

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：安庆市望江县华阳镇城西路住宅用房的市场价值评
估

估价委托人：安庆市中级人民法院

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

熊俊生 3420150076

潘正芬 3420120041

估价作业期：2024年6月11日至2024年8月5日

估价报告出具日期：2024年8月5日

估价报告编号：皖安和房估字[2024]第1389号

致估价委托人函

安庆市中级人民法院：

我公司于2024年6月11日接受贵方委托，对贵方在执行案件中涉及的位于安庆市望江县华阳镇城西路住宅用房[有证合法房屋建筑面积为231.39m²，有证超建房屋建筑面积为494.99m²，无证超建房屋建筑面积为21.28m²（详见《估价对象状况一览表》）]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、室内装饰装修、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。

估价对象状况一览表

| 序号 | 名称 | 所有权人 | 不动产权证号 | 面积(m ²) | 层次/层数 | 结构 |
|----|--------|------|-----------------|---------------------|--------|----|
| 一 | 有证合法房屋 | | | 231.39 | | |
| 1 | 2号合法部分 | 丁成菊 | 房地权证望私房字第09083号 | 231.39 | 1-3/3F | 混合 |
| 二 | 有证超建房屋 | | | 494.99 | | |
| 1 | 1号超建 | 丁成菊 | 房地权证望私房字第09083号 | 462.83 | 1-3/3F | 混合 |
| 2 | 2号超建部分 | 丁成菊 | 房地权证望私房字第09083号 | 32.16 | 1-2/2F | 混合 |
| 三 | 无证超建房屋 | | | 21.28 | | |
| 1 | 厨房 | / | / | 21.28 | 1/1F | 混合 |
| 合计 | | | | 747.66 | | |

根据委托要求，本次估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，价值类型为市场价值，价值时点为2024年6月21日。

我公司派出注册房地产估价师于2024年6月21日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，有证合法房屋运用比较法和收益法，有证超建、无证超建房屋运用成本法，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：

在满足全部假设和限制条件下，位于安庆市望江县华阳镇城西路住宅用房[建筑面积747.66m²]在价值时点的市场价值为：总价106.21万元，大写人民币：壹佰零陆万贰仟壹佰元整（详见《估价结果一览表》）。

估价结果一览表

| 序号 | 名称 | 面积 (m ²) | 单价 (元/m ²) | 总价 (万元) |
|----|--------|----------------------|------------------------|---------|
| 一 | 有证合法房屋 | 231.39 | | 72.15 |
| 1 | 2号合法部分 | 231.39 | 3118 | 72.15 |
| 二 | 有证超建房屋 | 494.99 | | 32.91 |
| 1 | 1号超建 | 462.83 | 675 | 31.24 |
| 2 | 2号超建部分 | 32.16 | 519 | 1.67 |
| 三 | 无证超建房屋 | 21.28 | | 1.15 |
| 1 | 厨房 | 21.28 | 540 | 1.15 |
| 合计 | | 747.66 | | 106.21 |

提示: 1、本报告评估结果应用有效期为自报告出具之日起一年内有效,房地产市场发生重大变化时,应缩短有效期或重新估价。

2、报告使用方应关注报告的估价目的、价值类型及估价假设和限制条件,合理使用估价报告及估价结果。

3、本次评估价值包含土地、建筑物的价值,为房地合一价值。

此致

法定代表人(盖章)

安徽安和房地产土地评估有限公司

二〇二四年八月五日

目 录

| | |
|--------------------------|----|
| 估 价 师 声 明..... | 4 |
| 估价的假设和限制条件 | 5 |
| 房地产估价结果报告 | 8 |
| 一、估价委托人..... | 8 |
| 二、房地产估价机构..... | 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..... | 12 |
| 九、估价方法..... | 13 |
| 十、估价结果..... | 15 |
| 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 | 17 |
| 一、估价对象描述与分析..... | 17 |
| 二、市场背景描述与分析..... | 20 |
| 三、最高最佳利用分析..... | 20 |
| 四、估价方法适用性分析..... | 25 |
| 五、估价测算过程..... | 28 |
| 六、估价结果确定..... | 50 |
| 附 件 | 51 |
| 一、《安庆市中级人民法院委托书》复印件..... | 51 |
| 二、估价对象照片..... | 51 |
| 三、估价对象及可比实例位置图..... | 51 |
| 四、估价对象权属证明复印件..... | 51 |
| 五、房地产估价机构营业执照复印件..... | 51 |
| 六、房地产估价机构备案证书复印件..... | 51 |
| 七、注册房地产估价师资格证书复印件..... | 51 |

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，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、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。

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、注册房地产估价师潘正芬已于2024年6月21日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6、没有人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、估价报告使用者、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。

9、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，本房地产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 |
|-----|------------|-----|-----------|
| 熊俊生 | 3420150076 | 熊俊生 | 2024年8月5日 |
| 潘正芬 | 3420120041 | 潘正芬 | 2024年8月5日 |

估价的假设和限制条件

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，并且提供了与本次评估有关的所有资料，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

本次评估设定税费按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

三、背离事实假设

1、估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

2、估价对象虽有查封的情况，但依据本次估价目的，不考虑查封等权利限制对估价结果的影响。

四、不相一致假设

根据提供的《房地产权证》、《证明》可知，估价对象证载建筑面积为726.38m²。根据《国有土地使用证》[望国用(2014)第3358号]，估价对象土地用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为出让，土地终止日期为2084年11月18日，土地使用权面积为158.83m²（该宗地实际占地面积431.32m²，批准面积为158.83m²，其中占公路扩建退让面积272.49m²，按临时超占处理）。根据估价委托人提供的宗地图、房地产平面图结合现场勘察，1号为有证超建房屋建筑面积为462.83m²，2号有证超建房屋建筑面积为32.16m²，2号有证合法部分建筑面积为231.39m²，另有无证超建厨房建筑面积为21.28m²（根据估价人员现场测量并经估价委托人、双方当事人确定）。

五、依据不足假设

1、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、估价报告使用限制：

- 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2024年6月21日。估价结果应用有效期自本估价报告出具之日（2024年8月5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、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。

7、本报告涉及的估价对象范围系估价委托人及双方当事人确定，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。

8、至于装修，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。

9、本次评估价值包含土地、建筑物的价值，为房地合一价值。未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响。

10、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、估价委托人

名称：安庆市中级人民法院
地址：安徽省安庆市振风大道109号
联系人、电话：张炜19909669828

二、房地产估价机构

机构名称：安徽安和房地产土地评估有限公司
法定代表人：王玉山
备案等级：一级
证书编号：GA171001
有效期限：2026年5月16日
统一社会信用代码：91340100686882959C
所在地址：合肥市蜀山区潜山路与望江西路交口
港汇广场A座2308室

三、估价对象

(一) 估价对象概况

1. 估价对象范围及权属状况

估价对象财产范围包括建筑物、室内装饰装修、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。

2. 估价对象基本状况

估价对象为安庆市望江县华阳镇城西路住宅用房，坐落于安庆市望江县华阳镇城西路内，根据估价委托人提供的《安庆市中级人民法院委托书》与《房地产权证》、《证明》[房地产权证号为房地权证望私房字第09083号]结合实地查勘，可知估价对象不动产权利人为丁成菊（单独所有），规划用途为住宅，混合结构。有证合法房屋建筑面积为231.39m²，有证超建房屋建筑面积为494.99m²，无证超建房屋建筑面积为21.28m²（详见《估价对象状况一览表》），目前自用。

估价对象建筑物与土地权利主体一致，权属无争议。

3. 土地基本状况

根据《国有土地使用证》[望国用(2014)第3358号],估价对象土地用途为城镇住宅用地,土地使用权类型为出让,土地终止日期为2084年11月18日,土地使用权面积为158.83 m^2 (该宗地实际占地面积431.32 m^2 ,批准面积为158.83 m^2 ,其中占公路扩建退让面积272.49 m^2 ,按临时超占处理)。估价对象所在小区土地四至为东临香茗山路,北近望江县雷池瓜子有限公司,西近空地,南近望江县人民医院。估价对象所占用的土地形状较规则、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)。

4、建筑物基本状况

经实地查勘,估价对象坐落于安庆市望江县华阳镇城西路内,基本状况如下:

