

涉执房地产处置 司法评估报告



估价项目：合肥市瑶海区长江东路 1137 号安徽圣大国际商贸中心 3-2104 室成套住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：安徽省桐城市人民法院

房地产估价机构：安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司

注册房地产估价师：张文全 注册号：3420120004

王鹏飞 注册号：3420210025

估价报告编号：皖天源[2022]房估字第 S0184 号

估价报告出具日期：二〇二二年十一月二十八日

致 委 托 方 函

安徽省桐城市人民法院：

受贵院委托, 我对位于合肥市瑶海区长江东路 1137 号安徽圣大国际商贸中心 3-2104 室, 产权证号: 皖(2016)合不动产权第 0092723 号, 权利人: 张尹, 建筑面积: 137.0 m², 于价值时点 2022 年 11 月 18 日在现状利用条件下的市场价值进行评定估算, 估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

我公司派出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、调查本次估价所需的相关文件、资料, 根据本次估价目的, 遵循公认的估价原则, 按照严谨的估价程序, 依据有关法律法规和标准, 在合理的假设下, 运用适宜的估价方法(比较法、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, 确定估价对象合肥市瑶海区长江东路 1137 号安徽圣大国际商贸中心 3-2104 室在价值时点 2022 年 11 月 18 日的估价结果如下:

评估总价: RMB224.08 万元

大写(人民币): 贰佰贰拾肆万零捌佰元整

单价: 16356 元/平方米

注: 估价的有关情况和相关专业意见, 请见附后的估价报告。本估价报告使用期限至 2023 年 11 月 27 日止。

此致

法定代表人签章:

安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司

二〇二二年十一月二十八日

目 录

致 委 托 方 函	1
注册房地产估价师声明	3
估价的假设和限制条件	4
房地产估价结果报告	7
一、估价委托方	7
二、房地产估价机构	7
三、估价目的	7
四、估价对象	7
五、价值时点	9
六、价值类型	9
七、估价依据	9
八、估价原则	10
九、估价方法	12
十、估价结果	12
十一、注册房地产估价师	13
十二、实地查勘期	13
十三、估价作业期	13
十四、估价报告应用有效期	13
房地产估价技术报告	14
一、权益状况描述与分析	14
二、实物状况描述与分析	14
三、区位状况描述与分析	15
四、市场背景分析	16
五、最高最佳使用分析	16
六、估价方法选用	19
七、计算过程	20
八、估价结果的确定	30
附件（均为复印件）	
（一）《安徽省桐城市人民法院委托书》；	
（二）《自然资源部房地产权结果信息一览表》；	
（三）现场勘验照片；	
（四）估价对象位置示意图；	
（五）估价机构营业执照；	
（六）估价机构资质证书；	
（七）注册房地产估价师资质证书。	

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

- 1、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、本公司及本次参与评估的房地产估价人员与房地产当事人没有利害关系。
- 4、估价师依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）进行分析，形成意见和结论，撰写本评估报告。
- 5、我们已派估价师张文全、王鹏飞于2022年11月18日对估价对象作了实地查勘，并做好实地查勘记录，拍摄了反映房屋外观、室内的影像资料，并对勘察的客观性、真实性、公正性负责，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其区位、室内、外观，对其结构等情况未作查验，对估价对象的面积也未作实际丈量。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
- 6、本次评估由估价师独立完成，没有相关机构或专家对本次估价报告提供专业帮助或提供专业意见。

参与本次估价的房地产估价师签名及签名日期。

注册房地产估价师	注册号	签字	签字日期
张文全	3420120004		____年__月__日
王鹏飞	3420210025		____年__月__日

估价的假设和限制条件

估价假设：

1、一般假设：

1) 注册房地产估价师对估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料的原件进行了审慎检查和尽职调查，并保留其影印件，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，本报告以估价委托人提供的资料是合法、真实、准确和完整的为假设前提进行估价；

2) 本报告所述估价对象的市场价值，是指估价对象在公开市场上于价值时点预期最可能形成的价格，它依据如下假设：

- (1) 具有一个公开、比较活跃、发达的房地产市场；
- (2) 估价对象的能够自由地在市场上进行交易活动；
- (3) 为使交易完成以及达成合理成交价格，需有一个合理的谈判周期，在这个周期内，市场状况，物理状态等是相对静止不变的；
- (4) 不考虑特殊买家的附加出价。

3) 注册房地产估价师对估价对象房地产的安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注，在无理由怀疑估价对象可能存在的安全隐患及环境污染且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设估价对象能安全使用为假设前提进行估价。

4) 假设估价对象在价值时点达到最高最佳使用状态，任何有关估价对象运作方式、程序符合国家和地方法律法规。

2、未定事项假设

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

本次评估不存在未定事项假设。

3、背离事实假设

因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象的实际状况不一致的合理假定。

①估价对象已存在查封、抵押，评估时不考虑查封、抵押的影响；

故本次评估存在背离事实假设。

4、不相一致假设

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

本次评估不存在不相一致假设。

5、依据不足假设

估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

根据委托人提供的资料无法确定估价对象的结构、土地终止日期，估价师通过现场勘验及尽职调查了解情况，本次评估设定估价对象建筑结构为钢混，土地终止日期为 2073 年 6 月 24 日。

本次评估存在依据不足假设。

应用的限制条件：

1、本报告估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得作其它用途。

2、本报告价值时点为 2022 年 11 月 18 日。估价结果应用有效期自本估价报告出具之日起一年内有效。

3、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。

4、委托方提供的材料真实有效，建筑面积、使用性质及建成年代等均以委托方提供的材料记载的为准。

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

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

7、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

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

9、本次评估人民法院未书面明确评估对象交易税费负担方式，本次评估按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担方式进行评估测算。

