

房地产估价报告

估价项目名称：吴学军所有的位于泾县泾川镇交通路
茶城 AEB-601 住宅用房房地产市场价
值评估

估价委托人：泾县人民法院

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：王 澄（注册号：3420190109）

卢光奇（注册号：3419970117）

估价报告出具日期：2020 年 10 月 26 日

估价报告编号：皖国华评【2020】（估）字第 202010157-1 号

致估价委托人函

泾县人民法院：

受贵院委托，我公司对吴学军所有的位于泾县泾川镇交通路茶城 AEB-601 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，运用收益法和比较法对估价对象进行了估价。

根据委托方提供的估价对象产权资料确认：估价对象坐落于泾县泾川镇交通路茶城 AEB-601，房地产权利人为吴学军，不动产权证号为泾房地权证泾川 2010 字第 019617 号，规划用途为住宅，建筑结构为混合，房屋总层数为 6 层，估价对象所在层为第 6 层，建筑面积为 151.73 平方米，估价对象至价值时点状态为已查封。

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，取比较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

估价方法与结果 估价对象	测算结果		两种方法最终 单价(元/ m ²)	估价结果(万元)	备注
	比较法单价(元/m ²)	收益法单价(元/m ²)			
AEB-601 室	6903	6560	6732	102.14	收益法和比较法是从不同市场角度进行估价,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,得出的评估结果差距较小,因此选取两者的简单算术平均数作为结果,求得的结果作为该房地产市场价值的最终估价结果。
合计				102.14	

故估价对象于价值时点二〇二〇年十月十三日的市场价值:单价6732元/平方米,总价为102.14万元。大写:壹佰零贰万壹仟肆佰元整。

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

二〇二〇年十月二十六日

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.....	10
一、估价委托人.....	10
二、房地产估价机构.....	10
三、估价目的.....	10
四、估价对象.....	10
五、价值时点.....	11
六、价值类型.....	12
七、估价原则.....	12
八、估价依据.....	13
九、估价方法.....	14
十、估价结果.....	15
十一、注册房地产估价师.....	16
十二、实地查勘期.....	16
十三、估价作业期.....	16
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.....	19
三、估价对象最高最佳利用分析.....	21
四、估价方法适用性分析.....	21
五、估价测算过程.....	24
六、估价结果确定.....	34
附 件.....	36
附件一 估价委托书复印件.....	36
附件二 估价对象位置示意图.....	36
附件三 估价对象室外与周围环境照片.....	36
附件四 不动产产权情况表及其他资料复印件.....	36
附件五 评估机构营业执照复印件.....	36
附件六 评估机构备案证书复印件.....	36
附件七 注册房地产估价师资格证书复印件.....	36

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、注册房地产估价师王澄、估价员于文字已于价值时点对本估价报告中的估价对象室内外状况进行了实地勘查并进行记录。

7、本报告由王澄、卢光奇两名房地产估价师及于文字一名估价员完成，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
王澄	3420190109		2020年10月26日
卢光奇	3419970117		2020年10月26日
于文字	估价员		2020年10月26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，可在公开市场上自由转让。
- 2、估价委托人提供了估价对象的《不动产权情况表》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、估价对象为一整体物业中的局部，公共配套设施、水、电、气及人流、物流交通均与整体物业为不可分割的一体，因此，本次估价是以估价对象可享有合理分摊的公共配套设施、水、电、气等供应及道路交通使用的权益为假设前提。
- 7、根据委托方提供的《不动产权情况表》估价对象抵押情况：抵押权人中国银行股份有限公司，他项权利证号泾房泾川他字第 8826 号，登记日期 2016 年 10 月 07 日，抵押金额为：280000 元。根据估价目的需要，本次评估未考虑估价对象优先受偿权对评估价值的影

响。

（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

根据委托人提供的《不动产产权情况表》等信息复印件，估价对象产权登记为 601 室，经估价人员现场勘查与相关人员现场指认估价对象实际门牌号为 602 室，估本次评估对象以估价人员现场勘查实际门牌 602 室为准，如与实际不符，应提供的有关资料，及时调整相应评估报告。

（五）依据不足假设

委托方未能提供权属证明原件，相关资料未记载该房屋建成年代，根据估价人员现场勘查及咨询相关人员得知该房屋约为2004年建成，故本次评估设定为2004年，仅在此报告中使用，不做其他任何用途使用，如与产权实际登记不符，需按照房地产权证登记信息为准，及时调整相应评估报告，估价师根据其提供的有关复印件，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

（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格，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格，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格，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2020年10月26日）起壹年。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，超过壹年，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

二〇二〇年十月二十六日

房地产估价结果报告

皖国华评【2020】（估）字第202010157-1号

一、估价委托人

委托人：泾县人民法院

地 址：泾县财富南路与乐业路交叉口

联系人：秦法官

联系电话：18956303172

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：一级

估价备案证书编号：GA201017

估价备案有效期：2020年9月27日至2023年9月26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

估价对象为泾县泾川镇交通路茶城AEB-601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等等。

2、估价对象基本状况

估价对象坐落于泾县泾川镇交通路茶城AEB-601，房地产权利人为吴学军，不动产权证号为泾房地权证泾川2010字第019617号，规划用途为住宅，建成年代约为2004年。房屋状况：房屋总层数6层，估价对象所在层为第6层，房屋结构为混合，总建筑面积为151.73平方米，估价对象至价值时点状态为已查封。

3、土地基本状况

估价对象坐落于泾县泾川镇交通路茶城AEB-601，东至居民住宅区，西至交通路，南至泾县医院，北至交通路商住楼。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，土地使用权证号为国用（2008）第2894号，使用权类型：出让，使用权面积：34.90平方米，终止日期：2053年06月05日，宗地开发程度五通一平。

4、建筑物基本状况

估价对象房屋总层数6层，估价对象所在层为第6层，规划用途为住宅，假设建成年代为2004年，总建筑面积为151.73平方米。装修状况：房屋整体布局为三室三厅一厨二卫，两室朝南、一室朝北、两个阳台一个朝北一个朝东；房屋安装防盗门、塑钢窗，室内强化木地板、乳胶漆墙面，顶棚石膏走线；厨房卫生间地面贴地砖，四面墙砖到顶，铝塑吊顶；建筑物外墙刷防水涂料，公共走廊墙面刷涂料，地面为水泥地坪。设施设备情况：水、电、通讯通信等基础设施齐全，区域内无地上停车位，物业管理差，绿化景观一般，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二〇二〇年十月十三日。

