

# 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 341100-0395 号

估价项目：滁州市全椒县襄河镇新华路弘达巷 1 号 1 幢  
2 单元 301 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：二〇二二年七月二十九日

# 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，采用了比较法和收益法，对估价对象

【滁州市全椒县襄河镇新华路弘达巷1号1幢2单元301室住宅，根据委托方提供的《房地产权证》，权证字号：房地权证全字第2012005093号，权利人：张兵，共有情况：单独所有，建筑面积：71.29m<sup>2</sup>，建筑结构：混合结构，所在层：3层，总层数：4层，建成年代：1993年，房屋规划用途：普通住宅；土地权利类型设定为：国有建设用地使用权，土地使用权取得方式设定为：划拨，宗地用途设定为：城镇住宅用地。】在价值时点（二〇二二年七月二十二日）时的真实、客观、合理的房地产市场价格价值进行了专业分析、测算和判断，最终估价结果总价为：人民币贰拾贰万陆仟伍佰陆拾元整（¥226560.元），单价：¥3178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：



二〇二二年七月二十九日

# 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 .....	2
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 .....	9
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 .....	18
(四) 估价方法适用性分析 .....	19
(五) 估价测算过程 .....	20
(六) 估价结果确定 .....	34
五、附件.....	35
(一) 司法鉴定委托书 .....	35
(二) 估价对象位置图 .....	37
(三) 估价对象现场查勘照片 .....	38
(四) 现场查勘登记表复印件 .....	40
(五) 估价对象权属证明材料 .....	41
(六) 专业帮助情况和相关专业意见 .....	45
(七) 估价所依据的其他文件材料 .....	45
(八) 营业执照和估价备案证书 .....	46
(九) 注册房地产估价师证书 .....	48

## 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）我们于二〇二二年七月二十二日对本估价报告中的估价对象（滁州市全椒县襄河镇新华路弘达巷1号1幢2单元301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、盖章	日期
鲍志强	3420210101	鲍志强	2022年7月29日
黄芳菊	3420110028	黄芳菊	2022年7月29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；不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。
- 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

根据委托方提供的《房地产权证》，未能知晓估价对象的土地状况，根据估价人员调查得知估价对象为房改房，故本次估价假设估价对象分摊的土地权利性质为划拨、土地用途为城镇住宅用地，若与估价对象实际土地状况不符，则请提供相关证明材料，以估价对象实际土地权益状况作出相应调整。

### (三) 背离事实假设

根据本次估价目的，本次评估未考虑房地产抵押、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

本次估价无依据不足假设。

### (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七月二十九日，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  
联系人：汤冬瑞  
联系电话：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：滁州市全椒县襄河镇新华路弘达巷 1 号 1 幢 2 单元 301 室住宅，根据委托方提供的《房地产权证》，权证字号：房地权证全字第 2012005093 号，权利人：张兵，共有情况：单独所有，建筑面积：71.29m<sup>2</sup>，建筑结构：混合结构，所在层：3 层，总层数：4 层，建成年代：1993 年，房屋规划用途：普通住宅。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：估价对象为混合结构。条形基础---完好，砖墙承重---完好，实心砖墙体---完好；外装饰为水泥抹灰---完好；内装饰：客厅：地板砖…完好，客厅墙面：乳胶漆…完好，顶面为乳胶漆及石膏线条装饰…完好；厨房卫生间：地面为地板砖…完好，墙面为瓷砖…完好，顶面为PVC吊顶…完好。卧室：地面为强化木地板…完好，墙面为乳胶漆…完好，顶面为乳胶漆…完好；防盗门、塑钢窗…完好。钢筋混凝土现浇屋面---未出现渗漏，楼地面为钢筋混凝土现浇屋面---完好；上下管道畅通，层高：约3m。估价对象的使用及维护状况一般。

土地状况：

估价对象分摊占用的土地，其所有权归国家。土地权利类型设定为：国有建设用地使用权，土地使用权取得方式设定为：划拨，宗地用途设定为：城镇住宅用地。土地四至：东临健康路、南临弘达巷、西临新华路、北临襄水西路；地块形状：四边形、形状较规则；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

二〇二二年七月二十二日

本次估价是以注册房地产估价师现场勘查时间来确定价值时点的。

#### （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”和国有划拨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. 《房地产权证》，权证字号：房地权证全字第2012005093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145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价值时点后累加，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;另外该估价对象可对外出租,类似房地产的市场租金也能够获悉,故选用比较法和收益法进行评估。

#### (十) 估价结果

估价对象估价结果总价为:人民币贰拾贰万陆仟伍佰陆拾元整(¥226560.元),单价:¥3178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、盖章	日期
鲍志强	3420210101	鲍志强	2022年7月29日
黄芳菊	3420110028	黄芳菊	2022年7月29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:二〇二二年七月二十二日至二〇二二年七月二十二日。

#### (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：二〇二二年六月二十八日至二〇二二年七月二十九日。



## 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：滁州市全椒县襄河镇新华路弘达巷 1 号 1 幢 2 单元 301 室住宅占用的土地为分摊土地，用途为城镇住宅用地。土地四至：东临健康路、南临弘达巷、西临新华路、北临襄水西路；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；地块形状较规则；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：混合结构，工程质量：合格。条形基础：完好，砖墙承重：完好，实心砖墙体：完好，钢筋混凝土现浇地面：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：无，水电气管道设备：完好，供水方式：直供水，市政供暖：无，市政供冷：无。

装饰装修：外装饰为水泥抹灰---完好；内装饰：客厅：地板砖…完好，客厅墙面：乳胶漆…完好，顶面为乳胶漆及石膏线条装饰…完好；厨房卫生间：地面为地板砖…完好，墙面为瓷砖…完好，顶面为PVC 吊顶…完好。卧室：地面为强化木地板…完好，墙面为乳胶漆…