建筑结构:混合结构

设施设备:内部水(供水、排水)、电、卫、通信等设施设备一般

装饰装修:经实地查勘时,厨房水泥地面,墙面墙砖;其余地面地砖,墙面刷白,整体简单装修。

维护状况:地基无下降、墙体无裂缝现象、门窗完好,维护保养状况一般,2号建筑物五成新,其余为六五成新,完好房。



5. 区位概况

5.1 地理位置

估价对象位于安庆市望江县华阳镇城西路,东临香茗山路,北近望江县雷池

瓜子有限公司，西近空地，南近望江县人民医院。

5.2 交通状况

估价对象附近有3、5等多路公交车经停周边，最近公交站台在300米内，交通较便捷。

5.3 商业繁华度

估价对象周围附近有雷池炒货批发部、华阳新旧货二手市场、好梦居衣柜移门(望江五里店)等，商业繁华度较优。

5.4 公用基础设施

估价对象所处区域附近有望江县人民医院等，周边小区较多，如金旺名都等，水电保证率较高，公用配套设施齐全。

5.5 环境质量

估价对象所处区域环境一般，该区域适合居住和投资。

四、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

五、价值时点

由于估价委托人未明确本次价值时点，考虑估价对象的价值是现时现价及估价目的，本次评估经和委托方协商一致认同以现场勘查之日2024年6月21日作为价值时点。

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》(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〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正)；

2、《中华人民共和国土地管理法》(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〉的决定》第三次修正)；

- 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、《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）；
- 5、《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）；
- 6、《中华人民共和国城市维护建设税法》（由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2020年8月11日通过，自2021年9月1日起施行）；
- 7、《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）；
- 8、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日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）；
- 9、《最高人民法院关于人民法院财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15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132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）；
- 6、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）。

（三）估价委托人提供的文件资料

- 1、《安庆市中级人民法院委托书》（2024）皖08执恢24号；
- 2、《房地产权证》、《证明》、《国有土地使用证》复印件；
- 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、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，是首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个方面依序筛选：

- (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。只有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，对不同区位、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。本次估价比较法及收益法依据的是替代原则。

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，本次估价有证合法房屋运用比较法和收益法，有证超建、无证超建房屋运用成本法。

1. 选用的估价方法及理由

(1) 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) 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，是收益法的典型形式，因此收益法适用，故选用。

(3) 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。估价对象有证超建房屋、无证超建房屋开发投入成本数据较易取得，故选用。

2. 不选用的估价方法及理由

(1) 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

我公司严格按照国家有关法律法规和《房地产估价规范》的要求，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，依据贵方提供的相关资料，选用适宜的估价方法，通过综合分析影响房地产价格因素，进行认真测算，最终确定估价对象在价值时点2024年6月21日满足各项假设限制条件下的市场价值为**总价106.21万元**，大写人民币：**壹佰零陆万贰仟壹佰元整**（详见《估价结果一览表》）。

估价结果一览表

| 序号 | 名称 | 面积 (m ²) | 单价 (元/m ²) | 总价 (万元) |
|----|--------|----------------------|------------------------|---------|
| 一 | 有证合法房屋 | 231.39 | | 72.15 |
| 1 | 2号合法部分 | 231.39 | 3118 | 72.15 |
| 二 | 有证超建房屋 | 494.99 | | 32.91 |
| 1 | 1号超建 | 462.83 | 675 | 31.24 |
| 2 | 2号超建部分 | 32.16 | 519 | 1.67 |
| 三 | 无证超建房屋 | 21.28 | | 1.15 |
| 1 | 厨房 | 21.28 | 540 | 1.15 |
| 合计 | | 747.66 | | 106.21 |

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 |
|-----|------------|--|-----------|
| 熊俊生 | 3420150076 |  | 2024年8月5日 |
| 潘正芬 | 3420120041 |  | 2024年8月5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2024年6月21日至2024年6月21日。

十三、估价作业期

2024年6月11日至2024年8月5日

十四、估价报告使用期限

根据望江县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，所以本次评估估价报告使用期限，自估价报告出具之日（2024 年 8 月 5 日）起壹年内有效。

安徽安和房地产土地评估有限公司

2024 年 8 月 5 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、土地状况

- (1) 名称：安庆市望江县华阳镇城西路
- (2) 四至：东临香茗山路，北近望江县雷池瓜子有限公司，西近空地，南近望江县人民医院
- (3) 分摊土地使用权面积：158.83m²（该宗地实际占地面积431.32m²，批准面积为158.83m²，其中占公路扩建退让面积272.49m²，按临时超占处理）
- (4) 用途：城镇住宅用地
- (5) 土地使用权终止日期：2084年11月18日
- (6) 土地形状：较规则
- (7) 地形地势：平原地、地势平坦
- (8) 地质：宗地地基承载力较高，无不良地质
- (9) 土壤：未受污染，地上植被生长较好
- (10) 土地开发程度：至价值时点，土地开发程度达到宗地红线内外“五通”（供水、排水、通电、通路、通讯）及场地平整，已有建筑物

2、建筑物状况

- (1) 名称：安庆市望江县华阳镇城西路
- (2) 建筑规模：房地产建筑面积为747.66m²（详见《估价对象状况一览表》）
- (3) 设计用途：住宅
- (4) 层数：详见《估价对象状况一览表》
- (5) 建筑结构：混合结构
- (6) 装饰装修：经实地查勘时，厨房水泥地面，墙面墙砖；其余地面地砖，墙面刷白，整体简单装修
- (7) 设备设施：内部水（供水、排水）、电、卫、通信等设施设备一般
- (8) 层高：1号层高约3.5米，2号层高约3.3米，厨房高约3.1米
- (9) 平面布置：布局较合理

(10) 建筑功能：防水、保温、隔热、通风、日照时长等综合性能等较好，对估价对象价值产生较有利影响

(11) 外观：外墙涂料、整体外观形象一般，有利于提升估价对象价值

(12) 新旧程度：估价对象目前正常使用，经实地勘查确认为2号建筑物五成新，其余为六五成新

(13) 使用及维护状况：估价对象建筑物目前处于正常使用状态，设计用途为住宅，空间布局较合理，设施设备一般，管道畅通，使用状况良好，维护保养情况一般。

3、实物状况分析

综上所述，估价对象规模较大，适宜居住，设施设备一般，空间布局较合理，使用及维护状况一般，经实地查勘成新度一般，地势平坦，无不良地质。注册房地产估价师经分析得出上述因素有助于估价对象的价值显化。

(二) 估价对象权益状况描述与分析

根据估价委托人提供的《房地产权证》、《证明》，结合注册房地产估价师实地查勘和调查，获悉估价对象权益状况如下：

1. 用途：证载用途为住宅
2. 规划条件：估价对象现状符合现有规划条件
3. 所有权：土地所有权为国家所有、建筑物所有权为丁成菊
4. 土地使用权：土地使用权人为丁成菊
5. 共有情况：单独所有
6. 用益物权设立情况：国有建设用地使用权（出让）
7. 担保物权设立情况：/
8. 租赁或占用情况：目前自用
9. 拖欠税费情况：/
10. 查封等形式限制权利情况：已查封
11. 权属清晰情况：权属清晰

权益状况分析：根据估价目的，不考虑他项权利对估价对象的影响，设定估价对象房产权属合法，各项权利因素完整，使用正常，可以在房地产市场上自由交易，无特殊限制。注册房地产估价师经分析估价对象市场前景一般。

(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：安庆市望江县华阳镇城西路
- (2) 方位：位于安庆市望江县华阳镇城西路
- (3) 与重要场所（设施）的距离：距公交站点约 300 米
- (4) 临街（路）状况：东临香茗山路，北近望江县雷池瓜子有限公司，西近空地，南近望江县人民医院
- (5) 楼幢：/
- (6) 楼层：详见《估价对象状况一览表》
- (7) 朝向：朝向南北

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：估价对象所在地段有香茗山路等道路状况较优。
- (2) 出入可利用交通工具：3、5 等多路公交车经停周边，同时该小区临交通型主干道，有出租车临时停靠点；估价对象所处位置可利用公交、出租车交通工具，对外出行较便捷。
- (3) 交通管制情况：无交通管制。
- (4) 停车方便程度：周边物业以住宅为主，停车较方便。

