

# 房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：程建刚所有的位于太和县人民北路西  
侧城关镇对面程营住宅用房房地产市场  
价值评估

估 价 委 托 人：太和县人民法院

房地产估价机构：安徽国华房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：刘中艳（注册号：3420140038）

李 斌（注册号：3420080007）

估价报告出具日期：2019年10月30日

估价报告编号：皖国华评【2019】（估）字第201910153-1号

## 致估价委托人函

太和县人民法院：

受贵院委托，我公司对程建刚所有的位于太和县人民北路西侧城关镇对面程营住宅用房房地产进行市场价值评估，为贵院案件审理执行提供参考依据而评估房地产市场价值，不作其他使用。

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国物权法》及最高人民法院的司法解释、《安徽省房地产估价管理办法》、《中华人民共和国资产评估法》等之规定，注册房地产估价师遵循独立、客观、公正、公平、合法、科学的原则，严格按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》等规定的工作程序，且在对委托范围内的房地产进行了实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的因素，运用收益法和成本法对估价对象进行了估价。

根据委托方提供的估价对象房屋所有权证确认：估价对象坐落于太和县人民北路西侧城关镇对面程营，房产权利人为程建刚，证号为房地权太字第 F090500010112 号，规划用途为住宅，建筑结构为混合，房屋总层数为 3 层，估价对象所在层为第 1-3 层，建筑面积为 446.24 平方米，建成年代为 2007 年，估价对象至价值时点状态为已查封，委托方提供的材料未记载估价对象建成年代，房屋建成年代信息为房屋产权人提供，仅在此报告中使用，不做其他任何用途使用。如与实际登记不符，需按照房地产登记信息为准，及时对评估报告作相应调整。根据委托方提供的集体土地使用证确认：估价对象土地证号为太集用（2001）字第 0849 号，土地使用人为程建刚，土地性质为集体土地，用途为住宅，使用权面积为 207.7 平方米。

通过估价人员的实地勘查和对周边区域的调查，估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资

料与影响估价对象价值诸因素的基础上，在难以采用其他估价方法的情况下，取成本法和收益法综合测算结果为估价结果，最后确定估价对象至价值时点市场价值：详见估价结果汇总表 1。

表1 估价结果汇总表

估价方法 相关结果		成本法	收益法	备注
测算 结果	总价（万元）	63.32	143.24	成本法和收益法是从不同市场角度进行估价，最终达到互相验证的效果，使估价结果更加客观合理。通过以上两种方法的测算，得出的评估结果存在一定差距，根据估价人员调查太和县房地产市场行情及估价对象所处区域位置为太和县城关镇，区域内住宅房地产租赁需求量较大，收益性较强，契合收益法使用前提，而成本法未体现房地产租赁需求量，结合本次估价目的，确定采用加权平均数法确定最终估价结果，收益法权重为 70%，成本法权重为 30%。
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	1419	3210	
评估 价值	总价（万元）	119.28		
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	2673		

故估价对象于价值时点二〇一九年十月九日的市场价值：单价 2673 元/平方米，总价为 119.28 万元。大写：人民币壹佰壹拾玖万贰仟捌佰元整。

特别提示：报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》、《估价技术报告》。

此致

安徽国华房地产土地评估有限公司

法定代表人：马利敏

二〇一九年十月三十日

## 目 录

房地产估价师声明.....	5
估价的假设和限制条件.....	6
房地产估价结果报告.....	9
一、估价委托人.....	9
二、房地产估价机构.....	9
三、估价目的.....	9
四、估价对象.....	9
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	11
七、估价原则.....	11
八、估价依据.....	12
九、估价方法.....	13
十、估价结果.....	14
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
房地产估价技术报告.....	16
一、估价对象描述与分析.....	16
二、市场背景描述与分析.....	18
三、估价对象最高最佳利用分析.....	20
四、估价方法适用性分析.....	21
五、估价测算过程.....	23
六、估价结果确定.....	32
附 件.....	34
附件一 估价委托书复印件.....	34
附件二 估价对象位置示意图.....	34
附件三 估价对象室外与周围环境照片.....	34
附件四 房屋所有权证和土地使用权证复印件.....	34
附件五 评估机构营业执照复印件.....	34
附件六 评估机构备案证书复印件.....	34
附件七 注册房地产估价师资格证书复印件.....	34

## 房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价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。

4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、注册房地产估价师刘中艳、李斌已于价值时点对本估价报告中的估价对象的建筑结构、房屋室内外状况进行了实地查勘并进行记录。

7、本报告由刘中艳、李斌两名房地产估价师完成，无其他人对本估价报告提供重要专业帮助。

8、双方当事人或其他利害关系人对本评估报告有异议的，可在收到评估报告后五日内以书面形式向委托方提出，逾期不予受理。

姓名	注册号	签名	签名日期
刘中艳	3420140038		2019年10月30日
李斌	3420080007		2019年10月30日

## 估价的假设和限制条件

### （一）本次估价的一般假设

1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在房屋所在地农村集体经济组织内转让，但受到房屋登记办法的限制，受让人应当为房屋所在地农村集体经济组织成员，并经村民会议同意或者由村民会议授权经村民代表会议同意。

2、估价委托人提供了估价对象的房屋所有权证、集体土地使用证复印件，我们对权属证明上记载的权属、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，假定估价委托人提供的资料是合法、真实、准确和完整的。

3、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。

4、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注，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，假定估价对象能正常安全使用。

5、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：（1）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；（3）交易双方是理性而谨慎的，并且了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加出价。

6、本次估价过程中，根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）《附件2：营业税改征增值税试点有关事项的规定》、《国家税务总局关于发布〈纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告2016年第16号）、《国家税务总局关于小微企业

免征增值税和营业税有关问题的公告》（国家税务总局公告 2014 年第 57 号）、《国家税务总局关于全面推开营业税改增值税试点有关税收征收管理事项的公告》（2016 年第 23 号）等有关规定，同时结合估价对象实际以及估价人员对估价对象区域内同类型房地产出租项目涉税类型调查结果，采用收益法评估涉税行为的纳税人为小规模纳税人，根据必要性原则，本次计增值税计税方法选择简易计税方法。

## （二）本次估价的未定事项假设

1、估价委托人提供的资料均未记载估价对象的容积率，本次估价采用的容积率以估价对象实际容积率为准。

2、本次估价对象由委托人有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价；估价人员现场勘查时，未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。

## （三）背离事实假设

1、估价结果是为委托人案件审理执行提供参考依据而评估房地产市场价值，估价时没有考虑国家宏观经济政策变化、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市场价值的影响，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，估价结果将随之发生相应变化。

2、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。

3、根据委托方提供的资料得知估价对象状态为已查封，在房地产司法拍卖鉴定估价中，不考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素，因为原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭，查封因拍卖而解除。

## （四）不相一致假设

无

## （五）依据不足假设

无

(六) 本估价报告使用的限制条件

1、本估价报告仅用于为估价委托人案件审理执行提供价格参考而评估房地产市场价值，不得用于其他用途。

2、本估价报告估价结果为房地产市场价值，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

3、对人民法院拍卖财产进行评估，只是辅助执行法院确定拍卖保留价的手段，评估价格并不是最终的交易价格，最终成交价格仍需经由市场检验。根据评估目的，本报告所提供的评估结果仅为委托方审理执行案件提供估价对象市场价格参考，拟拍卖财产的最终市场价值，需在拍卖程序中通过市场竞价形成，而非由评估价决定。

4、本估价报告应用有效期为自出具估价报告之日（即2019年10月30日）起一年。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果，超过一年，需重新进行估价。

5、本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供；本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