10、评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费是否从财产处置价款中扣除会对评估结果造成影响，考虑到现实执行中被执行人配合程度不高，相关财产处置费通常会从财产处置价款中扣除，本次评估结果未扣除上述费用。

11、根据《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)，请当事人、利害关系人收到评估报告后五日内对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等提出书面异议，未在规定期限内提出异议，我司不予受理。

12、本估价报告由安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司负责解释。

13、本报告估价结果仅为委托方在本次估价目的下使用，不得作其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式对外公开发表。

14、本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，本估价机构和估价师不承担任何法律责任。

房地产估价结果报告

皖天源[2022]房估字第 S0184 号

一、估价委托方

委托方名称(姓名): 安徽省桐城市人民法院

联系人: 郎法官

联系电话: 0556-6207025

二、房地产估价机构

估 价 机 构: 安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司

法定代表人: 程元贵

地 址: 合肥市蒙城北路 73 号天源大厦 4 楼

资质等级: 一级 资格证书号: GA141003

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

(一) 估价对象范围

估价对象范围包括建筑物(含室内不可移动装修、红线内基础设施), 分摊土地使用权, 不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(二) 估价对象权益状况

本次评估的估价对象合肥市瑶海区长江东路 1137 号安徽圣大国际商贸中心 3-2104 室成套住宅, 产权证号: 皖(2016)合不动产权第 0092723 号, 权利人: 张尹。建筑面积为 137.0 m², 总层数 30 层, 所在层第 21 层。规划用途为成套住宅, 价值时点实际用途为住宅。估价对象存在他项权利, 不动产登记证明号: 皖(2016)合不动产证明第 0086870 号, 抵押不动产类型: 土地和房屋, 债务履行期限: 2016 年 8 月 16 日起-2046 年 8 月 16 日止。

(三) 估价对象实物状况

估价对象实物状况一览表

房屋坐落	合肥市瑶海区长江东路 1137 号安徽圣大国际商贸中心 3-2104 室成套住宅				
产权证号	皖(2016)合不动产权第 0092723 号	房地产权利人	张尹		
建筑面积(m ²)	137.0	房屋用途	成套住宅	建成年代	2008 年
建筑结构	钢混	建筑类型	高层	层次/总层数	21/30F
土地开发程度	“六通一平”，道路、供水、排水、供电、燃气、通讯、场地平整。				
装饰装修	精装(内墙乳胶漆、墙砖，地面地砖、地板，防盗门，铝合金窗，石膏吊顶、扣板吊顶，中央空调)。				
设施设备	供水、排水、供电、供气、通讯、照明设施完备；小区配套设施良好。				
空间布局	三室二厅一厨二卫一阳台。				
维护状况	目前处于正常使用状态，使用状况一般，维护保养情况一般。				
完损状况	结构构件、设备完好齐全，现状一般。				

(四) 估价对象区位状况描述

估价对象区位状况一览表

位置状况	坐落	合肥市瑶海区长江东路 1137 号安徽圣大国际商贸中心 3-2104 室成套住宅。
	方位	位于合肥市瑶海区。
	临路状况	东临滁州路，南近凤凰桥路，西近胜利路，北临长江东路。
	朝向	朝南。
	楼层	21/30F。
	繁华程度描述	距离逍遥津公园直线距离约 500 米，繁华程度较好。
交通状况	道路状况	估价对象近胜利路，所临道路为生活、交通型主干道，路况较好。
	出入可利用交通工具	附近有 2、85、161 路等公交，出行较为便捷。
	交通管制情况	胜利路为生活、交通型主干道，道路通行限制时速 60 公里/小时。
	停车方便程度	小区内配备有车位，停车较为方便。
环境况	自然环境	估价对象所在区域内环境整洁，自然环境条件较好。主要污染源为道路路面过往车辆排放的汽车尾气和噪音污染。
	人文环境	周边有市总工会宿舍、蚂蚁塘小区等住宅小区，整体人文环境较好。
	景观	估价对象所在区域景观较好。
外部配套设施	基础设施	估价对象所在区域道路、供水、排水、供电、通讯等设施完备，综合基础设施条件较完善，设施较新，且保管较完善，保障率较高，保障率在 95%以上。
	公共服务设施	附近有逍遥津公园、合肥市滁州路小学、淮河路步行街、超市、银行等生活配套设施。该区域基础设施和公共设施配套比较齐全。

五、价值时点

2022年11月18日（依据估价目的确定为估价师完成对估价对象实地查勘之日）

六、价值类型

本次估价结论所指价格是估价对象于价值时点采用公开市场价值标准而确定的客观合理价格。市场价值是指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）有关法律法规

- 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32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三十二号）；
- 3、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
- 4、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让与转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令55号）；
- 5、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；
- 6、《中华人民共和国房产税暂行条例》（1986年9月15日国务院发布 根据2011年1月8日国务院令588号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）；
- 7、《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）；
- 8、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税〔2016〕36号）；
- 9、《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）；
- 10、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（1988年9月27日中华人民共和国国务院令17号发布，1995年12月7日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第三次修订）；
- 11、《中华人民共和国城市维护建设税法》（中华人民共和国主席令第五十一号）；
- 12、《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448号）；

13、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(法释[2004]16号)；

14、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖、变卖工作的若干规定》(法释[2009]16号)；

15、《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)。

(二) 有关技术标准

- 1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- 2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；
- 3、《不动产登记暂行条例》(国务院总理 656 号令，自 2012 年 3 月 1 日起施行)；
- 4、房地产登记技术规程-住房和城乡建设部《关于印发〈2019 年工程建设标准规范制订、修订计划(第一批)〉的通知》(建标〔2008〕102 号)；
- 5、《房屋完损等级评定标准》(1984 年 11 月 8 日建设部发布)。