3、环境状况（包括自然环境、人文环境、景观）

- (1) 自然环境：估价对象所在区域环境整洁，道路两旁绿化率较好，无水源、固体废物污染，有少量过往车辆排放的汽车尾气和噪音污染，自然环境条件较好。
- (2) 人文环境：该区域主要为住宅和商业，人口聚集较高，居民多为工厂职工、公司职员，属于望江县中低收入水平，教育程度大多为大专、本科文化水平，治安状况较好，整体人文环境较好。
- (3) 景观：该区域建筑和市政配套规划布局合理，道路和小区内部皆种植绿色植被，周边主要为人工打造的景观，景观较好。

4、外部配套设施状况（包括基础设施、公共服务设施）

- (1) 基础设施：估价对象所在区域道路、供水、排水、供电、通讯、有线电视等设施完备，综合基础设施条件较完善，保障率较高，保障率在 95% 以上。

(2) 公共服务设施：估价对象附近有雷池炒货批发部、华阳新旧货二手市场、好梦居衣柜移门(望江五里店)、望江县人民医院等生活配套设施，该区域公共设施配套齐全，适宜居住。

5、区位状况分析

综上所述，估价对象为住宅用途房地产，位于安庆市望江县华阳镇城西路，朝南，地理位置优越，交通便捷程度较高，居民出行较便捷，区域内绿化已初具规模，环境景观状况较好，附近自然环境较好，空气质量良好，噪音污染较大，各种基础设施和公共设施齐全，附近居住人口较密集，人流量一般。通过以上因素分析可以看出，依照目前的发展规模及区域特征，未来，伴随着工业化、城市化进程的不断加快，随着城市的发展及该区域进一步规划完善，估价对象的房地产价值将有一定的升值空间。

二、市场背景描述与分析

(一) 2023年望江县经济和社会发展状况

初步核算，全年实现地区生产总值(GDP) 209.74亿元，按可比价格计算，同比增长5.6%。其中，第一产业增加值35.76亿元，同比增长4.4%；第二产业增加值80.69亿元，同比增长6.5%；第三产业增加值93.30亿元，同比增长5.4%。三次产业结构由上年的17.8:39.3:42.9调整为17.0:38.5:44.5。按常住人口计算，人均地区生产总值4.61万。

全年完成农业总产值66.26亿元，按不变价格计算，同比增长4.8%。全县粮食种植面积达5.7万公顷。全年粮食总产量达30.93万吨，同比增长1.8%。油料作物总产量达8.62万吨，同比增长2.8%。棉花总产量达0.52万吨，同比下降0.38%。年末生猪存栏11.78万头，年末生猪出栏29.63万头，肉类总产量6.17万吨，同比增长5.0%。水产总产量7.49万吨，同比增长2.86%。

全年实现全部工业增加值45.81亿元，同比增长8.4%。对全县经济增长贡献率达32.4%，拉动GDP增长1.8个百分点。其中，规模以上工业企业153家(不含供电公司)，实现规模以上工业增加值同比增长4.9%，农产品加工企业产值同比下降11.1%，高技术制造业增加值同比增长42.6%。全年实现建筑业增加值34.95亿元，同比增长3.7%。全县企业一套表联网直报建筑企业63家，实现建筑业总产值28.60亿元，同比增长8.5%。

全年固定资产投资(含房地产投资)同比增长6.0%。分产业看，全年第一产业投资同比增长83.6%；第二产业投资同比增长24.3%；第三产业投资同比下降10.5%。分

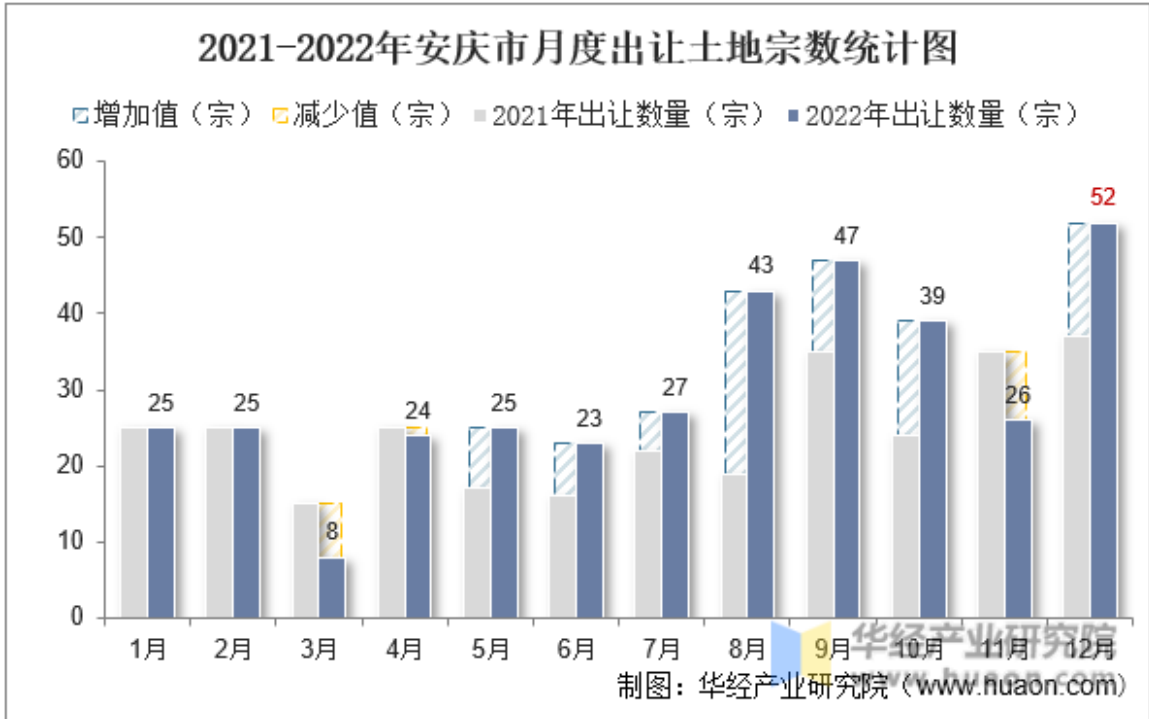
领域看，工业投资同比增长 24.3%，技改投资同比增长 56.5%，新开工制造业投资同比增长 46.3%。全年房地产开发投资 14.80 亿元，同比下降 14.2%。商品房销售面积 9.94 万平方米，同比下降 53.6%。

全年实现财政一般公共预算收入 15.64 亿元，同比增长 20.0%。其中，一般公共预算收入 9.36 亿元，同比增长 9.0%。全年实现一般公共预算支出 46.40 亿元，同比下降 0.5%。其中，社会保障和就业支出 6.50 亿元，同比下降 17.1%；教育支出 11.78 亿元，同比增长 16.3%；卫生健康 2.66 亿元，同比下降 19.2%；农林水事务 10.00 亿元，同比增长 1.8%；科学技术 2.23 亿元，同比增长 63.8%。年末全县金融机构各项存款余额 471.51 亿元（本外币口径，下同），同比增长 12.3%，比年初增加 51.52 亿元。其中，住户存款余额 377.76 亿元，同比增长 14.7%，比年初增加 48.36 亿元。金融机构各项贷款余额 283.73 亿元，同比增长 21.8%，比年初增加 50.81 亿元。

（二）安庆市土地市场状况

华经产业研究院数据显示：2022 年安庆市土地出让共有 364 宗，较上年增加了 69 宗。月均土地出让为 30.33 宗，月度土地出让于 12 月达到峰值，为 52 宗，去年同期土地出让为 37 宗，较上年同期增加了 15 宗。





2022年安庆市土地出让面积为1095.4万m²，同比增长5.22%，较上年增加了54.29万m²。月均土地出让面积为91.28万m²，月度土地出让面积于12月达到峰值，为138.05万m²，环比增加48.3%，同比增加39.08%，较上年同期减少了88.56万m²，去年同期土地出让面积为226.61万m²。