6、本报告由安徽国华房地产土地评估有限公司负责解释。

7、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

安徽国华房地产土地评估有限公司

二〇一九年十月三十日

# 房地产估价结果报告

皖国华评【2019】（估）字第201910153-1号

## 一、估价委托人

委托人：太和县人民法院

地 址：太和县城关镇国泰中路286号

联系人：邹法官

联系电话：0558-8631933

## 二、房地产估价机构

单位名称：安徽国华房地产土地评估有限公司

单位地址：合肥市太湖西路国华大厦六楼

法人代表：马利敏

估价备案等级：贰 级

估价备案证书编号：GA092002

估价备案有效期：2018年1月31日至2021年1月31日

联系人：关 安

联系电话：0551-63442807

邮政编号：230051

## 三、估价目的

为委托方审理执行案件提供相关价格参考而评估房地产市场价格，不作他用。

## 四、估价对象

### 1、估价对象范围

估价对象为太和县人民北路西侧城关镇对面程营住宅用房，本次评估范围包括房屋所有权和土地使用权，与房地产不可分割的水、电

以及配套的相关设施设备。

## 2、估价对象基本状况

估价对象坐落于太和县人民北路西侧城关镇对面程营，房地产权利人为程建刚，房产证号为房地权太字第F090500010112号，规划用途为住宅，建成年代为2007年。房屋状况：房屋总层数3层，估价对象所在层为第1-3层，房屋结构为混合，建筑面积为446.24平方米，现场查勘之日，估价对象一层自用，二层出租，三层空置，估价对象至价值时点状态为已查封。

## 3、土地基本状况

估价对象坐落于太和县人民北路西侧城关镇对面程营，土地使用者为程建刚，土地性质为集体土地，用途为住宅，使用权面积为207.7平方米，东临道路、南临李广林户、西临道路、北临程怀友户。土地形状规则状况较好，地形、地势平坦，地基承载能力良好，地质条件良好。

## 4、建筑物基本状况

估价对象房屋总层数3层，估价对象所在层为第1-3层，规划用途为住宅，建成年代为2007年，建筑面积为446.24平方米。建筑物外墙贴面砖，内墙刷白，室内地面为地砖；房屋安装铝合金窗、木门，建筑物带独立院落，一楼为三室两厅一厨一卫，有储藏室，二楼三楼均为两室一厅一厨一卫，简装。设施设备情况：水、电、通讯通信等基础设施齐全，位于城中村内部，无停车位，无物业管理和绿化景观，维护保养和使用情况一般。

## 五、价值时点

依据《房地产估价规范》相关要求，以完成现场勘查之日为本次价值时点，确认本次估价的价值时点为二〇一九年十月九日。

## 六、价值类型

本次评估采用的是公开市场价格标准，估价结果为房地产市场价值。市场价值是指某种房地产在市场上的一般、平均水平价格，是该类房地产大量成交价格的抽象结果，交易价格为包括增值税的交易价格。

## 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；最高最佳利用原则等技术性原则。

1、独立、客观、公正原则：要求估价机构有完全独立性，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，不受外部干扰因素影响，从实际出发，站在中立的立场上评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。

2、合法原则：要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如估价出的价格必须符合国家的价格政策。

3、价值时点原则：房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，估价结果是求取估价对象在特定的估价目的下于价值时点的客观合理的价格或价值。

4、替代原则：要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

5、最高最佳利用原则：要求房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳（最佳用途、最佳规模、最佳集约度）使用状态下才能发挥最大效用。应是法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使用估价对象产生最高价值的使用方式。根据估价对象现状及估价目的，估价人员经综合判断确定保持现状为最高最佳使用。

## 八、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规、部门规章及约束性文件：

- 1、《中华人民共和国物权法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》；
- 5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 6、《城市房地产市场估价管理暂行办法》；
- 7、《安徽省房地产估价管理办法》；
- 8、《安徽省高级人民法院委托鉴定工作实施细则》；
- 9、《安徽省高级人民法院委托评估、拍卖工作实施细则》；
- 10、《最高人民法院关于人民法院执行设定抵押的房屋的规定》；
- 11、《最高人民法院关于使用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》；
- 12、《中华人民共和国农村土地承包法》；
- 13、国务院办公厅《关于引导农村产权流转交易市场健康发展的意见》（国办发[2014]71号）
- 14、《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第132号）。

（二）本次估价采用的技术规程

- 1、中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
- 2、中华人民共和国国家标准GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》。

### （三）委托方提供的有关资料

- 1、估价委托书；
- 2、房屋所有权证；
- 3、集体土地使用证；
- 4、委托方提供的其他相关资料。

### （四）估价方收集的有关资料

- 1、现场勘查资料及室内外照片；
- 2、太和县房地产市场相关价格信息；
- 3、本估价机构掌握的有关市场情况资料；
- 4、估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

## 九、估价方法

根据估价目的及估价对象的实际状况，宜采取不同的估价方法。根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015），估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

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。

收益法是运用适当的报酬率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常净收益折算到价值时点上的现值，求其之和来确定估价对象房地产价格的一种估价方法。

成本法即首先求取估价对象在价值时点重新建造全新状态的估价对象所需的各项必要成本费用和应纳税金、正常开发利润之和，得

出估价对象的重置成本，再结合成新率（综合考虑年限、实体性、功能性和经济性贬值求取）后，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

假设开发法是在估算估价对象开发完成后正常交易价格的基础上，扣除正常开发的建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

估价对象属于住宅用房，属于收益性物业，估价对象所在区域的类似物业出租成交案例容易获取，其相关数据宜测算，具备采用收益法进行估价测算的条件，故此次估价适宜采用收益法。

估价对象所在区域内房地产建安费用、管理费用、财务费用及有关税费等有资料可查，资料比较充分，测算出的价格能真实反映估价对象价值，因此宜采用成本法进行评估。

本报告估价目的是为委托人案件审理执行提供参考依据而评估房地产市场价格，估价对象的用途为住宅用房，鉴于估价对象所在地区房地产市场发育充分，区域内类似物业的建造成本易取得和租赁案例较多，宜采用成本法和收益法进行估价。

## 十、估价结果

通过估价人员的实地勘查和对周边区域的调查，估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，在难以采用其他估价方法的情况下，取成本法和收益法综合结果为估价结果，最后确定估价对象至价值时点市场价格：详见估价结果汇总表2。

表2 估价结果汇总表

估价方法 相关结果		成本法	收益法	备注
测算 结果	总价(万元)	63.32	143.24	成本法和收益法是从不同市场角度进行估价,最终达到互相验证的效果,使估价结果更加客观合理。通过以上两种方法的测算,得出的评估结果存在一定差距,根据估价人员调查太和县房地产市场行情及估价对象所处区域位置为太和县城关镇,区域内住宅房地产租赁需求量较大,收益性较强,契合收益法使用前提,而成本法未体现房地产租赁需求量,结合本次估价目的,确定采用加权平均数法确定最终估价结果,收益法权重为70%,成本法权重为30%。
	单价(元/m <sup>2</sup> )	1419	3210	
评估 价值	总价(万元)	119.28		
	单价(元/m <sup>2</sup> )	2673		

故估价对象于价值时点二〇一九年十月九日的市场价值: 单价2673元/平方米, 总价为119.28万元。大写: 人民币壹佰壹拾玖万贰仟捌佰元整。

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘中艳	3420140038		2019年10月30日
李斌	3420080007		2019年10月30日

### 十二、实地查勘期

二〇一九年十月九日至二〇一九年十月九日(自进入估价对象现场之日起至完成实地查勘之日止)

### 十三、估价作业期

二〇一九年十月九日至二〇一九年十月三十日(自接受委托之日起至完成评估报告之日止)