完好，顶面为乳胶漆…完好；防盗门、塑钢窗…完好。钢筋混凝土现浇屋面---未出现渗漏，楼地面为钢筋混凝土现浇地面---完好；上下管道畅通，层高：约 3m。估价对象的使用及维护状况一般。

空间布局：建筑物形状：条式建筑，层高：约 3m，住宅朝向：南北，楼梯单元户数：一梯二户，南北通透：通透，户型种类：小户型，平面布局：三室一厅，朝南房间数量：二间，二间卧室朝南。厨房卫生间：一厨一卫，阳台数量：一个封闭式阳台。

建筑功能：防水状况：外墙面、窗台、厨卫地面防水较好，外墙面无保温隔热：外墙面保温隔热效果一般，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：一般，物业管理形式：开放式，安保系统：无，保洁系统：无，有偿服务系统：无。

外观：基本完好。

新旧程度：建成年代：1993 年，新旧程度：基本完好房，综合成新率为六成新。

建筑物实物状况分析：估价对象所在的 4 层住宅楼，主体结构完好，整体刚度高，抗震能力强，能够满足全椒县 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。室内为中档装修，维护保养程度一般。室内空间布局合理，使用面积系数较高。房屋外观一般，房屋整体状况为基本完好房。

## (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。土地权利类型：国有建设用地使用权，权利性质：划拨，宗地用途：城镇住宅用地，使用期限：无期限。

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，2017年08月02日设立；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：无查封；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全椒县襄河镇新华路弘达巷1号1幢2单元301室住宅，土地四至：东临健康路、南临弘达巷、西临新华路、北临襄水西路。距离最近的商业网点直线距离100m，距离市中心直线距离800m，距离全椒高铁站直线距离3800m，距离全椒县汽车客运站直线距离1400m，距离最近的公交车站（南屏菜市场站）直线距离80m；所在层：3层，总层数：4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，附近有全椒5路公交车经过；小区内无法停车，停车不方便。

③ 环境状况：小区内环境一般、布局合理，小区外环境较好，周边有：全椒实验小学、全椒奥康步行街、全椒县中医院、新华村小区等；人文环境较好，商业氛围较好，居住环境一般。

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，商业网点多，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、学校、商超、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。

⑤ 房地产区位状况分析：该住宅位于城镇建成区内，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，交通较便捷，出行较方便，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。



## (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：

全椒，位于安徽省东部，西汉置县，古称椒邑，至今已有 2200 多年。全县辖 10 个镇和 1 个省级经济开发区，国土面积 1568 平方公里，户籍人口约 45.1 万。

一是崇文重教的文化之乡。全椒自古文风鼎盛，文人学士代不乏人，孕育了唐朝名相张洎、明代“四大高僧”之一憨山大师、中国实验及应用心理学的奠基人周先庚、中国城市规划和水卫生专业的开山鼻祖朱皆平、中国复关谈判研究先驱者汪尧田等乡贤名士近百人。最为著名的是《儒林外史》的作者吴敬梓，被鲁迅称为我国第一部真正的讽刺文学作品，开创了我国讽刺小说的先河。全椒儒林文化与太平文化等民俗文化相互交融、共生共荣。省级重点中学—全椒中学，始于北宋崇宁年间的学宫，起于民国初年的公学，堪称千年文脉、百年老校。

二是环境优美的生态之乡。全椒属典型的江淮丘陵，呈“三山五丘二分圩”地貌，境内拥有“三山、两河、三湖”（神山、龙山、牧龙山、滁河、襄河、碧云湖、岱山湖、卧龙湖）等原生态旅游资源，是全国绿化模范县、国家生态示范区建设试点县、全省旅游强县、省级文明县城、省级园林县城。

三是交通便捷的枢纽之乡。全椒东临南京、西接合肥，素有“江淮背腹”、“吴楚冲衢”之称。京沪高铁、沪汉蓉高铁、合宁高速、马滁扬高速穿境而过。距南京禄口机场、合肥新桥机场均在 1 小时车程，千吨船舶通江达海。

四是产业特色明显的发展之乡。以皖东第一家上市公司—全柴集团为龙头的动力机械制造已经形成具有明显优势的产业集聚。近几年，新兴发展的家电信息、新型建材、新能源、新材料等产业正逐步成为县域经济的重要产业板块。

2021年，面对错综复杂的外部环境和突如其来的疫情汛情双重考验，在县委、县政府坚强领导下，在县委、县政府的坚强领导下，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入学习党的十九大和十九届历次全会精神，全面贯彻落实中央、省委、市委决策部署，坚持稳中求进工作总基调，统筹疫情防控和经济社会发展，县域经济实现总量新突破、质量再提升、结构更优化，高质量发展迈出新步伐，顺利实现“十四五”良好开局。

(1) 本地社会环境分析：

①人口

2021年第七次全国人口普查数据显示，全椒县常住人口为39.6万人，与2010年第六次全国人口普查的38.4万人相比，十年增加1.2万人，人口增量居全市第二位，仅低于南谯区。滁州市常住人口10年间增加4.9万人。全县共有家庭户15.3万户，比2010年增加2.5万户。平均每个家庭户的人口为2.45人。全县常住人口中，居住在城镇的人口为25.6万人，占64.75%；居住在乡村的人口为13.9万人，占35.25%。与2010年第六次全国人口普查相比，城镇人口增加8.2万人，乡村人口减少7.1万人，城镇人口比重上升19.45个百分点。从人口城乡结构上看，常住人口城镇化率进一步提高。随着新型工业化、信息化和农业现代化的深入发展和农业转移人口市民化政策落实落地，以及小城镇改造和城区扩大建设，城镇化水平仍将继续提高。