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格。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、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
- 13、《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、不动产产权情况表；
- 3、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、泾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。

估价对象所在区域住宅房地产市场发展势头良好，同一类型住宅物业近期成交案例较多，故适宜采用比较法进行估价。

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值，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，区域内类似物业的市场交易和租赁案例较多，宜采用比较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，取比较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值：详见估价结果汇总表2。

表2 估价结果汇总表

估价方法与结果 估价对象	测算结果		两种方法最终 单价(元/ /m ²)	估价结果(万元)	备注
	比较法单价(元/ m ²)	收益法单价(元/ m ²)			
601室	6903	6560	6732	102.14	收益法和比较法是从不同市场角度进行估价，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，得出的评估结果差距较小，因此选取两者的简单算术平均数作为结果，求得的结果作为该房地产市场价值的最终估价结果。
合计				102.14	

故估价对象于价值时点二〇二〇年十月十三日的市场价值：单价6732元/平方米，总价为102.14万元。大写：壹佰零贰万壹仟肆佰元

整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王澄	3420190109		2020年10月26日
卢光奇	3419970117		2020年10月26日

十二、实地查勘期

二〇二〇年十月十三日至二〇二〇年十月十三日（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

二〇二〇年十月十三日至二〇二〇年十月二十六日（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【2020】（技）字第202010157-1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	泾县泾川镇交通路茶城AEB-601				
不动产权证号	泾房地权证泾川2010字第019617号	房地产权利人	吴学军		
建筑面积为	151.73m ²	建筑结构	混合	建成年代	2004年
规划用途	住宅	实际用途	住宅	层次/总层数	6F/6F
土地性质	国有出让	土地用途	住宅用地	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。				
装饰装修	房屋整体布局为三室三厅一厨二卫，两室朝南、一室朝北、两个阳台一个朝北一个朝东；房屋安装防盗门、塑钢窗，室内强化木地板、乳胶漆墙面，顶棚石膏走线；厨房卫生间地面贴地砖，四面墙砖到顶，铝塑吊顶；建筑物外墙刷防水涂料，公共走廊墙面刷涂料，地面为水泥地坪。				
设施设备	供水、排水、供电、通讯通信等设施设备齐全。				
空间布局	三室三厅一厨两卫				
维护情况与完损状况	物业管理较差，绿化景观一般，维护保养和使用情况一般，结构完整，设备齐全，观察成新率85%。				

分析：经估价人员现场勘查，目前评估对象建筑物房屋承重构件和围护墙较好；地面较为平整；门窗启闭较为灵活；管道通畅、水卫设备齐全完好；结构完整，设备齐全。估价对象在具备了上述状况的情况下，能保证该房产效用的发挥。

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	泾县泾川镇交通路茶城 AEB-601
	方位	东至居民住宅区，西至交通路，南至泾县医院，北至交通路商住楼
	朝向	东南朝向
	临街状况	临交通路
	楼层	6F/6F
交通状况	道路	周边道路均为生活型主干道
	公共交通	附近有 1、4 等路公交车，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	小区内无地面停车位，停车不太便利
环境状况	自然环境	自然环境一般
	人文环境	附近商住楼较多，配套教育设施齐全，整体人文环境较好
	景观	城市道路绿化景观一般
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	区域内有泾县稼祥中学、泾县实验小学、安徽省泾县第二中学、泾县医院、泾县中医院、苏红广场等，公共服务设施齐全
分析	估价对象区域内交通状况、环境状况、公共设施配套对估价对象市场价值有一定影响。	

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	国有出让、住宅用地
土地面积	34.90 m ²
目前使用情况	目前已建成1栋多层建筑
土地使用年限	2053年6月05日止
其他特殊情况	已查封
建筑物权益状况：	
房屋所有权状况	房屋所有权人是吴学军，不动产权证号为泾房地权证泾川2010字第019617号
占用情况	目前作居住使用
他项权利设立情况	存在抵押权，抵押权人中国银行股份有限公司，他项权利证号泾房泾川他字第8826号，登记日期2016年10月07日。
其他特殊情况	已查封
权益分析	估价对象所属土地规划用途为住宅用地，权利人没有超出限制范围使用土地，使用情况合理。估价对象设立了抵押权，目前已查封。

二、市场背景描述与分析

（一）宏观经济形势和相关政策简况

2020年安徽省全年全省生产总值37114亿元，按可比价格计算，比上年增长7.5%。人均GDP达58496元。

2020年安徽省全年固定资产投资增长9.2%，增幅比全国高3.8个百分点，居全国第8位。分产业看，第一产业投资下降26.2%，第二产业投资增长8.3%，第三产业投资增长10.9%。分行业看，制造业投资增长10.1%，其中高技术制造业投资增长13.4%。技改投资增长

14.4%。民间投资增长 10.2%。社会领域投资继续加强，教育投资增长 28.7%，卫生和社会工作投资增长 19.6%。新开工项目数扭转持续下降态势，由上年下降 28.2% 转为增长 0.4%。

2020 年全年安徽省房地产开发投资增长 11.7%，比上年加快 5.3 个百分点。商品房销售面积 9229.4 万平方米，下降 8.1%；商品房销售额 6823.5 亿元，下降 3.6%。年末商品房待售面积 1531.7 万平方米，下降 9%。

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。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”，确保稳地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

2019 年批准商品房预售 2359 套，23.09 万平方米，同比下降 50.6%、54.2%（其中商品住宅 1505 套、16.9 万平方米，商品非住宅 854 套、6.2 万平方米）。商品房预售重点监管资金拨付约 6.5 亿，一般监管资金约 0.85 亿元，解除监管资金约 0.38 亿元。受理存量房交易 1200 起，监管交易资金 7712 万元。

（三）当地同类房地产市场状况

2019 年，全县全社会固定资产投资额增长 5.3%。其中工业技改投资增长 9.5%。全县累计商品房销售面积 15.1 万平方米，下降 64%。

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。

根据我公司掌握的类似房地产的市场资料，结合估价人员的市场调查综合分析认为，类似房地产在过去和目前交易行为较为活跃。

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。

现时住宅房地产价格与成本关联性弱，房地产开发成本不能准确反映房地产实际市场价值，故不适宜采用成本法作为估价方法。

（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。

估价对象所在区域住宅房地产市场发展势头良好，同一类型住宅物业近期成交案例较多，故适宜采用比较法进行估价。

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，区域内类似物业的市场交易案例及市场租赁案例较多，宜采用比较法和收益法进行估价。

