

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 341100-0599 号

估价项目：滁州市丰乐南路 281 号（滁州长江商贸城 B
区）5 幢 215 室办公用房市场价值评估

估价委托人：安徽省滁州市琅琊区人民法院

估价机构：安徽中立公鉴房地产资产评估有限公司
（原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：二〇二二年十月十八日

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【滁州市丰乐南路 281 号（滁州长江商贸城 B 区）5 幢 215 室办公用房，根据委托方提供的《不动产登记信息》，不动产证书号（证明）为：滁 2014040209，权利人：刘寒薇，共有情况：单独所有，建筑面积：116.25m²，建筑结构：钢混结构，所在层：2 层，总层数：3 层，建成年代：2008 年，用途：办公，房屋性质：市场化商品房；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：出让，用途设定为：商业用地，土地使用权终止日期设定为：2040 年止。】在价值时点（二〇二二年十月十八日）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：人民币陆拾万零陆仟壹佰贰拾捌元整（¥606128.元），单价：¥5214 元/m²。

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。

安徽中立公鉴房地产资产评估有限公司

法定代表人盖章：

二〇二二年十月十八日



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.....	3
(五) 依据不足假设.....	3
(六) 估价报告使用限制.....	3
三、估价结果报告.....	5
(一) 估价委托人.....	5
(二) 估价机构.....	5
(三) 估价目的.....	5
(四) 估价对象.....	5
(五) 价值时点.....	6
(六) 价值类型.....	6
(七) 估价原则.....	7
(八) 估价依据.....	8
(九) 估价方法.....	9
(十) 估价结果.....	10
(十一) 注册房地产估价师.....	10
(十二) 实地查勘期.....	10
(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.....	35
(三) 估价对象现场查勘照片.....	36
(四) 现场查勘登记表复印件.....	37
(五) 估价对象权属证明材料.....	38
(六) 专业帮助情况和相关专业意见.....	40
(七) 估价所依据的其他文件材料.....	40
(八) 营业执照和估价备案证书.....	41
(九) 注册房地产估价师证书.....	44

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；

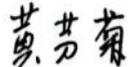
（三）我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

（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）我们于二〇二二年十月十八日对本估价报告中的估价对象（滁州市丰乐南路 281 号（滁州长江商贸城 B 区）5 幢 215 室办公用房）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		2022年10月18日
黄芳菊	3420110028		2022年10月18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。
- 6、估价结果是为法院办案提供参考依据，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

(二) 未定事项假设

根据委托方提供的《不动产登记信息》，未能知晓估价对象的土地状况，根据估价人员调查以及收集到的滁州长江商贸城 B 区房地产信息得知估价对象为市场化商品房、办公用途，故本次估价假设估价对象分摊的土地使用权取得方式为出让、土地用途为商业用地、土地使用权终止日期为 2040 年。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，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 2008 年，故本次估价对象的建成年代设定为 2008 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。

根据委托方提供的相关资料，未能知晓估价对象的建筑结构。根据估价人员现场查勘及调查得知估价对象为钢混结构，故本次估价对象的建筑结构设定为钢混结构。若与估价对象实际建筑结构不符，则请提供相关证明材料，以估价对象实际建筑结构作出相应调整。

(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十月十八日，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中立公鉴房地产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中立公鉴房地产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：安徽中立公鉴房地产资产评估有限公司
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、构筑物、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：滁州市丰乐南路 281 号（滁州长江商贸城 B 区）5 幢 215 室办公用房，根据委托方提供的《不动产登记信息》，不动产证书号（证明）为：滁 2014040209，权利人：刘寒薇，共有情况：单独所有，建筑面积：116.25m²，建筑结构：钢混结构，所在层：2 层，总层数：3 层，建成年代：2008 年，房屋性质：市场化商品房。估价对象法定用途办公用房，实际用途办公用房，目前空置。