# 房地产估价技术报告

皖国华评【2019】（技）字第201910153-1号

## 一、估价对象描述与分析

### 1、估价对象实物状况描述与分析

本次估价对象具体实物状况描述与分析见下表：

估价对象实物状况分析

房地坐落	太和县人民北路西侧城关镇对面程营				
房产证号	房地权太字第 F090500010112号	房地产权 利人	程建刚		
建筑面积	446.24m <sup>2</sup>	建筑结构	混合	建成年代	2007年
规划用途	住宅	实际用途	住宅	层次/总层数	1-3/3F
土地性质	集体土地	土地用途	住宅	容积率	/
形状地形地势	形状规则状况较好，地形、地势平坦。				
土壤地基	地基承载能力良好，地质条件良好。				
土地开发程度	土地开发已达到五通一平，地上已建成一栋3层物业。				
装饰装修	建筑物外墙贴面砖，内墙刷白，室内地面为地砖；房屋安装铝合金窗、木门，建筑物带独立院落。				
设施设备	供水、排水、供电、通讯通信等设施设备齐全，无停车位。				
空间布局	一楼为三室两厅一厨一卫，有储藏室，二楼三楼均为两室一厅一厨一卫，布局合理				
维护情况与完损状况	无物业管理和绿化景观，维护保养和使用情况一般，结构完整，设备齐全，观察成新率80%。				

## 2、估价对象区位状况描述与分析

本次估价对象区位状况描述与分析见下表：

估价对象区位状况分析

位置状况	坐落	太和县人民北路西侧城关镇对面程营
	方位	东临道路、南临李广林户、西临道路、北临程怀友户
	朝向	南
	临街状况	临内部道路
	楼层	1-3/3F
交通状况	道路	周边道路人民路为城市主干道
	公共交通	附近有太和1路、7路、10路公交车停靠，出行便捷
	交通管制	所在区域内无特殊交通管制限制
	停车便利度	无固定地面停车位，停车便利度较差
环境状况	自然环境	自然环境一般
	人文环境	附近住宅小区较多，整体人文环境较好
	景观	无绿化景观
外部配套设施	基础设施	道路、供水、排水、供电、通讯通信等基础设施完备
	公共服务设施	区域内有城关镇政府、太和县中医院、太和县妇幼保健院、城北派出所、太和县第二小学、太和县民族中学，公共服务设施齐全

### 3、估价对象权益状况描述与分析

根据委托人提供的权属资料，估价对象权益状况描述与分析见下表：

估价对象权益状况分析

土地权益状况：	
土地性质、用途	土地性质为集体土地、用途为住宅
土地面积	446.24平方米
目前使用情况	目前已建成一栋3层住宅楼
土地使用年限	/
其他特殊情况	已查封
建筑物权益状况：	
房屋所有权状况	房屋所有权人是程建刚，房产证号为房地权太字第F090500010112号
占用情况	自用居住、出租居住，部分空置
他项权利设立情况	未知
其他特殊情况	已查封

## 二、市场背景描述与分析

### （一）宏观经济形势和相关政策简况

2018年安徽省扎实推进供给侧结构性改革，全年生产总值(GDP)30006.82亿元，按可比价格计算，比上年增长8.02%。分产业看，第一产业增加值2638.01亿元，增长3.2%；第二产业增加值13842.09亿元，增长8.5%；第三产业增加值13526.72亿元，增长8.6%。三次产业结构由上年的9.6：47.5：42.9调整为8.8：46.1：45.1，其中工业增加值占GDP比重为38.9%，服务业增加值占比与全国差距由上年的9个百分点缩小到7.1个百分点。全员劳动生产率68484元/人，比上年增加6654元/人。人均GDP47712元(折合7210美元)，比上年增加4311元。全面实施五大发展行动计划，全力打好三大攻坚战，经济运行平稳向好、好于预期，迈向高质量发展起步较

好。2018 全年安徽省固定资产投资按可比口径计算比上年增长 11.8%，增速居全国第 2 位，比上年前移 9 位。其中，工业技术改造投资增长 34.6%，基础设施投资增长 7%，民间投资增长 18.5%。分区域看，皖江示范区投资增长 10.2%，皖北六市投资增长 14.4%。分产业看，第一产业投资增长 33%，第二产业投资增长 24.6%，第三产业投资增长 5.6%。分行业看，工业投资增长 24.8%，其中制造业投资增长 33.3%；制造业中装备制造业投资增长 29.4%。六大高耗能行业投资增长 0.5%。全年房地产开发投资 5974.1 亿元，比上年增长 6.4%。商品房销售面积 10038.4 万平方米，增长 9.1%；商品房销售额 7077 亿元，增长 20.6%。年末商品房待售面积 1682.6 万平方米，下降 16.8%。

2018 年，安徽省毫不动摇地坚持房地产市场调控目标，保持调控政策的连续性稳定性，合理增加土地和商品住房有效供应，支持刚性居住需求，坚决遏制投机炒房，有效保持了市场稳定。2019 年 1 月 22 日上午，安徽省住房城乡建设工作会议明确指出，将加强房地产市场调控，坚持“房住不炒”，确保稳低价稳房价稳预期落到实处。在房地产市场调控方面，将进一步压实城市政府房地产市场平稳健康发展主体责任，实施“一城一策”，精准施策，积极引导预期，确保市场稳定。

## （二）当地房地产市场总体状况

截止到 2019 年 4 月底太和县共成交开发土地 838.15 亩，同比增长 17.28%，成交金额 24.045 亿元，同比增长 27.47%。按照 2018 年 12 个月土地交易预期，2019 年太和县土地交易会量和金额上会有一些增长，土地供给单体交易价格会有所突破。参考 2019 年 4 月 19 日我县土地交易会新成交的四块(碧桂园竞得)土拍成交均价 276 万/亩及计算，太和县土拍价格回落明显。

截止到 2019 年 4 月底太和县房地产新开工面积与往年相比有所下降下降，其中商品房新开工面积 27.158 万 m<sup>2</sup>，同比减少 18.61%；

竣工面积 15.362 万 $m^2$ ，同比降低 21.68%。按照 2019 年一季度商品房预售、交易及价格增长预期，2019 年 2-4 季度太和县房地产市场将有所降低。2019 年 1-4 月份商品房成交 18.651 万 $m^2$ ，同比增长 -44.97%，其中商品住房成交 17.291 万 $m^2$ ，同比增长 -41.70%。从开发的商品住房面积和销售的面积可以看出 1-4 月份销售只占开发的 62.13%，这也说明了太和县房地产市场目前处于低迷状态。

### （三）当地同类房地产市场状况

2019 年，1-4 月份房地产住房市场最低住房销售价格为 7200 元/ $m^2$ ，住房市场销售最高价 12000 元/ $m^2$ 左右（绿化示范小区庭院式学区住宅和别墅小区）。市场住房均价在 7480 元/ $m^2$ 左右徘徊（网签数据），新开楼盘均价在 7600 元/ $m^2$ 左右。目前购房群体主要是返乡务工人员 and 拆迁居民（购房券）。

目前我县房地产市场投资减少，开发量明显下滑，销售减缓，成交量明显下降，房价较高，目前房地产市场有价无市。购房者在买涨不买跌的心理下，购房更加趋于理性。

## 三、估价对象最高最佳利用分析

最高最佳使用是指能给估价对象带来最高收益的使用，这种使用，是在法律上允许、技术上可能、经济上可行。

（一）法律上允许（规划及相关政策法规许可）。即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展的方向，按照其可能的最优用途估价。

（二）技术上可能。即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用。要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行评估。

（三）经济上可行。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。

估价对象证载用途、现状用途均为住宅，从法律允许、技术可能、经济可行、土地与建筑物的均衡性、房地产与周围环境的协调性、可

持续发展等方面结合估价对象的实际情况，确定保持现状持续使用最为有利，目前使用状态为最高最佳使用状态。

#### 四、估价方法适用性分析

根据估价目的及估价对象的实际状况，宜采取不同的估价方法。根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)，估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

比较法是将估价对象与在接近价值时点，与价值时点相差不宜超过一年，且不得超过二年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。

收益法是运用适当的报酬率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常净收益折算到价值时点上的现值，求其之和来确定估价对象房地产价格的一种估价方法。

成本法是假定存在一个潜在重置一宗与估价对象可以产生同等效用的房地产所需投入的合理费用。也应当是估价对象价值的衡量标准，即是一种可以建造房地产所需耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的资金利息和计划利润，并扣除相应的折旧来确定房地产价格的估价方法。

假设开发法是在估算估价对象开发完成后正常交易价格的基础上，扣除正常开发的建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