(三) 委托方提供的文件资料

- 1、《安徽省桐城市人民法院委托书》；
- 2、《自然资源部房地产权结果信息一览表》。

(四) 估价方收集的有关资料

- 1、现场勘察资料；
- 2、市场调查资料；
- 3、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，最高最佳使用原则，替代原则，价值时点原则。

1、独立客观公正原则

所谓独立，一是要求估价机构本身应当是一个不依赖于他人、不受他人束缚的独立机构；二是要求估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系；三是要求估价机构和估价人员在估价中不应受到外部干扰因素的影响，不屈从于外部压力，完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价。所谓客观，是要求估价机构和估价人员不

带着自己的好恶、情感和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价。所谓公正，是要求估价机构和估价人员在估价中应公平正直，不偏袒任何一方，因此，遵循独立、客观、公正原则的核心，是估价机构和估价人员应站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。

2、合法原则

合法原则要求应以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价，估价对象房地产的产权、利用以及处分的方面应符合相关法律法规的规定。

3、最高最佳使用原则

最高最佳使用原则是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。应以估价对象的最高最佳使用为前提估价。当估价对象已做了某种使用，估价时应根据最高最佳使用原则对估价前提作出下列之一的判断和选择，并应在估价报告中予以说明：①保持现状前提：认为保持现状继续使用最为有利时，应以保持现状继续使用为前提估价；②转换用途前提：认为转换用途再予以使用最为有利时，应以转换用途后再予以使用为前提估价；③装修改造前提：认为装修改造但不转换用途再予以使用最为有利时，应以装修改造但不转换用途再予以使用为前提估价；④重新利用前提：认为拆除现有建筑物再予以利用最为有利时，应以拆除建筑物后再予以利用为前提估价；⑤上述情形的某种组合。

4、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产市场价格也同样遵循替代规律，某房地产市场价格，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产市场价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。替代原则是比较法的理论基础，同一市场上具有相近效用的房地产其价值也应相近。

5、价值时点原则

房地产市场是不断变化的，影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产价格自然也是不断变化的。因此，房地产价格具有很强的时间性，每一个价格都对应着一个具体

的时间，估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值，这一具体时间是由估价目的决定的。价值时点原则要求估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

九、估价方法

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

1、选用的估价方法及理由

估价对象为成套住宅用途房地产，同区域内类似房地产市场交易较为活跃，可以选择可比实例数量较多，符合比较法运用的条件。估价对象周边此类住宅房地产租赁市场较为活跃，其具有收益性且收益较为稳定，符合收益法运用的条件。

2、未选用的估价方法及理由

估价对象为成套住宅用途房地产，受市场供求关系影响较大，与开发成本关联性弱，另开发成本构成面多，难以全面计量，尤其是功能性折旧和经济性折旧很难定量测算，只能定性分析，虽理论上可以采用成本法估价，但根据估价对象的类型不宜采用成本法估价，因此本次估价不采用成本法；估价对象不属于待开发或再开发房地产，因此不适合采用假设开发法。

综上所述，本报告将采用比较法和收益法对估价对象进行评估。

比较法估价原理：

比较法是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修正，以估算估价对象的客观合理的价格。

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的方法。

十、估价结果

我公司派出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，运用适宜的估价方法（比较法、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，确定估价对象合肥市瑶海区长江

东路 1137 号安徽圣大国际商贸中心 3-2104 室成套住宅在价值时点 2022 年 11 月 18 日的估价结果如下：

评估总价：RMB224.08 万元

大写（人民币）：贰佰贰拾肆万零捌佰元整

单价：16356 元/平方米

十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师	注册号	签字
张文全	3420120004	

王鹏飞	3420210025	
-----	------------	--

十二、实地查勘期

2022 年 11 月 18 日

十三、估价作业期

2022 年 10 月 21 日至 2022 年 11 月 28 日

十四、估价报告应用有效期

自估价报告出具日起有效期为十二个月。

安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司

二〇二二年十一月二十八日

房地产估价技术报告

一、权益状况描述与分析

本次评估的估价对象合肥市瑶海区长江东路 1137 号安徽圣大国际商贸中心 3-2104 室成套住宅，产权证号：皖（2016）合不动产权第 0092723 号，权利人：张尹。建筑面积为 137.0 m²，总层数 30 层，所在层第 21 层。规划用途为成套住宅，价值时点实际用途为住宅。估价对象存在他项权利，不动产登记证明号：皖（2016）合不动证明第 0086870 号，抵押不动产类型：土地和房屋，债务履行期限：2016 年 8 月 16 日起-2046 年 8 月 16 日止。

估价对象已在合肥市房地产部门办理房屋所有权登记，权益明晰，各项权利因素完整。根据此次评估目的，不考虑抵押、查封等影响因素

二、实物状况描述与分析

估价对象实物状况一览表

房屋坐落	合肥市瑶海区长江东路 1137 号安徽圣大国际商贸中心 3-2104 室成套住宅				
产权证号	皖（2016）合不动产权第 0092723 号	房地产权利人	张尹		
建筑面积(m ²)	137.0	房屋用途	成套住宅	建成年代	2008 年
建筑结构	钢混	建筑类型	高层	层次/总层数	21/30F
土地开发程度	“六通一平”，道路、供水、排水、供电、燃气、通讯、场地平整。				
装饰装修	精装（内墙乳胶漆、墙砖，地面地砖、地板，防盗门，铝合金窗，石膏吊顶、扣板吊顶，中央空调）。				
设施设备	供水、排水、供电、供气、通讯、照明设施完备；小区配套设施良好。				
空间布局	三室二厅一厨二卫一阳台。				
维护状况	目前处于正常使用状态，使用状况一般，维护保养情况一般。				
完损状况	结构构件、设备完好齐全，现状一般。				
实物状况分析	估价对象空间布局合理，适宜居住，用途符合规划，设施设备完好，外观维护状况一般，现场勘查成新度一般。地势较平坦，实际开发程度为“六通一平”。估价人员经分析认为上述因素对估价对象主要实物状况房地产价值有一定的保值增值作用。				