各类用地|土地供求

2023年1-11月安庆市土地市场推出情况

| 规划用途 | 土地宗数 (宗) | 同比 (%) | 规划建筑面积 (万m ²) | 同比 (%) | 楼面均价 (元/m ²) | 同比 (%) |
|------|----------|--------|---------------------------|--------|--------------------------|--------|
| 住宅用地 | 3 | -72.7 | 19.23 | -91.6 | 3298 | -1.1 |
| 商办用地 | 5 | -50 | 5.26 | -85.1 | 998 | 24.2 |
| 工业用地 | 52 | 48.6 | 367.87 | 89.4 | 334 | -6.8 |
| 其他用地 | 17 | 112.5 | 3.35 | -92.6 | 1170 | 308.5 |
| 各类用地 | 77 | 20.3 | 395.7 | -21.4 | 494 | -71.5 |

2023年1-11月安庆市土地市场成交情况

| 规划用途 | 土地宗数 (宗) | 同比 (%) | 规划建筑面积 (万m ²) | 同比 (%) | 楼面均价 (元/m ²) | 同比 (%) | 溢价率 (%) | 较去年同期变化 (%) | 土地出让金 (亿元) | 同比 (%) |
|------|----------|--------|---------------------------|--------|--------------------------|--------|---------|-------------|------------|--------|
| 住宅用地 | 3 | 0 | 44.81 | -0.1 | 3415 | 71.9 | 1.6 | -16.4 | 15.3 | 71.7 |
| 商办用地 | 5 | -44.4 | 5.26 | -84.2 | 1229 | 36.9 | 23.1 | 12.7 | 0.65 | -78.3 |
| 工业用地 | 54 | 50 | 392.95 | 86.5 | 333 | 0 | 0 | -- | 13.51 | 92.5 |
| 其他用地 | 16 | 166.7 | 1.88 | -95.8 | 1391 | 410.4 | 0 | -- | 0.26 | -78.5 |
| 各类用地 | 78 | 44.4 | 444.89 | 33.5 | 659 | 9.1 | 1.2 | -7.6 | 29.72 | 47.7 |

2023年1-11月，安庆共推出各类用地规划建筑面积395.7万m²，同比下降21.42%；成交规划建筑面积444.89万m²，同比增长33.47%；成交楼面均价为659元/m²，同比上涨9.08%；平均溢价率为1.24%，较去年同期下降7.63个百分点；各类用

地出让金达 29.72 亿元，同比增长 47.68%。2023 年 11 月，安庆共推出各类用地规划建筑面积 10.15 万 m^2 ，同比下降 84.11%；成交规划建筑面积 61.07 万 m^2 ，同比增长 19.23%；成交楼面均价为 405 元/ m^2 ，环比上涨 10.96%，同比下跌 70.18%；平均溢价为 5.15%；各类用地出让金达 2.47 亿元，环比增长 261.85%，同比下降 64.45%。

2023 年，安庆市累计成交 4 宗地块，面积为 339.5 亩，分别为迎江区三宗，面积 164.1 亩以及一宗宜秀区地块，面积 175.4 亩。

（三）望江县房地产市场状况

2023 年 1-10 月份，全县房地产市场交易总量为 21.39 万 m^2 ，同比下降 28.58%，交易金额为 11.18 亿元，同比下降 37.4%。

（一）新建商品房情况

2023 年 1-10 月份，全县共批准预售商品房面积 6.77 万 m^2 ，同比下降 76.79%（其中批准预售商品住房面积 6.69 万 m^2 ，计 576 套，同比下降 76.06%）。2023 年 1-10 月份全县新建商品房实际完成销售面积 9.21 万 m^2 ，同比下降 58.68%；合同销售金额 5.89 亿元，同比下降 58.04%；（其中商品住房销售面积 6.98 万 m^2 ，计 568 套，同比下降 64.13%；合同销售金额 4.47 亿元，同比下降 63.55%）；

2023 年 10 月末，全县新建商品房可售面积为 43.7 万平方米，同比下降 7.38%，其中住房可售面积 30.57 万平方米，计 2443 套，同比下降 4.83%。按全省统计口径计算，商品住房去化周期为 13 个月，非住宅去化周期 50 个月。

（二）二手房交易情况分析

2023 年 1-10 月份，二手房成交面积 12.18 万 m^2 ，与去年同期相比上涨 59.01%；其中二手住房成交面积 6.87 万 m^2 ，计 599 套，与去年同期相比下降 2.41%。

2023 年 1-10 月份，我县新建商品住房共销售 6.98 万 m^2 ，其中价格在 3000 元/ m^2 以下的，成交面积为 0.37 万 m^2 ，占总成交量的 5.25%；价格在 3000~6000 元/ m^2 的，成交面积为 1.87 万 m^2 ，占总成交量的 26.78%；价格在 6000~7000 元/ m^2 的，成交面积为 2.1 万 m^2 ，占总成交量的 30.12%；价格在 7000~8000 元/ m^2 的，成交面积为 2.64 万 m^2 ，占总成交量的 37.85%；价格在 8000 元/ m^2 以上的，无成交。从以上数据来看，我县目前的商品住房价格在 6000 元/ m^2 以上的，所占销售面积比例为 67.97%，是目前

市场的主导消费价格。

2023年1-10月份,我县新建商品住房共销售6.98万 m^2 ,其中90 m^2 以下户型的无成交量;90~100 m^2 户型的成交量为0.19万 m^2 ,占总成交量的2.64%;100~120 m^2 户型的成交量为2.48万 m^2 ,占总成交量的35.55%;120~144 m^2 户型的成交量为3.89万 m^2 ,占总成交量的55.78%;144 m^2 以上户型的成交量为0.42万 m^2 ,占总成交量的6.03%。从以上分析数据来看,2023年1-10月份我县商品住房的热销户型以大中面积户型为主,100 m^2 以上的户型其占总成交量的97.36%,90 m^2 以下户型无成交量,商品住房户型结构以大中户舒适型占市场的主要份额。

2023年1-10月份,全县新建商品房实际完成销售面积9.21万 m^2 ,其中华阳镇居民购房面积3.39万 m^2 ,占总成交量的36.85%;县其他乡镇居民购房面积5.82万 m^2 ,占总成交量的63.15%;无外地人口购房。据以上数据分析,我县房地产市场以除华阳镇外其他乡镇居民消费为主。2023年1-10月份,我县城区商品住房平均价格为6510元/ m^2 ,同比下降0.84%,环比上涨0.06%;商业房平均价格为7453元/ m^2 ,同比上涨26.52%。2023年1-10月份,我县二手住房平均价格为5234元/ m^2 ,同比上涨3.83%。

(四) 市场背景分析

综上所述,估价对象规模较大,适宜居住,设施设备一般,空间布局较合理,使用及维护状况一般,经实地查勘成新度一般,地势平坦,无不良地质。估价对象产权属合法,各项权利因素完整,使用正常,收益能力良好,设定可以在房地产市场上自由交易,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一般,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。

法律上允许:本次估价对象为出让用地上的住宅用房,符合法律法规、政策。

技术上可能:估价对象的为混合结构建筑,满足估价对象的设计及结构要求。

财务上可行:估价对象不存在过度投入,资源浪费的情况,经济上具有可行性。

价值是否最大化:注册房地产估价师认为估对象按照现状用途继续使用为最有效

利用方式，符合最高最佳利用原则。

1、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，具体如下：

(1) 维持现状前提：估价对象房地产维持现状、继续利用最为有利时，应以保持维持、继续利用为前提进行估价，保持维持的条件是新房地产价值减将现有房地产改变为新房地产的必要支出及应得利润小于现有房地产价值。

(2) 更新改造前提：估价对象房地产进行更新改造但不改变用途再予以利用最为有利时，应以更新改造但不改变用途再予以利用为前提进行估价，对估价对象进行更新改造的条件是更新改造后房地产价值减更新改造的必要支出及应得利润大于现状的房地产价值。

(3) 改变用途前提：改变估价对象用途再予以利用最为有利时，应以改变用途再予以利用为前提进行估价，对估价对象改变用途的条件是改变用途后房地产价值减改变用途的必要支出及应得利润大于现用途的房地产价值。

(4) 改变规模前提：改变估价对象规模再予以利用最为有利时，应以改变规模再予以利用为前提进行估价，对估价对象改变规模的条件是改变规模后房地产价值减改变规模的必要支出及应得利润大于现规模的房地产价值。