##### (一) 不适用的估价方法

估价对象用途为住宅，已建成投入，不属于待开发房地产，可再开发能力较低，因此不适宜选用假设开发法进行估价。

估价对象所占土地为性质为集体土地，相同权利性质房地产交易案例极少，故不适宜采用比较法进行估价。

## （二）适用的估价方法

估价对象属于住宅用途，属于收益性物业，且估价对象所在区域的类似物业出租成交较活跃，可以获取市场出租交易案例，具备采用收益法进行估价测算的条件，故此次估价适宜采用收益法。

估价对象所在区域内房地产建安费用、管理费用、财务费用及有关税费等有资料可查，资料比较充分，测算出的价格能真实反映估价对象价值，因此宜采用成本法进行评估。

本报告估价目的是为委托人案件审理执行提供参考依据而评估房地产市场价格，估价对象的用途为住宅用房，鉴于估价对象所在地区房地产市场发育充分，区域内类似物业的建造成本易取得案例及市场租赁案例较多，宜采用成本法和收益法进行估价。

## （三）估价技术路线

1、成本法即首先求取估价对象在价值时点重新建造全新状态的估价对象所需的各项必要成本费用和应纳税金、正常开发利润之和，得出估价对象的重置成本，再结合成新率（综合考虑年限、实体性、功能性和经济性贬值求取）后，以此估算估价对象的客观合理价值。

计算公式为：建筑物价格=建筑物重置成本价格×综合成新率

2、收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬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的一种估价方法。

估价对象作为具有潜在收益的物业，可以采用出租的方式获取未来的收益。作为收益性物业，可参照市场上类似房地产的收入与费用水平，对估价对象的实际收入和费用进行调整，即采用客观收入和客观费用作为估价依据，取得房地产净收益；同时，采用适合的综合还原利率，还原出估价对象的现时价格。

收益法测算基本公式：

根据客观原则，选用在净收益预知未来若干年后的价格条件下的

房地产收益价格的计算公式：

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

公式中：V—房地产市场价值， $V_n$ — $n$ 年初终值， $a$ —一年客观纯收益， $r$ —综合资本化率， $n$ —收益年限， $g$ —一年净收益增长率。

### 3、综合确定最终估价结果

通过两种不同估价技术路线，分别得到估价对象的评估单价，经分析两种方法结果的差异及导致差异的原因后，结合当前同类市场实际和估价师经验，分别确定两种方法结果的影响权重或对不适宜的方法进行取舍，最后确定估价对象的市场价值单价和总价。

## 五、估价测算过程

### （一）成本法测算过程

#### 1、基本计算公式

房地产重置成本价格计算公式： $P_d = T + (A + B + C + D + E) \times r$

其中：T—土地费用，A—建筑安装工程费，B—专业费用及不可预见费，C—管理费用，D—资金成本（利息），E—投资利润， $r$ —成新率。

#### 2、计算过程

##### ①、计算建筑安装工程费用

依据委托方提供的资料及我公司估价人员收集的类似项目案例，根据相关建筑工程费用计取标准，并结合估价对象涉及具体工程的现场实际情况，确定估价对象已建成并投入使用，根据估价人员实地考察的当地建筑市场水平、有关政策、因素和区域内相同类型用途房产建筑安装费用，估价对象混合同类型房产建筑安装费用一般在1000-1200元/平方米之间。考虑到估价对象的具体层高、跨度、装修、设施等因素，综合考虑分析后，确认估价对象建筑安装费用为：

建安费用 = 建筑面积 × 单方建安费

估价对象	结构	所在层/总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单方建安费 (元/m <sup>2</sup> )
房产	混合	1-3/3	446.24	1100

### ②、计算前期工程费用

根据当期平均水平, 结合本项目建设的实际投入情况, 同时查阅委托方提供的有关资料, 其规划、勘察、设计、报建等前期工程费约按建筑工程费用的 25% 计, 则: 前期工程费用=建安费用 × 25%。

估价对象	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单方建安费 (元/m <sup>2</sup> )	专业费用及不可预见费 (元/m <sup>2</sup> )
房产	混合	446.24	1100	275

### ③、计算管理费

根据国家规定和行业惯例, 与本估价对象类似的建筑物的本项费用一般为开发成本的 3% 计算, 则管理费用 = (建安费用+前期工程费用) × 管理费率

估价对象	结构	单方建安费 (元/m <sup>2</sup> )	专业费用及不可预见费 (元/m <sup>2</sup> )	管理费用 (元/m <sup>2</sup> )
房产	混合	950	275	41.25

### ④、计算利息

根据估价对象结构形式、建筑面积, 确定其定额工期。根据建筑规模, 估价对象建设期假设为 1 年, 投资利息率按评估基准日中国人民银行公布的同期银行贷款利率 4.35% 计, 则: 利息 = (①+②+③) × (工期 ÷ 2) × 4.35%

估价对象	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	①+②+③ (元)	④利息 (元)
房产	混合	446.24	1416.25	30.8

### ⑤、计算利润

根据当期房地产投资平均利润水平, 结合本项目建设的实际投入与使用情况, 开发与本估价对象类似房地产的平均利润率约为开发成本的 25%, 则: 利润 = (建安费用+前期费用+管理费) × 25%

估价对象	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	①+②+③ (元)	⑤利润 (元)
房产	混合	446.24	1416.25	354.06

### ⑥、销售税费

由于本估价对象为自用及出租, 没有销售过程, 故销售税费为 0。

## ⑦、计算房屋重置价格 (V)

$$V = \textcircled{1} + \textcircled{2} + \textcircled{3} + \textcircled{4} + \textcircled{5} + \textcircled{6}$$

估价对象	建安费用 (元)	前期工程 费用 (元)	管理费 用 (元)	利息 (元)	利润 (元)	重置单价 (元/M <sup>2</sup> )
房产	1100	275	41.25	30.8	354.06	1801

## 2、房屋折旧

根据估价对象的权属资料确认，估价对象为混合结构，建成年代为2007年，至价值时点已经使用12年，根据年限法计算的成新率为78%。详见下表：

建筑物成新率计算表 (计算公式 $q=1-n/N \times (1-R)$ )						
建筑结构	建成年份	经济寿命 N	已用年期 n	剩余年期	残值率 R	成新率
混合	2007年	50	12	38	2%	76%

同时根据评估人员现场勘察，该房屋结构功能完好、日常维护一般，结合估价实践经验，取成新率80%，则：

$$\text{综合成新率} = 76\% \times 50\% + 80\% \times 50\% = 78\%$$

## 4、土地价值计算

估价对象土地为集体建设用地，所在地为太和县城关镇，依据《安徽省人民政府关于调整安徽省征地补偿标准的通知》（皖政【2015】24号）该区域为太和县 I 级，补偿标准为 20680 元/亩，合 31 元/平方米。

## 4、估价对象评估价格计算

估价对象	面积 (m <sup>2</sup> )	重置单价 (元/m <sup>2</sup> )	成新率	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)	备注
房产	446.24	1801	78%	1405	62.70	折合建筑面 积单价为 1419 元/m <sup>2</sup>
土地	207.7	/	/	31	0.64	
合计					63.34	

## （二）收益法测算过程

### 1、选择适当收益法公式

根据客观原则及估价对象的实际并考虑估价对象所在区域未来市场发展趋势，我们选用在净收益预知未来若干年后的价格条件下的房地产收益价格的计算公式对该房地产进行评估。其基本公式：

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

公式中：V—房地产市场价值，V<sub>n</sub>—n年初终值，a—一年客观纯收益，r—综合资本化率，n—收益年限，g—一年净收益增长率。

### 2、计算过程

#### （1）年有效毛租金收入

客观收益是指从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。在确定毛收益时，既考虑估价对象的实际收益，更要考虑客观收益。

