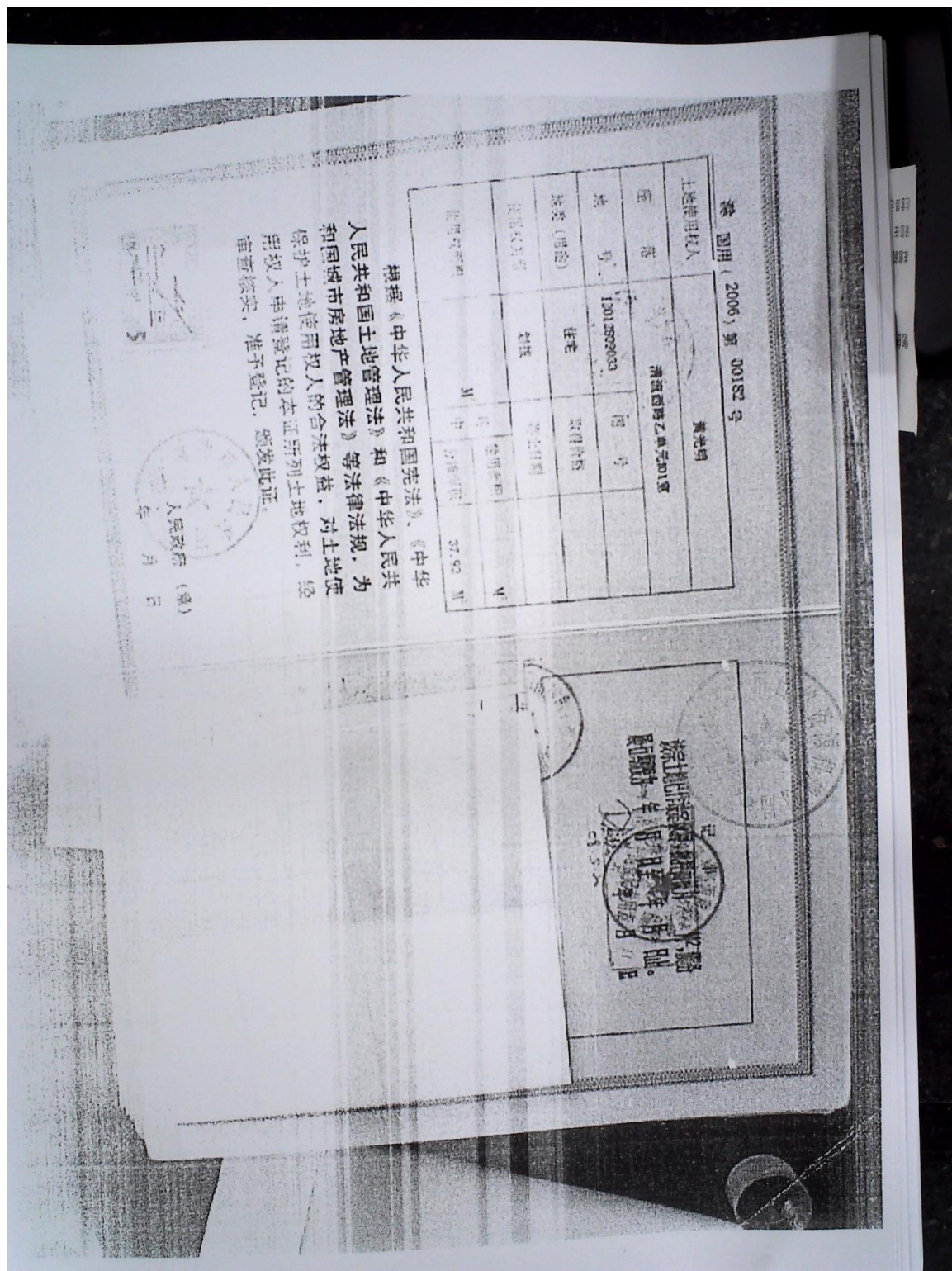


查询编号: CX2018080300003

收件编号			产权来源					
业务大类			业务细类					
房屋自然状况								
清流西路335号1幢204室								
房屋坐落	幢号	自然幢名称	所在层	室号/部位	规划用途	建筑面积	是否抵押	是否限制
XZ2R73221		14幢	2	204	住宅	79.82	是	是
房屋权利状况								
所有权人	黄光明		居民身份证	342301196305250415				
所有权证号	滁2008004718		发证时间	2008-06-03	注销日期			
共有权人	共有权证号		证件类型	证件号码		共有份额		
抵押权人	借款人	他项权证号	设定日期	起始日期	终止日期	抵押金额	抵押情况	
黄元玉	黄光明	滁他2014024275	2014-12-08	2014-12-05	2015-12-04	15万元		
序号	申请执行入	查封案文字号	发文日期	起始日期	终止日期	查封类型	限制原因	查封
1	滁州市琅琊区人民法院	(2015)琅执字第09864号	2015-10-26 09:21:20	2015-10-26 00:00:00	2018-10-26 00:00:00	查封		已查封
2	滁州市南谿区人民法院	2015南执字第00737号	2016-09-20 15:35:33	2016-09-26 00:00:00	2019-09-25 00:00:00	轮候查封		已查封
3	滁州市琅琊区人民法院	2018琅1102执1143号	2018-07-18 11:31:59	2018-07-18 00:00:00	2021-07-17 00:00:00			已查封
备注								
1. 以上查询结果仅供查询人在使用作参考, 查询人对查询结果中涉及国家机密、个人隐私、商业秘密的信息负有保密义务, 不得泄露给他人, 不得用于非法用途。 2. 查询人对此次查询结果已经核实且无异议。								
查档人签字: _____								

操作员: _____ 查询人: _____ 查询日期: _____