(5) 重新开发前提：对估价对象进行重新开发再予以利用最为有利时，应以重新开发再予以利用为前提进行估价，对估价对象重新开发的条件是重新开发完成后房地产价值减重新开发的必要支出及应得利润大于现有的房地产价值。

(6) 上述情况的某种组合：估价对象改变用途和更新改造再予以利用最为有利时，应以改变用途和更新改造再予以利用为前提进行估价，对估价对象改变用途和更新改造的条件是改变用途和更新改造后房地产价值减重新开发的必要支出及应得利润大于现状用途的房地产价值。

2、最高最佳利用分析

根据估价委托人提供的《房地产权证》、《证明》的记载，其证载合法用途为住宅，法律上允许且合法。根据对估价对象的个别因素和区位条件的分析，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。

根据望江县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：

成本法是求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象的方法。重新购建价值是指假设在价值时点重新取得全新状况的估价对象的必要支出，或者重新开发建设全新状况的估价对象的必要支出及应得利润。折旧是指各种原因造成的估价对象价值的实际减损，其金额为估价对象在价值时点的市场价值与价值时点的重新购建价格之差。成本法适用的估价对象包括很少发生交易而限制了比较法的运用，又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制的收益法运用的房地产，例如厂房、学校、医院、图书馆、体育馆等。估价对象有证超建房屋、无证超建房屋开发投入成本数据较易取得，故可以采用成本法评估。

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，是收益法的典型形式，因此收益法适用，故选用。

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，本次估价采用比较法和收益法评估估价对象更能体现市场实际情况，故本采用比较法和收益法对估价对象进行评估。

(1) 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。

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

(2) 收益法

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。根据将未来收益转换为价值的方式不同，或者说资本化类型的不同，收益法分为报酬资本化法和直接资本化法。

本次评估测算过程使用的是报酬资本化法：即预测估价对象未来各年的净收益，利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值的方法。

经实地查勘同时结合估价对象特点，本次评估采用持有加转售的模式，把房地产价值分为两部分，即持有期内的收益价值和持有期末转售价值。

公式如下：

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

式中：V——收益价值；
 A_i ——期间受益；
 V_t ——期末转售净收益；
 Y_i ——未来第 i 年的报酬率；
 Y_t ——期末报酬率；
 t ——持有期。

(3) 成本法

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。基本公式为：

建筑物重新构建价格=建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

建筑物价值=建筑物重新构建价格×建筑物成新率

3、估价技术路线

- (1) 运用比较法、收益法计算出有证合法房屋价值。
- (2) 运用成本法计算出有证超建、无证超建房屋价值。
- (3) 对有证合法房屋、有证超建、无证超建房屋价值相加计算出估价对象总价。

五、估价测算过程

(一)、有证合法房屋

1. 比较法

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。

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

1.1、选取可比实例：根据替代原则，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修正为正常价格。

根据以上可比实例选取原则，本次估价从注册房地产估价师所掌握的交易资料中选取了1、2、3三个实例，估价对象与可比实例的基本状况见表一。

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例，并从中选取3个物业作为可比实例（可比实例来源于网上调查，并经过电话确认），进行交易日期、区位因素、实物因素修正等修正，具体情况如下：

交易实例1：名仕苑，混合结构，低层（共5层）；六五成新，建筑面积91m²，2024年1月交易价格为4726元/m²，正常交易，税费各自承担；毛坯，维护保养状况较好。

交易实例2：名仕苑，混合结构，中层（共6层）；六五成新，建筑面积89m²，2024年4月交易价格为4495元/m²，正常交易，税费各自承担；毛坯，维护保养状况较好。

交易实例3：工商局宿舍，混合结构，中层（共5层）；六五成新，建筑面积98m²，2024年1月交易价格为5000元/m²，正常交易，税费各自承担；简单装修，维护保养状况较好。

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 | | 望江县华阳镇城西路 | 名仕苑 | 名仕苑 | 工商局宿舍 |
| 用途 | | 住宅 | 住宅 | 住宅 | 住宅 |
| 交易日期 | | / | 2024年1月 | 2024年4月 | 2024年1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/m ²) | | / | 4726 | 4495 | 5000 |
| 区位状况 | 居住氛围 | 一般 | 较浓厚 | 较浓厚 | 较浓厚 |
| | 交通条件 | 较便捷 | 较便捷 | 较便捷 | 较便捷 |
| | 生活服务设施 | 较齐全 | 较齐全 | 较齐全 | 较齐全 |
| | 教育配套设施 | 较完善 | 较完善 | 较齐全 | 较齐全 |
| | 环境质量 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| | 噪音影响 | 噪音较大 | 噪音较小 | 噪音较小 | 噪音较小 |
| | 层次/总楼层 | 1-3层(共3层) | 低层(共5层) | 中层(共6层) | 中层(共5层) |
| 朝向 | | 朝南 | 朝南 | 朝南 | 朝南 |
| 实物状况 | 建筑结构类型 | 混合结构 | 混合结构 | 混合结构 | 混合结构 |
| | 建筑高度 | 低层 | 多层 | 多层 | 多层 |
| | 设施与设备(水,电,卫等) | 一般 | 较完备 | 较完备 | 较完备 |
| | 装修情况 | 简单装修 | 毛坯 | 毛坯 | 简单装修 |
| | 层高 | 正常层高 | 正常层高 | 正常层高 | 正常层高 |
| | 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 | 五成新 | 六五成新 | 六五成新 | 六五成新 |
| | 物业服务 | 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) | 231.39 | 91 | 89 | 98 |
| | 院子 | 院子较大 | 无 | 无 | 无 |
| 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 | 按规划条件建设 |
| | 土地使用权类型 | 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 |

1.2、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 |
|------------|---------|-----------|---------|---------|
| | | 望江县华阳镇城西路 | 名仕苑 | 名仕苑 |
| 1. 成交价格 | —— | 4726 | 4495 | 5000 |
| 2. 标准化后的价格 | —— | 4726 | 4495 | 5000 |
| 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 |

1.3、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。

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 2024 年 1 月至价值时点该区域房产价值几乎没有波动，故交易时间调整系数均为 1。

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±5。

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±3。

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1-3层（共3层），以估价对象为标准，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 |
|------|-------|-------|-------|
| 0 | -2 | -1 | -1 |

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

| 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 |
| 区位 状况 | 居住氛围 | 0 | 5 | 5 | 5 |
| | 交通条件 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 生活服务设施 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 教育配套设施 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 环境质量 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 噪音影响 | 0 | 4 | 4 | 4 |
| | 层次/总楼层 | 0 | -2 | -1 | -1 |
| | 朝向 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 区位状况调整 | | 100 | 107 | 108 | 108 |

1.6、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，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，修正±2。

E、层高：与估价对象相比，可比实例每增减0.3米，房价修正±2。

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±2。

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±2。

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±2。

K、面积大小：以估价对象为标准，视具体情况增加增减幅度。

L、院子：分为院子较大、院子一般、院子较小、无院子四个等级，与估价对象相比，每增减一个等级±2。

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

| 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 |
| 实物 状况 | 建筑结构类型 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 建筑高度 | 0 | -2 | -2 | -2 |
| | 设施与设备 | 0 | 2 | 2 | 2 |
| | 装修 | 0 | -2 | -2 | 0 |
| | 层高 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 通风采光 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 平面布局 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 新旧程度 | 0 | 3 | 3 | 3 |
| | 物业服务 | 0 | 4 | 4 | 4 |
| | 维护保养 | 0 | 2 | 2 | 2 |
| | 面积大小 (m ²) | 0 | 4 | 4 | 4 |
| | 院子 | 0 | -6 | -6 | -6 |
| 实物因素调整 | | 100 | 105 | 105 | 107 |

1.7、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±4。

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±4。

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±2。

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±3。

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

| 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 | | | | | |
| 权益状况 | 规划条件 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 土地使用权类型 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 权属清晰情况 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 租约限制 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 其他权利限制情况 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 权益状况调整 | | 100 | 100 | 100 | 100 |

1.8、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×区位因素修正系数×实物因素修正系数

| 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 ） | 4726 | 4495 | 5000 |
| 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 | 100/107 | 100/108 | 100/108 |
| 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/平方米） | 4206 | 3964 | 4327 |