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、彩铝窗---完好；内装饰：厅：地面为地板砖…完好，客厅墙面：乳胶漆---完好，顶面为石膏板吊顶---完好。卧室：地面为强化木地板---完好，墙面为墙纸…完好，顶面为乳胶漆吊顶…完好。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。防盗门…完好，塑钢窗…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：出让，用途设定为：商业用地，土地使用权终止日期设定为：2040 年止。土地四至：东临双泉路、南临花山西路、西临丰乐大道、北临会峰西路；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

二〇二二年十月十八日

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”和国有出让商业用地土地使用权及最佳状态为商业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、构筑物、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. 《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；

8. 《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；
9. 《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；
10. 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；
11. 《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）；
12. 《不动产登记信息》权证字号：滁 2014040209；
13. 滁州市房地产市场有关价格信息；
14. 《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 164 号；
15. 委托方及相关当事人提供的其他有关材料；
16. 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,估价对象为办公用房,估价对象的实际租金以及类似房地产的市场租金及市场交易价格均能够获悉,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:人民币陆拾万零陆仟壹佰贰拾捌元整(¥606128.元),单价:¥5214元/m²。

(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10月18日
黄芳菊	3420110028	黄芳菊	2022年10月18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:二〇二二年十月十八日至二〇二二年十月十八日。

(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:二〇二二年七月十九日至二〇二二年十月十八日。

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：滁州市丰乐南路 281 号（滁州长江商贸城 B 区）5 幢 215 室办公用房占用的土地为分摊土地，用途为商业用地。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：所在商业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：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：外装饰为真石漆、彩铝窗---完好；内装饰：厅：地面为地板砖…完好，客厅墙面：乳胶漆---完好，顶面为石膏板吊顶---完好。卧室：地面为强化木地板---完好，墙面为墙纸…完好，顶面为乳胶漆吊顶…完好。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。防盗门…完好，塑钢窗…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。

空间布局：建筑物形状：条式建筑，层高：约 2.9m，朝向：南北，南北通透：通透，楼层位置：2 层，户型种类：中等户型，平面布局：两室两厅。

建筑功能：防水状况：外墙面、窗台、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：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：2008 年，新旧程度：基本完好房，综合成新率为七七成新。

建筑物实物状况分析：估价对象所在的 3 层商业楼，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。室内为普通装修，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。土地权利类型设定为：国有建设用地使用权，土地使用权取得方式设定为：出让，用途设定为：商业用地，土地使用权终止日期设定为：2040 年止。

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：一般抵押，抵押期限：2017年12月11日至2029年12月11日；租赁或占用情况：空置；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4月13日以（2022）皖1102执1367号执行裁定查封了丰乐南路281号（滁州长江商贸城B区）5幢215室；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丰乐南路281号（滁州长江商贸城B区）5幢215室办公用房，土地四至：东临双泉路、南临花山西路、西临丰乐大道、北临会峰西路。距离最近的商业网点直线距离200m，距离市中心直线距离4400m，距离滁州北站直线距离4700m，距离滁州汽运客车总站直线距离7200m，距离最近的公交车站直线距离120m；所在层：2层，总层数：3层。

② 交通状况描述：商业区外道路为沥青路面，状况良好；交通较便捷，附近有15路、18路、101路、K1路等公交车经过；商业区内车位较多，机动车停车方便。

③ 环境状况：商业区内环境良好、布局合理，商业区外环境也较好，周边有中小学、茂业长江财富广场等；人文环境较好，商业氛围较好。

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，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、商场等。

⑤ 房地产区位状况分析：该商业区位于城市建成区内，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，商业区内停车不方便；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：

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%^[7]。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

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/m²，2021 年 9 月二手房均价 7128 元/m²，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 m²。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 m²。

（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办公用房，目前实际使用用途也是办公用房，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商业用地，在目前市场状况下，办公用房市场需求量较大，既有刚性需求又有投资需求。办公用房开发期短、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

本估价对象是办公用房，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	该类型办公用房的市場交易量较大，比较案例较多，市場透明度高，估价对象适合选用比较法来评估。
成本法	×	不选用	估价对象建设过程中的各项费用均能够进行测算，但估价对象所占土地为商业用地，近年因无纯商业用地出让，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	本估价对象目前是空置，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：