附件五、评估初稿异议

评估初稿异议

滁州市南谯区人民法院：

就贵院委托对清流西路 335 号 1 幢 204 室的估价报告，现提出以下异议：

1、该评估单价明显过低，未考虑该房屋的学区房位置，且可比实例的成交价格不具备参考性，不能真实反映该房屋的实际价值。根据本人了解，该房屋的市场价值远远高于评估初稿价格。

2、另外，可比实例的房屋均在紫薇东区，属于集中无规划自行建设地块，内部缺乏管理，与评估资产明显不一致，评估资产的实际价值及居住环境均远远优于可比实例，因此，评估报告中选用的可比实例根本不具有参考性，评估对象的价值明显低估，损害我方利益。

异议人：苗志明
二〇二二年二月二十四日

附件六、关于对皖安和房地估报字 [2021] 第 FM-0111 号《房地产估价报告》所提异议的答复函

**关于对皖安和房地估报字[2021]第 FM-0111 号
《房地产估价报告》所提异议的答复函**

滁州市南谯区人民法院：

我公司于 2022 年 2 月 25 日收到贵院转来的《评估初稿异议》，现就部分内容如下答复，即：

1、接受委托后，在法院组织下，我公司所派估价师对估价对象进行了现场查勘、调查，本着独立、客观、公正的原则，遵循估价原则，按照估价程序，选取科学的估价方法，对影响估价对象价值的因素进行综合分析而最终测算出估价对象的价格。

2、在市场法评估中，选取的 3 个可比案例价格符合要求。理由：第一，选取的滁州市紫薇东区三套住宅与估价对象的区位接近，学区和生活便利程度一致，选取符合在同一供需圈。第二，估价对象属于老旧小区，居住环境、停车便利度等不及可比案例紫薇东区。因此选取的可比实例符合房地产估价中市场法选取可比实例的质量要求。

3、由于估价对象的土地性质为划拨土地，而可比实例房地产的土地性质为出让，因此扣除转让补办出让手续补交的出让金，估价对象的评估单价低于同区域土地性质为出让的住宅的单价。在评估中已经充分考虑估价对象的学区、交通条件，因此估价对象的评估价格符合市场行情。

4、评估机构对执行拍卖财产进行评估，只是评估客观市场价值，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。