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： $(4206+3964+4327) / 3 \approx 4166$ 元/平方米。

2. 收益法

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。根据将未来收益转换为价值的方式不同，或者说资本化类型的不同，收益法分为报酬资本化法和直接资本化法。

本次评估测算过程使用的是报酬资本化法：即预测估价对象未来各年的净收益，利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值的方法。

经实地查勘同时结合估价对象特点，本次评估采用持有加转售的模式，把房地产价值分为两部分，即持有期内的收益价值和持有期末转售价值。

公式如下：

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

式中：V——收益价值；
 A_i ——期间受益；
 V_t ——期末转售净收益；
 Y_i ——未来第*i*年的报酬率；
 Y_t ——期末报酬率；
 t ——持有期。

2.1、年纯收益的确定

(1) 估价对象的月毛租金收入

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。

基本公式如下：租金=可比实例成交租金×交易情况修正系数×市场状况修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

$$\text{即：租金} = \text{可比实例租金} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)}$$

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租金案例作为可比实例进行比较，求出估价对象房地产客观租金，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)、可比实例的成交租金为正常租金或可修正为正常租金。

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成交实例，并从中选取3个成交物业作为可比实例，进行交易日期、区位状况、实物状况等修正，具体情况如下：

交易实例1：莲华巷住宅，住宅用房，混合结构，1-2层（共2层），六成新，建筑面积260m²，2024年6月成交租金为7元/m²·月，正常交易，净得；简单装修，维护保养状况较好。

交易实例2：蓝天路住宅，住宅用房，混合结构，1-2层（共2层），六成新，建筑面积200m²，2024年6月成交租金为8元/m²·月，正常交易，净得；简单装修，维护保养状况较好。

交易实例3：蓝天路住宅，住宅用房，混合结构，1-2层（共2层），六成新，建筑面积200m²，2024年6月成交租金为8元/m²·月，正常交易，净得；简单装修，维护保养状况较好。

表 1：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 | | 望江县华阳镇城西路 | 莲华巷住宅 | 蓝天路住宅 | 蓝天路住宅 |
| 用途 | | 住宅 | 住宅 | 住宅 | 住宅 |
| 交易日期 | | / | 2024 年 6 月 | 2024 年 6 月 | 2024 年 6 月 |
| 交易情况 | | / | 正常租赁 | 正常租赁 | 正常租赁 |
| 交易租金 (元/m ² ·月) | | / | 7 | 8 | 8 |
| 区位状况 | 居住氛围 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| | 交通条件 | 较便捷 | 较便捷 | 较便捷 | 较便捷 |
| | 生活服务设施 | 较齐全 | 较齐全 | 较齐全 | 较齐全 |
| | 教育配套设施 | 较完善 | 较完善 | 较齐全 | 较齐全 |
| | 环境质量 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| | 噪音影响 | 噪音较大 | 噪音较大 | 噪音较大 | 噪音较大 |
| | 层次/总楼层 | 1-3 层 (共 3 层) | 1-2 层 (共 2 层) | 1-2 层 (共 2 层) | 1-2 层 (共 2 层) |
| 朝向 | | 朝南 | 朝南 | 朝南 | 朝南 |
| 实物状况 | 建筑结构类型 | 混合结构 | 混合结构 | 混合结构 | 混合结构 |
| | 建筑高度 | 低层 | 低层 | 低层 | 低层 |
| | 设施与设备 (水, 电, 卫等) | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| | 装修情况 | 简单装修 | 简单装修 | 简单装修 | 简单装修 |
| | 层高 | 正常层高 | 正常层高 | 正常层高 | 正常层高 |
| | 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 | 五成新 | 六成新 | 六成新 | 六成新 |
| | 物业服务 | 差 | 差 | 差 | 差 |
| | 维护保养 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| | 面积大小 (m ²) | 231.39 | 260 | 200 | 200 |
| | 院子 | 院子较大 | 院子较大 | 院子较大 | 院子较大 |
| 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 | 按规划条件建设 |
| | 土地使用权类型 | 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 |
| | 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租金进行标准化处理，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。

(1)、统一财产范围应对可比实例与估价对象的财产范围进行对比，并应消除因财产范围不相同造成的租金差异。

(2)、支付方式应将可比实例是否一次性付清的租金，修正为成交日期且一次性付清的租金。

(3)、统一融资条件应将可比实例在非常规融资条件下的租金，修正为在常规融资条件下的租金。

(4)、统一税费负担应将可比实例在租金税费非正常负担下的租金，修正为在租金税费正常负担下的租金。

(5)、统一计价单位应包括统一为总价或单价、楼面地价，统一币种和货币单位，统一面积或体积内涵及计量单位等。

表 2 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 |
|------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | 望江县华阳镇城西 | 莲华巷住宅 | 蓝天路住宅 | 蓝天路住宅 |
| 1. 成交租金 | —— | 7 | 8 | 8 |
| 2. 标准化后的租金 | —— | 7 | 8 | 8 |
| 统一财产范围后的租金 | 房地合一 | 房地合一 | 房地合一 | 房地合一 |
| 统一付款方式后的租金 | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 |
| 统一融资条件后的租金 | 常规融资条件下 | 常规融资条件 | 常规融资条件下 | 常规融资条件下 |
| 统一税费负担后的租金 | 净得 | 净得 | 净得 | 净得 |
| 统一计价单位后的租金 | 元/m ² ·月 | 元/m ² ·月 | 元/m ² ·月 | 元/m ² ·月 |

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。因可比实例一、二、三与估价对象为同期交易活动，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±5。

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±3。

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：本次估价对象为本次估价对象为1-3层（共3层），以估价对象为标准，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 |
|------|-------|-------|-------|
| 0 | 0 | 0 | 0 |

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

| 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 |
| 区位 状况 | 居住氛围 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 交通条件 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 生活服务设施 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 教育配套设施 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 环境质量 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 噪音影响 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 层次/总楼层 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 朝向 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 区位状况调整 | | 100 | 100 | 100 | 100 |

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，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，修正±2。

E、层高：与估价对象相比，可比实例每增减0.3米，房价修正±2。

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±2。

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±2。

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±2。

K、面积大小：以估价对象为标准，视具体情况增加增减幅度。

L、院子：分为院子较大、院子一般、院子较小、无院子四个等级，与估价对象相比，每增减一个等级±2。

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

| 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 |
| 实物 状况 | 建筑结构类型 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 建筑高度 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 设施与设备 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 装修 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 层高 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 通风采光 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 平面布局 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 新旧程度 | 0 | 2 | 2 | 2 |
| | 物业服务 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 维护保养 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 面积大小 (m ²) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 院子 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 实物因素调整 | | 100 | 102 | 102 | 102 |

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±4。

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±4。

D、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±3。

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

| 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 |
|-------------------|----------|------|--------|--------|--------|
| | | 规划条件 | 0 | 0 | 0 |
| 权益 状况 | 土地使用权类型 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 权属清晰情况 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 租约限制 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 其他权利限制情况 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 权益状况调整 | | 100 | 100 | 100 | 100 |

8、求出比较价格

比较价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位因素修正系数×实物因素修正系数

| 项 目 | 可比实例 1 | 可比实例 2 | 可比实例 3 |
|--------------------------------|---------|---------|---------|
| 标准化后的租赁价格(元/m ² ·月) | 7 | 8 | 8 |
| 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 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 实物状况调整 | 100/102 | 100/102 | 100/102 |
| 权益状况调整 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 租赁比较单价(元/m ² ·月) | 7 | 8 | 8 |

根据上述分析，上述三个可比实例的比较租赁价格相差不大，结果相近，均能客观的体现估价对象的比较租赁价值，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租赁价值为： $(7+8+8)/3 \approx 8$ 元/平方米·月。

则客观租金收入为： $8 \times 12 = 96$ (元/m²)

(2) 租约限制说明：现场勘验时估价对象自用。故本次评估采用客观租金进行测算。

(3) 有效出租面积的确定

根据注册房地产估价师对周边市场的调查，周边同类型物业的出租面积一般按其产权登记的建筑面积为出租面积，因此确定估价对象出租面积为登记建筑面积 231.39 m²，即有效出租面积为 100%。