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

或：

$$\text{房地产单价} = \frac{\text{交易案例成交价格}}{\left(\frac{100}{\text{交易情况修正系数}}\right) \times \left(\frac{100}{\text{交易日期修正系数}}\right) \times \left(\frac{100}{\text{区域因素修正系数}}\right) \times \left(\frac{100}{\text{个别因素修正系数}}\right)}$$

- (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		滁州长江商贸城 B 区	滁州长江商贸城 B 区	滁州长江商贸城 B 区	滁州长江商贸城 B 区
案例来源		/	市场调查	市场调查	市场调查
房屋坐落		丰乐大道	丰乐大道	丰乐大道	丰乐大道
用途		办公用房	办公用房	办公用房	办公用房
交易价格 (元/m ²)		/	6245	5850	5980
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 9 月	2022 年 9 月	2022 年 9 月
交易情况		/	正常交易	正常交易	正常交易
权益状况		出让商业用地	出让商业用地	出让商业用地	出让商业用地
区域因素	房屋区位状况	较好	较好	较好	较好
	交通便捷状况	交通较便捷	交通较便捷	交通较便捷	交通较便捷
	配套设施状况	齐全	齐全	齐全	齐全
	基础设施状况	完善	完善	完善	完善
	其他条件	一般	一般	一般	一般
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	2008 年	2008 年	2008 年	2008 年
	所在楼层/总层数	2/3F	2/3F	2/3F	2/3F
	朝向	朝南	朝南	朝南	朝南
	平面布局	合理	合理	合理	合理
	室内装修	普通装修	普通装修	普通装修	普通装修
	物业管理	较好	较好	较好	较好

	其他条件	一般	一般	一般	一般
--	------	----	----	----	----

(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 9 月	2022 年 9 月	2022 年 9 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：

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

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

修正因素 可比实例	交易价格 (元/m ²)	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 ²)
可比实例 A	6245	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	6245
可比实例 B	5850	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	5850
可比实例 C	5980	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	5980
平均价格 (P) =						6025

(7) 确定估价对象平均比准价格 (P)

$$P = (\text{比准价格 A} + \text{比准价格 B} + \text{比准价格 C}) \div 3$$

$$= (6245+5850+5980) \div 3$$

$$= 6025 \text{ 元/m}^2$$

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		滁州长江商贸城 B 区	滁州长江商贸城 B 区	滁州长江商贸城 B 区	滁州长江商贸城 B 区
位 置		丰乐大道	丰乐大道	丰乐大道	丰乐大道
用 途		办公用房	办公用房	办公用房	办公用房
租金水平 (元/m ²)			28.75	27.22	28.04
交易情况		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
区域 因素	房屋区位状况	较好	较好	较好	较好
	交通便捷状况	交通较便捷	交通较便捷	交通较便捷	交通较便捷
	配套设施状况	齐全	齐全	齐全	齐全
	基础设施状况	完善	完善	完善	完善
	其他条件	一般	一般	一般	一般
个别 因素	建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
	临街状况	临内街	临内街	临内街	临内街
	层高 (m)	2.9	2.9	2.9	2.9

	平面布局	合理	合理	合理	合理
	室内装修	普通装修	普通装修	普通装修	普通装修
	其他条件	一般	一般	一般	一般

进行因素修正

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
租金水平 (元/m ²)			28.75	27.22	28.04
交易情况修正系数		100	100	100	100
交易日期修正系数		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
		100	100	100	100
个别因素	临街状况	30	30	30	30
	层高 (m)	20	20	20	20
	平面布局	30	30	30	30
	室内装修	10	10	10	10
	其他条件	10	10	10	10
		100	100	100	100
月租金水平比准价格 (P)			28.75	27.22	28.04
月平均租金水平 = (P _A +P _B +P _C) ÷ 3 =			28 元/m ²		
年租金水平 = 月租金水平 × 12 月 =			336 元/m ²		

②、明确租约限制

根据估价师现场调查了解,该估价对象目前空置。本次评估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一个月左右，正常一次租赁时间大约在三年左右，故分摊到每年的空置率约为：

$$\text{空置率} = (1 \text{ 月} \div 3 \text{ 年}) \div 12 \text{ 月} \times 100\% = 2.78\%$$

