

# 房地产估价报告

估价项目名称:汪和林(曾用名汪和玲)所有的位于泾川镇谢园路华伟巷、裴渊所有的位于城关牌坊村谢家园村民组住宅用房、附属物及土地使用权市场价值评估

估价委托人: 泾县人民法院估价

房地产估价机构: 安徽德信安房地产土地评估规划有限公司

注册房地产估价师: 王凯 孙景明

估价报告出具日期: 二〇一九年九月二十九日

估价报告编号: 安徽德信安房评[2019]第 1701 号

## 致估价委托人函

泾县人民法院：

受贵方委托，我公司对汪和林（曾用名汪和玲）所有的位于泾川镇谢园路华伟巷、裴渊所有的位于城关牌坊村谢家园村民组住宅用房、附属物及土地使用权于价值时点二〇一九年九月四日的市场价值进行了评估与测算。

建筑物状况：

序号	房产证号	权利人	房屋坐落	所在层数/总层数	房屋结构	建成年代	建筑面积(平方米)	备注
1	房地权证泾川2007字第011766号	汪和玲	泾川镇谢园路华伟巷	1-2/2层	混合	2000	104.21	/
2	泾房权证城关字第001541号	裴渊	城关牌坊村谢家园村民组	1-3/3	混合	1994	311.37	/

土地状况：

序号	土地证号	权利人	土地坐落	土地面积(m <sup>2</sup> )	土地用途	土地性质	终止日期	备注
1	泾国用(2004)字第569号	裴渊	泾川镇谢家园路	376	住宅	出让	2044年6月8日	汪和玲房子占地面积：56.13 m <sup>2</sup> 裴渊房子占地面积：113.25 m <sup>2</sup> 院子占地面积：206.62 m <sup>2</sup>

本次估价目的：受泾县人民法院委托，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

我公司专业估价人员秉承独立、客观、公正、科学的原则，根据估价目的在对估价对象现场进行实地查勘、广泛收集有关房地产市场信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的各种因素，并运用《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]规定的科学的估价方法（比较法、收益法）对估价对象于价值时点的市场价值进行了评估。

估价人员根据估价程序，经过详细周密的测算得到估价对象在价值时点二〇一九年九月四日的房地产市场价值为¥331.43万元（大写：人民币叁佰叁拾壹万肆仟叁佰元整）详见下表：

估价结果明细表				
项 目 名 称		面积 (m <sup>2</sup> )	评估价值 (万元)	备 注
一、房屋建筑物	房地权泾川字第 011766 号	104.21	70.53	/
	泾房权证城关字第 001541 号	311.37	212.07	
二、土地使用权		206.62	46.72	/
三、附 属 物		/	2.11	/
合计 (一+二+三)			<b>331.43</b>	/

特别提示：

- 1、 根据委托方提供的泾县不总产登记中心的函复；
  - (1) 裴渊位于泾县城关牌坊村谢家园村民组（房产证：泾房权证城关字第 001541 号）和汪和玲位于泾川镇谢园路华伟巷 5-2 号（房产证：房地权泾川 2007 字第 011766 号）两本房产证共用一本土地证，土地证：泾国用（2004）字第 569 号。
  - (2) 裴渊房子占地面积为：113.25 m<sup>2</sup>，汪和玲房子占地面积为：56.13 m<sup>2</sup>，院子占地面积为：206.62 m<sup>2</sup>，该宗地总面积为 376 m<sup>2</sup>。
- 2、 报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是结合“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！
- 3、 估价结果应用有效期自评估报告出具之日（2019 年 9 月 29 日）起壹年内有效。
- 4、 估价结果是估价人员模拟市场形成价格的机制和过程将估价对象客观存在的价格或价值揭示、显示出来。估价结果不应被认为是估价对象可实现价格的保证。
- 5、 估价中无法考虑实地查勘后至处置完毕之前，因不可抗力、人为破坏等因素对估价对象价值造成的意外损失。

安徽德信安房地产土地评估规划有限公司

法定代表人：任德慧

二〇一九年九月二十九日

## 目录

致估价委托人函.....	1
估价师声明.....	4
估价的假设和限制条件.....	5
一、假设条件.....	5
二、限制条件.....	6
估价结果报告.....	8
一、估价委托人.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象.....	8
五、价值时点.....	9
六、价值类型.....	9
七、估价原则.....	9
八、估价依据.....	10
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	13
十一、注册房地产估价师.....	13
十二、实地查勘日期.....	13
十三、估价作业日期.....	13
十四、其他需要说明的事项.....	13
房地产估价技术报告.....	14
一、估价对象描述与分析.....	14
二、市场背景分析.....	15
三、最高最佳使用分析.....	16
四、估价方法适用性分析.....	17
五、估价测算过程.....	18
六、估价结果确定.....	36
附件.....	36
附件 1: 《评估委托书》复印件.....	36
附件 2: 估价人员现场勘察表.....	36
附件 3: 泾县不动产登记中心函复.....	36
附件 4: 《房地产权证》、《国有土地使用证》复印件.....	36
附件 5: 估价对象现状照片.....	36
附件 6: 估价对象位置示意图.....	36
附件 7: 估价机构资质证书及估价机构营业执照复印件.....	36
附件 8: 估价人员资质证书复印件.....	36

## 估价师声明

### 我们郑重声明：

- 1、我们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、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、注册房地产估价师孙景明、王凯已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，除非另有约定，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
- 6、本估价报告是由专业估价人员完成的，没有其他人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、本估价报告仅供委托方按报告确定的估价目的正常使用，未经估价机构书面同意，不得向估价委托人和评估报告审核部门之外的单位或个人提供，报告的全部或部分内容，未经许可不得发表于任何公开媒体上；对因忽视本估价报告揭示的相关事项所引起的相关法律责任，本估价机构及估价人员不承担相应的责任。
- 8、本估价报告是我们根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，为确定房地产公开市场价值提供市场价格参考依据。

## 估价的假设和限制条件

### 一、假设条件

#### 1、一般假设

注册房地产估价师对估价所依据的估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，对其合法、真实、准确和完整的合理假定；对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，对其安全的合理假定。

(1) 假设委托方向本估价机构提供的有关证件、资料 and 陈述的情况是真实的、准确的。

(2) 参加本次评估的注册房地产估价师孙景明、王凯已于价值时点对本估价报告中的估价对象外部进行实地查勘,估价对象四至界限清楚,无权属争议,房屋建筑面积、用途以委托方提供的资料记载信息为准,我们未经实地测量与核实,并假设其为真实和准确的。

(3) 假设估价对象状况在作业日期内与查勘现场状况一致。

(4) 在价值时点房地产市场为公正、公开、公平的均衡市场,具有客观性。并依据了以下假设:

(a) 存在自愿销售的卖者和自愿购买的买者。

(b) 买卖双方的交易行为都是精明和谨慎的。

(c) 该房地产可以在公开市场上自由转让。

(d) 不考虑特殊买家的附加出价。

(5) 假设估价对象与其它生产要素相结合,能满足正常使用年限内居住的正常进行,并能产生相应的收益。

(6) 本次评估以房地产交易中税费是按正常分摊的为假设前提。

#### 2、未定事项假设

未定事项假设应说明对估价所必需的尚未明确或不能明确的土地用

途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

(1) 委托方未提供估价对象土地使用权证资料,本次根据现场实地勘察,了解到估价对象是购买商品房地取得,所以设定估价对象土地使用权类型为出让,用途为住宅用地。

(2) 估价人员勘查现场时,估价人员未能进入室内查勘,室内具体装修情况未知,根据向相关当事人咨询及征求委托方意见,本次估价设定室内装修为简装。

(3) 委托方提供的资料未记载估价对象建成年代,根据估价人员实地踏勘调查,估价对象 1 约建成于 2000 年,本次评估设定估价对象 2 约建成于 1994 年。

### 3、背离事实假设

本次评估是市场价值评估,是对估价对象在合法前提下现状利用条件下的客观市场价值,估价对象产权人、位置、实际用途与登记用途一致,无以上方面的背离事实假设。

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015),司法拍卖评估价值不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿款,所以本次估价结果是假设估价对象未被查封和未设立相应的担保物权状态下的价值,与事实背离。

### 4、不相一致假设

估价对象房产登记用途为住宅,实际用途也为住宅,本次评估按照住宅用途评估,无不相一致假设。

### 5、依据不足假设

估价委托人已提供了估价所必需的反映估价对象状况的资料,注册房地产估价师进行了尽职调查取得了估价所需资料。无依据不足假设。

## 二、限制条件

1、此次评估的估价对象价值为估价对象满足上述各条的假设前提下于价值时点的住宅用途房地产的公开市场价值。

2、本估价结果是根据本次估价目的，对估价对象在保持现使用状态下评估测算出的，仅为委托方提供价格参考依据，不得用于其它目的，若用于其他用途，对使用者造成的损失，我公司不承担任何责任。

3、本估价报告不作为估价对象权属确认的依据。

4、本报告对估价对象市场价格的把握，仅相对于价值时点的假设条件、市场状况而言，并未考虑市场价格波动、税率变化、国家经济政策发生变化以及其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响。

使用者应当充分考虑估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产价值可能产生的影响；应当定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产价值进行再评估。

5、本次评估只涉及估价对象的房地产市场价值，不涉及过户所需考虑的增值税、所得税、土地增值税、印花税、水电费、物业费、土地出让金等相关税费。本次估价对象为部分出租状态，按照委托方意见，本次评估不考虑租约限制。

6、本报告包括封面、目录、致委托方函、估价师声明、估价的假设和限制条件、房地产估价结果报告、房地产估价技术报告、附件共八部分，必须完整使用方为有效，对使用本报告中部分内容而导致的损失，我公司不承担任何责任。

7、评估报告有效使用期自估价报告出具之日起一年内有效。当事人、利害关系人认为评估报告具有下列情形之一的，可以在收到报告后五日内提出书面异议：（一）财产基本信息错误；（二）超出财产范围或者遗漏财产；（三）评估机构或者评估人员不具备相应评估资质；（四）评估程序严重违法。



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

1. 名称：泾县人民法院
2. 地址：财富南路与乐业路交叉口往东 60 米路北

### 二、房地产估价机构

- 1、机构名称：安徽德信安房地产土地评估规划有限公司
- 2、法人代表：任德慧
- 3、地址：合肥市蜀山区黄山路 665 号西环商贸中心 12 幢 2001-2002

室

- 4、资格等级：一级
- 5、证书编号：GA191008

### 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

#### 1. 估价对象界定

本次评估对象为汪和玲位于泾川镇谢园路华伟巷、裴渊位于城关牌坊村谢家园村民组的住宅用途房产、附属物及土地使用权，本估价结果包含房屋、室内不可分割的附属设施设备和占用范围内应分摊土地使用权，不包括内部可移动的物品。