(4) 有效毛收入：空置的面积没有收入，收租损失是指租出的面积因拖欠租金，包括延迟支付、少付、或不付租金所造成的收入损失，空置和收租损失通常是按照潜

在毛收入的一定比例来估算，估价对象位于安庆市望江县华阳镇城西路小区，居住氛围较好，出租时一般会要求缴纳一个月的押金，可以一定程度有效降低收租损失发生率，根据注册房地产估价师对类似物业的调查和分析，本次估价取租金损失率为 5%，有效毛收入为：

$$96 \times (1-5\%) = 91.2 \text{ (元/} \text{m}^2 \text{)}$$

(5) 其他收入

其他收入包括押金利息收入、经营收入分成等，由于除押金利息收入以外的其他收入涉及复杂的核算条件和费用抵扣条款，且易随经营状况变动影响，一般难以全面准确考虑，本次估价仅分析押金利息收入。

押金为一个月租金（租赁期满后无息退还），利率取价值时点价值时点国有四大银行公布的一年定期存款利率为 1.45%，利息税为 0%，估价对象的有效毛收入为考虑了租金损失后的租金收入，按客观月租金 8 元/平方米，则其他收入为：

$$8 \times (1-5\%) \times 1.45\% \approx 0.1 \text{ (元/} \text{m}^2 \text{)}$$

(6) 年收入合计

$$\text{年收入合计} = \text{有效毛收入} + \text{其他收入} = 91.2 + 0.1 = 91.3 \text{ (元/} \text{m}^2 \text{)}$$

2.2、运营费用

计算公式：年运营费用=出租税费+管理费+维修费+保险费+其他相关费用

(1) 增值税及其附加：租金为出租方净得，不包含增值税，为 0 元/㎡。

(2) 房产税：租金为出租方净得，不包含房产税，为 0 元/㎡。

(3) 管理费：租金为出租方净得，不包含管理费，为 0 元/㎡。

(4) 维修费：按望江县的实际情况，该类房屋的年维修费一般为房屋重置价的 1%。

本次估价中房屋重置价格主要依据《安徽省建筑工程计价办法》和《安徽省建筑工程综合定额》，结合目前望江县建筑材料市场价格，并参照类似房地产的开发资料，综合考虑建筑物的建筑结构、装修情况等情况确定建筑物重置价格为 1000 元/平方米。

$$\text{维修费} = 1000 \times 1\% = 10 \text{ (元/} \text{m}^2 \text{)}$$

(5) 保险费：保险费是指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用。参照现行的保险公司保费标准，投标普通险的房屋，一等建筑（钢筋、水泥、砖石结构），费率为 0.3%；二等建筑（砖、瓦含木质材料结构）费率为 0.4%；

三等建筑（一、二等以外的）费率为0.5%。

按房屋重置价乘以保险费率计算，房屋的保险费率取0.3%

保险费=1000×0.3%=3（元/m²）

（6）物业服务费：根据调查，目前望江县住宅用房的出租情况，物业服务费一般采用承租方自行缴纳的方式，故不考虑物业服务费。

年运营费用=（1）+（2）+（3）+（4）+（5）

=10+3=13（元/m²）

2.3、净收益

每平方米年净收益=年收益-运营费用

=91.3-13=78.3（元/m²）

2.4、报酬率

本次评估采用累加法来确定报酬率，即以安全利率为基础，再加风险调整值作为估价对象的报酬率。将报酬率视为无风险报酬率和风险报酬率两大部分。安全利率是指没有风险或极小风险的投资报酬率。风险调整值是承担额外风险所要求的补偿，即超过安全利率以上部分的报酬率，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。

由于现实中不存在完全无风险的投资，所以通常是选取同一时期相对无风险的报酬率去代替安全利率，如选取同一时期的国债利率或银行存款利率，价值时点国有四大银行公布的一年定期存款利率为1.45%，确定安全利率为1.45%。风险报酬率按风险累加法进行估算。风险投资回报率由行业风险报酬率、经营风险报酬率、财务风险报酬率组成，综合分低、中、高、投机四个档次，相应的调整值分别为0%-2%，2%-5%，5%-8%，8%以上，根据本次估价对象的用途和房屋成新分析，以及该区域物业的租售比及目前望江县社会经济环境、房地产经营风险综合分析取风险投资报酬率为3.55%。

报酬率 r=无风险报酬率+风险报酬率

=1.45%+3.55%=5%

2.5、持有期确定

本次估价采用持有加转售的收益法模型进行估价，估价人员根据对望江县房地产数据分析住宅房地产持有期通常为5-10年，结合本市区域发展状况及估价对象的特点，经注册房地产估价师分析，本次估价按5年后出售确定持有期为5年。

2.6、变化趋势分析（净收益逐年递增比率的确定）

根据同类物业的市场供求状况、租售状况、物业规划及发展前景等因素，预测其未来的收益状况，预计估价对象与价值时点起在可收益年限里保持较稳定、幅度适中的年增长的租金水平。经注册房地产估价师市场调查及查询同类物业近年租赁合同的租金水平变化情况，类似物业在租赁期间的租金年增长率一般为2%至4%，结合估价对象所在区域的同类物业供求状况，本次估价取值租金年增长率为3%。

据注册房地产估价师市场调查，现时市场上同类型物业的运营费用变化与租金变化大致成等比例，设定运营费用变化趋势分析与租金变化趋势分析一致，因此可推算净收益增长率为3%。

2.7、期末转售净收益（Vt）的确定

根据目前安庆市房屋交易税费的相关规定，在二手房交易过程中，卖方需要承担以下税费：

①个人所得税：销售收入的1%

②增值税及附加：无增值税

③销售过程中产生的费用（中介费等）：销售收入的1%

转售成本=①+②+③=销售收入的2%

望江县近年来住宅房产价值保持平稳，在现有的国家政策下，预计未来5年仍然保持平稳。则5年后转售净收益为： $V_t = V \times (1-2\%)$ 。

2.8、公式选用和计算过程

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

$$= \frac{78.3}{5\%-3\%} \times \left[1 - \left(\frac{1+3\%}{1+5\%} \right)^5 \right] + \frac{V \times (1-2\%)}{(1+5\%)^5} \approx 1546 \text{ 元/m}^2 \text{ (取整)}$$

估价对象收益单价=1546元/m²

3. 估价结果的确定

3.1、合理性分析

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；市场法数据来源客观市场成交实例，

收益法取决于人们对估价对象未来潜在收益的预期，而未来收益的预测存在很大不确定性且住宅现状收益低，比较法估价的比较价值是采用了类似的市场案例修正后得出的，在当前的房地产市场环境，则更能反映房地产的价格水平。

3.2、综合考虑当前望江县房地产市场状况及估价方法的适用性及运用难度等因素，结合估价目的及估价对象的实际情况，经估价小组研究、分析，综合取比较法测算的结果权重为60%，收益法测算的结果权重为40%：

估价对象单价=4166×60%+1546×40%=3118元/m²。

估价对象总价=3118元/m²×231.39m²≈72.15万元

（二）、有证超建房屋、无证超建房屋

1、重置成本法（以1号超建房屋为例）

重置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。建筑物重置成本是采用价值时点的建筑建材、建筑构配件和设备及建筑技术、工艺等，在价值时点的国家财税制度和市场价格体系下，重新建造与估价对象中的建筑物具有相同效用的全新建筑物的必要支出及应得利润。建筑物折旧指各种原因造成的建筑物价值减损，包括物质折旧、功能折旧和外部折旧。

采用成本法确定的评估值也可首先估算估价对象与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用其全部成本（重置成本）与成新率相乘得到的乘积作为评估值。

计算公式如下：

建筑物价格=建筑物重置成本×建筑物成新率

建筑物重置成本=建设成本+管理费+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

1、建筑物开发成本的计算

A、勘察设计和前期工程费

勘察设计和前期工程费是指可行性研究、项目策划、工程勘察、环境影响评价、交通影响评价、规划及建筑设计、建设工程招标费以及施工现场“三通一平”和临时用房等项目前期工作的必要开支等。根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格[2015]299号），建设项目前期工作咨询费、工程勘察设计费、招标代理费、工程监理费、环境影响咨询费的服务收费实行市场调节价。