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，正常免租装潢期大约在半个月左右，正常一次租赁时间大约在三年左右，故分摊到每年的免租装潢期租金损失约为：

$$\text{免租装潢期租金损失} = (0.5 \text{ 月} \div 3 \text{ 年}) \div 12 \text{ 月} \times 100\% = 1.39\%$$

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 0.9% 左右。

因此，总体空置率和租金损失应为：

$$\begin{aligned} \text{年空置率与租金损失} &= \text{空置率} + (\text{免租装潢期租金损失} + \text{其它租金损失}) \\ &= 2.78\% + (1.39\% + 0.9\%) = 5.07\% \approx 5\% \end{aligned}$$

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 ²)	336
2	可出租面积比率	100%
3	年空置率与租金损失	5%
4	年有效毛收入 (元/m ²)	319.20

(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利率为1.5%，估价对象的押金额（月租金水平）为28元/m²，则，押金利息收入为：

$$\begin{aligned}\text{其他收入} &= \text{押金利息收入} = \text{押金额} \times \text{一年期存款利息率} \\ &= 28 \text{ 元/m}^2 \times 1.5\% = 0.42 \text{ 元/m}^2\end{aligned}$$

(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 9 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：2000 元/m²。

$$\begin{aligned} \text{维修费} &= \text{房屋重置价格} \times \text{年维修费率} \\ &= 2000 \text{ 元/m}^2 \times 2\% = 40 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

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

本估价对象为钢混结构非生产用房，经济耐用年限为 60 年，估价对象于 2008 建成，已使用 14 年，估计估价对象尚可使用 46 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	14	46	0%	77%

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，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七七成新。

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成新率为：77%，

b、估算保险费

$$\begin{aligned} \text{保险费} &= \text{房屋重置价格} \times \text{房屋成新率} \times \text{保险费率} \\ &= 2000 \text{ 元/m}^2 \times 77\% \times 2\% = 3.08 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

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，管理费率为年有效毛收

入的 2% 左右。

$$\begin{aligned} \text{管理费} &= \text{年有效毛收入} \times \text{管理费率} \\ &= 319.20 \text{ 元/m}^2 \times 2\% = 9.58 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

④、税金：是指租赁过程中应缴纳的房产税、营业税及附加、水利建设基金等。

a、房产税：依据中华人民共和国房产税暂行条例（国发[1986]90号）规定：依照房产租金收入计算缴纳的，税率为 12%。

$$\text{房产税} = \text{年有效毛收入} \times \text{房产税税率}$$

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：根据《营业税改增值税试点实施办法》（财税〔2016〕36号）规定：增值税税率为 5%，则：

$$\text{增值税} = \text{年有效毛收入} \div (1 + \text{增值税税率}) \times \text{增值税税率}$$

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：

$$\text{城市维护建设税} = \text{增值税} \times \text{城市维护建设税税率}$$

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：

$$\text{教育费附加} = \text{增值税} \times \text{教育费附加费率}$$

$$\begin{aligned} \text{增值税及附加费率} &= (\text{增值税税率} + \text{增值税税率} \times \text{城市维护建设税税率} + \text{增值税税率} \times \text{教育费附加费率}) \div (1 + \text{增值税税率}) \\ &= (5\% + 5\% \times 7\% + 5\% \times 3\%) \div (1 + 5\%) \\ &= 5.24\% \end{aligned}$$

c、水利建设基金：皖财综〔2021〕86号《安徽省财政厅关于水利建设基金有关事项的通知》：根据《财政部关于民航发展基金等 3 项政府性基金有关政策的通知》（财税〔2020〕72号）规定，经省政府同意，我省继续按照《安徽省人民政府关于印发〈安徽省地方水利建设基金筹集和使用管理办法〉的通知》（皖政〔2012〕54号）规定，征收水利建设基金。具体征收使用政策按照现行规定执行。根据《安徽省地方