根据评估需要，估价人员调查与估价对象相类似的符合同一供需圈范围内相同结构与类型，接近价值时点等要求的案例及询价，并结合估价对象的具体情况，该区域内住宅用房月平均客观租金一般在10元-14元/平方米之间，根据本次估价目的以及对未来客观合理收益的预测，本着客观性原则，综合确定估价对象住宅用房房地产的平均月租金为12元/平方米，空置率及租金损失率为3%。

太和县住宅用途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，估价人员根据对估价对象所在区域住宅用途房地产市场平均客观租金水平的调查及对未来市场状况的预期分析，年净收益增长率为2.0%。

$$\begin{aligned} \text{估价对象的有效毛租金收入} &= 12 \times 12 \times 446.24 \times (1-3\%) \\ &= 62330.80 \text{ (元)} \end{aligned}$$

#### （2）总费用

总费用=维修费+房屋管理费+增值税及附加+房产税+印花税+保险费

### ①维修费

按照行业的正常标准，维修费的取值范围一般为重置价格的2%-5%，结合实际情况取重置价格的2%，根据该区域住宅用房的工程造价水平，再结合估价对象为总层数3层的混合结构的实际情况，取该估价对象的重置单价为1550元/平方米，则：

$$\text{维修费} = 1550 \times 446.24 \times 2\% = 13833.44 \text{ (元)}$$

### ②房屋管理费

按照行业的正常标准，管理费的取值范围一般为年租金（有效毛收益）的1%-3%，根据估价对象的具体特点，此次取费标准确定为2%，则：房屋管理费=62330.80×2%=1246.62（元）

### ③增值税

根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）《附件2：营业税改征增值税试点有关事项的规定》第一条第九款第六项规定：个人出租住房，应按照5%的征收率减按1.5%计算应纳税额。结合《国家税务总局关于发布〈纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告2016年第16号）第八条规定：其他个人出租不动产，按照以下公式计算应纳税款：出租住房：应纳税款=销售额×1.5%，销售额=含税销售额÷（1+5%）。

根据《关于小规模纳税人免征增值税政策有关征管问题的公告》（国家税务总局公告2019年第4号）相关规定：“《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》第九条所称的其他个人，采取一次性收取租金形式出租不动产取得的租金收入，可在对应的租赁期内平均分摊，分摊后的月租金收入未超过10万元的，免征增值税”。

本次评估年销售额=62330.80÷（1+5%）=59363（元），分摊后月租金未超过10万元，免征增值税。

### ④随增值税附征的城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附

## 加等税费

《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发[1985]19号）规定：“城市维护建设税，以纳税人实际缴纳的产品税、增值税、营业税税额为计税依据，分别与产品税、增值税、营业税同时缴纳。纳税人所在地在市区的，税率为百分之七；纳税人所在地在县城、镇的，税率为百分之五；纳税人所在地不在市区、县城或镇的，税率为百分之一。”本次估价对象位于太和县，故取城市维护建设税为增值税的5%；

根据《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（中华人民共和国国务院令 第448号）、《安徽省地方教育附加征收和使用管理暂行办法》（财综[2011]349号），本次估价取教育费附加（国家3%及地方2%）为增值税的5%，合计为10%（以增值税为基础）。

由于本次评估增值税为零，故上述随增值税附征的城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加等税费为零。

## ⑤ 房产税

房产税是以房屋为征税对象，按房屋的计税余值或租金收入为计税依据，向产权所有人征收的一种财产税。

房产税适用于企业和个人，房产税的计算依据采用从价计税和从租计税，具体税率如下：出租房屋租金收入12%；个人出租住房房产税租金收入4%。

《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）规定：“对个人出租住房，不区分用途，按4%的税率征收房产税”，房产税根据该区域的税收政策为有效毛租金收入的4%。

根据2016年4月25日财政部、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）：房产出租的，计征房产税的租金收入不含增值税。

则：应缴纳房产税=62330.80 ÷ (1+5%) × 4%=2374.51 (元)

#### ⑥ 印花税

《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)规定：“对个人出租、承租住房签订的租赁合同，免征印花税”，故本次评估印花税为零。

则：印花税=0 (元)

#### ⑦ 保险费

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 2‰。建筑物现值=重置价格 × 成新率。

建筑物成新率的确定：

##### a. 年限法

估价对象用途为住宅，房屋结构为混合结构，建筑物建成年份为 2007 年，混合结构的建筑物一般经济耐用年限为 50 年，于价值时点已使用年限约 12 年，尚可使用年限约 38 年。估价对象土地使用权无终止日期。

根据有关规定，建筑物的残值率因不同建筑结构而不同，其参考值一般为：混合结构残值率为 2%。成新率采用直线折旧法公式  $q=1-(1-R) \times t/N$  (其中  $q$  为成新率， $R$  为残值率， $t$  为使用年数， $N$  为耐用年限)，式中  $R=2\%$ ， $t=12$  年， $N=50$  年，则  $q=76\%$ 。

##### b. 观察法

经现场勘查，估价对象基础承载能力良好，承重物件基本牢固，非承重墙基本完好，房屋无渗漏，使用正常，维护使用情况较好。依据《房屋完损等级评定标准》等综合分析评定，目测判断确定成新率为 80%。

##### c. 综合成新率

综合成新率= $M \times$  耐用年限成新率+  $(1-M) \times$  观察成新率

采用年限法和观察法分别评估出估价对象于价值时点的房屋建

筑物成新率分别为 76%、80%，两种方法从不同角度反映了建筑物成新状况，均符合建筑物成新状况。估价人员在综合考虑估价对象建筑物利用状况影响因素后，决定采用算术平均数法测算估价对象建筑物成新率。综合成新率 $= (76\%+80\%) \div 2=78\%$

$$\begin{aligned} \text{则, 保险费} &= \text{建筑物现值} \times \text{保险费率} \\ &= 1550 \times 78\% \times 0.2\% \times 446.24 \\ &= 1079.01 (\text{元}) \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{故: 总费用} &= \text{①} + \text{②} + \text{③} + \text{④} + \text{⑤} + \text{⑥} + \text{⑦} \\ &= 13833.44 + 1246.62 + 0 + 0 + 2374.51 + 0 + 1079.01 \\ &= 18533.58 (\text{元}) \end{aligned}$$

### (3) 年净租金收益

$$\begin{aligned} \text{年净租金收益} &= \text{年有效毛租金收入} - \text{年总费用} \\ &= 62330.80 - 18533.58 \\ &= 43797.22 (\text{元}) \end{aligned}$$

### (4) 报酬率 r 的确定

报酬率是用以将纯收益转化为价格的比率，是一种投资的收益率。报酬率的确定方法有市场提取法、安全利率加风险调整值法、复合投资收益率法、投资收益率排序插入法等方法。本次估价采用市场提取法和安全利率加风险调整值法进行测算。

市场提取法：根据对 2014 年至 2018 年太和县成套住宅租售市场状况调查，按照市场提取法测算太和县成套住宅出租报酬率取值合理区间处于 5.0%-6.0%。根据估价对象特点，本次取 6.0%。

安全利率加风险调整值法：以安全利率加上风险调整值作为报酬率。其中安全利率采用中国人民银行公布的一年期银行定期存款利率，将价值时点时期一年定期存款利率 1.5% 确定为安全利率，再依据对估价对象的社会经济因素、投资风险、通货膨胀等因素的分析，确定风险调整值，根据报酬率 $=$ 安全利率 $+$ 风险调整值，类似房地产的

报酬率取值范围为 5.0% - 7.0%。根据估价对象特点，本次取 6.0%。

综合考虑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因素后取市场提取法和风险调整值法结果的算术平均数确定其报酬率为 6.0%。

#### (5) 收益年限及第n年初终值的确定

收益年限 (n) 取五年，第五年末的该估价对象出售的收益也能比较准确的确定。根据估价人员对太和县住宅房地产数据分析，在价值时点后五年内房价每年环比增长率为 3%-5%，再根据估价师对本次估价对象周围房地产价格水平的调查及相关资料的查阅，本次最终确定取 3.0%。