（三）估价技术路线

1、比较法是在同一供求圈内选取三个以上与估价对象条件相似的成交案例并与之比较，对案例成交价格进行交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况的调整，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

比较法测算基本公式：

估价对象比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数

×交易日期修正系数×房地产状况修正系数。

$$\text{或：} \quad \begin{array}{ccccccc} \text{估价对象} & \text{比较案例} & 100 & () & 100 & 100 & \\ = & \times & \frac{100}{()} & \times & \frac{100}{()} & \times & \frac{100}{()} \\ \text{比准单价} & \text{成交单价} & () & 100 & () & () & \end{array}$$

上式中，交易情况调整的分子为 100，表示以正常市场价格为基准；市场状况调整的分母为 100，表示已成交日期时的价格为基准；区位状况、实物状况、权益状况调整的分子为 100，表示以估价对象的房地产状况为基准。

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—房地产市场价格，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) 比较法测算过程

1、基本计算公式

估价对象比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数
 ×交易日期修正系数×房地产状况修正系数。

$$\begin{array}{r} \text{估价对象} \\ \text{或：} \end{array} = \begin{array}{r} \text{比较案例} \\ \text{成交单价} \end{array} \times \frac{100}{\text{()}} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{\text{()}} \times \frac{100}{\text{()}}$$

2、计算过程

(1) 选取可比实例，编制比较因素条件说明表

根据比较法替代原理，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际成交实例，现选取可比实例A、B、C与估价对象进行比较，进行交易日期、区域因素、个别因素修正，求取估价对象的价格。

具体实例如下：

实例A：泾县茶城住宅用房

该房产位于泾县茶城，附近有泾县稼祥中学、泾县实验小学、安徽省泾县第二中学、泾县医院、泾县中医院、苏红广场等，所在区域公共服务设施齐全，基础设施配套齐备，地上停车条件一般。附近有1、4等路公交车，生活交通便捷。2020年9月的市场价格为6700元/平方米。

实例B：城东小区住宅用房

该房产位于城东小区，附近有泾县稼祥中学、泾县实验小学、安徽省泾县第二中学、泾县医院、泾县中医院、苏红广场等，所在区域公共服务设施齐全，基础设施配套齐备，地上停车条件一般。附近有1、4等路公交车，生活交通便捷。2020年10月的市场价格为7250元/平方米。

实例C：红睿住宅小区住宅用房

该房产位于红睿住宅小区，附近有泾县稼祥中学、泾县实验小学、安徽省泾县第二中学、泾县医院、苏红广场等，所在区域公共服务设施齐全，基础设施配套齐备，地上停车条件一般。附近有1、3、4等路公交车，生活交通便捷。2020年10月的市场价格为7162元/平方米。详见因素条件说明表（表3）。

表3 因素条件说明表

项 目	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
坐 落	泾县泾川镇交通路茶城 AEB-601	泾县茶城	城东小区	红睿住宅小区	
交易状况	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易	
交易日期	---	2020.09	2020.10	2020.10	
交易价格	---	6700 元/m ²	7250 元/m ²	7162 元/m ²	
区 位 状 况	交通状况	一般	一般	便捷	较便捷
	公共配套	较完备	较完备	较完备	较完备
	基础设施	完备	完备	完备	完备
	环境质量	一般	一般	一般	一般
	治安状况	较好	较好	较好	较好
	人文环境	一般	一般	一般	一般
	周边规划	住宅区	住宅区	住宅区	住宅区
	楼层	6/6F	5/5F	4/4F	3/6F
	朝向	东南	东南	南北	南北
实 物 状 况	建筑结构	混合	混合	混合	混合
	建筑面积 m ²	151.73	100	80	111.7
	户型布局	三室三厅	三室三厅	三室三厅	三室三厅
	装修状况	简装	简装	精装	精装
	层高	正常层高	正常层高	正常层高	正常层高
	新旧程度	七五成新	七五成新	七成新	八成新
	设备状况	完备	完备	完备	完备
物业管理	较差	较差	一般	一般	

(2) 进行交易情况修正

所有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。

(3) 进行交易日期修正

交易日期修正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 A、B、C 的交易日期均在 2020 年 09 月至本次价值时点之间，据估价人员对该区域房地产市场的调查，在此期间泾县住宅房地产市场价格波动较少，故交易时间修正系数均为 1。

(4) 进行房地产状况修正

① 进行区位状况修正（区域因素）

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，估价人员根据现场勘查和所掌握的资料，对三个可比实例与估价对象的区位状况因素进行修正，详见区位状况因素修正系数表（表 4）。

表 4 区位状况因素修正系数表

估价对象及可比实例 区位状况因素修正	权重	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交通状况	0.15	100	100	102	101
公共配套	0.1	100	100	100	100
基础设施	0.1	100	100	100	100
环境质量	0.1	100	100	100	100
治安状况	0.1	100	100	100	100
人文环境	0.05	100	100	100	100
周边规划	0.1	100	100	100	100
楼层	0.15	100	100	101	102
朝向	0.15	100	100	101	101
合计	1.00	100	100	100.6	100.6

② 进行实物状况修正（个别因素）

将可比实例在其实物状况下的价格调整为估价对象实物状况下的价格，估价人员根据现场勘查和所掌握的资料，对三个可比实例与估价对象的实物状况因素进行修正，详见实物状况因素修正系数表（表5）。

表5 实物状况因素修正表

估价对象及可比实例 实物状况因素修正	权重	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
建筑结构	0.15	100	100	100	100
建筑面积 m ²	0.1	100	105	100	105
户型布局	0.1	100	100	100	100
装修状况	0.15	100	100	110	110
层高	0.05	100	100	100	100
新旧程度	0.15	100	100	95	105
设备状况	0.15	100	100	100	100
物业管理	0.15	100	100	102	102
合计	1	100	100.5	101.05	103.05

备注说明：所有选取的可比实例权益状况与估价对象均相同，故权益状况修正系数为1。

(5) 各项因素综合调整计算求出比准价格

表6 各项因素综合调整计算表

项 目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
实际成交单价	6700 元/m ²	7250 元/m ²	7162 元/m ²
交易时间修正	100/100	100/100	100/100
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
区域因素修正	100/100	100/100.6	100/100.6
个别因素修正	100/100.5	100/101.05	100/103.05
修正后的单价	6667 元/m ²	7132 元/m ²	6910 元/m ²