#### 2、实物状况描述

##### （1）土地状况

估价对象房屋用途为住宅，估价对象 1、2 所在的宗地形状较规则，东至谢园新村、南至高峰路。宗地地势较平坦，场地平整，地质条件较好。区域内基础设施较完备，为“六通一平”。

##### （2）建筑物状况

估价对象 1 用途为住宅，估价对象所在建筑物为混合结构，总层数 2 层，房屋约建成于 2000 年，外墙面贴瓷砖，层高约 3.2 米，铝合金防

盗窗，室内为简装。估价对象总层数 2 层，所在层为 1-2 层，房屋建筑面积为 104.21 平方米；估价对象 2 用途为住宅，估价对象所在建筑物为混合结构，总层数 3 层，房屋约建成于 1994 年，外墙面贴瓷砖，层高约 3.4 米，铝合金防盗窗，室内为简装。估价对象总层数 3 层，所在层为 1-3 层，房屋建筑面积为 311.37 平方米。

### 3、权益状况

根据委托方提供的相关房产证明资料及现场实地勘察，估价对象 1 位于泾川镇谢园路华伟巷，权利人：汪和玲，建筑物总层数 2 层，混合结构，房屋用途住宅，建成于 2000 年，建筑面积为 104.21 平方米。估价对象 2 位于城关牌坊村谢家园村民组，权利人：裴渊，建筑物总层数 3 层，混合结构，房屋用途住宅，建成于 1994 年，建筑面积为 311.37 平方米，至价值时点估价对象部分出租。

## 五、价值时点

二〇一九年九月四日(以现场勘察之日确定)

## 六、价值类型

本次评估的是估价对象的房地产市场价格。

房地产市场价格是指在公开市场下列交易条件下最可能实现的价格：①交易双方是自愿地进行交易的——一个卖者并不是被迫将房地产卖给特定的买者，一个买者也不是被迫从特定的卖者那里购买房地产；②交易双方进行交易的目的是追求各自利益的最大化；③交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象；④交易双方掌握必要的市场信息；⑤交易双方有较充裕的时间进行交易；⑥不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。所谓公开市场是指：①在市场上交易双方的交易目的在于最大限度地追求经济利益，不因其他利益抬高或降低房地产客观价值；②交易双方有充裕的交易时间；③交易双方掌握必要的市场信息；④交易双方具有必要的专业知识；⑤交易条件公开并不具有排它性。

## 七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、谨慎原则等估价原则。

**独立、客观、公正原则：**要求站在中立的立场上，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或价格的原则。

**合法原则：**要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

**价值时点原则：**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的原则。

**替代原则：**要求估价结果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在合理范围内的原则。

**谨慎原则：**要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其做出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

## 八、估价依据

### (一) 国家法律、法规

- 1、《中华人民共和国物权法》（2002年3月16日主席令第62号）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2002年8月30日主席令第72号）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日主席令第72号，1988年12月29日第一次修正，2004年8月28日第二次修正）；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日主席令第46号）；
- 5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月24日国务院令第256号）；
- 6、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日国务院令第55号）；

7、《安徽省城市房地产交易管理条例》（2000年5月29日安徽省第九届人民代表大会常务委员会第十六次会议通过）。

### （二）部门规章、规范性文件

- 1、《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，2018年9月1日起施行）；
- 2、《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号，2016年5月1日实施）；
- 3、《关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知》（法办（2018）273号）

### （三）技术标准

- 1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。

### （四）其他有关资料

- 1、《泾县人民法院委托书》（（2019）皖1823执恢299号）；
- 2、房地产市场有关资料。
- 3、泾县不动产登记中心函复

## 九、估价方法

房地产评估中常用的估价方法有比较法、收益法、成本法等。估价人员根据中华人民共和国国家标准《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合适的估价方法。

### （一）房地产

房地产估价师结合所掌握的资料判断，可采用比较法对估价对象进行价值评估

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。

收益法就是运用适当的资本化率，将预期的估价对象在未来各期（通常为年）的正常纯收益折算到价值时点上的现值，求其之和得出估价对

象现实评估价值的一种评估方法。

## （二）土地使用权

### 1、采用的方法

①由于待估宗地所在区域地产市场较活跃，类似待估宗地的土地交易案例近年来较多，适宜选用比较法评估。

### 2、不采用的方法

①待估宗地的收益和费用等相关参数及数据难以取得，因此也不宜采用收益还原法进行评估。

②估价对象为已经开发完成的住宅用房，不存在假设开发的情况，且估价对象开发不是以销售为目的，待估宗地不宜采用假设开发法。

③由于泾县基准地价修正体系资料未及时更新，本次评估不选用基准地价系数修正法评估。

④待估宗地为已建成房屋的住宅用地，且委托方未提供土地取得成本的相关资料，因此不适宜采用成本法进行评估。

综上，根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）以及待估宗地的具体条件、用地性质及估价目的，结合房地产估价师收集的有关资料，本次评估采用比较法进行地价测算。

## （三）附属物

本次评估附属物价值时，先对附属物进行现场勘查、测量，在结合估价对象的实际状况给予评估。估价师经过市场调查、并参照当地拆迁房屋补偿标准等信息，最终得到附属物的综合估价现值。

## 十、估价结果

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用科学合理的估价方法，经过周密、准确的测算，并结合估价经验和对影响房地产市场价格的因素分析，确定估价对象在符合报告中已说明的有关假设和限制条件的基础上，于价值时点二〇一九年九月四日的房地产市场总价¥331.43万元（大写：人民币叁佰叁拾壹万肆仟叁佰元整）。

估价结果明细表				
项 目 名 称		面积 (m <sup>2</sup> )	评估价值 (万元)	备 注
一、房屋建筑物	房地权泾川字第 011766 号	104.21	70.53	/
	泾房权证城关字第 001541 号	311.37	212.07	
二、土地使用权		206.62	46.72	/
三、附 属 物		/	2.11	/
合计 (一+二+三)			<b>331.43</b>	/

## 十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师：

估价师姓名	注册号	签 名	签名日期
王凯	3420190056		
孙景明	3320090017		

## 十二、实地查勘日期

二〇一九年九月四日

## 十三、估价作业日期

二〇一九年九月四日至二〇一九年九月二十九日

## 十四、其他需要说明的事项

1. 本估价结果仅供委托人执行案件提供参考，最终公开市场价值额的确定须当事双方根据公开市场价值发生时估价对象的权利状况、实体状况、该类房地产的市场状况等因素综合确定。

2. 本估价报告正本一式八份，除此之外的任何形式的非正本均无使用效力。

## 房地产估价技术报告

### 一、估价对象描述与分析

#### 1、估价对象实物状况描述与分析

##### (1) 土地状况

估价对象房屋用途为住宅，估价对象 1、2 所在的宗地形状较规则，东至谢园新村、南至高峰路。宗地地势较平坦，场地平整，地质条件较好。区域内基础设施较完备，为“六通一平”。

##### (2) 建筑物状况

估价对象 1 用途为住宅，估价对象所在建筑物为混合结构，总层数 2 层，房屋约建成于 2000 年，外墙面贴瓷砖，层高约 3.2 米，铝合金防盗窗，室内为简装。估价对象总层数 2 层，所在层为 1-2 层，房屋建筑面积为 104.21 平方米；估价对象 2 用途为住宅，估价对象所在建筑物为混合结构，总层数 3 层，房屋约建成于 1994 年，外墙面贴瓷砖，层高约 3.4 米，铝合金防盗窗，室内为简装。估价对象总层数 3 层，所在层为 1-3 层，房屋建筑面积为 311.37 平方米。

#### 3、权益状况

根据委托方提供的相关房产证明资料及现场实地勘察，估价对象 1 位于泾川镇谢园路华伟巷，权利人：汪和玲，建筑物总层数 2 层，混合结构，房屋用途住宅，建成于 2000 年，建筑面积为 104.21 平方米。估价对象 2 位于城关牌坊村谢家园村民组，权利人：裴渊，建筑物总层数 3 层，混合结构，房屋用途住宅，建成于 1994 年，建筑面积为 311.37 平方米，至价值时点估价对象部分出租。

权益状况分析：估价对象权属清晰，因价值时点存在租赁对交易有影响。

#### 3、区位状况描述与分析

估价对象 1、2 位于泾川镇谢园路华伟巷，临近交通主干道路，周边交通便利。区域自然环境和人文环境较好。估价对象周边基础设施和公

共配套设施较齐全。附近有城关第二小学、泾县医院、银行、超市、幼儿园等公共配套设施，商业聚集度良好。估价对象内部环境一般，绿化环境一般。

区位状况分析：综合以上因素可以看出估价对象产权较清晰，估价对象临近交通干道，交通便利，周边商业、居住集聚度良好，基础设施和公共配套设施较为齐全，较适合住宅。

## 二、市场背景分析

### （一）全国经济状况及房地产市场状况

初步核算，2019年一季度国内生产总值213433亿元，按可比价格计算，同比增长6.4%，与上年四季度相比持平，比上年同期和全年分别回落0.4和0.2个百分点。分产业看，第一产业增加值8769亿元，同比增长2.7%；第二产业增加值82346亿元，增长6.1%；第三产业增加值122317亿元，增长7.0%。

2019年一季度，全国房地产开发投资23803亿元，同比增长11.8%，增速比1-2月份加快0.2个百分点，比上年同期加快1.4个百分点。全国商品房销售面积29829万平方米，同比下降0.9%，降幅比1-2月份收窄2.7个百分点；全国商品房销售额27039亿元，增长5.6%，增速比1-2月份加快2.8个百分点。

### （二）当地房地产市场状况

今年上半年，全县经济发展基本平稳，呈现逐步向好态势。全县实现地区生产总值（GDP）53.5亿元，按可比价格计算，增长7.2%，高于一季度1.1个百分点，处全市第5位，分产业看，第一产业完成增加值5.3亿元，增长1.8%；第二产业完成增加值24.5亿元，增长7.8%，其中工业增加值增长8.0%；第三产业完成增加值23.7亿元，增长8.0%。

上半年我县固定资产投资增长11.9%，高于上月9.9个百分点，分别高于全省、全市3.4和0.3个百分点。其中，工业投资同比增长12.6%；工业技改投资同比增长39.4%；房地产投资8.3亿元，同比增长4.6%。