②收入

2021年全椒县城乡居民人均可支配收入27506元、增长9.4%。全年城镇居民人均可支配收入36533元、增长8.1%。城镇居民恩格尔系数30.0%，与上年持平。

2021年，全县实现财政总收入36.4亿元、增长8.3%。一般公共预算收入22.7亿元、增长8.1%。从收入来源结构看，各项税收完成25.6亿元、下降2.4%，占财政收入的70.3%。

全县金融机构人民币各项存款余额 321.2 亿元，比年初增加 29.0 亿元、增长 9.9%。其中，住户存款 226.4 亿元，比年初增加 30.0 亿元。金融机构人民币各项贷款余额 316.9 亿元，比年初增加 53.3 亿元、增长 20.2%。从贷款期限看，短期贷款余额 35.0 亿元，比年初增加 3.3 亿元；中长期贷款 139.9 亿元，比年初增加 10.7 亿元。从贷款对象看，单位贷款余额 142.0 亿元，比年初增加 39.3 亿元；个人贷款余额 174.9 亿元，比年初增加 14.0 亿元。

## （2）本地经济环境分析：

### ① GDP

2021 年实现地区生产总值（GDP）315.3 亿元，按可比价格计算，比上年增长 10.8%。其中，第一产业增加值 30.0 亿元、增长 6.8%，第二产业增加值 138.4 亿元、增长 11.6%，第三产业增加值 146.9 亿元、增长 11.0%。三次产业结构比为 9.5:43.9:46.6，第一产业下降 0.5 个百分点，第二产业上升 1.2 个百分点，第三产业下降 0.7 个百分点，其中制造业增加值占生产总值比重为 29.7%，比上年上升 0.7 个百分点。

### ② 固定资产

2021 年，全县固定资产投资增长 19.7%。其中，5000 万元以上项目投资增长 29.7%；5000 万元以下项目投资下降 34.9%；房地产开发项目投资增长 9.4%；民间项目投资增长 25.5%；高技术投资增长 403.9%。

第一产业完成投资增长 201.9%，占全部投资额的 0.9%；第二产业完成投资增长 17.1%，占全部投资额的 32.1%；第三产业完成投资增长 20.6%，占全部投资额的 67.0%。

第二产业中，技改项目投资增长 31.9%；电力、热力、燃气及水生产和供应业投资增长 389.5%。

第三产业中，基础设施项目投资增长 31.4%。其中：道路运输业

增长 21.5%；水利管理业下降 8.0%；公共设施管理业增长 60.9%；房地产业增长 9.4%。

全年全县房地产开发经营企业房屋施工面积 643.1 万平方米、增长 13.6%，房屋竣工面积 41.4 万平方米、下降 10.2%；商品房销售面积 155 万平方米、增长 19.7%，商品房销售额 82.2 亿元、增长 10.9%；商品房销售均价 5306 元/平方米、下降 7.3%，其中，住宅销售均价 5283 元/平米、下降 3.7%；商业营业用房均价 6386 元/平方米、下降 30.4%。

### （3）本地整体房地产市场形势分析：

目前，全椒县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 11 月后开始稳步回暖。根据安居客房价走势图显示，全椒县 2021 年 11 月二手房均价 5265 元/m<sup>2</sup>，此后房价开始逐渐稳定并略有回升。2022 年 2 月二手房均价回升至 5399 元/m<sup>2</sup>，随后受疫情影响回落至 5337 元/m<sup>2</sup>，但从中长期来看，全椒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 年全椒县房地产开发经营企业房屋施工面积 565.9 万平方米、下降 6.4%，房屋竣工面积 46.1 万平方米、下降 67.3%；商品房销售面积 129.5 万平方米、增长 9.1%，商品房销售额 74.1 亿元、增长 15.2%；商品房销售均价 5725 元/平方米、增长 5.6%，其中，住宅销售均价 5485 元/平米、增长 2.5%；商业营业用房均价 9172 元/平方米、增长 0.7%。

### （2）本类房地产现在状况分析

2021 年全县房地产开发经营企业房屋施工面积 643.1 万平方米、增长 13.6%，房屋竣工面积 41.4 万平方米、下降 10.2%；商品房销售

面积 155 万平方米、增长 19.7%，商品房销售额 82.2 亿元、增长 10.9%；商品房销售均价 5306 元/平方米、下降 7.3%，其中，住宅销售均价 5283 元/平米、下降 3.7%；商业营业用房均价 6386 元/平方米、下降 30.4%。

### （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，预计全椒县 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混合结构，目前的施工施工工艺、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	×	不选用	估价对象的建设过程中各项费用均能够进行测算，但估价对象所占土地为划拨城镇住宅用地，楼面地价较难测算。因此，本估价对象不适合选用成本法进行评估。
收益法	√	选用	本估价对象目前是自用，无实际租金收入，但与估价对象类似房地产对外出租的较多，客观租金收益容易确定。因此，本估价对象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、收益法估价技术路线:

- (1) 估算年有效毛收入
- (2) 估算其他收入
- (3) 估算运营费用
- (4) 估算净收益(a)
- (5) 确定年纯收益递增比率 (s)
- (6) 确定资本化率 (r)
- (7) 确定收益年限 (n)
- (8) 计算收益价格 (P)