#### (6) 求取估价对象的收益价格

将上述年净纯租金收益、报酬率和经济收益年限代入公式，测算估价对象的评估价格为：

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

$$= \frac{43797.22}{6.0\% - 2.0\%} \times \left[ 1 - \frac{(1+2.0\%)^5}{(1+6.0\%)^5} \right] + \frac{(1+3.0\%)^5 V}{(1+6.0\%)^5}$$

$$= 1432635 \text{ (元)}$$

则，估价对象单价 = 1432635 ÷ 446.24 = 3210 (元/平方米) (取整)

### (三) 综合确定最终估价结果

#### 1、合理性分析

本次评估选择了成本法和收益法两种估价方法进行评估，成本法测算结果采用近期同类物业建造成本、管理费用、财务费用和合理利润，再结合成新率 (综合考虑年限、实体性、功能性和经济性贬值求取) 测算估价对象价格，能客观、真实反映估价对象市场价格水平；

收益法根据周边区域同类型物业的出租案例，较充分的考虑了估价对象未来的收益能力与住宅物业的租金市场承载能力，从收益的角度还原了估价对象的收益价格。

## 2、方法确定

本次评估过程中采用的成本法和收益法是从不同市场角度进行估价，最终达到互相验证的效果，使估价结果更加客观合理。通过以上两种方法的测算，得出的评估结果存在一定差距，根据估价人员调查太和县房地产市场行情及估价对象所处区域位置为太和县城关镇，区域内住宅房地产租赁需求量较大，收益性较强，契合收益法使用前提，而成本法未体现房地产租赁需求量，结合本次估价目的，确定采用加权平均数法确定最终估价结果，收益法权重为 70%，成本法权重为 30%。

表 7 综合估价结果表

估价结果确定方法	成本法价格 (元/m <sup>2</sup> )	收益法价格 (元/m <sup>2</sup> )	评估价格 (元/m <sup>2</sup> ) (取整)	
算术平均数法	1419	3210	2673	
备注	成本法和收益法是从不同市场角度进行估价，最终达到互相验证的效果，使估价结果更加客观合理。通过以上两种方法的测算，得出的评估结果存在一定差距，根据估价人员调查太和县房地产市场行情及估价对象所处区域位置为太和县城关镇，区域内住宅房地产租赁需求量较大，收益性较强，契合收益法使用前提，而成本法未体现房地产租赁需求量，结合本次估价目的，确定采用加权平均数法确定最终估价结果，收益法权重为 70%，成本法权重为 30%。		建筑面积 (m <sup>2</sup> )	446.24
			评估总价 (万元)	119.28
人民币大写金额			壹佰壹拾玖万贰仟捌佰元整	

## 六、估价结果确定

通过估价人员的实地查看和对周边区域的调查，估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资

料与影响估价对象价值诸因素的基础上，在难以采用其他估价方法的情况下，取成本法与收益法综合测算结果为估价结果，最后确定估价对象至价值时点市场价值：单价为 2673 元/平方米，总价为 119.28 万元。

表 8 估价结果汇总表

估价方法 相关结果		成本法	收益法	备注
测算 结果	总价（万元）	63.32	143.24	成本法和收益法是从不同市场角度进行估价，最终达到互相验证的效果，使估价结果更加客观合理。通过以上两种方法的测算，得出的评估结果存在一定差距，根据估价人员调查太和县房地产市场行情及估价对象所处区域位置为太和县城关镇，区域内住宅房地产租赁需求量较大，收益性较强，契合收益法使用前提，而成本法未体现房地产租赁需求量，结合本次估价目的，确定采用加权平均数法确定最终估价结果，收益法权重为 70%，成本法权重为 30%。
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	1419	3210	
评估 价值	总价（万元）	119.28		
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	2673		

故估价对象在价值时点二〇一九年十月九日的市场价值：房地产单价为 2673 元/平方米，房地产总价为 119.28 万元。大写：壹佰壹拾玖万贰仟捌佰元整。

## 附 件

附件一 估价委托书复印件

附件二 估价对象位置示意图

附件三 估价对象室外与周围环境照片

附件四 房屋所有权证和土地使用权证复印件

附件五 评估机构营业执照复印件

附件六 评估机构备案证书复印件

附件七 注册房地产估价师资格证书复印件

附件一 估价委托书复印件

对外委托鉴定、审计、评估委托书

编号: (2019)皖122126技 字第 225 号

委托单位	太和县人民法院	联系电话	05588631933
委托日期	2019.9.26	联系人	邹敏
受委托单位	安徽国华房地产土地评估有限公司	联系电话	
委托事项	案由 民间借贷	标的	
简介	是否首次委托: (是/否) 系第 / 次委托		
送检材料: 执行裁定书 不动产登记信息查询结果证明。			
委托事项、要求: 对被执行人程建刚名下位于太和县人民北路西侧城关镇对由程管(F090500010112)房屋进行评估。			
约定事项: 1、受委托单位对委托案件所涉及的有关国家机密、商业秘密、个人隐私和其他不能公开的材料以及专业人员之间不同的意见,应当保守秘密; 2、受委托单位应当在接受委托之日起 30 个工作日内出具结论报告;期间内不能出具结论报告的,应及时向委托单位提交书面延期报告,经批准同意后可以适当延长期限;否则,委托单位可以解除委托; 3、专业人员有依法出庭宣读结论报告并回答相关提问的义务; 4、专业人员不得私自会见案件当事人、出现场或回答与案件相关的咨询。			
备注 程小俊:13091189798			
委托单位: (签名或盖章)	受委托单位: (签名或盖章)		
2019年9月29日	年 月 日		