根据以上测算得到估价对象的三个比准价格，三个可比实例最终所得比准单价差距较小，根据估价人员调查市场状况实际及估价对象情况并结合估价实践经验，采用算术平均数法求出估价对象泾县泾川镇交通路茶城 AEB-601 住宅用房的单价，

则：(6667+7132+6910) ÷ 3 = 6903 (元/平方米) (取整)

（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_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。

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8元-15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1%。

泾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1.5%。

$$\begin{aligned} \text{估价对象的有效毛租金收入} &= 12 \times 12 \times 151.73 \times (1-1\%) \\ &= 21630.63 \text{（元）} \end{aligned}$$

（2）总费用

$$\text{总费用} = \text{维修费} + \text{房屋管理费} + \text{增值税及附加} + \text{房产税} + \text{印花税} + \text{保险费}$$

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，再结合估价对象混合结构位于6层住宅用房第6层的实际情况，取该估价对象的重置单价为1400元/平方米，则：

$$\text{维修费} = 1400 \times 151.73 \times 2\% = 4248.44 \text{ (元)}$$

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=21630.63×2%=432.61（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=21630.63÷（1+5%）=20600.60（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。”本次估价对象位于泾县，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”，房地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=21630.63÷(1+5%)×4%=824.02(元)

⑥印花稅

《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，免征印花稅”，故本次评估印花稅为零。

则：印花稅=0(元)

⑦保險費

保險費通常为建筑物現值的一定比例，保險公司房貸保險費計費标准确定为2%。建筑物現值=重置價格×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，本次假设建筑物建成年份为2004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16年，尚可使用年限约34年。《物权法》第一百四十九条规定：“住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期”，结合《房地产估价规范》规定，住宅不论其经济寿命早于还是晚于土地使用期限结束，均按其经济寿命计算折旧。

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=16年，N=50年，则q=68.64%。

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85%。

c. 综合成新率

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

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 68.64%、85%，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 = $(68.64\% + 85\%) \div 2 = 76.82\%$

$$\begin{aligned} \text{则, 保险费} &= \text{建筑物现值} \times \text{保险费率} \\ &= 1400 \times 76.82\% \times 0.2\% \times 151.73 \\ &= 326.37 (\text{元}) \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{故: 总费用} &= \text{①} + \text{②} + \text{③} + \text{④} + \text{⑤} + \text{⑥} + \text{⑦} \\ &= 4248.44 + 432.61 + 0 + 0 + 824.02 + 0 + 326.37 \\ &= 5831.44 (\text{元}) \end{aligned}$$

(3) 年净租金收益

$$\begin{aligned} \text{年净租金收益} &= \text{年有效毛租金收入} - \text{年总费用} \\ &= 21630.63 - 5831.44 \\ &= 15799.19 (\text{元}) \end{aligned}$$

(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 2017 年至 2020 年泾县成套住宅租售市场状况调查，按照市场提取法测算泾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。根据估价人员对泾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4.5%。

(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：

$$\begin{aligned}
 V &= \frac{a}{r-g} \times \left[1 - \frac{(1+g)^n}{(1+r)^n} \right] + \frac{V_n}{(1+r)^n} \\
 &= \frac{15799.19}{6.0\% - 1.5\%} \times \left[1 - \frac{(1+1.5\%)^5}{(1+6.0\%)^5} \right] + \frac{(1+4.5\%)^5 V}{(1+6.0\%)^5} \\
 &= 995341 \text{ (元)}
 \end{aligned}$$

则，估价对象单价=995341÷151.73=6560（元/平方米）（取整）

(三) 综合确定最终估价结果

1、合理性分析

本次评估选择了比较法和收益法两种估价方法进行评估，比较法测算结果采用近期同类物业的市场成交案例作比较，经过合理的调

整，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比较法、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，得出的评估结果差异较小，根据估价人员调查泾县房地产市场行情及调取相关管理部门数据资料综合对比确定，比较法与收益法所得结果均符合当地市场行情实际，综合考虑当前泾县房地产市场状况及估价方法的适用性、运用的难易程度等因素，结合本次估价目的，确定采用算术平均数法确定最终估价结果。

表 7 综合估价结果表

估价结果确定方法	比较法价格 (元/m ²)	收益法价格 (元/m ²)	评估价格 (元/m ²) (取整)	
算术平均数法	6903	6560	6732	
备注	收益法和比较法是从不同市场角度进行估价，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，得出的评估结果差距较小，因此选取两者的简单算术平均数作为结果，求得的结果作为该房地产市场价值的最终估价结果。		建筑面积 (m ²)	151.73
			评估总价 (万元)	102.14
人民币大写金额			壹佰零贰万壹仟肆佰元整	

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，取比较法与收益法算术平均数测算房地产市场价值，综合测算估价对象房地产于价值时点市场价值：单价 6732 元/平方米，总价为 102.14 万元。

表 8 估价结果汇总表

估价方法与结果 估价对象	测算结果		两种方法最终 单价(元/ /m ²)	估价结果(万 元)	备注
	比较法单 价(元/ m ²)	收益法单 价(元/ m ²)			
AEB-601	6903	6560	6732	102.14	收益法和比较法是从不同市场角度进行估价,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,得出的评估结果差距较小,因此选取两者的简单算术平均数作为结果,求得的结果作为该房地产市场价值的最终估价结果。
合计				102.14	