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

(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		弘达巷 1 号	弘达巷 1 号	弘达巷 1 号	弘达巷 1 号
案例来源		/	市场调查	市场调查	市场调查
房屋坐落		新华路弘达巷	新华路弘达巷	新华路弘达巷	新华路弘达巷
用途		住宅	住宅	住宅	住宅
交易价格 (元/m <sup>2</sup> )		/	3460	3480	3630
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 6 月	2022 年 5 月	2022 年 6 月
交易情况		/	正常交易	正常交易	正常交易
权益状况		城镇住宅用地	城镇住宅用地	城镇住宅用地	城镇住宅用地
区域因素	房屋区位状况	较好	较好	较好	较好
	交通便捷状况	交通便捷	交通便捷	交通便捷	交通便捷
	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	较好	较好	较好	较好
个别因素	建筑结构	混合结构	混合结构	混合结构	混合结构
	建成年代	1993 年	1993 年	1993 年	1993 年
	所在楼层/总层数	3/4F	2/4F	2/4F	3/4F
	朝向	二室朝南	二室朝南	二室朝南	二室朝南
	平面布局	三室一厅	三室一厅	三室一厅	三室一厅
	室内装修	中档装修	中档装修	中档装修	中档装修
	物业管理	一般	一般	一般	一般
	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6月	2022年5月	2022年6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	9	9	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	99	99	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：

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

$$\text{比准单价} = \frac{\text{交易案例成交价格}}{\text{成交价格}} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)}$$

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	3460	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{99}$	3495
可比实例 B	3480	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{99}$	3515
可比实例 C	3630	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	3630
平均价格 (P) =						3547

### (7) 确定估价对象平均比准价格 (P)

$$\begin{aligned} P &= (\text{比准价格 A} + \text{比准价格 B} + \text{比准价格 C}) \div 3 \\ &= (3495 + 3515 + 3630) \div 3 \\ &= 3547 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

## 2、收益法测算过程：

为了便于分析，以下各项估算、分析内容均按照估价对象每平方米建筑面积来进行的。

## (1)、估算年有效毛收入

估价对象是可出租型物业，需要分别确定其租金水平、租约限制、可出租面积比率、空置率与租金损失等因素。

## ①、确定年租金水平

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，通过比较法来确定年租金水平。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
案例来源		\	市场调查	市场调查	市场调查
小区名称		弘达巷 1 号	弘达巷 1 号	弘达巷 1 号	弘达巷 1 号
位 置		新华路弘达巷	新华路弘达巷	新华路弘达巷	新华路弘达巷
用 途		住宅	住宅	住宅	住宅
租金水平 (元/m <sup>2</sup> )		/	14	14	15
租金内涵		含税	含税	含税	含税
租赁情况		正常	正常	正常	正常
租赁日期		/	2022.6	2022.5	2022.6
区域 因素	房屋区位状况	较好	较好	较好	较好
	交通便捷状况	交通便捷	交通便捷	交通便捷	交通便捷
	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	较好	较好	较好	较好
个别 因素	建筑结构	混合结构	混合结构	混合结构	混合结构
	朝向	南北	南北	南北	南北
	所在楼层/总层数	3/4F	2/4F	2/4F	3/4F
	建成年代	1993 年	1993 年	1993 年	1993 年
	平面布局	三室一厅	三室一厅	三室一厅	三室一厅
	室内装修	中档装修	中档装修	中档装修	中档装修
	其他条件	较好	较好	较好	较好

## 进行因素修正

可比实例		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
具体情况					
租金水平 (元/m <sup>2</sup> )			14	14	15
租赁情况修正系数		100	100	100	100
租赁日期修正系数		100	100	100	100
区域因素	房屋区位状况	25	25	25	25
	交通便捷状况	25	25	25	25
	配套设施状况	20	20	20	20
	基础设施状况	20	20	20	20
	其他条件	10	10	10	10
	合计	100	100	100	100
个别因素	建筑结构	10	10	10	10
	朝向	20	20	20	20
	所在楼层/总层数	20	18	18	20
	建成年代	15	15	15	15
	平面布局	15	15	15	15
	室内装修	15	15	15	15
	其他条件	5	5	5	5
	合计	100	98	98	100
月租金水平比准价格 (P)			14.29	14.29	15.00
月平均租金水平 = (P <sub>A</sub> +P <sub>B</sub> +P <sub>C</sub> ) ÷ 3 =			14.53 元/m <sup>2</sup>		
年租金水平 = 月租金水平 × 12 月 =			174.36 元/m <sup>2</sup>		

## ②、明确租约限制

根据估价师现场调查了解,该估价对象目前自用。本次评估设定估价对象在价值时点时无租约限制,故以正常客观租金水平来进行测算。

## ③、确定可出租面积比率

根据目前租赁市场惯例和比较案例的实际情况,租金均是以建筑面积来进行计算的,故,可出租面积比率为 100%。

#### ④、确定年空置率与租金损失

空置率：指两次相邻租赁关系之间，需要招租而空置的时间占用比率。

根据估价师调查了解，并结合目前租赁市场的实际情况综合分析，正常空置时间大约在 10 天左右，正常一次租赁时间大约在一年左右，故分摊到每年的空置率约为：

$$\text{空置率} = (10 \text{ 天} \div 1 \text{ 年}) \times 100\% = 2.74\%$$

租金损失：主要指不能正常收取租金的时间损失，包括免租装潢期和其它租金损失。

根据估价师调查了解，并结合目前租赁市场的实际情况综合分析，住宅租赁一般没有免租装潢期，故：

免租装潢期租金损失为 0%。

其它租金损失：包括延迟支付房租、可能导致的司法诉讼等等行为而引起的租金损失，根据估价师经验判断，约为年租金水平的 1% 左右。

因此，总体空置率和租金损失应为：

$$\begin{aligned} \text{年空置率与租金损失} &= \text{空置率} + (\text{免租装潢期租金损失} + \text{其它租金损失}) \\ &= 2.74\% + (0\% + 1\%) = 3.74\% \approx 4\% \end{aligned}$$