水利建设基金筹集和使用管理办法》(皖政〔2012〕54号)规定：水利建设基金费率为0.6%，则：

水利建设基金=年有效毛收入×水利建设基金费率

单位：元/m²

税种	税率	合计税率	年有效毛收入	合计税金
房产税	12%	17.3%	319.20	55.22
增值税及附加	5.24%			
水利建设基金	0.06%			

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 ²)
1	维修费	40.00
2	保险费	3.08
3	管理费	9.58
4	税金	55.22
运营费用 合计		107.88

(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 ²)
1	年有效毛收入	319.20
2	其他收入	0.42
3	-运营费用	107.88
净收益(a)		211.74

(5)、租金变化趋势分析

近年来，全国经济状况持续健康发展，滁州市经济状况在三线城市中发展比较快，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，使得房地产的租金会不断上

涨，考虑到估价对象所处位置、商业繁华程度、交通条件、基础及配套设施完善程度等因素，同时考虑到通货膨胀因素的影响，租金的增长速度应大于通货膨胀率，结合估价师的经验判断，该办公用房未来的租金收益增长率 $S=5\%$ 。

(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%，本估价对象为办公用房，所在地区商业氛围较好，根据周边同类型商业物业的投资回报情况，结合估价师经验，综合判断风险其等级，确定风险调整值为：4.5%

$$\begin{aligned}\text{资本化率 } r &= \text{一年期定期存款年利率} + \text{风险调整值} \\ &= 1.5\% + 4.5\% = 6.0\%\end{aligned}$$

(7)、确定收益期限(n)

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)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。

本估价对象为钢混结构非生产用房，经济耐用年限为 60 年，估价对象于 2008 年建成，已使用 14 年，估计估价对象尚可使用 46 年；估价对象国有建设用地使用权至 2040 年，价值时点土地剩余使用年限为 18 年，根据孰短原则。故：

$$\text{收益期限 } n = 18 \text{ 年}$$

(8)、选用计算公式，求取收益价格

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)要求：建设用地使用权剩余期限长于建筑物剩余经济寿命的房地产，收益价值应为按收

益期计算的价值与自收益期结束时起计算的剩余期限建设用地使用权在价值日期的价值之和。

建筑物剩余经济寿命长于建设用地使用权剩余期限，且出让合同约定建设用地使用权期间届满无偿收回建设用地使用权及地上建筑物的非住宅房地产，收益价值应为按收益期计算的价值；除此之外的房地产，收益价值应为按收益期计算的价值与建筑物在收益期结束时的价值折现到价值日期后相加。

本估价对象建筑物剩余经济寿命长于建设用地使用权剩余期限，土地出让合同具体内容无法了解，本着谨慎原则，求取收益价格时，按照建设用地使用权期间届满无偿收回建设用地使用权及地上建筑物的非住宅房地产这种情况来处理。

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

$$P = \frac{211.74}{6.0\% - 5\%} \left[1 - \left(\frac{1+5\%}{1+6.0\%} \right)^{18} \right]$$

$$= 3321 \text{ 元/m}^2$$

3、估价结果分析：

根据上述比较法得出的比准单价为 6025 元/m²，收益法得出的收益价格为 3321 元/m²，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 70%，收益法的估价结果

权重取 30%，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。	收益法是根据未来收益来进行估算，并减去日常运营的相关费用，由于未来收益有不确定性，会导致估价结果与实际市场价值出现偏差，使得积算价格不能很好地反映市场价值，其权重应该较低。
建筑面积 (m ²)		116.25	116.25
测算结果	单价 (元/m ²)	6025	3321
权重		70%	30%
评估单价 (元/m ²)		5214	
评估总价 (元)		606128	

(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：人民币陆拾万零陆仟壹佰贰拾捌元整（¥606128.元），单价：¥5214 元/m²。

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164号

安徽建工房地产土地资产评估有限公司：

我院执行局移送的中国邮政储蓄银行股份有限公司滁州市分行与刘寒薇的借款合同纠纷一案，需要对安徽省滁州市南谿区丰乐南路281号（滁州长江商贸城B区）5幢215室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：_____