故估价对象在价值时点二〇二〇年十月十三日的市场价值:单价 6732 元/平方米,总价为 102.14 万元。大写:壹佰零贰万壹仟肆佰元整。

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 不动产产权情况表

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

泾县人民法院
委托书

(2020)皖 1823 执恢 214 号

安徽国华房地产土地评估有限公司：

我院在执行严金生与王明,吴学军民间借贷纠纷一案中,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。

需评估的财产如下：

被执行人吴学军名下登记的泾县泾川镇交通路茶城 AEB-601 室房产。



承 办 人：汪小传 联系电话：18956303172

联 系 人：秦建宏联系电话：18956303172

本院地址：

附件三 估价对象室外与周围环境照片







附件四 不动产产权情况表及其他资料复印件



不动产产权情况表



现实数据 已被抵押 已被查封

不动产登记信息								
业务号	1729160_169391		登记类型	房产证				
不动产权证书(明)号	泾房地权证泾川2010字第019617号		档案号	/				
登记时间	2015/4/8 19:00:22		权属状态	登记				
不动产坐落	泾县泾川镇交通路茶城AEB-601							
所有权人	吴学军		证件种类	身份证				
证件号	342529196803260023		共有情况					
不动产单元号	341823100411GB00802F01059601		土地使用权面积(m²)	/				
土地使用权人	/		土地权利类型	/				
土地用途	/		土地权利性质	/				
土地使用期限	/							
房屋用途	/		房屋性质	/				
房屋结构	混		所在层/总层数	6/6				
建筑面积(m²)	151.73	专有建筑面积(m²)	140.34	分摊建筑面积(m²)	11.39			
竣工时间	/		异议情况	无				
抵押情况	已被抵押		查封情况	已被查封				
权利其他状况	/							
附记	/							
抵押情况								
抵押权人	不动产证明号	抵押方式	抵押范围	抵押顺位	抵押金额(元)	抵押期限	登记日期	抵押人
中国工商银行股份有限公司泾县支行	泾房泾川他字第8826号				280000		2016-10-07 17:10:15	吴学军
查封冻结情况								

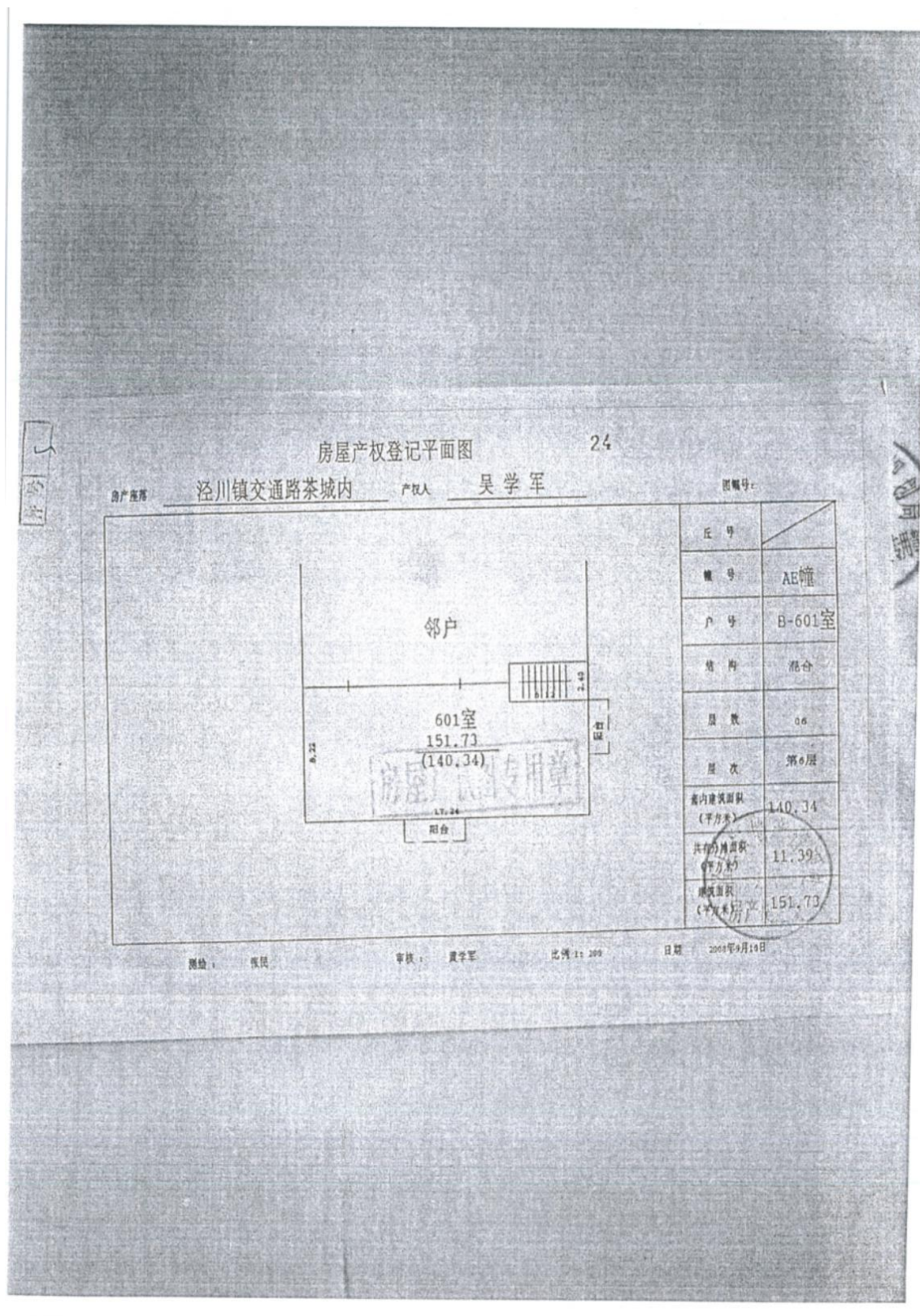
- 21 -

房地产权利人				合肥振东房地产开发公司泾县开发部				
身份证号码 (单位代码)		组织机构代码		国 籍 (注册地)		中国内地		
房地坐落				泾川镇项英路				
丘(地)号		—		房屋产别		股份制商品房		
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		自		至			
总面积 (平方米)		0		房屋占地面积 (平方米)		0		
房 屋 状 况	房身房号	结 构	房屋总层数	所在层数	建筑面积 (平方米)	设计用途		
	AE	混合结构	六	—	4423.74	商业住宅		

卷号 7

19

房地产权证发证存根		建房注册号					
经房权证		泾川2008	字第	014552	号		
原房权证号		房地权证泾川字0555号					
房地产权利人 吴学军							
房地坐落 泾川镇交通路茶城							
丘(地)号		CW03		产别	私有房产		
身份证号		342529196803260023		房屋来源	购买		
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
	AE	B-601	混合结构	6	6	151.73	住宅
共有人 等 0 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	
备注 购于合肥振东开发公司房。							
缮证人	胡雯艳	初审人	查路				
复审人	王红兵	终审人	黄学忠				
领证人	吴学军	领证日期	2008.9.10				





14

国用(2008 第 2894 号)

出地使用权人	吴学军		
座 落	泾川镇交通路		
地 号	4-5-171	图 号	105
地类(用途)	住宅	取得价格	—
使用权类型	出让	终止日期	2053年06月05日
使用权面积	34.90 M ²	其中	
		独用面积	— M ²
		分摊面积	34.90 M ²