从在建项目数量看，全县在统投资项目 93 个，其中：5000 万元以上项目 37 个，5000 万元以下项目 39 个，房地产项目 17 个。从新开工项目情况看，新开工项目 16 个，其中：5000 万元以上新开工项目 5 个，5000 万元以下新开工项目 10 个，房地产新开工项目 1 个，计划总投资合计 17.3 亿元。从项目完成投资情况看，5000 万元以下项目同比下降 66%，5000 万元以上项目同比增长 49.2%。

### 三、最高最佳使用分析

房地产估价应以房地产的最高最佳使用为前提。所谓最高最佳使用，是指法律上允许、技术上可能、财务上可行，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。

最高最佳使用分析真正体现了估价的客观性。衡量、判断估价对象房地产是否处于最高最佳使用方式，主要考虑以下方面：

1、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，不受估价对象现时使用状况的限制，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使用方式进行估价。

2、技术上的可能性，即不能把技术上（建筑材料性能、施工技术手段等）无法达到的使用方式作为最高最佳使用。要在技术可能的前提下确定最高最佳使用方式进行估价。

3、经济上的可行性，即对于法律上允许、技术上可能的每一种使用方式，还要进行经济可行性检验。

4、价值是否最大：即在所有具有经济可行性的使用方式中，能使估价对象的价值达到最大的使用方式，才是最高最佳的使用方式。

5、土地与建筑物的均衡性，即以房地产内部构成要素的组合是否均衡来判断其是否处于最高最佳使用方式，也就是说，估价时把建筑物与土地区位是否相匹配、是否具有投资集约度的因素考虑进去。

6、房地产与周围环境的协调性：即以房地产与外部环境是否均衡或

协调来判断其是否处于最高最佳使用方式，也就是说，估价时按房地产与其周围环境相协调能获得大量外部经济效益的最佳用途进行估价。

在合法前提下的最高最佳使用是使房地产获利最大的利用方式。鉴于估价对象是符合城市规划并取得了合法的产权证件的房地产，根据现状及远景规划分析，由于估价对象法定规划用途为住宅用房，实际用途为住宅用房，实际使用过程中土地与建筑物的均衡性较好，房地产与周围环境的协调性也较优，分析认定本报告中估价对象的现状使用为最高最佳使用。

#### 四、估价方法适用性分析

##### （四）房屋建筑物

房地产估价师结合所掌握的资料判断，可采用比较法对估价对象进行价值评估

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。

收益法就是运用适当的资本化率，将预期的估价对象在未来各期（通常为年）的正常纯收益折算到价值时点上的现值，求其之和得出估价对象现实评估价值的一种评估方法。

##### （五）土地使用权

###### 1、采用的方法

①由于待估宗地所在区域地产市场较活跃，类似待估宗地的土地交易案例近年来较多，适宜选用比较法评估。

###### 2、不采用的方法

①待估宗地的收益和费用等相关参数及数据难以取得，因此也不宜采用收益还原法进行评估。

②估价对象为已经开发完成的住宅用房，不存在假设开发的情况，且估价对象开发不是以销售为目的，待估宗地不宜采用假设开发法。

③由于泾县基准地价修正体系资料未及时更新，本次评估不选用基准地价系数修正法评估。

④待估宗地为已建成房屋的住宅用地，且委托方未提供土地取得成本的相关资料，因此不适宜采用成本法进行评估。

综上，根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）以及待估宗地的具体条件、用地性质及估价目的，结合房地产估价师收集的有关资料，本次评估采用比较法进行地价测算。

#### （六）附属物

本次评估附属物价值时，先对附属物进行现场勘查、测量，在结合估价对象的实际状况给予评估。通过查询 2019 年一季度《安徽省建设工程工程量清单计价办法》、《安徽省建设工程费用定额》、《安徽省建设工程施工机械台班费用编制规则》、《安徽省建设工程计价定额（共用册）》、《安徽省建筑工程计价定额》、《安徽省安装工程计价定额》、《安徽省市政工程计价定额》等信息，按照现有造价定额、费率标准及价值时点的材料价格信息对其原值予以估算，再结合价值时点该附属物的成新度，最终得到附属物的综合估价现值。

### 五、估价测算过程

#### （一）房地产价值评估

估价思路：由于估价对象 2 与估价对象 1 的区位因素因素、权益状况相同，个别因素中除建筑面积和成新度不同外其他因素均相同，故本次评估先通过比较法求取估价对象 1 的市场价值，再以估价对象 1 为基准对估价对象 2 的建筑面积修正因素进行修正后得出估价对象 2 的单价。

#### 1、比较法

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。

基本公式：

比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×权益状况修正系数

### (1) 可比实例选择

根据估价对象的具体情况和周边区域状况，选择了三个可比实例，具体说明如下：

比较因素条件说明详表

实例项目	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
位 置	华伟巷 5-2	稼祥南路 113 号	幕桥路 102 号	稼祥北路	
类 型	住宅	住宅	住宅	住宅	
交易情况		正常	正常	正常	
交易日期	--	近期	近期	近期	
交易价格（元/平方米）	--	6851	7230	7500	
区域因素	距离商服中心的距离	<1 公里	1-2 公里	1-2 公里	1-2 公里
	交通便捷度	便捷	便捷	便捷	便捷
	教育配套设施	优质学区	普通学区	普通学区	普通学区
	环境与景观状况	较好	较好	较好	较好
	公共服务设施完备度	较高	较高	较高	较高
	基础配套设施完备度	完备	完备	完备	完备
	停车便利度	较便利	一般	一般	一般
	楼层	1-2/2 层	1-3/3 层	1-2/2 层	1-3/3 层
	朝向	南北通透	南北通透	南北通透	南北通透
个别因素	建筑结构	混合	混合	混合	混合
	设施设备	自建房, 无供暖	自建房, 无供暖	自建房, 无供暖	自建房, 无供暖
	装修	简装	精装	简装	精装
	户型结构	3 室 2 厅	5 室 3 厅	4 室 2 厅	5 室 3 厅
	成新度	六成新	八成新	七成新	八成新
	建筑面积（平方米）	104.21 平方米	289 平方米	138.3 平方米	200 平方米
权益状况	土地使用权性质	出让	出让	出让	出让
	规划用途	住宅	住宅	住宅	住宅
	土地使用期限	永续使用	永续使用	永续使用	永续使用
	共有情况	无	无	无	无
	租赁状况	有出租	无出租	无出租	无出租

### (2) 交易日期修正指数

可比案例交易时间均为近期，期间泾县市场情况变化不大，不予修

正。

### (3) 交易情况修正指数

估价对象与可比实例交易情况均为正常，不予修正。

### (4) 因素修正指数(区位状况、实物状况和权益状况)

估价人员经过认真的调查研究，根据可比实例和估价对象的具体情况，选取了区位状况、实物状况和权益状况等多项比较因素进行了对比分析，并依据其对价格影响程度的大小给予相应的修正。

#### ① 区位状况

估价人员经过认真的调查研究，根据可比实例和估价对象的具体情况，选取了距市级商业服务中心距离、交通便捷度、教育配套状况、环境与景观状况、公共设施完备度、基础设施完备度等六个可比性较强、对价格影响较大的区域因素进行了对比分析，并依据其对价格影响程度的大小给予相应的修正。

#### A、距商服中心距离

距商服中心距离：分为<1公里、1-2公里、2-3公里、>3公里四个等级，以估价对象的等级为100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少2%。

#### B、交通便捷度

交通便捷度指区域内道路通达度、公交便捷度，分为便捷、较便捷、不便捷，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少2%。

#### C、教育配套状况

依据住宅小区隶属的学区划分，有优质学区和普通学区之分，以估价对象为100，指数相应增加或减,2%。

#### D、环境与景观状况

环境及景观状况是指估价对象所在区域的自然环境及景观，人造环境及景观等具有观赏性性质一类的总称，分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以估价对象的等级为100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少2%。

#### E、公共设施完备度

公共服务设施完善度是指估价对象所在区域的教育、医疗卫生、文化娱乐、交通、体育、社会福利与保障、行政管理与社区服务、邮政电信和办公服务金融服务等的完善程度，及估价对象与公共设施的距離。

公用设施完备度：分为等级高、较高、一般、较低、低五个等级，以估价对象的等级为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2%。

#### F、基础设施完备度

基础设施完备度是指估价对象所在区域的供水、排水、道路、电、电讯、燃气、热力的完备程度。

基础设施完备度：完备程度高、较完备、一般、完备程度较低、完备程度低五个等级，以估价对象的等级为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2%。

#### G、停车便利度

停车便利度是根据估价对象有无停车场或有无少量停车位，分为便利、较便利、一般、不便利三个等级，以估价对象的等级为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2%。

#### H、楼层

由于估价对象及可比实例均为自建房带院子、整体自用的低层建筑，楼层均不超过 3 层，楼层对估价对象及可比实例的价值影响不大，故本次评估不予修正。

#### I、朝向

根据可比实例的朝向，分为南北通透、朝南、朝东南、朝东、朝西南、朝东北、朝西、朝西北、朝北，以估价对象的等级为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2%。

### ②实物状况

根据估价对象的实际情况，估价人员选取了建筑结构、设施设备、装修、建成年代、面积等八个个别因素，并依据其对价格影响程度的大小给予相应的修正，现分述如下：

#### A、建筑结构

建筑物结构类型分为混合、砖混、砖木、简易，以估价对象的等级为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2%。

#### B、设施设备

设施设备包括了建筑结构内部应包含的基础设施与电气设施，如中央空调、市政供暖、电梯的配备状况，以估价对象等级为 100，可比案例与估价对象相比，每多一个或差一个项目，指数相应增加或减少 2%。

#### C、装修

装修分为毛坯、简装、中装、精装，以估价对象的等级为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2%。

#### D、成新度

依据房屋的建成年代结合维护使用情况，分为九成新及以上、七-八成新、六成新及以下三个等级，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个调整 2。以估价对象的等级为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 1%。

#### E、面积

以估价对象的面积为基准，估价对象为 100，若可比实例的建筑面积优于估价对象，则可比实例的指数高于 100，若可比实例的建筑面积劣于估价对象，则可比实例的指数低于 100。

### ③权益状况

A、土地使用权性质：土地使用权分为划拨和出让性质，估价对象与案例同为出让性质，本次评估不需要修正

B、规划用途：估价对象及可比实例均为按照规划用途建设，规划用途因素不作调整。

C、土地使用期限：估价对象和可比实例均为住宅用房，依据《物权法》的规定，住宅用地使用权到期后可永续使用，所以本次评估对土地使用年限不做调整。

D、共有情况：分为单独所有、共同所有和按份共有情况，共同共有与单独所有对交易基本无影响，按份共有有轻微影响，所以相对单独所有或共同共有减少 2%。

E、租赁情况：根据房地产使用状况，分为无租赁和租赁两种情况，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 2%。