三、区位状况描述与分析

估价对象区位状况一览表

位置状况	坐落	合肥市瑶海区长江东路 1137 号安徽圣大国际商贸中心 3-2104 室成套住宅。
	方位	位于合肥市瑶海区。
	临路状况	东临滁洲路，南近凤凰桥路，西近胜利路，北临长江东路。
	朝向	朝南。
	楼层	21/30F。
	繁华程度描述	距离逍遥津公园直线距离约 500 米，繁华程度较好。
交通状况	道路状况	估价对象近胜利路，所临道路为生活、交通型主干道，路况较好。
	出入可利用交通工具	附近有 2、85、161 路等公交，出行较为便捷。
	交通管制情况	胜利路为生活、交通型主干道，道路通行限制时速 60 公里/小时。
	停车方便程度	小区内配备有车位，停车较为方便。
环境况	自然环境	估价对象所在区域内环境整洁，自然环境条件较好。主要污染源为道路路面过往车辆排放的汽车尾城气和噪音污染。
	人文环境	周边有市总工会宿舍、蚂蚁塘小区等住宅小区，整体人文环境较好。
	景观	估价对象所在区域景观较好。
外部配套设施	基础设施	估价对象所在区域道路、供水、排水、供电、通讯等设施完备，综合基础设施条件较完善，设施较新，且保管较完善，保障率较高，保障率在 95%以上。
	公共服务设施	附近有逍遥津公园、合肥市滁州路小学、淮河路步行街、超市、银行等生活配套设施。该区域基础设施和公共设施配套比较齐全。
区位状况分析		综上所述，估价对象为成套住宅用途房地产，地理位置较好，交通便捷，居民出行较方便，附近自然环境较好，空气质量良好，噪音污染一般，各种基础设施和公共设施较齐全，随着城市的发展，估价对象房地产价值将有一定的升值空间。

四、市场背景分析

1、合肥地区经济社会发展状况

截至2020年11月1日零时，合肥市常住人口为936.9881万人，城镇化率达82.28%，全省最高，连续三年全省第一；合肥人均受教育年限为11.27年，文化程度和整体素质相对较高。

合肥上半年全力做好“六稳”“六保”工作，千方百计稳就业保民生，兜牢民生底线，城镇居民收入实现快速增长，人均可支配收入28015元，同比增长14.4%，两年平均增长9.1%，实现持续快速增长。

2021年上半年，随着经济的持续稳定发展，合肥的就业形势不断向好。在一些惠企政策和促消费政策的拉动下，城镇居民的人均可支配收入延续增长态势。

看总量，合肥城镇居民人均可支配收入达28015元，分别比全国、全省高3890、6178元，仅次于马鞍山，位居全省第二。

看增速，14.4%的增幅比上年大幅提高10个百分点，分别比全国、全省高3个、1.3个百分点，上半年位居全省第一；同长三角其他副中心城市相比，分别高于杭州和南京1.9个、0.8个百分点。

看结构，四项收入呈全面增长态势，工资性收入仍是合肥城镇居民收入的主要来源。据分析，上半年，城镇居民人均工资性收入16813元，同比增长13.4%，两年平均增长9.1%，占可支配收入的比重为60%，对可支配收入增长的贡献率为56.6%。

“一系列积极的就业政策，有力带动了工资性收入增长。”上半年，全市各级财政筹集资金7.92亿元用于保障各类就业创业、技能培训等支出。

2、房地产市场总体状况

2021年以来，合肥市上下围绕“稳房价、稳地价、稳预期”的整体目标持续发力，不断升级调控举措，突出住房民生属性，坚决遏制楼市过热苗头，力促房地产市场平稳健康。在同期基数迅速回升的强势影响下，伴随着“双集中”供地和“新政八条”的稳步推进，上半年全市房地产开发投资同比微增长，销售面积高位趋缓，市场供需呈现结构性调整。

中央和国家机关有关部门一再强调，把发展保障性租赁住房作为“十四五”住房建设的重点任务，坚持一切从实际出发，解决好大城市的住房突出问题。要把握好保障性租赁住房的政策重点，明确保障对象，着力做好新市民和青年人的住房保障，优先保障新市民中从事基本公共服务的住房困难群众。坚持“保基本”，以小户型为主，注重实现“职住平衡”。按照“可负担、可持续”原则，建立科学的租金定价机制。因地制宜，以人口净流入城市为重点，落实城市主体责任，加快发展保障性租赁住房。

2021年上半年，全市房地产开发投资775.2亿元，同比增长0.3%，低于一季度7.8个百分点，低于前5个月5.1个百分点，两年平均下降3.3%，降幅较一季度收窄3.2个百分点。与全省比较，增速低于全省10.8个百分点，差距较一季度缩小4.2个百分点，位列全省第14位。

3、估价对象所在区域同类房地产状况

（一）供给端平稳回升。

施工面积稳中有升，住宅新开工面积降幅收窄。上半年，全市商品房施工面积增速自4月份转正以来始终保持平稳上升态势。上半年，在建施工面积7280.29万平方米，同比增长4.8%，高于一季度6.3个百分点，两年平均增长2.2%。其中，住宅施工4738.39万平方米，增长6.6%，较一季度加快5.3个百分点，占全市施工面积比重65.1%，高于去年同期1.1个百分点，较一季度微降0.1个百分点。受二季度新入库项目的强力补充，上半年全市新开工面积明显增加，达到843.55万平方米，较一季度净增605.8万平方米，同比增长3%。其中，住宅新开工602.09万平方米，同比下降0.3%，降幅较一季度收窄24.6个百分点。