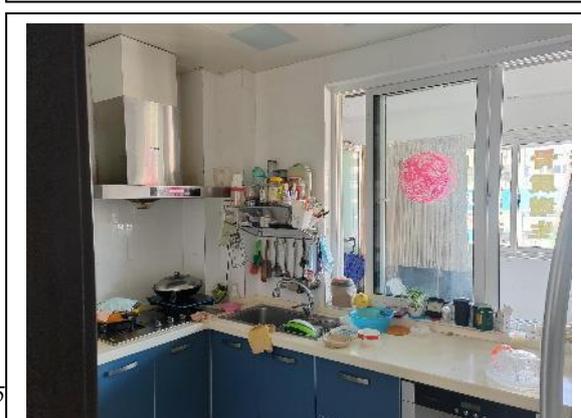
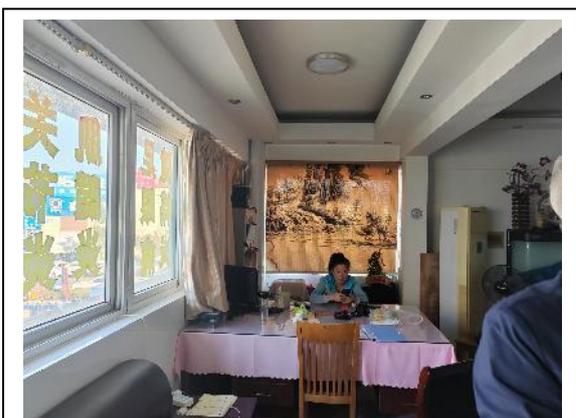
(二) 估价对象位置图





(三) 估价对象现场查勘照片

注册房地产估价师对估价对象“滁州市丰乐南路 281 号（滁州长江商贸城 B 区）5 幢 215 室办公用房”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鉴定评估项目 查勘时间: 2022.10.18 编号: _____

座落位置	滁州市丰乐南路281号(滁明长江商贸城B区)5幢215室	房屋用途	办公	建筑面积	116.25 m ²
结构类型	钢混	建成日期	2008年	层数	2/32
				标准层高	约2.9米
勘察部位		建筑标准		现场查勘状况	
结构部分	基础				
	墙体	空心砖墙体			
	楼地面	钢筋混凝土现浇			
	屋面	钢筋混凝土现浇			
装修部分	门窗	防盗门、塑钢门窗			
	外装饰	防水涂料			
	内装饰	地板砖、乳胶漆	卧室强化木地板		
	顶棚	石膏板吊顶	厨卫集成吊顶		
设备部分	细木装修	木皮套门			
	水电煤气	水、电	齐全		
房屋四至:	单元电梯数量	无			
	东:	双泉路			
房屋四至:	南:	花山西路			
	西:	丰乐大道			
	北:	会峰西路			
房屋区位情况	交通情况	有15、18、101、K1路公交车经过			
	周边环境情况	周边有中学、居民区、为长江财富广场对环境较好			
	基础配套设施	完善			

现场勘查人员签字: _____

申请执行入: _____ 被执行人: 刘寒薇

法院: 滁州市 评估公司: 皖东

(五) 估价对象权属证明材料

不动产登记信息

权利人	刘寒薇	证件号码	342301196803100620
义务人		不动产权证号(证明)	濂2014040209
不动产单元号	341102007002GB00159F00050015	权属来源	办公
坐落	丰乐南路281号(滁州长江商贸城B区)5幢215室	用途	办公
面积(平方米)	116.25	不动产价格/被担保债权数额(万元)	24.796
是否抵押	已抵押	是否查封	已查封
是否预告	无预告	是否预抵	未预抵
登记类型		权利性质	市场化商品房
登记时间	2014-11-17 09:44:28	房屋性质	市场化商品房
查封文号	2021皖1102执3714号,2021皖1102执3893号	查封期限起	2021年09月10日,2021年09月16日
查封期限止	2024年09月09日,2024年09月15日	查封登记时间	2021年09月13日 08:51:32,2021年09月16日 15:42:03
查封机关	滁州市琅琊区人民法院	抵押方式	一般抵押
抵押权人	中国邮政储蓄银行股份有限公司滁州市分行	抵押期限	2017年12月11日~2029年12月11日
抵押登记时间	2017年12月13日 08:54:07		