(6) 根据上述条件指数，编制比较因素条件指数表，因素条件指数与修正系数详见下表。

比较因素条件指数表

		可比实例 A			可比实例 B			可比实例 C		
案例名称		稼祥南路 113 号			慕桥路 102 号			稼祥北路		
交易价格（元/平方米）		6851			7230			7500		
比准情况		估价对象	案例一	修正系数	估价对象	案例二	修正系数	估价对象	案例三	修正系数
交易日期		100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
交易情况		100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
区域因素	距离商服中心的距离	100	98	1.0204	100	98	1.0204	100	98	1.0204
	交通便捷度	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	教育配套设施	100	98	1.0204	100	100	1.0000	100	98	1.0204
	环境与景观状况	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	公共服务设施完备度	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	基础配套设施	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	停车便利度	100	98	1.0204	100	98	1.0204	100	98	1.0204
	楼层	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
朝向		100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
个别因素	建筑结构	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	设施设备	100	102	0.9804	100	102	0.9804	100	102	0.9804
	装修	100	104	0.9615	100	100	1.0000	100	104	0.9615
	户型结构	100	102	0.9804	100	102	0.9804	100	102	0.9804
	成新度	100	102	0.9804	100	101	0.9901	100	102	0.9804
	建筑面积	100	102	0.9804	100	100	1.0000	100	102	0.9804
权益状况	土地使用权性质	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	规划用途	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	土地使用期限	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000



	共有情况	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	租赁状况	100	102	0.9804	100	102	0.9804	100	102	0.9804
	综合修正系数	0.9253			0.9715			0.9253		
	比准价格(元/平方米)	6339			7024			6940		
	加权平均(元/平方米)	6768								

### (7) 比较法价值确定

由以上通过对三个可比实例的成交单价进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素修正得出三个案例的比准价格差别较小，决定采用简单算术平均法（取整）确定比较法的最终单价。

估价对象1最终房地产单价=(6339+7024+6940)÷3=6768元/平方米

## 2、收益法

收益法就是运用适当的资本化率，将预期的估价对象在未来各期（通常为年）的正常纯收益折算到价值时点上的现值，求其之和得出估价对象现实评估价值的一种评估方法。

根据委托方要求估价对象不考虑租约限制，本次评估按照全剩余寿命持有模式，因考虑到当地租赁价格逐年递增的，所以采用收益期内等比递增的公式计算，其计算公式如下：

$$V=a/(y-q) \times [1-(1+q)^n/(1+y)^n]$$

式中：

V—房地产收益价值                      a—一年客观纯收益

y—报酬率                                      n—收益年限

q—收益年增长率

### (1) 单位面积年有效毛收入

估价人员调查、比较、分析，在综合考虑估价对象房地产所处地区同类或类似房地产的月租金和估价对象的实际情况，当地同类型房屋出租月租金一般为8-15元/平方米，同时根据本次估价目的以及对未来客观合理收益的预测，本着谨慎原则，综合确定其月租金为10元/平方米，并且假设按每年1%的比率递增。同时根据对周围同类房屋和估价对象的实际调查，获知该处同类房屋出租情况，综合取房屋的空置率为5%，平

均年租金损失率为 2%，有效出租面积比率为 100%，则：

$$\begin{aligned} & \text{单位面积有效毛收入} \\ & = 10 \times 12 \times (1 - 5\%) \times (1 - 2\%) \times 100\% \\ & = 111.72 \text{ 元} \end{aligned}$$

## (2) 运营费用

### ①年维修费

主要包括为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用，按房屋重置价格的 2% 计算，参考安徽省近年来各类建筑物的每平方米造价，确定估价对象房屋的单方造价为 1200 元/平方米，即：

$$\begin{aligned} & \text{单位面积年维修用} = 1200 \times 2\% \\ & = 24 \text{ 元} \end{aligned}$$

### ②年管理费

主要包括对出租的房屋进行必要管理所需要支付的费用，通常按房地产年有效毛收入的 1%-3% 计算，结合当地同类型不动产一般实际标准，取 2%，即：

$$\begin{aligned} & \text{单位面积年管理费} = 111.72 \times 2\% \\ & = 2.23 \text{ 元} \end{aligned}$$

### ③年税金

是指房屋出租经营活动中应交纳的各种税费。根据《财政部、国家税务总局关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》（财税〔2008〕24 号）的规定，对个人出租住房，不区分用途，在 3% 税率的基础上减半征收营业税（现增值税），按 4% 的税率征收房产税，免征城镇土地使用税，城建附加、教育附加和地方教育附加，是增值的 7%、3% 和 2%，合计是增值的 12%，按照财政部国家税务总局《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）的规定，房产出租的，计征房产税的租金收入不含增值税。增值税及城建附加、教育附加等折算为不含税收入的 1.68%，房产税为不含税收入的 4%，以上合计为不含税收入 5.68%。则税金为：

$$\text{单位面积年税金} = 111.72 \div (1 + 5\%) \times 5.68\%$$

=6.04 元

④年保险费

保险费指房地产的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，根据估价师实地勘察确定房屋成新率为 60%，按房屋重置价格的 0.2% 计算，即：

年保险费=1200×60%×0.2%

=1.44 元

⑤单位面积房地产年总费用支出

=年维修费+年管理费+年税金+年保险费

=24+2.23+6.04+1.44

=33.71 元

(3) 确定房地产年纯收益

=111.72—33.71

=78.01 元

(4) 报酬率 (y)

报酬率采用“安全利率+风险调整值”的方法确定。安全利率取中国人民银行公布的现一年期银行存款利率，为 1.5%，风险调整值考虑通货膨胀、投资风险等因素，上调 4.0%。综上所述，确定综合报酬率为 5.5%，即  $y=5.5%$ 。

(5) 收益年限 (n)

根据对估价对象的调查了解，该房屋 2000 年建成，其结构为混合结构，耐用年限为 50 年，至本次价值时点，尚可使用年限约为 31 年，本次评估设定估价对象土地使用权类型为出让，出让条件下住宅用地法定最高年限为 70 年，根据《物权法》有关规定，住宅用地使用年限届满后自动续期，按照收益年限孰短原则，估价对象的收益年限应为 31 年 ( $n=31$  年)。

(6) 房地产现值 (V)

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

式中：

V—房地产收益价值            a—一年客观纯收益

y—报酬率                        n—收益年限

g—一年租金增长率

$$V = \frac{78.01}{5\% - 3\%} \times \left[ 1 - \frac{(1+3\%)^{31}}{(1+5\%)^{31}} \right]$$

$$= 1752 \text{ (元/平方米)}$$

### 3、估价对象住宅用房价格的确定

分别采用比较法和收益法分别进行测算得到估价对象 1 评估单价，得出比较法测算结果：6768 元/平方米，收益法测算结果 1752 元/平方米，两者有很大差距，考虑到目前房地产市场的投资主要看重于房地产的增值，而不是依赖于租金收益，所以收益法难以体现房地产的客观价值，而比较法选取了三个近期类似房产的交易案例，再通过区域因素和个别因素的修正，得出来的结果更能客观反映出待估对象实际房产价值，根据估价方法的适用性、估价结果的客观性、估价对象自身特征等综合确定以比较法结果作为最终估价结果。因为估价对象 2 与估价对象 1 的区域因素、权益状况一致，个别因素中除建筑面积和成新度不同其他因素均一致，因此以估价对象 1 为比较基准对估价对象 2 进行修正，建筑面积修正系数为 1.02，成新度修正系数为 0.99，则估价对象 2 单价为  $6745 \times 1.02 \times 0.99 = 6811$  元/平方米。

最终估价结果具体如下：

估价对象 1 面积：104.21 平方米；估价对象 2 面积：311.37

估价对象 1 单价：6768 元/平方米；估价对象 1 单价：6811 元/平方米

估价对象 1、2 总价：282.6 万元

（大写：人民币贰佰捌拾贰万陆仟元整）

### （二）土地使用权价值评估

本次评估选取了三宗同样位于泾县类似区域内出让的住宅用地，宗地具体情况如下表：

案例名称	待估宗地	案例一	案例二	案例三	
案例位置	华伟巷 5-2	泾县城区学业路与泉水路交叉口（泾县绿宝置业有限公司）	泾县泾川镇桃花潭东路与财富南路交叉口西北侧（泾县华邦置业有限公司）	泾县泾川镇桃花潭东路与财富南路交叉口西北侧（泾县华邦置业有限公司）	
楼面地价	待估	1986	2557	2546	
交易情况	正常	正常	正常	正常	
交易类型	出让	出让	出让	出让	
交易时间	2019年9月4日	2018年12月31日	2019年05月31日	2019年05月31日	
使用年期	24.78	70年	70年	70年	
用途	住宅	住宅	住宅	住宅	
容积率	1.1	1.8	1.6	1.6	
区位因素	所处地段、位置	所处地段、位置较好	所处地段、位置一般	所处地段、位置一般	所处地段、位置一般
	距商业中心距离	距商业中心距离较近	距商业中心距离较远	距商业中心距离较远	距商业中心距离较远
	距火车站距离	<3000米	5000米以上	5000米以上	5000米以上
	距汽车站距离	1000-3000米	1000-3000米	1000-3000米	1000-3000米
	区域道路通达度	路网较稠密，主干道为主，通达度较高	路网较稠密，主干道为主，通达度较高	路网较稠密，主干道为主，通达度较高	路网较稠密，主干道为主，通达度较高
	区域公交便捷度	便捷	便捷	便捷	便捷
	区域生活设施水平	等级较高	基本完备	基本完备	基本完备
	区域基础设施	基础设施五通	基础设施五通	基础设施五通	基础设施五通
	区域文体设施	区域文体设施基本完备	区域文体设施基本完备	区域文体设施基本完备	区域文体设施基本完备
	社会及人文环境	一般生活区，社区安定	一般生活区，社区安定	一般生活区，社区安定	一般生活区，社区安定
	环境质量优劣度	较好	较好	较好	较好
	区域规划限制条件	基本无限制	基本无限制	基本无限制	基本无限制

个别因素	临路类型	临主干道、两面临路	临次干道、一面临路	临次干道、一面临路	临次干道、一面临路
	距公交站点距离	>500米	>500米	>500米	>500米
	接近农贸市场程度	较近	较远	较远	较远
	周围土地利用类型	商业与居住混合	商业与居住混合	商业与居住混合	商业与居住混合
	宗地形状	基本规则	基本规则	基本规则	基本规则
	宗地面积	206.62 m <sup>2</sup> ，面积较小，对开发利用有一定影响	37759.40 m <sup>2</sup> ，面积适中，有利于开发利用	34464 m <sup>2</sup> ，面积适中，有利于开发利用	65044 平方米，面积较大，对开发利用有一定影响