#### ⑤、确定年有效毛收入

年有效毛收入 = 年租金水平 × 可出租面积比率 × (1 - 年空置率与租金损失)

1	年租金水平 (元/m <sup>2</sup> )	174.36
2	可出租面积比率	100%
3	年空置率与租金损失	4%
4	年有效毛收入 (元/m <sup>2</sup> )	167.39

#### (2)、估算其他收入

其他收入通常是指正常租金收入以外的合法收入，比如：租赁押金带来的利息收入。根据目前租赁市场惯例，签订租赁合同时，承租人需要支付一个月租金水平的押金给出租方，租赁合同到期时，根据租赁合同约定，出租方可把押金退还给承租方，但是押金在租赁期内的利息收入归出租方所有。

根据中国人民银行公布的在价值时点时一年期存款年利率为1.5%，估价对象的押金额（月租金水平）为14.53元/m<sup>2</sup>，则，押金利息收入为：

$$\begin{aligned}\text{其他收入} &= \text{押金利息收入} = \text{押金额} \times \text{一年期存款年利率} \\ &= 14.53 \text{ 元/m}^2 \times 1.5\% = 0.22 \text{ 元/m}^2\end{aligned}$$

### (3)、估算运营费用

运营费用一般包括：维修费、保险费、管理费、税金等，通过调查了解保证合法、安全、正常使用所需的维修费、保险费、管理费和税金等费用都由出租方承担，其它物业服务费用、水电费由承租方承担，不计入运营费用中。

①、维修费：是指维护物业正常运转所需要的对房屋、设施的维修保养费用。

按照行业正常标准，年房屋维修费用应该是在房屋重置价格的1%~3%之间，根据估价对象房屋的结构、装修、设备的具体情况，确定本估价对象的年房屋维修费用为其重置价格的2%。

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6

月滁州市建材价格信息》，结合估价对象层高、永久装修、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，同时考虑前期工程费用、基础设施及配套设施费用、管理费用、利息、利润等因素，最终确定估价对象的在价值时点的房屋重置价格为：1600元/m<sup>2</sup>。

$$\begin{aligned} \text{维修费} &= \text{房屋重置价格} \times \text{年维修费率} \\ &= 1600 \text{ 元/m}^2 \times 2\% = 32.00 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

②、保险费：是指房地产权利人为了使房屋避免意外损失而向保险公司投保需要支付的费用。保险费率一般为房屋现值的2%左右。

#### a、估算房屋成新率

本估价对象为混合结构非生产用房，经济耐用年限为50年，估价对象于1993年建成，已使用29年，估计估价对象尚可使用21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
50	29	21	2%	43%

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、损坏或残缺，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。	三成新以下
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和调查了解，在价值时点时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，认定估价对象为基本完好房，实际观察成新率约为六成新。

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，最终确定估价对象房屋综合成新率为：60%，

#### b、估算保险费

$$\begin{aligned} \text{保险费} &= \text{房屋重置价格} \times \text{房屋成新率} \times \text{保险费率} \\ &= 1600 \text{ 元/m}^2 \times 60\% \times 2\text{‰} = 1.92 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

③、管理费：是指租赁过程中各项管理活动所需要的人员工资、福利、差旅费等开支。按照行业正常标准，管理费率约为年有效毛收入的3%左右。

$$\begin{aligned} \text{管理费} &= \text{年有效毛收入} \times \text{管理费率} \\ &= 167.39 \text{ 元/m}^2 \times 3\% = 5.02 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$



④、税金：是指租赁过程中应缴纳的房产税、增值税及附加、水利建设基金等。

a、房产税：住宅的税率按 4% 征收。

房产税 = 年有效毛收入 × 房产税率

b、增值税及附加：包括增值税、城市维护建设税、教育费附加。

增值税：住宅增值税税率为 1.5%；根据国家税务总局 2016 年 53 号公告的有关规定，出租房子如果月租金收入在 3 万元以下，按照规定可以免征增值税。

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：城市维护建设税为增值税的 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 = 0%。

单位：元/m<sup>2</sup>

税种	税率	合计税率	年有效毛收入	合计税金
房产税	4%	4%	167.39	6.70
增值税及附加	0%			

运营费用 = 维修费 + 保险费 + 管理费 + 税金

序号	运营费用	金额（元/m <sup>2</sup> ）
1	维修费	32.00
2	保险费	1.92
3	管理费	5.02
4	税金	6.70
运营费用 合计		45.64

## (4)、估算净收益(a)

净收益 = 年有效毛收入 + 其他收入 - 运营费用

序号	运营费用	金额 (元/m <sup>2</sup> )
1	年有效毛收入	167.39
2	其他收入	0.22
3	-运营费用	45.64
净收益(a)		121.97

## (5)、租金变化趋势分析

近年来，全国经济状况持续健康发展，滁州市经济状况发展比较快，基础设施不断完善，人口不断增加，人民的购买力也不断提高，也带动房地产经济的发展，使得住宅房地产的租金会不断上涨，考虑到估价对象所处位置、居住环境、交通条件、基础及配套设施完善程度等因素，估价对象未来的租金收入会逐年增长，同时运营费用也会同步增长，但是增长速率会低于租金收入的增长速率。同时考虑到通货膨胀因素的影响，租金的增长速率应大于通货膨胀率，结合估价对象的实际租赁情况、租金水平、所处位置、居住环境等因素和估价师的经验判断，预测该估价对象未来的租金收益增长率  $S=1.0\%$ 。