两端户型投资走俏，刚需户型占比提升。上半年，全市住宅投资616.06亿元，同比增长1.8%，增速较一季度回落5个百分点，拉动房地产投资增长1.4个百分点。分户型来看，后疫情时期的改善型住房热度仍在延续，同时，限购限贷下新政对刚需购房者的保障加持也促使小户型占比稳步走高，三档户型总体呈现“两高一低”，即两端户型成投资热点。上半年，全市90平米以下户型118.29亿元，同比增长44.2%，占住宅投资的19.2%，同比提高5.6个百分点；140平方米以上户型投资91.8亿元，同比增长14.4%，占比由去年同期的13.3%扩大到14.9%，合计拉动全市住宅投资增

长 7.9 个百分点；90—140 平米户型同比下降 8.3%，低于住宅投资增速 10.1 个百分点。

（二）需求端趋于理性，清库存效果显著。

当月销售再创新高。6 月份，全市商品房销售面积 200.97 万平方米，创年内峰值。但受到疫情前期线上蓄客、中后期集中备案的积累爆发作用，销售增速虽继续保持昂扬态势，但走向高位趋缓。上半年，全市商品房销售面积总量 891.25 万平方米，同比增长 46.9%，较前 5 个月回落 48.5 个百分点。其中，住宅销售增长 52.8%，占比继续保持 9 成以上，拉动全市销售增长 45.8 个百分点。90 平米以下户型同比增长 64.9%，高于住宅销售平均水平 12.1 个百分点，90—144 平米户型同比增长 55.2%，两类户型合计上拉住宅销售增速 48.6 个百分点，占住宅销售比重较同期提升 2 个百分点。

住宅待售三月连降。随着城市配套设施的不断完善，交通网络的不断延伸为存量房盘活创造可能，在热点地区“一房难求”的挤压效果下，二季度以来，全市住宅待售面积连续三个月同比下降。至上半年，全市住宅待售面积 39.1 万平方米，同比下降 38.8%，占全市待售面积的比重为 13.5%，低于去年同期 8.9 个百分点。

（三）热点度外向转移，促均衡全面发展。

开发区新增项目高速增长。2021 年以来，开发区项目入库多、体量大。新站区率先在全市推进安置房“房企全过程代建”新模式，上半年开工入库项目 14 个，全市第一；经开区合肥华侨城空港国际小镇和高新区光年世纪城两个计划总投资百亿元左右的项目全面开工。1—6 月，三大开发区新入库项目 20 个，占全市的 37.7%，同比增加 10 个，完成投资 52.54 亿元，同比增长 2.8 倍，占全市新增项目投资的 49.3%，拉动全市房地产投资增长 5 个百分点。销售面积 50.58 万平方米，同比增长 4.4 倍，占全市新增项目销售的 47.2%，影响全市 6.8 个百分点。

县域销售远超全市。2021 年以来，受调控政策影响，加上主城区新房供给不足，买方市场竞争加剧，购买力不断外溢，县域房源在配套、价格、政策方面的优势效果持续放大。上半年，县域实现商品房销售 398.16 万平方米，同比增长 1.1 倍，高于全市平均增速 61.5 个百分点，对全市销售面积增长的贡献率为 72.8%，延续一季度销售热度。

通过对 2021 年上半年合肥住宅房地产市场的分析，结合估价师对合肥市住宅房地产市场调查分析认为，2021 年下半年住宅房地产价格水平将会持平或小幅变化。

五、最高最佳使用分析

所谓最高最佳使用，是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是建立在法律上允许、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。最高最佳使用分析真正体现了估价的客观性。

1、法律上允许

最高最佳使用不是无条件的最高最佳使用，而是在法律（包括法律、行政法规、城市规划、土地使用权出让合同等）允许范围内的最高最佳使用，这也是合法原则的要求。

2、技术上可能

对于法律所允许的每一种使用方式，要检查它在技术上是否能够实现，即不能把技术上无法做到的使用方式当作最高最佳使用。技术上可能的分析主要包括宗地的物理条件以及施工的技术手段等能否满足要求。

3、财务上可行

对于法律上允许、技术上可能的每一种使用方式，还要进行财务可行性检验。如果满足上述两个标准的使用方式是产生收益的，财务净现值为正数、内部收益率大于基准收益率的使用方式是财务上可行的使用方式

4、价值最大化

在所有满足法律上允许、技术上可能、财务上可行的使用方式中，能使估价对象的价值达到最大的使用方式，是最高最佳的使用方式。即估价价格应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大收益的使用方式的估价结果。

根据估价对象所在区域的房地产市场状况，结合估价对象的设计建筑情况，住宅房地产的价值在各种房地产用途中能产生最高的收益，因此本次评估保持合法的证载用途继续使用为前提进行估价。

六、估价方法选用

房地产估价中常用的估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法。估价人员根据《房地产估价规范》和估价对象的特点以及此次估价目的选择估价方法。

1、选用的估价方法及理由

估价对象为成套住宅用途房地产，同区域内类似房地产市场交易较为活跃，可以选作可比实例数量较多，符合比较法运用的条件。估价对象周边此类住宅房地产租赁市场较为活跃，其具有收益性且收益较为稳定，符合收益法运用的条件。

2、未选用的估价方法及理由

估价对象为成套住宅用途房地产，受市场供求关系影响较大，与开发成本关联性弱，另开发成本构成面多，难以全面计量，尤其是功能性折旧和经济性折旧很难定量测算，只能定性分析，虽理论上可以采用成本法估价，但根据估价对象的类型不宜采用成本法估价，因此本次估价不采用成本法；估价对象不属于待开发或再开发房地产，因此不适合采用假设开发法。