## 2、测算过程

### (2) 交易日期条件指数

本次评估选取的三个可比实例为近三年内真实出让案例，本次交易日期指数见修正系数表。

### (3) 土地用途修正

估价对象为住宅用地，三个案例均为住宅用地，所以本次评估土地用途不做修正。

### (4) 交易情况条件指数

交易情况条件分为正常和不正常，待估宗地和案例均是正常情况下的交易，故不做修正。

### (5) 交易类型指数

待估宗地为市场价格评估，因拍卖成交价最具竞争性和非理性，而挂牌出让较理性，所以待估宗地为基准，地价指数为100，拍卖或协议出让指数上升或下降2%，挂牌不需要修正。

### (6) 使用年期修正指数

式中：K—比较实例的土地使用年期修正系数

r—土地还原率[土地还原率按评估基准日时中国人民银行公布的一年期(含一年)存款利率，再加上一定的风险因素调整值，按7%计]

n—比较实例宗地土地使用年期

m—待估宗地土地使用年期

待估宗地为住宅用地，土地剩余使用年期为 24.78 年，比较案例均为住宅用地，土地使用年期为 70 年，故待估宗地与比较案例的土地使用年限修正指数见比较因素条件指数表。

#### (7) 容积率修正

估价对象容积率为 1.1，可比实例容积率分别为 1.8、1.6、1.6，本次评估采用的是楼面地价进行测算，故本次评估容积率系数不予修正。

#### (8) 区域因素条件指数

##### A、所处地段、位置：

将所处地段、位置分为好、较好、一般三个等级，以待估宗地为基准，地价指数为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2%；

##### B、距商业中心的距离

将待估宗地与比较案例距商业中心的距离分为近、较近、较远、远四个等级，以待估宗地为基准，地价指数为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2%。

##### C、距火车站距离

将待估宗地与比较案例距火车站的距离相比较，距离分为小于 3000 米，3000-5000 米，5000 米以上三个等级。以待估宗地与火车站距离为基准，设定条件指数为 100，每增加或减少一个等级，指数上升或下降 2%。

##### D、距汽车站距离

将待估宗地与比较案例距汽车站的距离相比较，距离分为小于 1000 米，1000-3000 米，3000 米以上三个等级，以待估宗地与汽车站距离为基准，设定条件指数为 100，每增加或减少一个等级，指数上升或下降 2%。

##### E、区域道路通达度

将区域道路路网分为稠密、较稠密、一般三个等级，以待估宗地为基准，地价指数为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2%。

##### F、区域公交便捷度：

将区域公交便捷度分为便捷、较便捷、一般三个等级，以待估宗地为基准，地价指数为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2%。

##### G、区域生活设施水平

分为完备等级高、等级较高、基本完备等级一般三个等级，以待估宗地为基准，地价指数为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2%。

#### H、宗地外基础设施状况

将宗地外基础设施状况分为“六通”、“五通”、“四通”、“三通”、“三通”以下五个等级。以待估宗地为基准，地价指数为 100，若比较案例每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2%。

#### I、区域文体设施等级

分为等级高、等级较高、基本完备等级一般三个等级，以待估宗地的等级为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2%。

J、社会及人文环境：分为教学科研人员住宅区，居民素质高；政府机关科研人员住宅区，居民素质高；一般住宅区，居民素质较高，社区安定；工矿住宅区，居民素质一般，社区安定；租赁房屋集中区，居民构成较复杂共五个等级，以待估宗地的等级为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2%。

#### K、环境质量优劣度

分为好、较好、基本无污染、轻度污染、污染较严重五个等级，以待估宗地的等级为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2%。

#### L、规划限制条件

分为无限制、基本无限制、个别条件限制、局部受较大限制四个等级，以待估宗地的等级为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2%。

### (9) 个别因素条件指数

#### A、临路条件

因待估宗地与比较案例临路分为临混合型主干道、生活型主干道、生活型次干道、交通型主干道、交通型次干道五个等级；四面临路、三面临路、两面临路、一面临路三个等级，以待估宗地为基准，地价指数为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 3。

B、宗地距公交站点距离：分为<100 米、100-300 米、300-500 米、>500 米四个等级，以待估宗地的等级为 100，每增加或降低一个等级，指



数相应增加或减少 2%。

#### C、接近农贸市场程度

分为远、较远、较近、近个等级，以待估宗地的等级为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2%。

#### D、宗地周围土地利用类型

将待估宗地与比较案例周围土地利用类型分为商业用地、商业与居住混合、居住用地、工业与居住混合四个等级，以待估宗地的等级为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2%。

#### E、宗地形状

因待估宗地与比较案例临路分为规则、基本规则、不规则三个等级，以待估宗地为基准，地价指数为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 2%。

#### F、宗地面积

分为有利于土地开发和利用，较利于土地开发和利用，对土地开发和利用有一定限制，对土地开发和利用有较大限制四个等级，以估价对象的等级为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2%。

### (10) 根据上述条件 指数，编制比较因素条件指数表

案例名称	案例一			案例二			案例三		
案例位置	泾县城区学业路与泉水路交叉口（泾县绿宝置业有限公司）			泾县泾川镇桃花潭东路与财富南路交叉口西北侧（泾县华邦置业有限公司）			泾县泾川镇桃花潭东路与财富南路交叉口西北侧（泾县华邦置业有限公司）		
楼面地价	1986			2557			2546		
交易时间	2019年4月19日			2019年5月14日			2019年6月13日		
比准情况	待估宗地	案例一	修正系数	待估宗地	案例二	修正系数	待估宗地	案例三	修正系数
交易情况修正	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
交易方式修正	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
估价日期地价指数修正	5460	5405	1.0102	5460	5405	1.0102	5460	5405	1.0102
使用年期修正	0.8130	0.9912	0.8202	0.8130	0.9912	0.8202	0.8130	0.9912	0.8202

用途修正	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000	
容积率修正	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000	
区位因素	所处地段、位置	100	98	1.0204	100	98	1.0204	100	98	1.0204
	距商业中心距离	100	98	1.0204	100	98	1.0204	100	98	1.0204
	距火车站距离	100	98	1.0204	100	98	1.0204	100	98	1.0204
	距汽车站距离	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	区域道路通达度	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	区域公交便捷度	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	区域生活设施水平	100	98	1.0204	100	98	1.0204	100	98	1.0204
	区域基础设施	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	区域文体设施	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	社会及人文环境	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	环境质量优劣度	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
规划限制条件	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000	
个别因素	临路类型	100	102	0.9804	100	102	0.9804	100	102	0.9804
	距公交站点距离	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	接近农贸市场程度	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	周围土地利用类型	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000

宗地形状	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
宗地面积	100	102	0.9804	100	102	0.9804	100	100	1.0000
综合修正系数	0.8634			0.8634			0.8806		
比准价格(元/平方米)	1715			2208			2242		
权重	1/3			1/3			1/3		
加权平均(元/平方米)	2055								

以上三个案例的经过交易情况、交易日期、区域因素和个别因素修正后测算出三个比准价格，经过对委估宗地和案例的区域和个别因素的比较、分析和判断，确定本次评估采用算术平均值，即 2055 元/平方米（取整）。

#### (11) 地价的确定

##### 1、地价确定的方法

估价人员经过详细周密的测算，得出测算结果：2055 元/平方米。

##### 2、估价结果

估价对象土地面积：206.62 平方米；

评估单价：2055 元/平方米；

评估土地总地价：46.72 万元；

大写：人民币肆拾陆万柒仟贰佰元整。

### (三) 附属物

本次评估附属物价值时，先对附属物进行现场勘查、测量，在结合估价对象的实际状况给予评估。估价师经过市场调查、并参照当地拆迁房屋补偿标准等信息，最终得到附属物的综合估价现值，具体如下：

序号	品种	规格			单位	数量	单价(元)	总价(万元)	备注
		胸径(cm)	地径(cm)	冠幅(cm)					
1	水杉树	44.58			棵	1	2200	0.22	
2	水杉树	38.22			棵	1	1800	0.18	
3	水杉树	31.85			棵	1	1500	0.15	
4	水杉树	22.29			棵	1	1000	0.1	
5	桂花树	13			棵	1	900	0.09	
6	桂花树	10			棵	2	550	0.11	
7	腊梅树		6		棵	1	260	0.026	
8	柿子树	9			棵	1	300	0.03	
9	石榴树	10			棵	2	550	0.11	
序号	项目名称	规格	长度	平均高度	面积(m <sup>2</sup> )	单价(元)	总价(元)		
1	砖石围墙	12 砖	56.01	2.1m	117.621	80	0.94		
2	平顶门楼	砖混	\	\	\	1500	0.15		
合计(元)		小写(人民币):			2.11 万元				
		大写(人民币):			贰万壹仟壹佰元整				

估价结果明细表					
项 目 名 称		面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/ m <sup>2</sup> )	评估价值 (万元)	备 注
一、房屋建筑物	房地权泾川字第 011766 号	104.21	6768	70.53	/
	泾房权证城关字第 001541 号	311.37	6811	212.07	
二、土地使用权		206.62	2055	46.72	/
三、附 属 物		/	/	2.11	/
合计 (一+二+三)				<b>331.43</b>	/

## 六、估价结果确定

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用科学合理的估价方法，经过周密、准确的测算，并结合估价经验和对影响房地产市场价格的因素分析，确定估价对象在符合报告中已说明的有关假设和限制条件的基础上，于价值时点二〇一九年九月四日房地产总价为¥331.43万元（大写：人民币叁佰叁拾壹万肆仟叁佰元整）。

## 附 件

- 附件 1：《评估委托书》复印件
- 附件 2：估价人员现场勘察表
- 附件 3：泾县不动产登记中心函复
- 附件 4：《房地产权证》、《国有土地使用证》复印件
- 附件 5：估价对象现状照片
- 附件 6：估价对象位置示意图
- 附件 7：估价机构资质证书及估价机构营业执照复印件
- 附件 8：估价人员资质证书复印件

附件 1 评估委托书复印件

泾县人民法院  
委托书



(2019)皖 1823 执恢 299 号

安徽德信安房地产土地评估规划有限公司：

本卷与原件核对无别

我院在执行泾县中小企业融资担保中心与泾县君华废品收购有限公司,汪和林,裴渊 追偿权纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