## 附件二 估价对象位置示意图

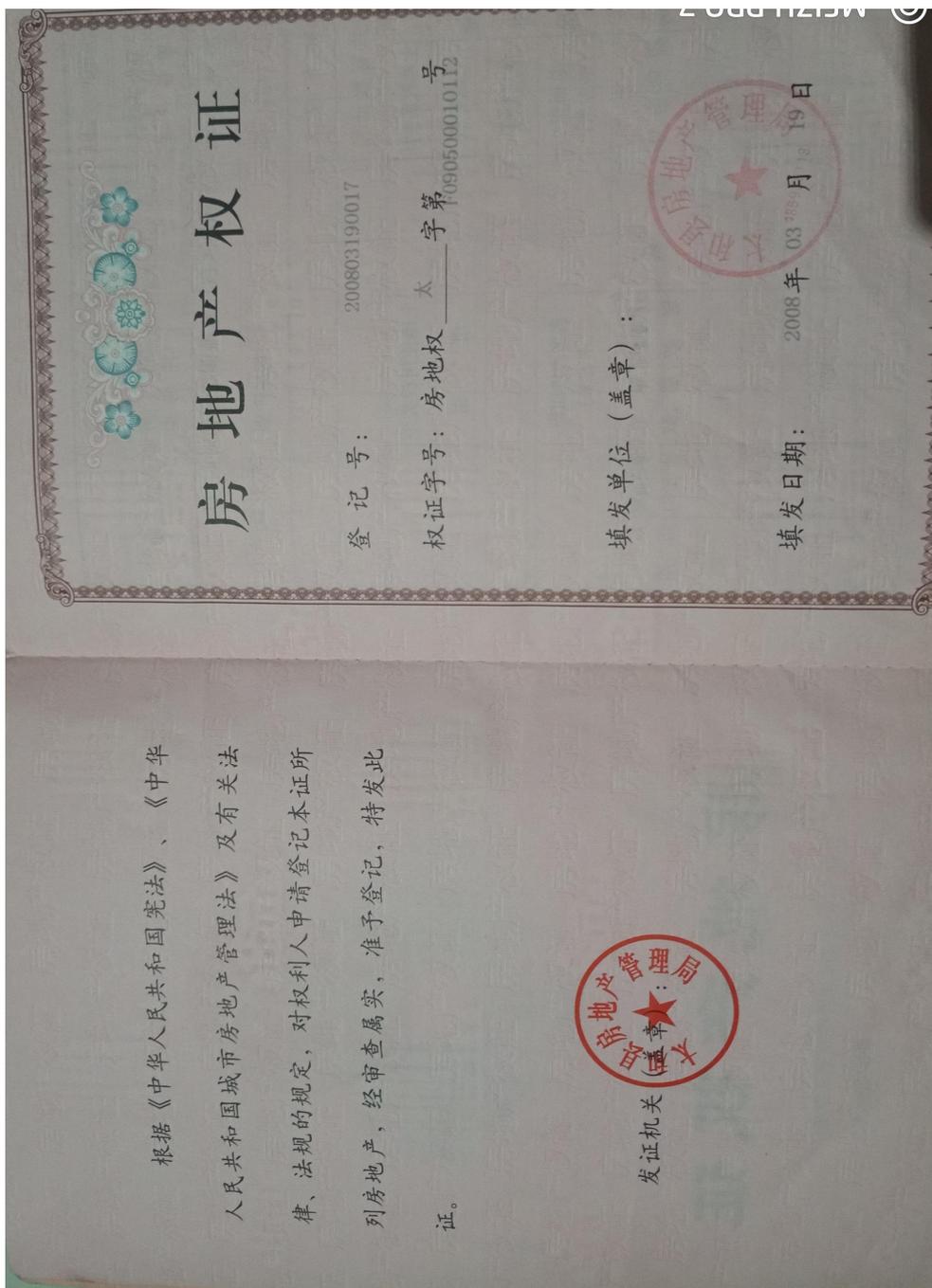


附件三 估价对象室外与周围环境照片

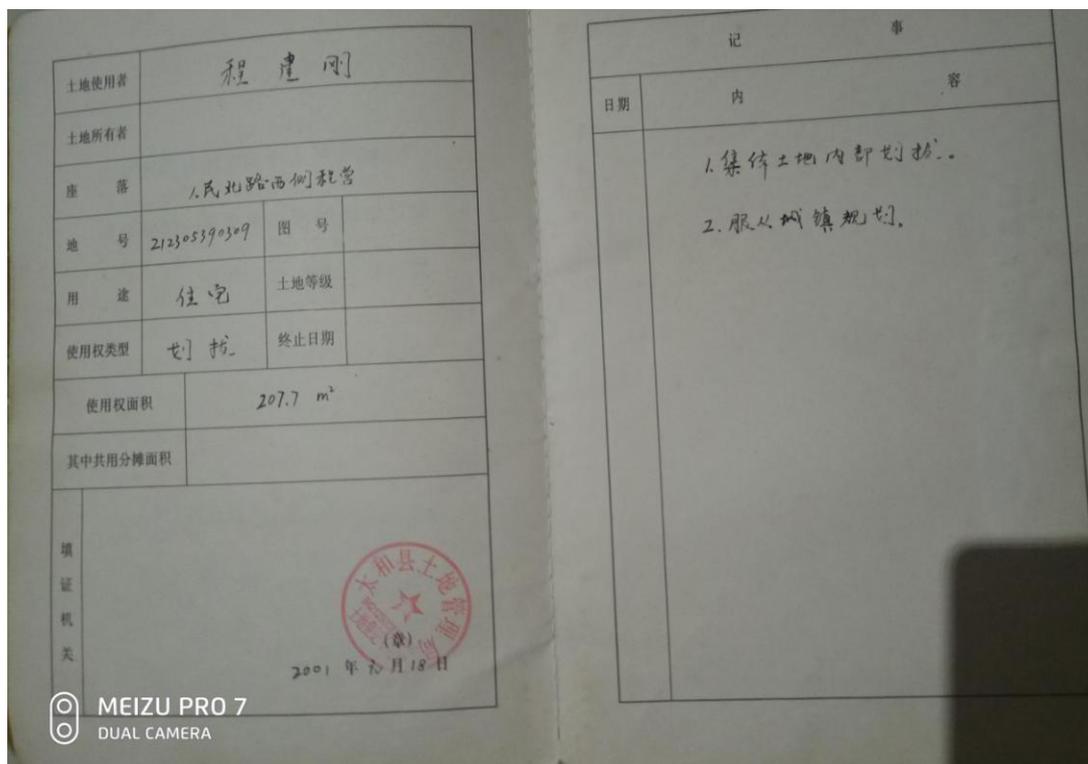
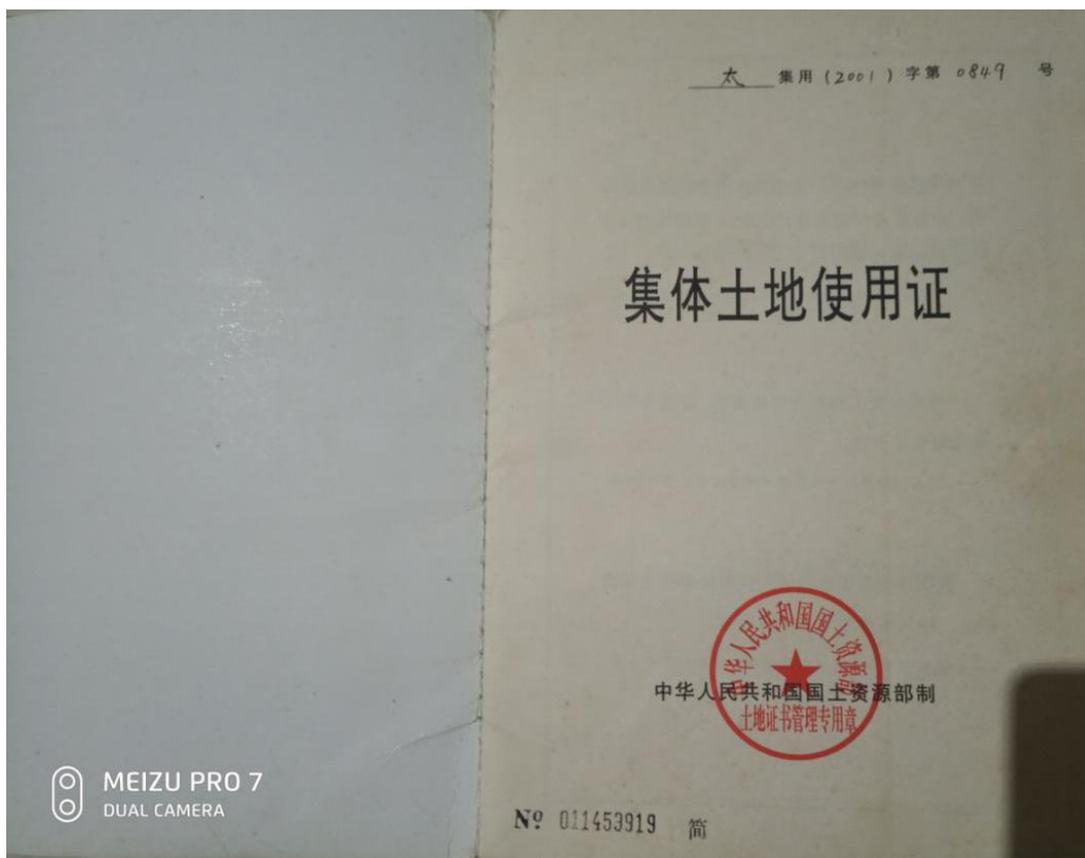