综上所述，本报告将采用比较法和收益法对估价对象进行评估。

比较法和收益法估价原理：

比较法是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修正，以估算估价对象的客观合理的价格。

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的方法。

七、计算过程

1、比较法计算过程

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

房地产价值=比较实例房地产价格×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

(1) 选取可比实例

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

温馨提示：报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。

咨询电话：0551—65605703

可比实例状况一览表

实例项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
位置	安徽圣大国际	安徽圣大国际	安徽圣大国际
类型	住宅	住宅	住宅
案例价格 (元/m ²)	16200	16329	16148
交易情况	正常	正常	正常
交易时间	2022. 9	2022. 1	2022. 8
交通便捷程度	便捷	便捷	便捷
公共配套设施完备度	完备	完备	完备
基础设施配套完备度	完备	完备	完备
环境景观状况	一般	一般	一般
建筑结构	钢混	钢混	钢混
建筑年代 (年)	2008	2008	2008
楼层	17/30F	25/30F	18/30F
建筑面积 (m ²)	141. 98	147	136. 24
内部装修程度	中装	精装	精装
朝向	朝南	朝南	朝南
物业管理	封闭式	封闭式	封闭式
权益状况	完整	完整	完整

(2) 进行交易情况修正

根据所掌握的资料, 可比实例 A、B、C 均为正常交易, 无需进行交易情况修正。

(3) 进行市场状况调整

本次评估的价值时点为 2022 年 11 月 18 日, 当所选比较实例对应的交易日期与本次评估价值时点不一致时, 需根据当地二手成套住宅指数水平进行调整, 确定比较案例交易日期修正系数。估价人员根据国家统计局发布的全国 70 个大中城市二手成套住宅价格指数 (定基价格指数, 以 2020 年为价格为基点) 见下表:

月份	2020 年	2021. 1	2021. 2	2021. 3	2021. 4	2021. 5	2021. 6	2021. 7
价格指数	100	103. 2	104	104. 7	105. 3	105. 6	105. 9	106. 1
月份	2021. 8	2021. 9	2021. 10	2021. 11	2021. 12	2022. 1	2022. 2	2022. 3
价格指数	106	105. 8	105. 6	105. 5	105. 1	104. 7	104. 4	104. 2
月份	2022. 4	2022. 5	2022. 6	2022. 7	2022. 8	2022. 9	2022. 10	
价格指数	103. 3	102. 8	103. 4	104	104. 3	104. 9	104. 4	

4、区位状况调整

估价人员根据现场勘察和所掌握的资料，对三个可比实例与估价对象的区域因素进行修正。

区位状况包括：

4.1 土地等级：按土地级别分为一级、二级、三级、四级、五级、六级等六个等级，以估价对象的等级为 100，每个等级修正 2%。

4.2 交通便捷程度：分为便捷、较便捷、一般、不甚便捷、不便捷五个等级，以估价对象的等级为 100，每个等级修正 2%。

4.3 公共配套设施完备度：分为完备、较完备、一般、基本完备、不完备五个等级，以估价对象的等级为 100，每个等级修正 1%。

4.4 基础设施完备程度：分为完备、较完备、一般、基本完备、不完备五个等级，以估价对象的等级为 100，每个等级修正 1%。

4.5 环境景观状况：环境景观状况包括自然环境、人文环境、景观等。以估价对象为 100，分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，每个等级修正 4%。

5、实物状况调整

估价人员根据现场勘察和所掌握的资料，对三个可比实例与估价对象的个别因素进行修正。

实物状况包括：

5.1 建筑结构：分为钢混、砖混、砖木三个等级，以估价对象为 100，每个等级修正 2%。

5.2 建筑年代：此次估价所选可比实例建成年代与估价对象建成年代相近，故不予修正。

5.3 楼层：以估价对象为 100，高层（30 层）以 15、16 层为标准，1-4 层-5%，5-9 层为-3%，10-14 层为-1%，17-21 层为 3%，22-25 为 2%，26-29 为 1%，30 层为-3%。

5.4 建筑面积：在同等税费情况下以估价对象为 100，约 10 个平方米修正 1%。

5.5 内部装修程度：分为精装、中装、简装、毛坯四个等级，每个等级修正 3%，以待估建筑物的内部装修程度为标准，确定其指数为 100。

5.6 朝向：分为南、东、西、北四个等级，南（东南、西南）为标准 0%，东（东北）为-2%，西（西北）为-3%，北为-5%。

5.7 物业管理：按照无物业管理、开放式物业管理和封闭式物业管理进行划分，每个等级修正标准为 3%。

5.8 其他：主要是指估价对象或可比案例所独有的且能对物业价值有影响的诸因素，比如临街可为经营使用、局部有渗水、每层户数较多或少、户型、有院子、露台、临近变压器、临路、有突发事情等。估价对象所在楼幢临近变压器，分为优、较优、一般、较差、差五个等级，每个等级修正标准为 5%

6、权益状况调整：经估价人员现场调查估价对象与可比实例都为完整，故不需要进行修正。

7、计算可比实例的比准价格，详细测算过程见下面三张表格：

比较因素修正说明表

估价对象及可比实例修正项目		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易时间		待估	2022.9	2022.1	2022.8
区位状况	交通便捷程度	便捷	便捷	便捷	便捷
	公共配套设施完备度	完备	完备	完备	完备
	基础设施配套完备度	完备	完备	完备	完备
	环境景观状况	一般	一般	一般	一般
实物状况	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	建筑年代（年）	2008	2008	2008	2008
	楼层	21/30F	17/30F	25/30F	18/30F
	建筑面积（m ² ）	137	141.98	147	136.24
	内部装修程度	精装	中装	精装	精装
	朝向	朝南	朝南	朝南	朝南
	物业管理	封闭式	封闭式	封闭式	封闭式
权益状况		完整	完整	完整	完整