本

需评估的财产如下：

汪和玲。



2019年08月22日

附件 2 估价人员现场勘察表

估价人员现场勘察表（住宅）

委托方	泾县人民法院		联系人及电话	18956303171
产权证号和产权人	谢国新 泾房权证城关字第 00541 号			
座落	城关牌坊村谢家园村民组			
所属学区	城关第二小学、城关第三小学。			
区域状况	交通状况	临近谢国新西路		
	周边主要住宅小区	谢国新村。		
	是否有景观等特殊因素	无。		
	生活便利度及配套	一般		
实物状况	所在楼层 / 总层数	1-3/3	建筑面积	311.37 m <sup>2</sup>
	层高	h <sub>1</sub> = 3.4, h <sub>2</sub> = 3.3, h <sub>3</sub> = 3.4	小区档次、规模及内部环境	自建房，一般。
	建成年代	1994年。	用途	住宅
	户型	/	阁楼、跃层和车位等情况	/
	其他	/	朝向、采光	东西向、东南。
权益状况	租约状况	部分出租（短期，按法律法规不违背原则）		
	其他他项权利状况	/		
	土地使用权类型	出让		
	土地剩余年期	24.78。		
装修	简装			
其他情况	院内水杉树4棵（胸径分别为44.58cm, 38.22cm, 31.85cm, 20.29cm）。			
备注	枇杷树2棵（15m, 10cm）、枇杷树1棵、柿子树1棵（9m）、石榴树1棵（10cm）。			

陪同勘察人员：王和书

估价人员：王磊

日期：2019.9.4

王和书  
王磊

王磊

估价人员现场勘察表（住宅）

委托方	泾县人民法院		联系人及电话	18956303171
产权证号和产权人	汪和林 房地权证川201字第011766号			
座落	泾川镇谢家园路华伟巷			
所属学区	城关第二小学，城关第三小学			
区域状况	交通状况	临近谢家园路		
	周边主要住宅小区	谢家新村		
	是否有景观等特殊因素	无		
	生活便利度及配套	一般		
实物状况	所在楼层 / 总层数	1-2/2	建筑面积	104.21
	层高	h <sub>203.1</sub> h <sub>123.2</sub>	小区档次、规模及内部环境	自建房 一般
	建成年代	152000年	用途	住宅
	户型	自建民房	阁楼、跃层和车位等情况	无
	其他	/	朝向、采光	偏北向，朝北
权益状况	租约状况	都出租（向孙廷刚，按法院要求不查租约）		
	其他他项权利状况	/		
	土地使用权类型	出让		
	土地剩余年期	24.78		
装修	简装			
其他情况	院内围墙最低处1.9m，最高处2.2m，平均高度2.1m。			
备注				

陪同勘察人员: 汪和林

估价人员: 孙廷刚

日期: 2019.9.4

孙廷刚  
孙廷刚



### 附件3 泾县不动产登记中心函复

## 函 复

安徽省泾县人民法院：

你院（2018）皖 1823 执 649 号咨询函收悉。现将你院咨询事项函复如下：

1、裴渊位于泾县城关牌坊村谢家园村民组（房产证：泾房权证城关字第 001541 号）和汪和玲位于泾县泾川镇谢园路华伟巷 5-2 号（房产证：房地权泾川 2007 字第 011766 号）两本房产证共用一本土地证，土地证：泾国用（2004）字第 569 号。

2、裴渊房子占地面积为：113.25 m<sup>2</sup>，汪和玲房子占地面积为：56.13 m<sup>2</sup>，院子占地面积为：206.62 m<sup>2</sup>，该宗地总面积为：376 m<sup>2</sup>。详见附件。



# 宗地图

单位: m.m<sup>2</sup>

权利人: 裴渊



绘图日期: 2019年6月6日

1:300

绘图员: 翁小翠  
审核员: 吴俊

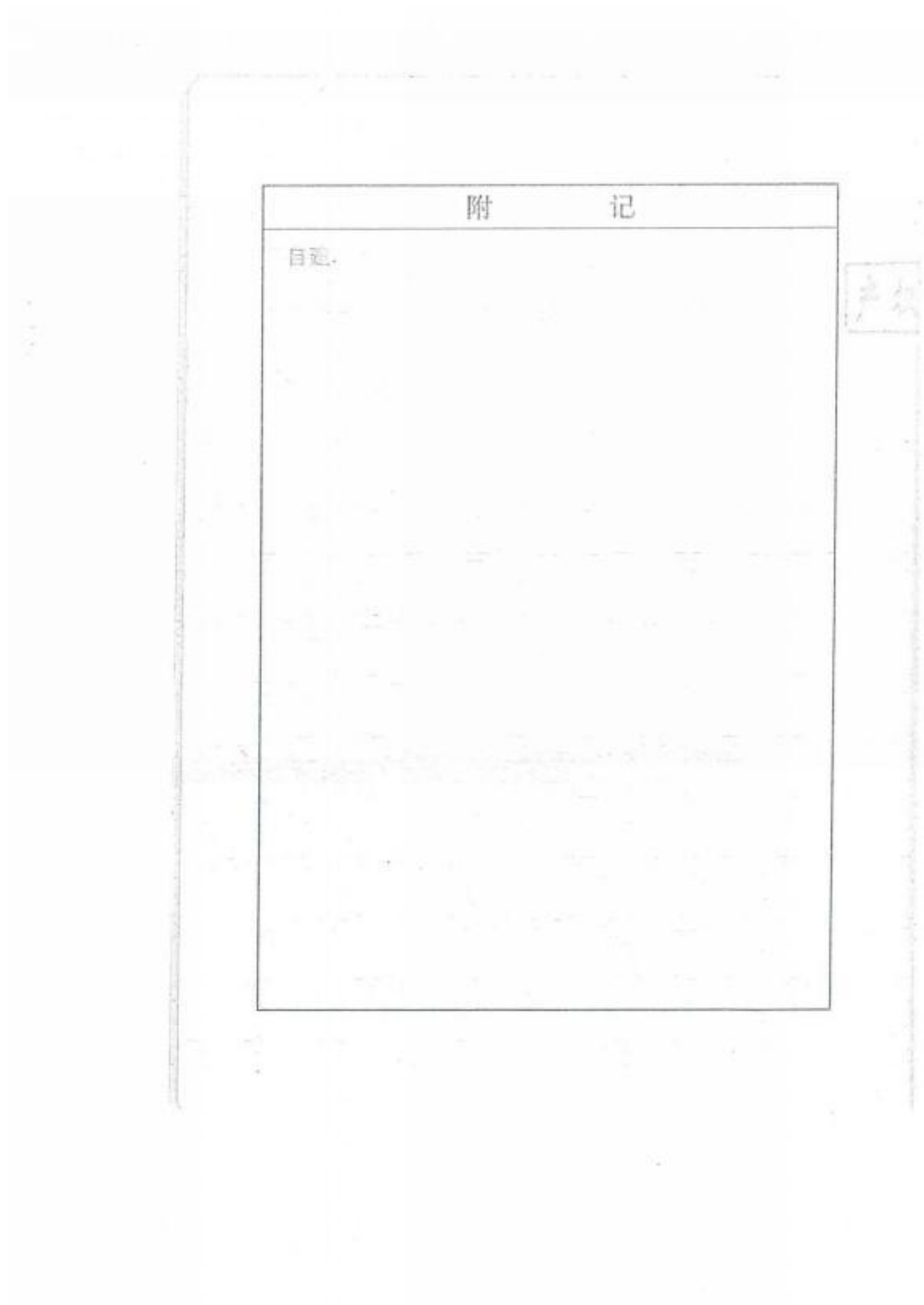
合肥市方升信息技术有限公司

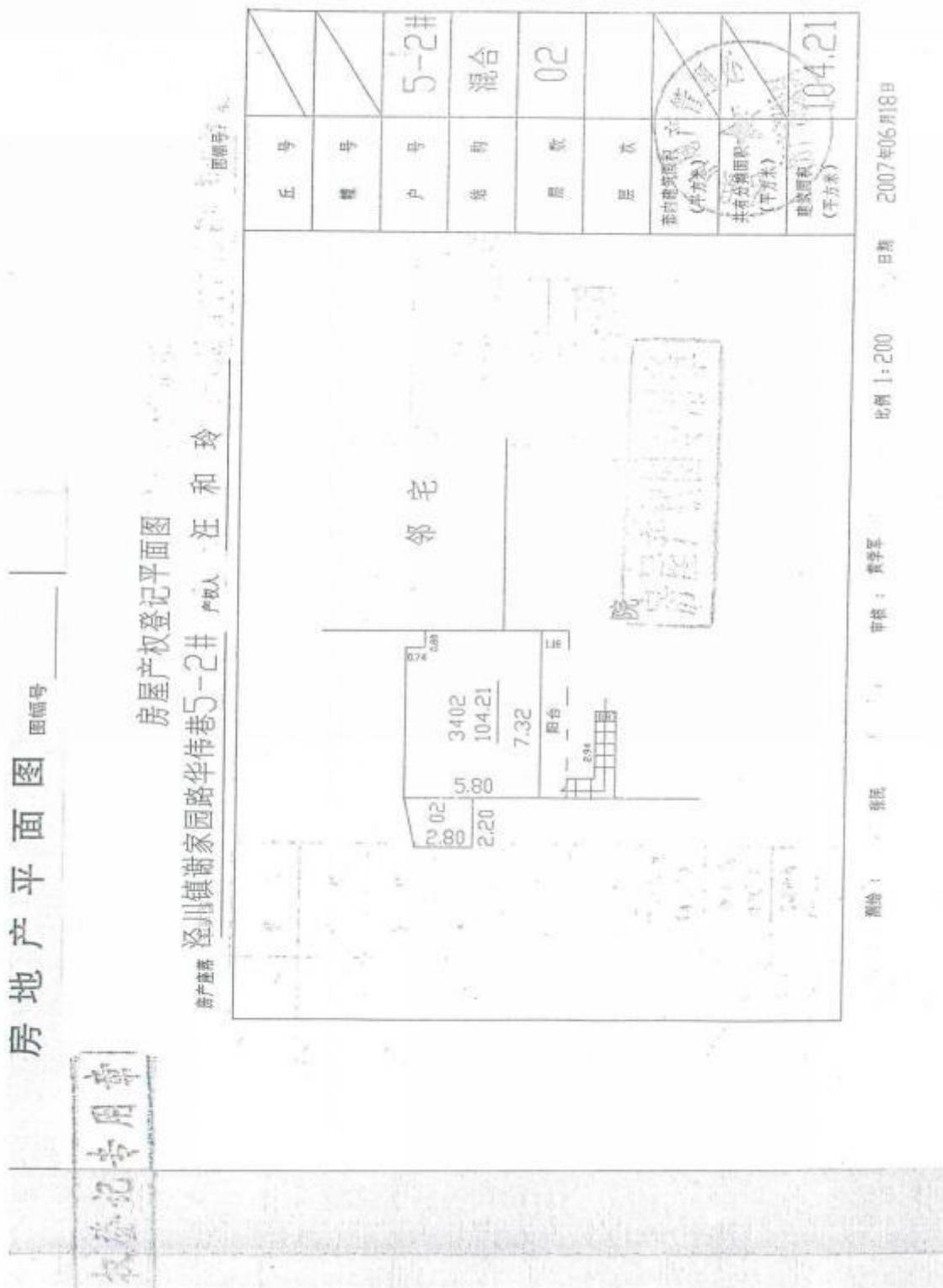




房地产权利人		汪和玲					
身份证号码 (单位代码)		342520195493270046		国籍 (注册地)		中国	
房地坐落		泾川镇谢园路华伟巷					
丘(地)号		CG03		房屋产别		私有房产	
共有权人							
共有权证号							
土地 状 况	土地权属性质		土地使用权类型				
	土地等级		用途				
	使用期限						
	总面积 (平方米)		房屋占地面积 (平方米)				
房 屋 状 况	幢号	房号	结构	房屋总 层数	所在 层数	建筑面积 (平方米)	设计 用途
		5-2	混合结构	2	1-2	104.21	住宅