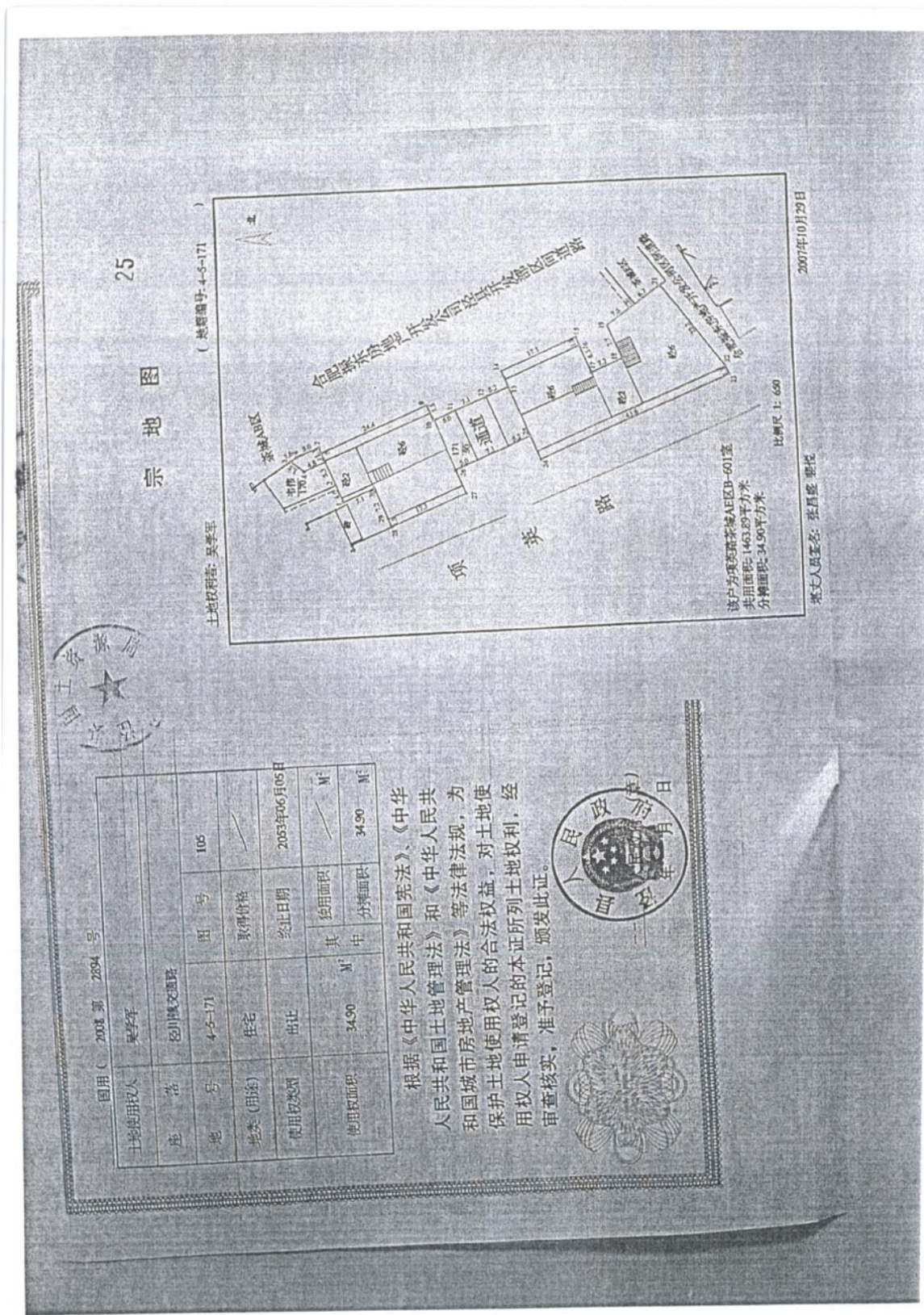
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。