## (6)、确定资本化率(r)

本估价对象的资本化率采用累加法来求取。

累加法：以安全利率加风险调整值作为资本化率。安全利率选用中国人民银行公布的同一时期一年定期存款年利率；风险调整值为承担额外风险所要求的补偿，应根据估价对象及其所在地区、行业、市场等存在的风险来确定。

中国人民银行公布的价值时点时一年期定期存款年利率为1.5%，本估价对象为住宅，所在地区位置较好，周边环境较好，根据周边同类型住宅用房的投资回报情况，结合估价师经验，综合判断风险其等级，确定风险调整值为：3.5%

资本化率  $r$  = 一年期定期存款年利率 + 风险调整值

$$=1.5\% + 3.5\%$$

$$= 5.0\%$$

### (7)、确定收益期限(n)

根据《房地产估价规范》要求：收益期应根据建设用地使用权剩余期限和建筑物剩余经济寿命来估计。建设用地使用权剩余期限和建筑物剩余经济寿命同时结束的，收益期为建设用地使用权剩余期限或建筑物剩余经济寿命；不同时结束的，应选取其中较短者为收益期。

本估价对象为混合结构非生产用房，经济耐用年限为 50 年，估价对象于 1993 年建成，已使用 29 年，估计估价对象尚可使用 21 年；估价对象分摊的土地性质为划拨，土地无终止日期，根据孰短原则。故：

收益期限  $n=21$  年

### (8)、选用计算公式，求取收益价格

选用收益按照固定比率递增的收益法计算公式，公式如下：

$$P = \frac{a}{r-s} \left[ 1 - \left( \frac{1+s}{1+r} \right)^n \right]$$

公式中：

P—收益价格

a—纯收益

r—资本化率

s—收益增长率

$$P = \frac{121.97}{5\% - 1\%} \left[ 1 - \left( \frac{1+1\%}{1+5\%} \right)^{21} \right]$$

$$\approx 1700 \text{ 元/m}^2$$

### 3、估价结果分析：

本次评估选择了比较法和收益法两种估价方法进行评估比较法得出的比准单价为 3547 元/m<sup>2</sup>,收益法得出的收益单价为 1700 元/m<sup>2</sup>,上述两种估价方法计算结果相差较大,差异程度>30%,我们认为,比较法测算结果采用近期同类物业的市场成交案例作比较,经过合理的调整,能客观、真实反映估价对象市场价格水平;收益法根据周边区域同类型物业的出租案例,较充分的考虑了估价对象未来的收益能力与住宅物业的租金市场承接能力,从收益的角度还原了估价对象的收益价格。

估价人员综合分析认为,运用收益法估价得出的收益价格取决于人们对估价对象未来潜在收益的预期,近年来,全椒县房地产市场发展变化明显,房地产价格波动较大,相对而言,房地产租金水平的上升速度小于或滞后于房地产价格的变化,租金回报与成交价格不匹配,以至于按照当前租金水平测算的收益价格往往低于实际成交价格,运用比较法估价得出的比较价格是采用了类似房地产的交易价格调整后得出,在当前房地产市场环境,更能反映房地产的价格水平,综合以上分析,故比较法的估价结果权重取 80%,收益法的估价结果权重取 20%,则:

$$\text{综合平均单价} = \text{比准单价} \times \text{权重} + \text{收益单价} \times \text{权重}$$

估价方法		比较法	收益法
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。	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价值时点后累加,但是未来收益和资本化率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> )		71.29	71.29
测算结果	单价 (元/m <sup>2</sup> )	3547	1700
权重		80%	20%
评估单价 (元/m <sup>2</sup> )		3178	
评估总价 (元)		226560	

## (六) 估价结果确定

经过上述计算，估价对象最终估价结果总价为：人民币贰拾贰万陆仟伍佰陆拾元整（¥226560.元），单价：¥3178 元/m<sup>2</sup>。



## 五、附件

### (一) 司法鉴定委托书

#### 滁州市琅琊区人民法院

#### 司法鉴定委托书

(2022)皖1102法鉴字145号

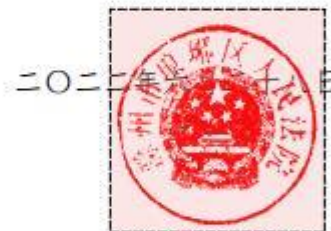
安徽建工房地产土地资产评估有限公司：

我院执行局移送的费维东与张兵、周洁民间借贷纠纷一案，需要对安徽省滁州市全椒县襄河镇新华路弘达巷1号1幢2单元301室房产证号：房地权证全字第2012005093号的房屋及装修价值进行鉴定，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》5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



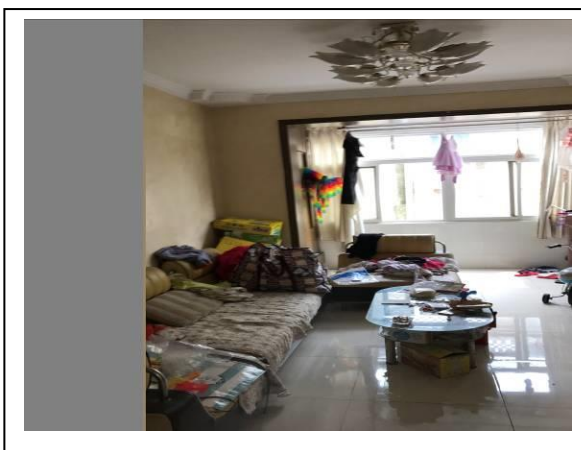
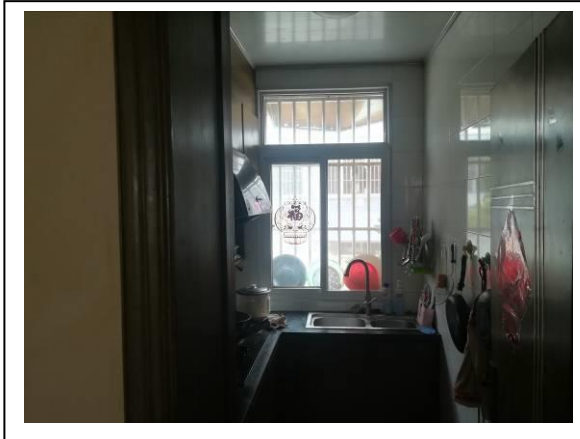