设定他项权利摘要						
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期
泾县农村信用合作社	抵押		300000.00元 贷 200000.00元	2007.11.6	2008.11.5	2011年2月22日
安徽泾县涇河村银行	"		150000.00元 贷 100000.00元	2011.1.13	2012.1.13	2014.4.16





2007 2007

泾 房权证 城关 字第001541 号



根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有者的合法权益，对所有者申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

发证机关(盖章):





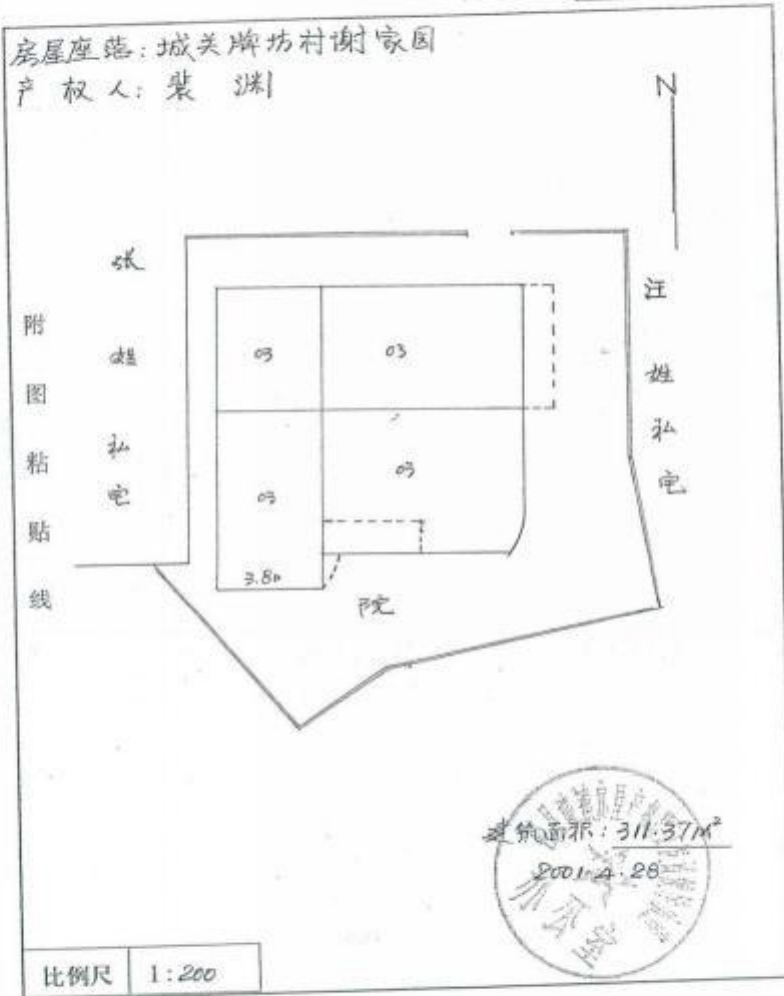
房屋所有权人		袁 湖					
房屋坐落		城关牌坊村谢家园村民组					
丘(地)号					产别	私有	
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
		01	混合	三		311.37	住宅
	产 权 登 记 章 用 章						
共有人		等 人		共有权证号自 至			
土地使用情况摘要							
土地证号					使用面积(平方米)		
权属性质				使用年限 年 月 日至 年 月 日			
设定他项权利摘要							
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期	
中国建设银行泾县支行	抵押		293761.00元 估, 1,50000.00元	2003.10.10	2004.7.10		
泾县农村信用合作社	抵押		900000.00元 估, 600000.00元	2007.11.6	2008.11.6	2012年12月12日	
安徽泾县同源村银行	抵押		估, 150000.00元	2011.1.13	2012.1.13	2014.4.16	