比较因素条件指数表

估价对象及可比实例 修正项目		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易情况		100	100	100	100
交易时间		104.4	104.9	104.7	104.3
区位 状况	交通便捷程度	100	100	100	100
	公共配套设施完备度	100	100	100	100
	基础设施配套完备度	100	100	100	100
	环境景观状况	100	100	100	100
实物 状况	建筑结构	100	100	100	100
	建筑年代(年)	100	100	100	100
	楼层	100	100	99	100
	建筑面积(m ²)	100	100	101	100
	内部装修程度	100	97	100	100
	朝向	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
权益状况		100	100	100	100

比较因素修正指数表

估价对象及可比实例 修正项目		可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
可比实例价格		16200	16329	16148
交易情况		1.0000	1.0000	1.0000
交易时间		0.9952	0.9971	1.0010
区位 状况	交通便捷程度	1.0000	1.0000	1.0000
	公共配套设施完备度	1.0000	1.0000	1.0000
	基础设施配套完备度	1.0000	1.0000	1.0000
	环境景观状况	1.0000	1.0000	1.0000
实物 状况	建筑结构	1.0000	1.0000	1.0000
	建筑年代(年)	1.0000	1.0000	1.0000
	楼层	1.0000	1.0101	1.0000
	建筑面积(m ²)	1.0000	0.9901	1.0000
	内部装修程度	1.0309	1.0000	1.0000
	朝向	1.0000	1.0000	1.0000
	物业管理	1.0000	1.0000	1.0000
权益状况		1.0000	1.0000	1.0000
修正后价格		16620	16283	16164

温馨提示：报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。

咨询电话：0551—65605703

(8) 比较法最终价格确定

由以上通过对三个可比实例的成交单价进行交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况的修正得出三个可比实例修正后价格比较接近，因此估价人员决定采用简单算术平均法（取整）确定比较法的比准单价，即：16356 元/平方米。

(二)、收益法计算过程

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的方法。本次评估估价人员根据合肥市同类型住宅房地产的出租情况，同类型房地产在现行状况下目前和未来都会保持经常稳定的收益。因此，本次评估估价人员选用收益法中全寿命模式条件下的计算公式进行计算。

全寿命模式条件下的房地产收益价格的计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

式中：

V——收益价值；A_i——期间受益；
Y_i——未来第 i 年的报酬率；n——持有期。

1、确定净收益

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

1.1 估算估价对象的潜在毛收入

估价对象是住宅用途房地产，该地区类似住宅房地产的租金水平容易取得且比较稳定。我们选取三个可比实例求取估价对象的月潜在毛收入，具体测算过程如下：

租赁实例调查表			
比较项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
名称	圣大国际贸易中心	圣大国际贸易中心	圣大国际贸易中心
出租方	个人	个人	个人
承租方	个人	个人	个人
交易日期	2022. 6	2022. 4	2022. 7
交易情况说明	交易情况正常	交易情况正常	交易情况正常
付款方式	一年一签，现金付款	一年一签，现金付款	一年一签，现金付款
房地产状况说明	实物状况说明	该房产为 20 层住宅，钢混结构，面积约为 59 平方米，整体精装，水电使用正常	该房产为 17 层住宅，钢混结构，面积约为 74 平方米，整体精装，水电使用正常
	权益状况说明	该可比实例产权明确，无产权纠纷，正常案例	该可比实例产权明确，无产权纠纷，正常案例
	区位状况说明	可比实例所处区域环境状况和景观状况较好，公共配套设施齐全	可比实例所处区域环境状况和景观状况好，公共配套设施齐全
月租金（元/m ² ）	23. 36	21. 43	22. 79

房地产状况调整

实物状况调整：可比实例 A、B、C 相对于估价对象在实物状况如建筑规模、设施设备、层高、空间布局、新旧程度、结构、装饰装修等方面有所差别，需要进行修正。以估价对象为标准，系数取值为 100，若可比实例实物状况优于此标准，则可比实例的指数高于 100，若可比实例实物状况劣于此标准，则可比实例的指数低于 100；

区位状况调整：可比实例 A、B、C 相对于估价对象在区位状况中如楼层、经营等级、繁华程度、交通便捷度、基础设施完备度、公共配套设施完备度、环境与景观等方面等相近，不需要进行修正。则可比实例 A、B、C 修正系数分别均为 100/100；

权益状况调整：主要包括权利性质、土地使用期限、规划条件、相邻关系情况、地役权设立情况方面，可比实例 A、B、C 与估价对象在权益方面一致，无需修正。则可比实例 A、B、C 修正系数分别均为 100/100。

租赁实例修正表			
修正项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
租金 (元/m ² ·月)	23.36	21.43	22.79
租赁情况调整	100/100	100/100	100/100
签约日期调整	100/100	100/100	100/100
区位状况调整	100/100	100/100	100/100
实物状况调整	100/100	100/100	100/100
权益状况调整	100/100	100/100	100/100
比准价格 (元/m ² ·月)	23.36	21.43	22.79
权重	1/3	1/3	1/3
租金比准价格 (元/m ² ·月)	22.53		

根据以上分析过程得出以下数据

由以上通过对三个可比实例的租金进行签约日期、租赁情况、实物状况、区位状况、权益状况的修正得出三个可比实例修正后租金比较接近，因此估价人员决定采用简单算术平均法确定估价对象比准租金，即：22.53 元/平方米·月。

住宅房地产的租金水平正常情况下每个年度是保持平稳小幅增长的，另外估价人员根据对合肥市住宅用途房地产市场租金水平的调查及对未来市场状况的预期分析，年租金及相关费用同比增长 2.5%。