泾县国土
人民政府(章)
年 月 日

泾县国土

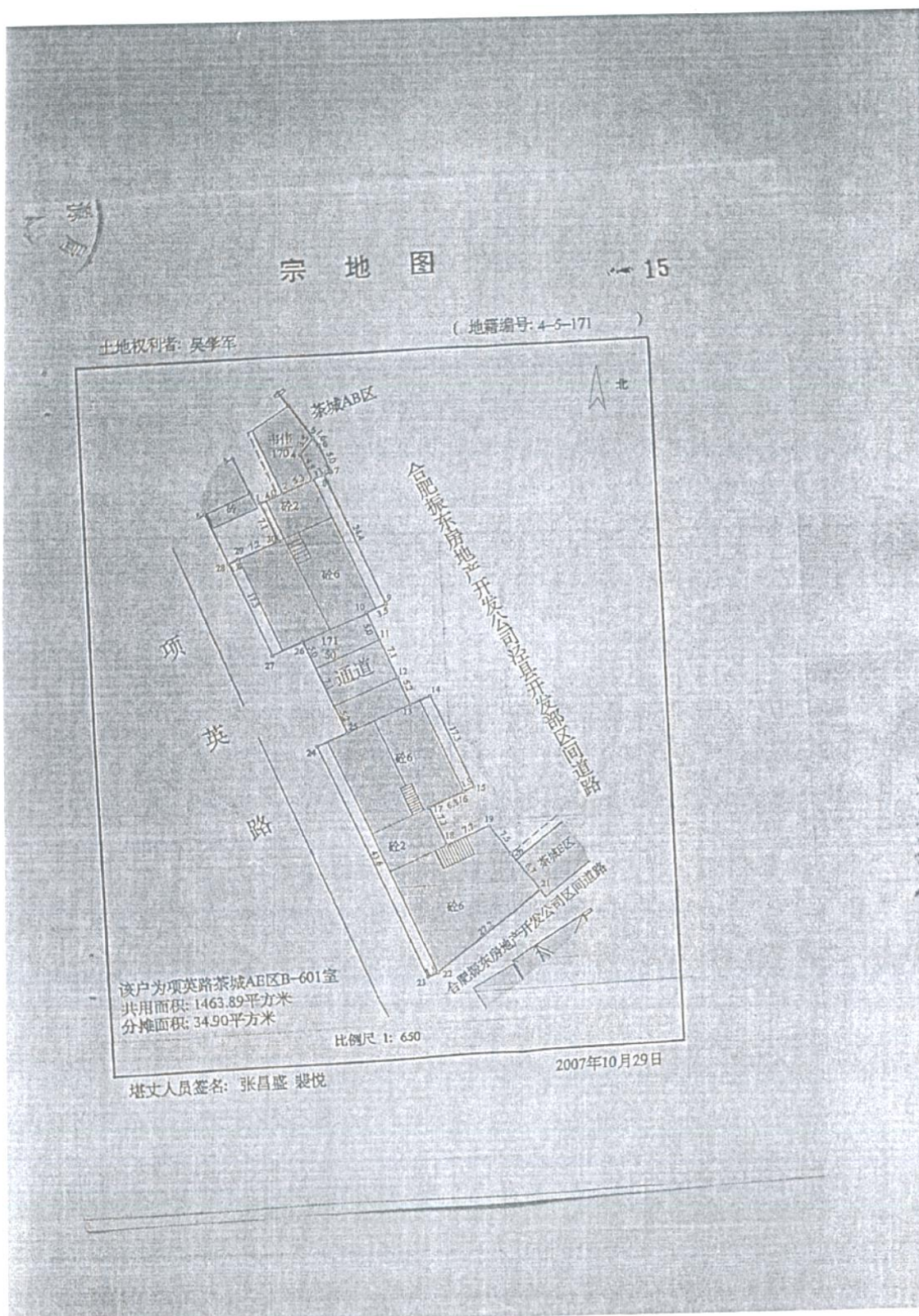


国用 (2008 第 2694 号)
土地权利人: 吴学军

土地权利人	吴学军	图号	105
座落	区川镇交通路	取得价格	
地号	4-5-171	终止日期	2053年06月05日
地类(用途)	住宅	其中	
使用权限类型	出让	总用面积	M ²
使用面积	34.90	分摊面积	34.90 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用者申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。





执行案件立案登记表

立案登记情况		(2020)皖1823执恢214号		
案由描述: 民间借贷纠纷		收到材料日期: 2020年 07月 07日		
案件来源: 申请执行人申请		立案日期: 2020年 07月 07日		
执行依据种类: 具有执行内容民事案件生效判决书、裁定书、调解书、支付令		执行标的(金钱): 230000 元		
执行依据文号: (2010)泾民一初字第01325号		执行依据生效日期: 2010年 11月 19日		
作出执行依据单位: 泾县人民法院		委托单位/移交单位:		
执行标的(财产权益):		执行标的(动产):		
执行标的(行为):		执行标的(不动产):		
案件涉及: 涉其他		执行依据文书类型: 判决书		
执行主体基本情况				
法律地位	姓名或单位名称	地址	联系电话	邮政编码
申请人	严金生	泾县泾川镇双井巷32号	13805629036	
被执行人	王明	泾县滨江花园E幢一单元201室	15956343612	
被执行人	吴学军	泾县滨江花园E幢一单元201室	13966219300	
立案 登记 意见	拟决定立案			
	拟决定立案	立案人: 刘佳琪	审查日期: 2020年 07月 07日	
立案 审批 意见	同意立案			
	同意立案	审批人: 柳莹	审批日期: 2020年 07月 07日	
应收执行费: 0 元		预交日期:	预交执行费:	实收执行费: 元
缓交: <input type="checkbox"/> 减交: <input type="checkbox"/> 免交: <input type="checkbox"/>			减交金额: 元	
司法救助救济对象		司法救助救济类型		
收案统计在 法综26表、法综31表、法综35表				
备注				
承办人: 汪小传 审判长或庭长: 合议庭成员: 书记员: 开航 法官助理:				

强制执行申请书

申请执行人：裴启美，男，1972年3月28日出生，住泾县秀湖小区2幢二单元503室，身份证号码：342529197203282231，电话：13805629036

申请执行人：严金生，男，1943年11月20日出生，住泾川镇双井巷32号，身份证号码：342529194311200017，电话：15105632647

被执行人：王明，男，1969年7月30日出生，住泾县泾川镇红星路152-20号，身份证号码：342529196907300018。

被执行人：吴学军，女，1968年3月26日出生，住泾县泾川镇红星路152-20号，身份证号码：342529196803260023，联系电话：15956343612

申请事项：

要求被执行人立即偿还申请人借款人民币230000元（本金165000，利息65000元）及执行费。

事实与理由：

申请执行人与被执行人经济纠纷一案经泾县人民法院（2019）皖1823执802、803号执行裁定书，由被执行人于判决生效后，归还借款人民币230000元。现履行已逾期，但被执行人未按判决书履行。

综上，为维护申请执行人合法权益，根据《中华人民共和国民事诉讼法》的规定，特向贵院申请强制执行。

此致

泾县人民法院

申请执行人： 裴高厚、尹富生
2020年6月3日



46

安徽省泾县人民法院 民事判决书

(2010)泾民一初字第01325号

原告：严金生，男，1943年11月20日出生，汉族，居民，住安徽省泾县泾川镇双井巷32号，身份证号码342529194311200017。

被告：王明（曾用名王明捍），男，1969年7月30日出生，汉族，居民，住安徽省泾县泾川镇红星路152—20号，身份证号码342529196907300018。

被告：吴学军，女，1968年3月26日出生，汉族，居民，住址同上，系被告王明前妻，身份证号码342529196803260023。

原告严金生诉被告王明、吴学军民间借贷纠纷一案，本院于2010年9月29日立案受理。依法由审判员舒荣华适用简易程序公开开庭进行了审理。原告严金生，被告王明、吴学军均到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告严金生诉称：2006—2007年，被告王明共向原告借款合计11.5万元，年利率为10%。通过换据，被告王明分别于2009年4月10日、7月10日、7月20日、2010年3月15日向原告出具了借款5万元、1万元、2.5万元、3万元的借条各1张。由于被告王明只归还了借款本金4000元和利息5025元，剩余借款本金经原告多次催讨未付，故原告起诉要求两被告立即归还原告

47

借款 11.1 万元及其利息。

被告王明、吴学军承认原告在本案中所主张的事实，但认为被告所办公司亏损严重，现无力归还。

本案在审理过程中，原告严金生提出财产保全申请，本院依法作出（2010）泾民一初字第 01325—2 号民事裁定书，查封了被告王明位于泾县泾川镇滨江花园 E 幢副楼商用房一套（建筑面积 147.99 平方米）。