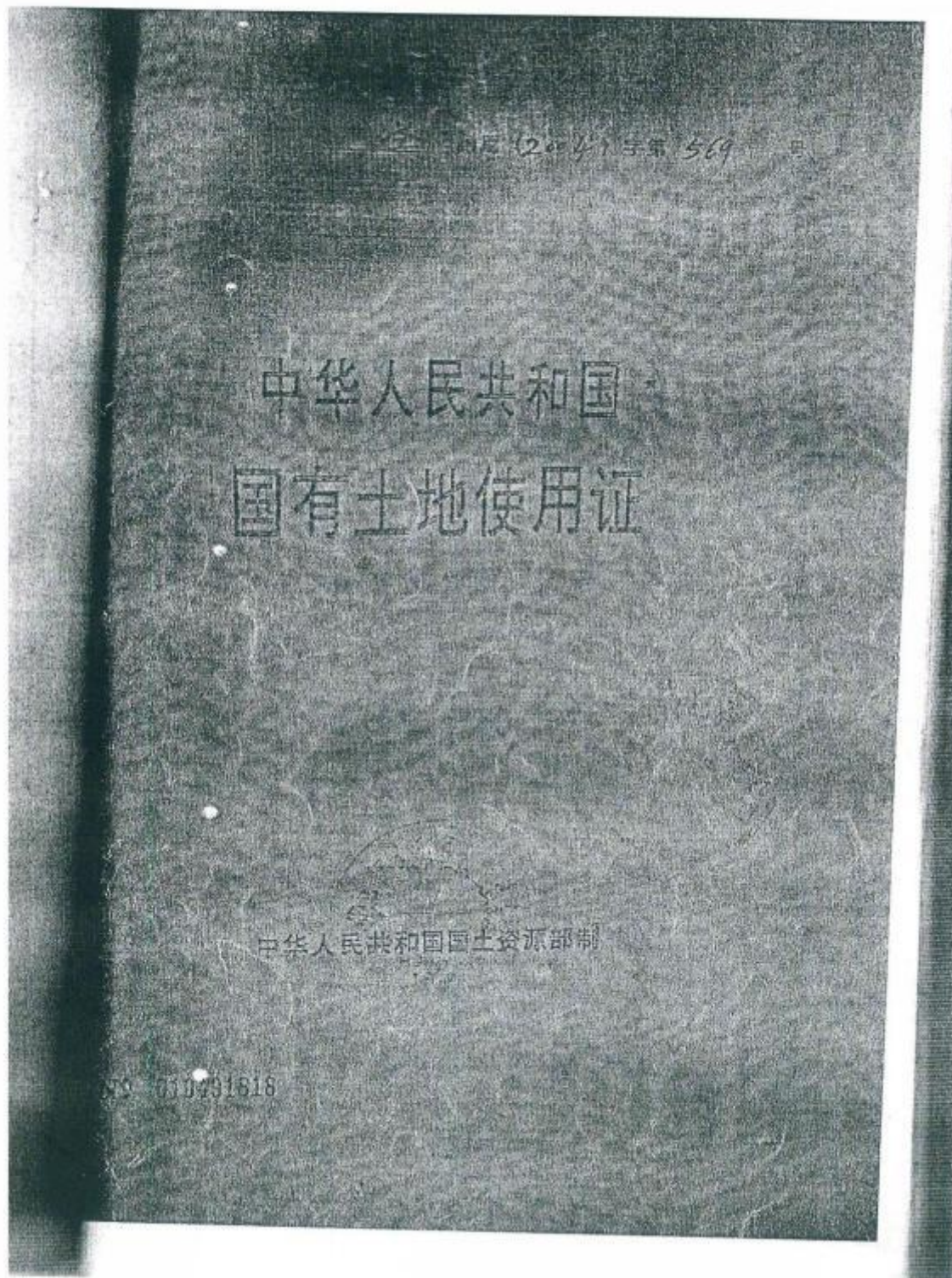
附 记	
首层。	

填发单位(盖章):  
填发日期: 2001 年 月 日

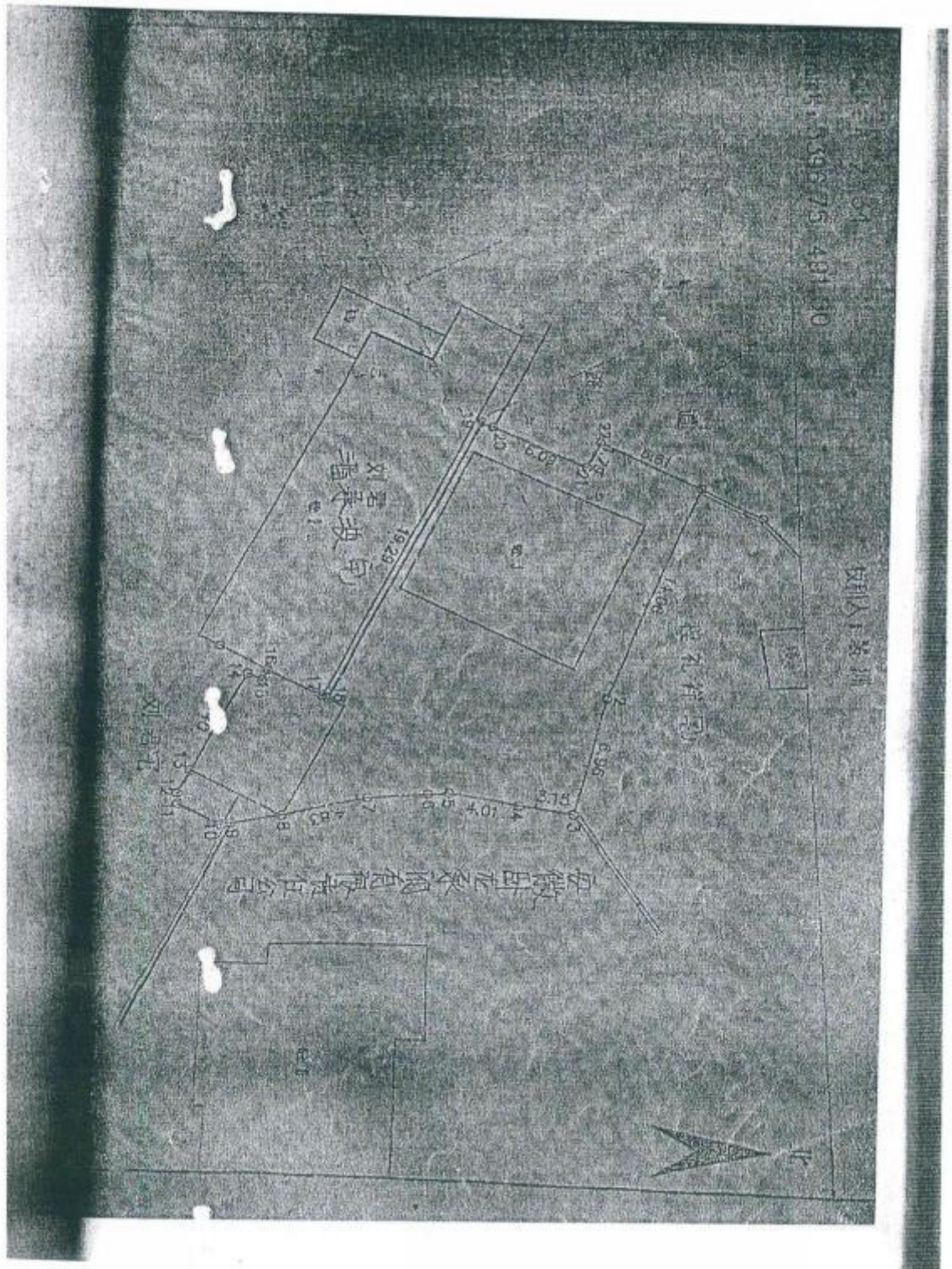
# 房地产平面图

图幅号:

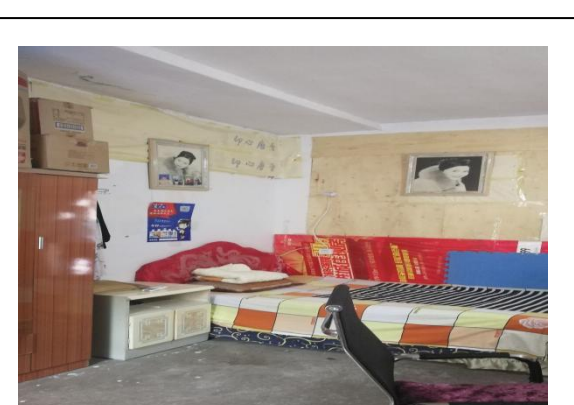
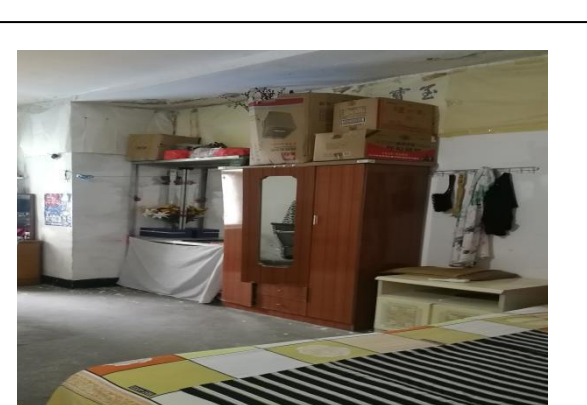
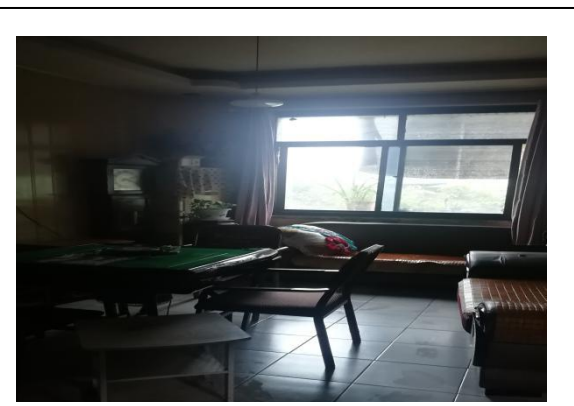
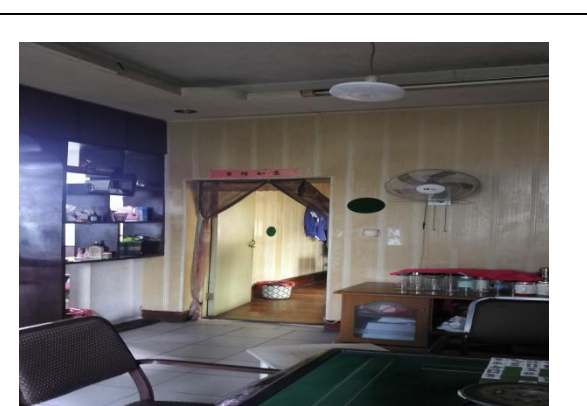
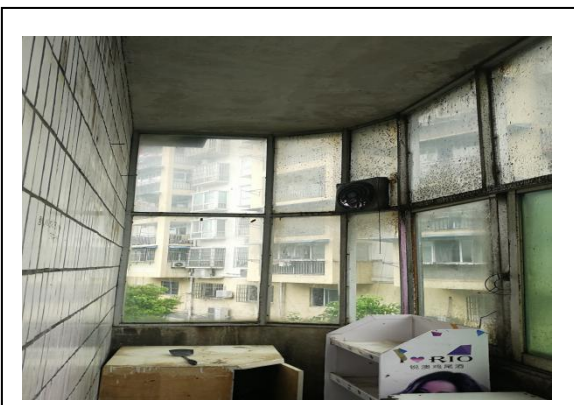




用者	裴 洲		
落	泾川镇谢家园路		
号	图 号		
途	住宅	土地等级	
权类型	出让	终止日期	2044年6月8日
使用权面积	376 m <sup>2</sup>		
共同分摊面积			
(16) - - 2006年5月11日			



附件 4 估价对象现状照片



### 附件 5 估价对象位置图



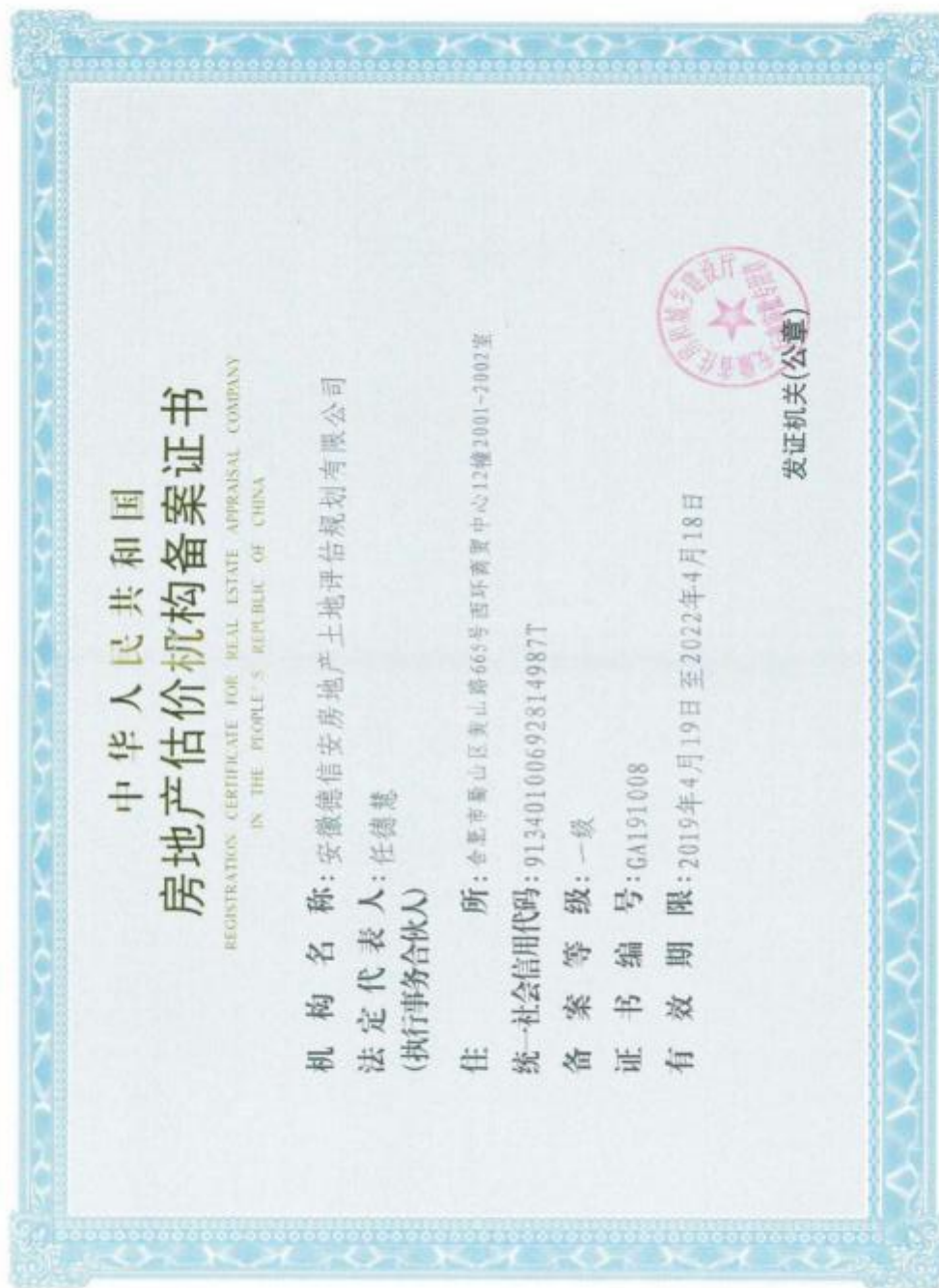


附件 6 评估机构资质证书及营业执照



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

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



中华人民共和国住房和城乡建设部制