### (三) 估价对象现场查勘照片

注册房地产估价师对估价对象“滁州市全椒县襄河镇新华路弘达巷1号1幢2单元301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拍卖项目 查勘时间: 2022.7.22 编号: \_\_\_\_\_

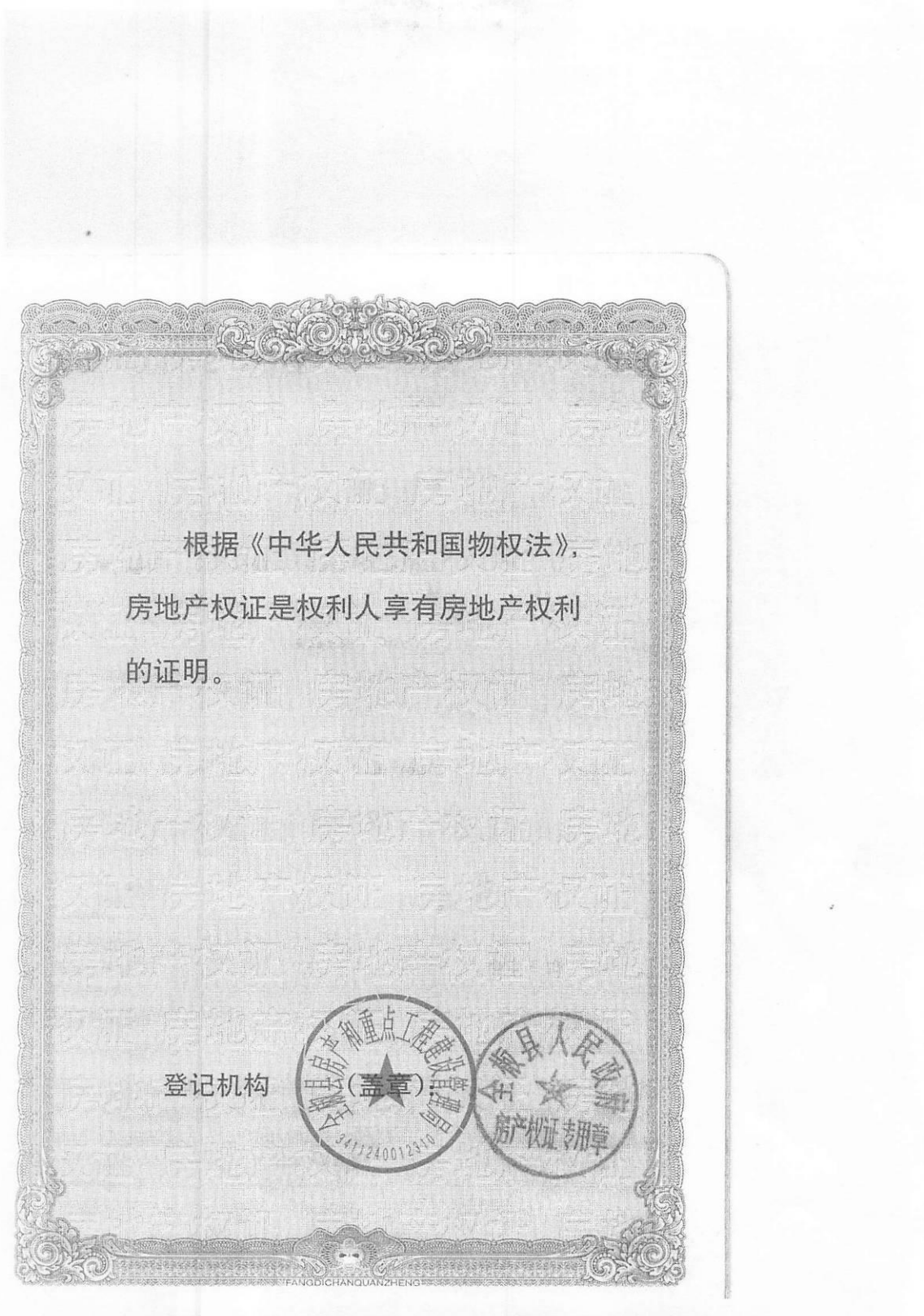
座落位置	<u>全椒县襄河镇站前路弘达巷1号幢2单元301室</u>		房屋用途	<u>住宅</u>	建筑面积	<u>71.29 m<sup>2</sup></u>	
结构类型	<u>混合</u>	建成日期	<u>1993</u>	层数	<u>3/4F</u>	标准层高	<u>约3m</u>
勘察部位		建筑标准		现场查勘状况			
结构部分	基础						
	墙体		<u>空心砖</u>	<u>完好</u>			
	楼地面		<u>混凝土现浇</u>	<u>完好</u>			
	屋面		<u>混凝土现浇</u>	<u>完好</u>			
装修部分	门窗		<u>塑钢窗, 防盗门</u>	<u>完好</u>			
	外装饰		<u>水泥抹浆</u>				
	内装饰		<u>乳胶漆, 地板砖</u>	<u>卧室为强化木地板, 厨卫墙面为墙砖</u>			
	顶棚		<u>乳胶漆, 石膏线条</u>	<u>厨卫 PVC 吊顶</u>			
	细木装修		<u>木框套卷门</u>				
设备部分	水电煤气		<u>水、电、气</u>	<u>完备</u>			
	单元电梯数量		<u>无</u>				
房屋四至:	东:		<u>健康路</u>	备注			
	南:		<u>弘达巷</u>				
	西:		<u>新华路</u>				
	北:		<u>襄水西路</u>				
房屋区位情况	交通情况		<u>有5路公交车经过</u>				
	周边环境情况		<u>周边有实验小学 奥康步行街, 县中医院, 新华村小巴</u>				
	基础配套设施		<u>完善</u>				