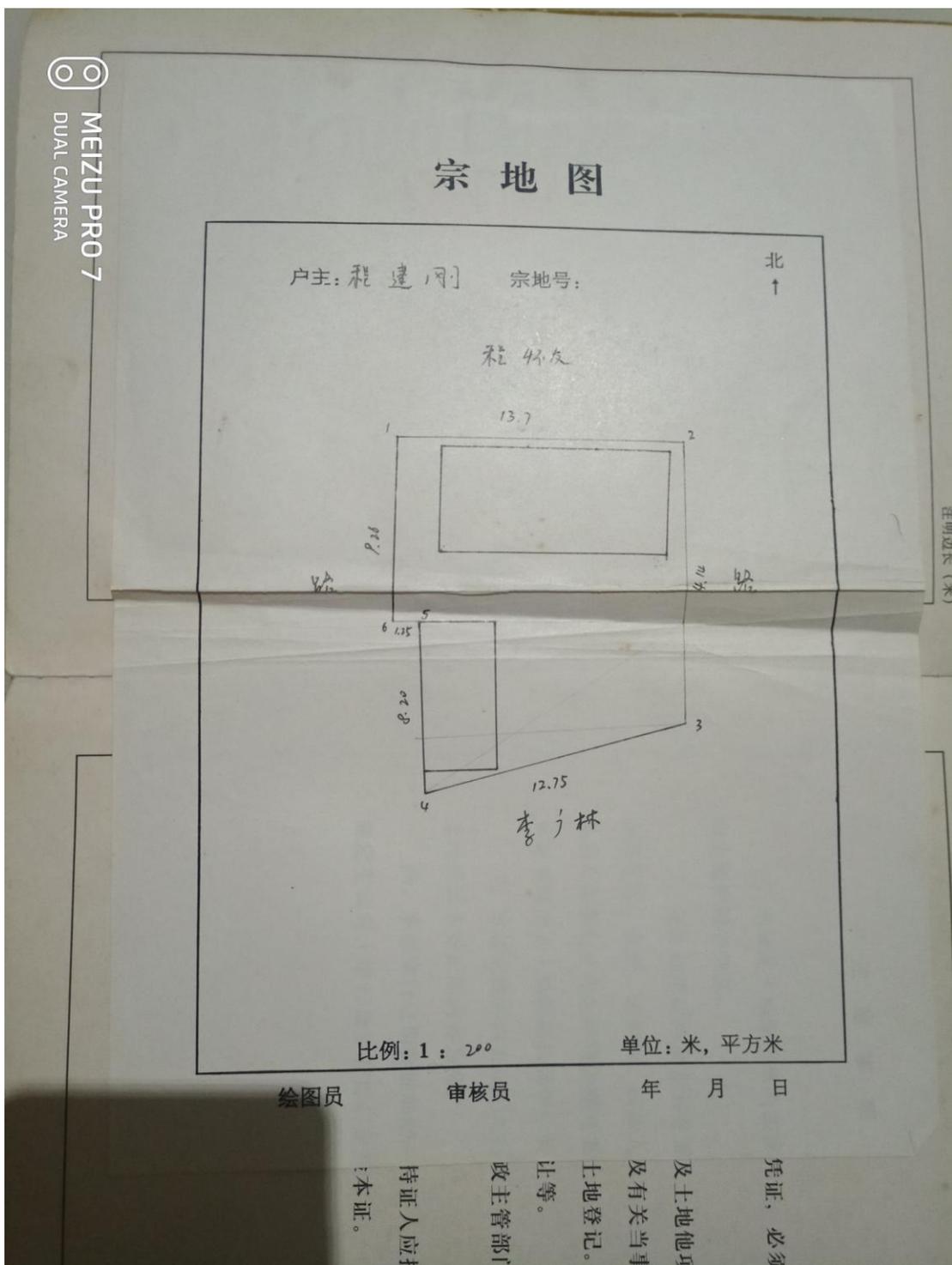


附件四 房屋所有权证和土地使用权证复印件







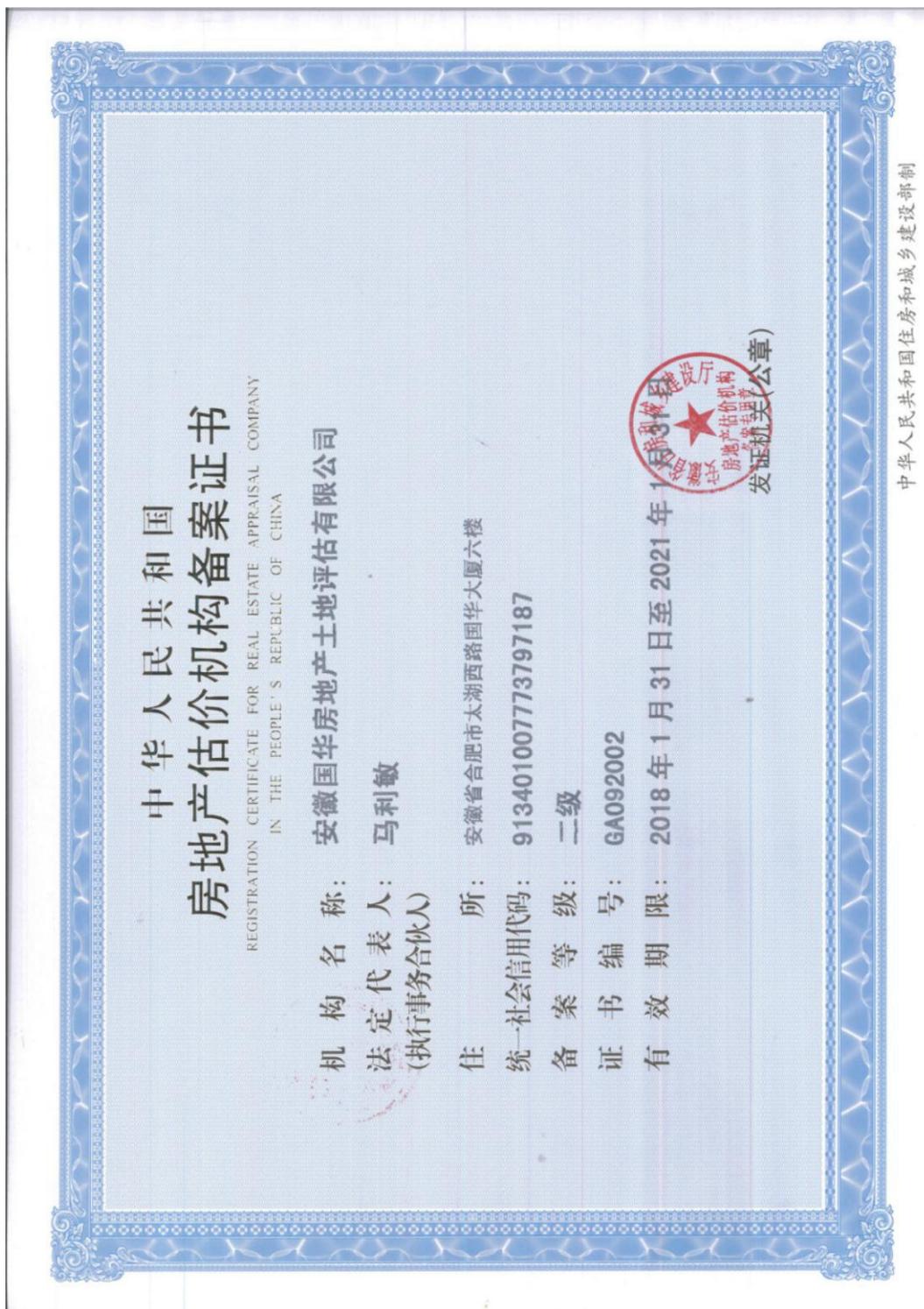




附件五 评估机构营业执照复印件



附件六 评估机构备案证书复印件



附件七 注册房地产估价师资格证书复印件

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。  
 本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。  
 This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.  
 The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关  
 No. 00139527

姓名 / Full name  
 刘中艳

性别 / Sex  
 女



身份证件号码 / ID No.  
 342101198208069022

注册号 / Registration No.  
 3420140038

执业机构 / Employer  
 安徽国华房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry  
 2020-8-27

持证人签名 / Bearer's signature

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。  
 本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。  
 This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.  
 The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关  
 No. 00130039

姓名 / Full name  
 李斌

性别 / Sex  
 男



身份证件号码 / ID No.  
 342830197012245835

注册号 / Registration No.  
 3420080007

执业机构 / Employer  
 安徽国华房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry  
 2020-5-2

持证人签名 / Bearer's signature