根据注册房地产估价师调查，以建筑安装工程费为基数，按项目规模及复杂程度确定取值，一般按2%-5%的比例综合确定（一般商业、住宅、办公用途较高，仓储、厂房较低，最低不宜低于3%）。估价对象为超建建筑物，无相关规划、报建、施工、竣工验收等资料，故勘察设计和前期工程费取值为0。

B、建安费用：

1号超建房屋：混合结构，层高约3.5米，地面地砖，墙面刷白，整体简单装修。

根据中国建设工程造价信息网公布的相关建安工程造价指标，依据现场勘查情况，参照合肥市现行建筑安装工程预算定额及其取费标准等。注册房地产估价师综合确定估价对象超建建筑物的建安费用（含土建工程费、安装工程费、装饰工程费）为1000元/平方米。

C、基础设施建设费

包括城市规划要求配套的道路、给水、排水、电力、通信、燃气、供热等设施的建设费用。由于估价对象为超建建筑物，无相关规划、报建、施工、竣工验收等资料，本次评估参照无未报建类房屋进行评估。则：

基础设施建设费=0元/平方米。

D、公共配套设施建设费

是指城市规划要求配套的教育（如幼儿园）、医疗卫生（如医院）、文化体育（如文化活动中心）、社区服务（如居委会）、市政公用（如公厕）等非营业性设施的建设费用。本次估价结合估价对象具体情况，因估价对象为超建建筑物，故本次评估估价对象公共配套设施建设费为0。则：

公共配套设施建设费=0元/m²

E、其他工程费

包括工程监理费、竣工验收费用等，现该类费用均实行市场调节价，以建筑安装工程费为基数，按项目规模及复杂程度确定取值，一般按2%-4%的比例综合确定（一般商业、住宅、办公用途较高，仓储、厂房较低）。根据估价对象具体情况，其他工程费=0元/平方米。

F、开发过程中的相关税费

是指有关税收和地方政府或其他有关部门收取的费用，如绿化建设费、人防工程

费等。由于估价对象为超建建筑物，无相关规划、报建、施工、竣工验收等资料，本次评估参照无未报建类房屋进行评估。

开发过程中的相关税费=0元/m²。

建设成本合计=A+B+C+D+E+F=1000(元/平方米)

2、管理费用：

是指建设单位为组织和管理房地产开发经营活动的必要支出，包括建设单位的管理人员工资及福利、办公费、差旅费等费用，结合该项目的规模和开发周期，费率为3%（通常为2%-5%），取费基数为建筑物建设成本：

管理费用=1000×3%=30元/m²

3、销售费用

销售费用也成销售成本，是指预售或销售开发完成后的房地产的必要支出，包括销售人员费用或者销售代理费用等。销售费用取开发完成后价值的2-5%。估价对象为超建建筑物，无相关规划、报建、施工、竣工验收等资料，本次取值为0。

4、投资利息

投资利息是指在房地产开发完成或者实现销售之前发生的所有必要费用应计算的利息，利率按价值时点最新公布的一年期LPR利率3.45%，建筑物的建安费用、管理费用和销售费用在开发周期内均匀投入，勘察设计和前期工程费、基础设施费用、公共配套建设费、其他工程费、开发过程中相关税费为一次性投入，计息期：根据目前该区域房屋建筑项目的建设情况及正常的工期定额，本项目按0.5年计算建设期。则

投资利息为= $(1000+30) \times [(1+3.45\%)^{0.25}-1]$
 ≈ 8.77 (元/m²)

5、开发利润

开发利润是把建筑物作为一种生产要素，以固定资产方式投入并发挥效用，因此开发利润应与同行业投资回报相一致。房地产评估中开发利润有以下四种计算方式：直接成本利润率、投资利润率、成本利润率、销售利润率，同时开发利润的计算基数相应有四种，本次评估采用投资利润率，其计算基数为建设成本、管理费用销售费用之和。经过实地勘察，估价对象为超建建筑物，无相关规划、报建、施工、竣工验收

等资料，综合确定利润率为0。

6、销售税费

销售税费是指销售开发完成后的房地产应由卖方缴纳的税费，主要包括增值税、城市维护建设税（增值税*5%）和教育费附加、教育费地方附加（增值税*3%）、印花税、交易手续费等，估价对象为超建建筑物，无相关规划、报建、施工、竣工验收等资料，销售税费为0。

7、重置成本的确定

经测算，建筑物的重置成本为：

建筑物重置成本=建设成本+管理费+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

$X=1000+30+8.77=1038.77$ 元/m²

8、建筑物成新率

用成本法进行房地产评估时，确定房屋的成新率，一般采用耐用年限法和实际观察法。但是耐用年限法未考虑特定建筑物的实际状况，评估出来的结果往往和实际情况不符。实际观察法是针对个别建筑物进行实地观察，可以把握建筑物的实际状态。故本次评估中舍弃耐用年限法，仅采用实际观察法测算成新率。

实物观察法判断依据如下：

| 成新率 | 成新率判断标准 | 现场查勘日期成新率 |
|---------------|---|--|
| 十、九、八成新，完好房 | 结构构件完好，设备完好，管道通畅，现状良好，使用正常。或虽然个别分项有轻微损坏，但一般经过小修能修复 | 实地勘查时结构基本完好，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，经过一般性的维修能修复。综合确定为六五成新 |
| 七、六成新，基本完好房 | 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，经过一般性的维修能修复 | |
| 五、四成新，一般损坏房 | 结构一般性的损坏，部分构部件有损坏或变形，屋面局部漏雨，设备、管道不够通畅，需要进行中修或局部大修 | |
| 三成以下，严重损坏房及危房 | 房屋年久失修，结构有明显变形或损坏，屋面严重漏雨，设备陈旧不齐全，管道严重堵塞，需进行大修或翻建、改建 承重构件已属危险构件，结构丧失稳定及承载能力，随时可能倒塌，不能确保住用安全 | |

9、建筑物价格的计算

1号超建房屋评估单价=建筑物重置成本×建筑物成新率

$=1038.77$ 元/m²×65%≈675 元/m²。

根据1号超建房屋的计算过程，同理可得其余加盖房屋价格，详见下表

重置成本测算表 (单位: m²、元/m²)

| 名称 | 开发成本 | 管理费用 | 销售费用 | 投资利息 | 开发利润 | 销售税费 | 重置成本 | 成新率 | 评估单价 | 面积 | 评估总价 |
|--------|------|-------|------|------|------|------|---------|-----|------|--------|-------|
| 1号超建 | 1000 | 30.00 | 0 | 8.77 | 0 | 0 | 1038.77 | 65% | 675 | 462.83 | 31.24 |
| 2号超建部分 | 1000 | 30.00 | 0 | 8.77 | 0 | 0 | 1038.77 | 50% | 519 | 32.16 | 1.67 |
| 厨房 | 800 | 24.00 | 0 | 7.02 | 0 | 0 | 831.02 | 65% | 540 | 21.28 | 1.15 |
| 合计 | | | | | | | | | | | 34.06 |

六、估价结果确定

根据以上计算分析,确定估价对象在价值时点2024年6月21日的市场价值为:
总价106.21万元,大写人民币:壹佰零陆万贰仟壹佰元整(详见《估价结果一览表》)。

估价结果一览表

| 序号 | 名称 | 面积(m ²) | 单价(元/m ²) | 总价(万元) |
|----|--------|---------------------|-----------------------|--------|
| 一 | 有证合法房屋 | 231.39 | | 72.15 |
| 1 | 2号合法部分 | 231.39 | 3118 | 72.15 |
| 二 | 有证超建房屋 | 494.99 | | 32.91 |
| 1 | 1号超建 | 462.83 | 675 | 31.24 |
| 2 | 2号超建部分 | 32.16 | 519 | 1.67 |
| 三 | 无证超建房屋 | 21.28 | | 1.15 |
| 1 | 厨房 | 21.28 | 540 | 1.15 |
| 合计 | | 747.66 | | 106.21 |

附 件

- 一、《安庆市中级人民法院委托书》复印件
- 二、估价对象照片
- 三、估价对象及可比实例位置图
- 四、估价对象权属证明复印件
- 五、房地产估价机构营业执照复印件
- 六、房地产估价机构备案证书复印件
- 七、注册房地产估价师资格证书复印件