现场勘查人员签字: \_\_\_\_\_

申请执行人: 曹明子 被执行人: \_\_\_\_\_

法院: 滁州市中级人民法院 评估公司: 滁州市房产评估有限公司

(五) 估价对象权属证明材料



登记编号: 201228059310

房地权证 全字第 2012005093号

房地产权利人	张兵				
共有情况	单独所有				
房地坐落	全椒县襄河镇新华路弘达巷1号1幢2单元301室				
登记时间	2012年11月7日				
房屋性质					
规划用途	普通住宅				
房屋状况	总层数	房屋结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	4	混合	71.29		
	以下空白				
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限		
			至 止		

该不动产已设定抵押		该不动产抵押已注销	
抵押时间	2016.9.11	<del>抵押时间</del>	2017.8.2

该房产已设定抵押		该房产抵押已注销	
抵押时间	2013.1.9	注销时间	2016.1.11

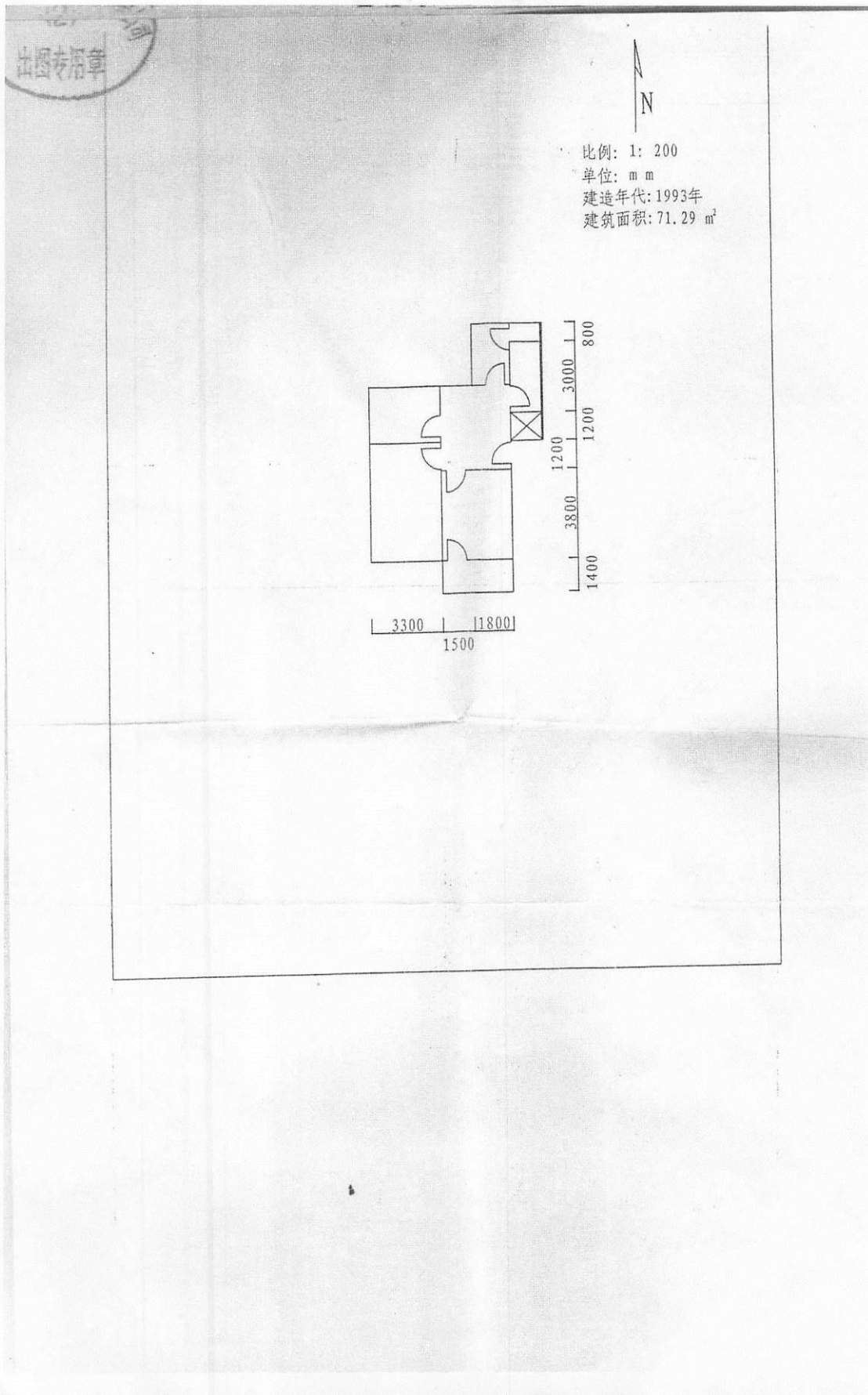
原房产证号：全房字第J201000159号

该不动产已设定抵押	
抵押时间	2017.8.2

记

填发单位 (盖章)  
行政审批专用章  
4411240012417





(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



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