1.2 其他收入

其他收入包括租赁保证金、押金的利息等，由于此次评估是参考周边租赁房屋求取客观租金水平，其他收入表现为收取押金，无其他所得。合肥市同类型住宅房屋出租押金一般情况下为一个月租金左右，本次评估考虑收取押金为 22.53 元/m²，按照一年期存款利率确定利息（一年期存款利率于价值时点为 1.50%）为 22.53×1.50%=0.34 元/平方米。

每平方米存款利率确定利息=0.34÷1=0.34（元/平方米）

1.3 估算估价对象的有效毛收入

估价人员根据市场调查和对合肥市此类房地产市场情况的分析，确定估价对象房地产的客观月租金水平为 22.53 元/平方米，另外估价人员根据对合肥市本区域住宅用途房地产市场租金水平的调查及对未来市场状况的预期分析，预测确定估价对象空置率的平均水平 5%，经调查租金均是按时缴纳，没有租金损失，由于所选三个案例均是

按照实际的产权面积计算租金，所以本次评估有效出租面积取 100%，根据目前合肥市住宅用途房地产的出租状况可以预测未来很长一段时间内将保持该出租率的水平。

$$\begin{aligned} \text{则：年有效毛收入} &= \text{年潜在毛收入} \times (1 - \text{空置率}) - \text{租金损失} + \text{其他收入} \\ &= 22.53 \times 12 \times (1 - 5\%) + 0.34 \\ &\approx 257.18 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

1.4 估算估价对象的正常年运营费用

运营费用包括维修费、管理费、保险费和税金。

1.4.1 维修费，按照行业的正常标准，维修费的取值范围一般为建筑物重置价格的 1%-3%，根据估价对象的具体特点，此次取费标准确定为 1%，维修费 = 建筑物重置价 × 维修费率。

建筑物重置价格包含建安工程造价及其他费用包括前期费、管理费等。此次估价对象为钢混结构，估价人员根据目前建材、劳动力市场等行情并结合估价对象的相关经济技术指标，综合确定钢混结构建筑物的重置成本为 2000 元/平方米。

$$\text{维修费} = 2000 \times 1\% = 20.00 \text{ (元/平方米)}$$

1.4.2 管理费，按照行业的正常标准，管理费的取值范围一般为年租金（有效毛收入）的 1%-3%，根据估价对象的具体特点，此次取费标准确定为 1%。

$$\begin{aligned} \text{管理费} &= \text{年有效毛收入} \times \text{管理费率} \\ &= 257.18 \times 1\% \approx 2.57 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

1.4.3 保险费

通常为建筑物现值的一定比例，保险公司房贷保险费计费标准确定为 1‰，保险费 = 建筑物现值 × 保险费率 = 建筑物重置价格 × 成新率 × 保险费率。年保险费按建筑物现值价值的 1‰ 计算。依据现场查勘实物状况结合其维护使用状况综合确定其成新率为 80%，则估价对象年保险费为 $2000 \times 80\% \times 1\text{‰} = 1.60$ （元/平方米）。

1.4.4 税费

指房产所有人按有关规定向税务机关缴纳的房地产税（包括房产税和城镇土地使用税）及租赁税费（包括增值税、城市维护建设税和教育费附加）等。据市场调查此类房产出租时相关税费通常由承租方负责，故相关税费本次评估不考虑。

1.5 求取估价对象的净收益

$$\text{净收益} = \text{有效毛收入} - \text{运营费用}$$

$$=257.18-20.00-2.57-1.60-0$$

$$=233.01 \text{ (元/平方米)}$$

2、确定资本化率 r，估价人员采取安全利率加风险调整值法来确定资本化率。

安全利率选用同一时期中国人民银行公布的一年定期存款年利率。风险调整值包括投资风险补偿、管理负担补偿、缺乏流动性补偿以及其他影响因素等。

价值时点的银行一年期存款利率为 1.50%（价值时点为 2022 年 11 月 18 日）。根据估价对象所在区域的经济现状及未来预测、同类房地产的投资利润率及行业风险水平等确定风险调整值为 4.5%；则估价对象报酬率=安全利率+风险调整值=1.5%+4.5%=6.0%。

3、确定收益期 (n)

本次评估选用全寿命模式进行估价，价值时点为 2022 年 11 月 18 日，土地终止年期为 2073 年 6 月 24 日，剩余年期为 50.63 年。估价对象 2008 年建成，钢混结构房屋耐用年限为 60 年，从价值时点到房屋耐用年限止剩余 46 年，根据孰短原则收益年限取 46 年，故本次评估 n=46。

1、计算收益价格

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

$$= \frac{233.01}{6.0\% - 2.5\%} \times \left[1 - \frac{(1+2.5\%)^{46}}{(1+6.0\%)^{46}} \right]$$

$$\approx 5237 \text{ (元/平方米) (取整)}$$

(三) 评估单价及评估总价的确定：

采用比较法和收益法分别评估出估价对象于价值时点的市场价值分别为 16356 元/平方米和 5237 元/平方米，比较法所选取案例均是同估价对象在同等区域的近期市场成交案例，测算出的结果较能客观的反映估价对象正常市场价值；收益法测算过程中，虽然房屋租赁市场比较活跃，但未来租金及房价增涨幅度等不易确定，测算结果与市场交易价格差异较大，不能体现出正常市场价值，故舍去。综合分析上述两种方法的

温馨提示：报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。 咨询电话：0551—65605703

测算结果，考虑估价对象为住宅的特性及房地产价格的合理性，最终确定此次估价对象的最终单价为 16356 元/平方米。

估价对象总价=16356 元/平方米×137.0 平方米=224.08 万元

八、估价结果的确定

根据上述计算,结合估价人员经验,综合分析影响房地产价格的有关因素,确定估价对象房地产在价值时点(2022年11月18日)的评估结果为:

评估总价:RMB224.08 万元

大写(人民币):贰佰贰拾肆万零捌佰元整

单价:16356 元/平方米



中皖天源