本院认为：被告王明、吴学军承认原告严金生在本案中主张的事实。对原告严金生主张的事实本院予以确认。原告与被告王明之间的民间借贷关系成立有效，合法的债务应当清偿。被告王明在两被告婚姻关系存续期间向原告借款没有还清本息，根据《婚姻法》及其相关司法解释的规定，该债务系夫妻共同债务，两被告虽已离婚但仍应共同偿还。现原告起诉要求两被告归还剩余借款本息，合法有据，本院予以支持。关于两被告“无力归还”的辩称，既未对此举证证明，也不能作为免责理由，故本院不予采信。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百零六条第一款、第一百零八条，《中华人民共和国婚姻法》第四十一条，《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国婚姻法〉若干问题的解释（二）》第二十四条、第二十五条第一款的规定，判决如下：

被告王明、吴学军于判决生效之日起 15 日内归还原告严金生借款 11.1 万元及其相应利息（年利率为 10%，其中 5 万元的利息自 2009 年 4 月 10 日起算、1 万元的利息自 2009 年 7 月 10 日

48

起算、2.5 万元的利息自 2009 年 7 月 20 日起算、2.6 万元的利息自 2010 年 3 月 15 日起算，扣除被告已付利息 5025 元，剩余利随本清)。

如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百二十九条的规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

本案受理费 2580 元，减半收取 1290 元，财产保全申请费收取 1070 元，合计 2360 元由被告王明、吴学军负担。

如不服本判决，可在判决书送达之日起十五日内，向本院递交上诉状，并按对方当事人的人数提出副本，上诉于安徽省宣城市中级人民法院。

审判员 舒荣华

二〇一〇年十一月一日

书记员 刘莉荣

柳芳 裴启美

安徽省泾县人民法院

执行裁定书

(2019)皖1823执802、803号

申请人：裴启美，男，1972年3月28日生，汉族，泾县人，教师，住安徽省泾县秀湖小区2幢二单元503室。

申请人：严金生，男，1943年11月20日出生，汉族，居民，住安徽省泾县泾川镇双井巷32号。

委托代理人：裴启美，男，1972年3月28日生，汉族，泾县人，教师，住安徽省泾县秀湖小区2幢二单元503室。

被执行人：王明，男，1969年7月30日生，汉族，泾县人，无业，住安徽省泾县红星路152—20号。

被执行人：吴学军，女，汉族，1968年3月26日生，泾县人，无业，住安徽省泾县滨江花园E幢一单元201室。

申请人裴启美与被执行人王明、吴学军民间借贷纠纷、严金生与被执行人王明、吴学军民间借贷纠纷两案，安徽省泾县人民法院（2010）泾民一初字第01325号民事判决书、（2010）泾民一初字第1339号民事判决书已发生法律效力，因被执行人未履行还款义务，申请人于2019年10月17日申请恢复执行。本院于同日立案执行。

附法律条文：

《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十三条：

被执行人未按执行通知履行法律文书确定的义务，人民法院有权扣留、提取被执行人应当履行义务部分的收入。但应当保留被执行人及其所扶养家属的生活必需费用。

《最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定（试行）》第 36 条的规定：

被执行人在有关单位的收入尚未支取的，人民法院应当作出裁定，向该单位发出协助执行通知书，由其协助扣留或提取。

安徽省泾县人民法院 协助执行通知书

(2019)皖1823执802、803号

（不动产登记中心）

申请人裴启美与被执行人王明、吴学军民间借贷纠纷、严金生与被执行人王明、吴学军民间借贷纠纷两案，安徽省泾县人民法院（2010）泾民一初字第01325号民事判决书、（2010）泾民一初字第1339号民事判决书已发生法律效力，因被执行人未履行还款义务，申请人于2019年10月17日申请恢复执行。本院于同日立案执行。现依照《中华人民共和国民事诉讼法》的规定，请协助执行以下事项：

查封被执行人吴学军所有的坐落于泾川镇交通路茶城AEB-601不动产，查封期限为二年。

附：（2019）皖1823执802、803号执行裁定书壹份



不动产登记中心
不动产登记查封登记告知单（凭据）



受理编号 201910310003-1 号

我中心根据 安徽省泾县人民法院（2019）皖1823执802、803号 对 吴学军 查封范围：查封：泾县泾川镇交通路茶城AEB-601 进行查封，涉及相关证【泾房地权证泾川2010字第019617号】，期限为 2年，自 2019年10月31日 到 2021年10月31日 止。

附：安徽省泾县人民法院协助执行通知书、安徽省泾县人民法院民事裁定书、安徽省泾县人民法院执行公务证复印件

泾县不动产登记中心
2019-10-31

房地产权结米信息一览表

法院案件信息

案号	(2020)皖1823执恢214号	被查询对象	吴学军
证件类型	居民身份证	证件号码	342529196803260023
承办人	孙山中	书记员	开航

不动产单元号	341823100411GB00802F01059601		
不动产权证书号	泾房地权证泾川2010字第019617号		
房地坐落	泾县泾川镇交通路茶城AEB-601		
建筑面积	151.0	专有建筑面积	分摊建筑面积
土地使用期限起		土地使用期限止	竣工时间
房屋性质	其他		规划用途 住宅
登记机构			
备注			反馈人 IP100000
			反馈时间 2020/07/08 11:24:21

抵押权登记	不动产登记证明号	抵押不动产类型	抵押人	抵押方式	被担保主债权数额	债务履行期限起	债务履行期限止	备注
	泾房泾川他字第8826号	土地和房屋	吴学军	一般抵押	28.00			

预告登记	无							
------	---	--	--	--	--	--	--	--

查封登记	查封文号	查封机关	查封类型	查封期限起	查封期限止	登记机构	备注
	(2019)皖1823执802、803号	安徽省泾县人民法院	查封	2019-10-31 00:00:00.0	2022-10-31 00:00:00.0		

制表单位：自然资源部

制表时间：2020/07/08 14:58:06

附件五 评估机构营业执照复印件



国家市场监督管理总局监制

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国
家企业信用信息公示系统报送公示

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址:

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. 00202490

姓名 / Full name
王澄

性别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
340881199005194395

注册号 / Registration No.
3420190109

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
2022-10-28

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. 00201802

姓名 / Full name
卢光奇

性别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
342923196907060038

注册号 / Registration No.
3419970117

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
2023-3-10

持证人签名 / Bearer's signature