查询日期: 2022年4月12日15时8分
 领取人(签字):
 查询单位(盖章):

注: 该查询记录指依法已登记的不动产登记信息, 本次查询范围仅限本单位所辖范围, 本次查询范围仅限本单位现用不动产登记统一登记信息管理平台的登记范围。根据《不动产登记暂行条例》第二十八条规定, 不得将查询获得的不动产登记资料用于其他目的; 未经权利人同意, 不得泄露查询获得的不动产登记资料。

安徽省滁州市琅琊区人民法院 执行裁定书

(2022)皖 1102 执 1367 号之一

申请执行人：中国邮政储蓄银行股份有限公司滁州市分行，
住所地安徽省滁州市琅琊路 164 号，统一社会信用代码
91341100675850927H。

负责人：杨志强，该分行行长。

被执行人：刘寒薇，女，1968 年 03 月 10 日出生，汉族，住
安徽省滁州市花园西路 268 号浩然国际 1 幢 2 单元 1001 室，居民
身份号码 342301196803100620。

本院在执行中国邮政储蓄银行股份有限公司滁州市分行与刘
寒薇借款合同纠纷一案中，责令被执行人履行生效法律文书确定
的义务，但被执行人刘寒薇未履行。本院于 2022 年 4 月 13 日以
(2022)皖 1102 执 1367 号执行裁定查封了被执行人位于滁州市丰
乐南路 281 号（滁州长江商贸城 B 区）5 幢 215 室的不动产。依照
《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十一条、第二百五十四
条规定，裁定如下：

拍卖被执行人刘寒薇的位于滁州市丰乐南路 281 号（滁州长
江商贸城 B 区）5 幢 215 室的不动产。

本裁定送达后即发生法律效力。

审	判	长	赵士梅
审	判	员	王国雷
审	判	员	汪洁



本件与原件核对无异

二〇二二年七月十一日

书 记 员 闫旭东

(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

安徽中立公鉴房地产资产造价评估有限公司——营业执照



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
913401007117941177(1-1)

注册资本 伍佰万圆整

成立日期 1999年07月16日

住所 安徽省合肥市高新区习友路1689号深港数字产业园7号楼7A-3701室

登记机关



经营范围

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、地亩灾害评估、节能评估、节能审查、环境咨询、评价、绩效评价、安全评价、项目后评价、工程咨询、造价咨询、房地产业咨询、技术咨询、管理咨询服务；房地产经纪；土地开发利用；工程招标投标、政府采购代理、土地登记代理；土地利用规划编制；工程测绘、房产测绘；房产测绘；文明指数测评、文明单位创建方案设计。（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）

名称 安徽中立公鉴房地产资产造价评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 张勇

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。



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

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

国家市场监督管理总局监制

中立公鉴工商变更说明

变更日期:	2022-7-1		
章程			
出资额(或外资中方认缴资本)	200	500.000000	
股东名录	郑云:10%;吴怀琴:30%;张勇:60%;	郑云:10%;吴怀琴:23%;张勇:67%;	<u>变更明细</u>
股东认缴出资	张勇:(出资额:120.0000万元, 出资比例: 60%);吴怀琴:(出资额:60.0000万元, 出资比例: 30%);郑云:(出资额: 20.0000万元, 出资比例: 10%);	郑云:(出资额: 50.0000万元, 出资比例: 10%);吴怀琴:(出资额: 115.0000万元, 出资比例: 23%);张勇:(出资额: 335.0000万元, 出资比例: 67%);	
变更日期:	2022-9-22		
章程			
企业名称	安徽建工房地产土地资产评估有限公司	安徽中立公鉴房地产资产评估有限公司	

日期: 2022-9-23 下午 4:20

备注:
本信息内容如与企业实际情况不一致, 应以该企业原始档案为准。



共 肆 页 / 1

2022/9/23

安徽中立公鉴房地产资产评估有限公司——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. 00295694

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