本公司就滁州市南谯区人民法院转交而来所提出的异议已作如上答复。

特此说明！

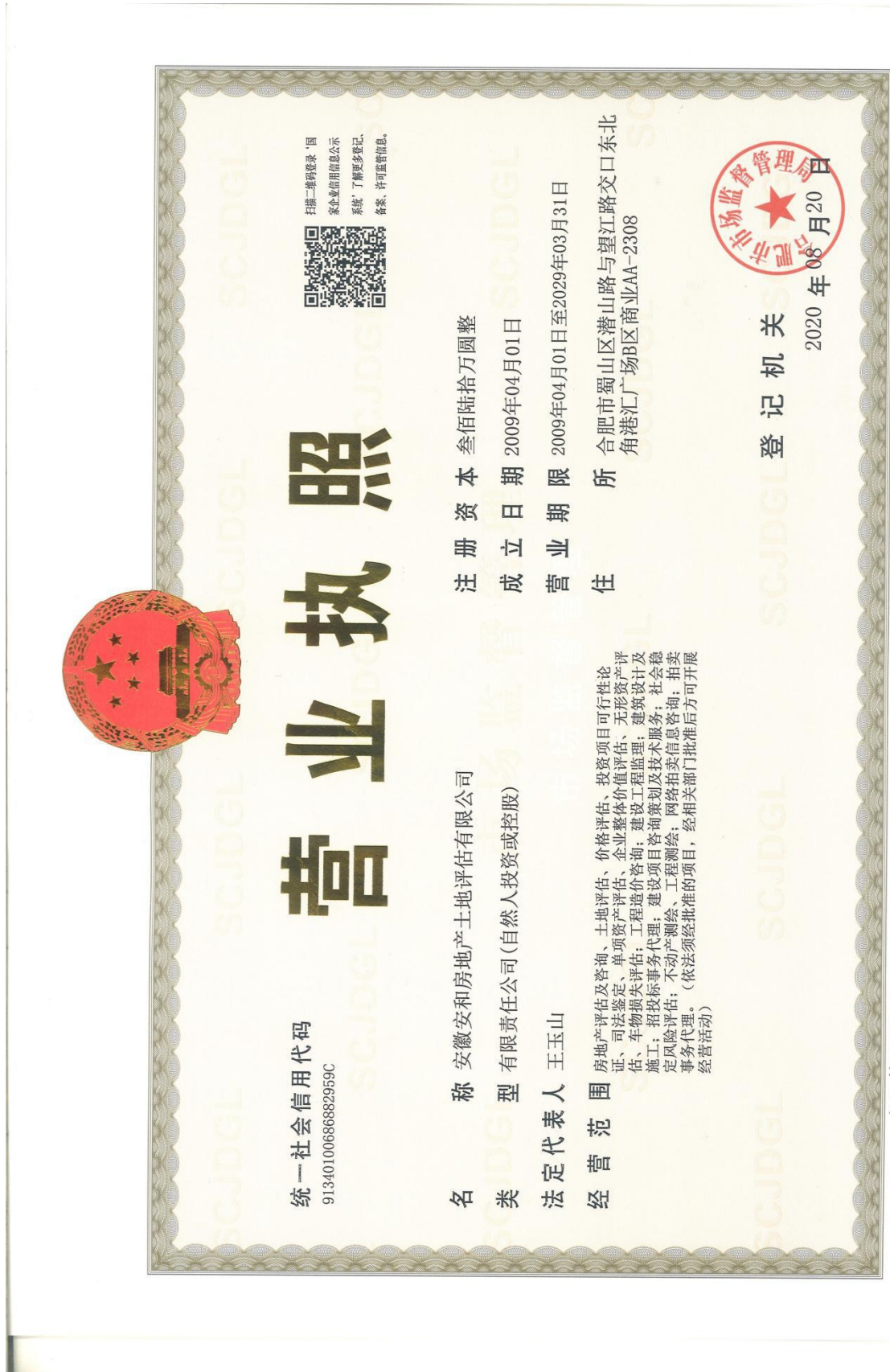
此致！

安徽安和房地产土地评估有限公司

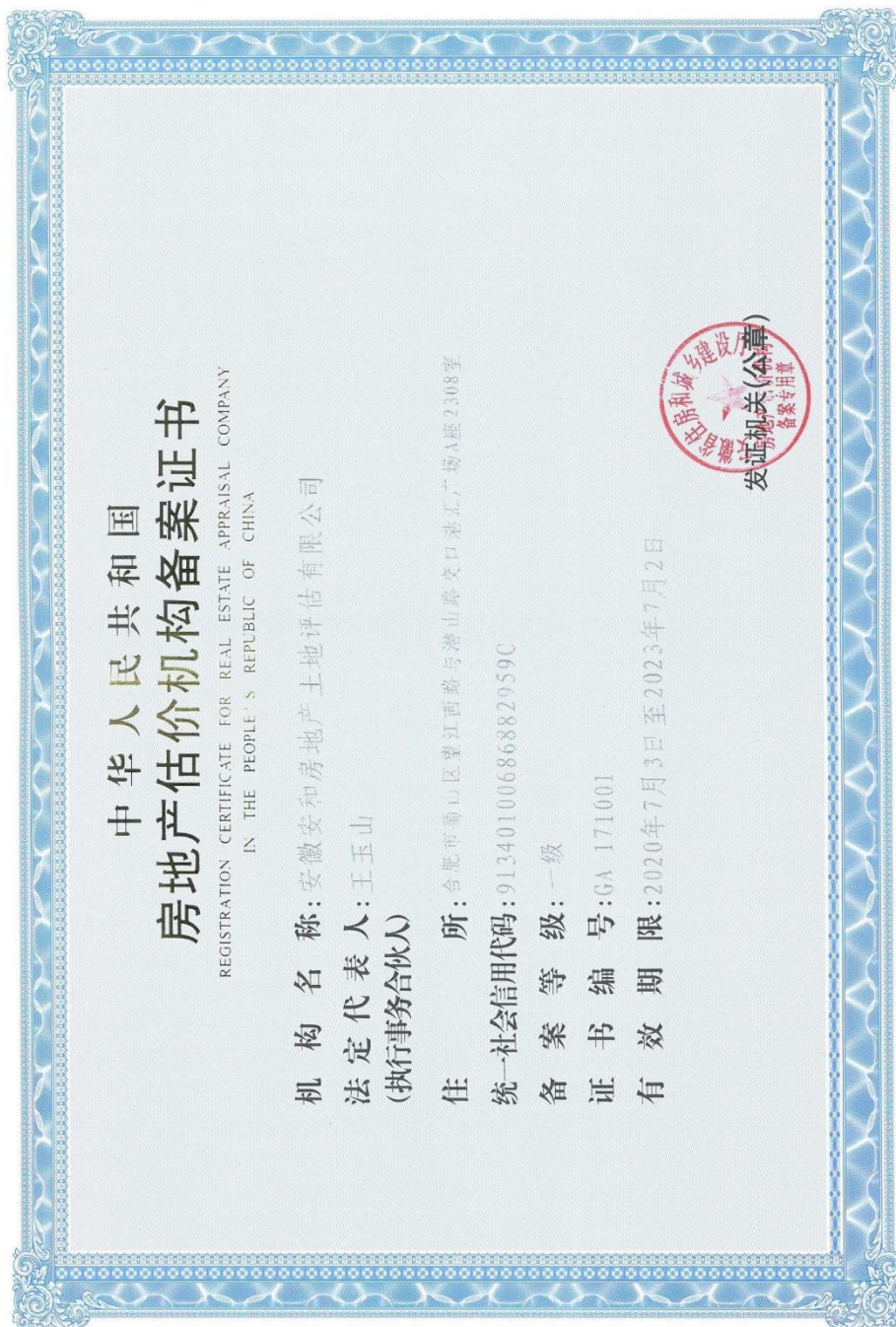
二〇二二年三月四日



附件七、房地产估价机构营业执照复印件



附件八、房地产估价机构资质证书复印件



中华人民共和国住房和城乡建设部制

附件九、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. 00252809



姓名 / Full name
熊俊生

性别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
342601197902150659


注册号 / Registration No.
3420150076

执业机构 / Employer
安徽安和房地产土地评估有限公司


有效期至 / Date of expiry
2024-8-16

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. 00243592



姓名 / Full name
薛献伟

性别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
410324198604191419

注册号 / Registration No.
3420210062

执业机构 / Employer
安徽安和房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
2024-3-28

持证人签名 / Bearer's signature