

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称:位于贵池区汇景花园南苑 26 幢 303 室 141.26 平方米住宅用房房地产市场价格评估

估价委托人:池州市贵池区人民法院

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: 孔军[注册号: 3420210013]

王凯[注册号: 3420190056]

估价报告出具日期: 二〇二二年八月九日

估价报告编号: 安徽德信安房评[2022]第 2526 号

致估价委托人函

池州市贵池区人民法院：

受贵方委托，我公司对刘文翠位于贵池区汇景花园南苑 26 幢 303 室的住宅用房房地产市场价格进行评估。本估价机构经过实地查勘和市场调查，遵照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等相关法律法规和技术标准，对估价对象进行评估，现报告如下：

1. 估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2. 估价对象：刘文翠位于贵池区汇景花园南苑 26 幢 303 室的住宅用房房地产，财产范围包括建筑物（含室内装修、红线内基础设施），分摊土地使用权，不包含机器设备等动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，建筑总面积：141.26 平方米。（具体详见下表 1）

表 1 估价对象房地产权登记情况一览表

序号	权利人	坐落	用途	结构	面积 (m ²)	层次/ 层数	权属证书号
1	刘文翠	贵池区汇景花园南苑 26 幢 303 室	住宅	钢混结构	141.26	3/11	房地权证池字第 01189320B 号
合计					141.26		

3. 价值时点：2022 年 7 月 14 日（估价师现场勘察之日）。

4. 价值类型：市场价格。

5. 估价方法：比较法和收益法。

6. 估价结果：

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二〇二二年七月十四日的房地产市场价格为单价 11681 元/平方米，总价 ¥165.01 万元（大写：人民币壹佰陆拾伍万零壹佰元整）。详见下估价结果明细表。

表 2 估价结果明细表

序号	估价对象	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	贵池区汇景花园南苑 26 幢 303 室住宅房地产	141.26	11681	165.01
合计		141.26		165.01

特别提示：

1. 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！

2. 估价结果应用有效期自评估报告出具之日（2022 年 8 月 9 日）起壹年内有效。

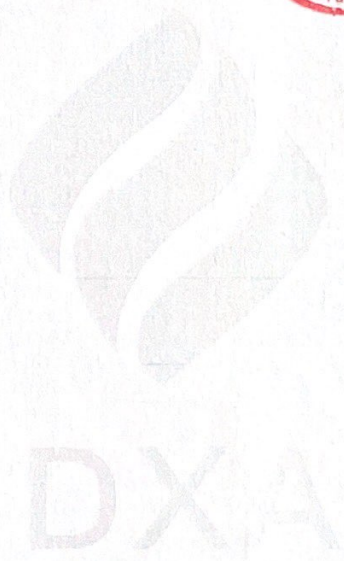
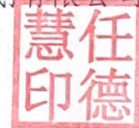
3. 估价结果是估价人员模拟市场形成价格的机制和过程将估价对象客观存在的价格或价值揭示、显示出来。估价结果不应当被认为是估价对象可实现价格的保证。

4. 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

二〇二二年八月九日



估价结果报告

一、估价委托人

1. 名称：池州市贵池区人民法院
2. 地址：池州市贵池区牧之路与碧山路交叉口政法服务区

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. 法人代表人：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

（一）估价对象范围

估价对象范围包括建筑物（含室内装修、红线内基础设施），分摊土地使用权，不包含机器设备等动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况

1. 名称：刘文翠位于贵池区汇景花园南苑 26 幢 303 室的住宅用房房地产。
2. 坐落：贵池区汇景花园南苑 26 幢 303 室。
3. 规模：141.26 平方米
4. 用途：法定用途为住宅用房，实际用途为住宅用房。
5. 权属：估价对象已取得《房地产权证》，权属清楚，权利人为刘文翠。

（三）土地基本状况

1. 四至：东至九华山大道，南至青云路，西至罗城路，北至汇景花园小区。
2. 形状：形状较规则。
3. 土地使用期限：终止日期为 2075 年 10 月 31 日，土地剩余使用年限约 53.29 年。

4. 土地开发程度：宗地红线外“六通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气），宗地红线内“六通一平”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气及场地平整），保障率较高。

（四）建筑基本状况

序号	估价对象	建筑结构	建成年代(年)	装饰装修	设施设备	使用及维护状况	新旧程度

1	贵池区汇景花园南苑26幢303室	钢混结构	2011	精装修	水电通讯设施齐全,有消防系统	定期检修,使用及维护状况良好	85%
---	------------------	------	------	-----	----------------	----------------	-----

五、价值时点

二〇二二年七月十四日(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、最高最佳利用原则等估价原则。

1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价机构和注册房地产估价师站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人都是公平合理的价值或价格。

估价机构和注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利害关系，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。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。

2. 合法原则

房地产估价遵循合法原则，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。

注册房地产估价师依据相关法律法规和相关技术标准，按照估价程序判断估价对象的价值。

3. 价值时点原则

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。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价值体现，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价值。

4. 替代原则

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。替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价格的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价格，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

5. 最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。最高最佳利用是房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

估价对象已取得《不动产权证书》，证载合法用途和现状实际用途均为住宅用房。经估价人员现场勘查，估价对象现状使用正常，周边有较多同类用途物业，租赁和交易市场活跃。我们认为估价对象维持现状、继续利用最为有利，以维持现状为前提进行估价。

八、估价依据

(一) 国家法律、法规

1. 《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，自2021年1月1日起施行）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据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，于2020年1月1日实行）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（根据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〉第三次修正，于2020年1月1日实行）；
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》（中华人民共和国国务院令 第743号，2021年4月21日修订通过，2021年9月1日起施行）；
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];
4. 《中房学关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见(实行)》的通知》(中房学(2021)37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)房地产权利人、估价委托人提供的相关材料

1. 《池州市贵池区人民法院委托书》;
2. 房地产权证等权属证明复印件;

(五)注册房地产估价师实地查勘收集、调查的有关资料

1. 估价对象室内、室外、周围环境和景观照片;
2. 估价对象位置示意图;
3. 估价对象现场勘察记录表;
4. 房地产市场有关价格信息。

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、假设开发法等。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估价方法。

1. 不适宜采用的方法

(1) 估价对象属于建成房地产,目前使用状况良好,从建筑环保的角度,不属于具有开发或再开发潜力,不适用于假设开发法。

(2) 估价对象属于住宅用房房地产,因成本法体现的是成本累加,无法体现住宅用房的市场价格,因此不适宜采用成本法计算。

2. 适宜采用的方法

(1) 本次估价对象为住宅用房,估价对象所属区域类似房地产市场较活跃,类似交易案例较多,故易选取比较法中的比较案例,测算估价对象的价值。

(2) 估价对象为有收益性房地产,周边同类物业的出租和经营案例较多,可参照周边类似房产的租赁收益采用收益法测算。

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。

根据各种估价方法的适用范围及估价对象的上述特点，估价人员经过认真勘察，分析，估价方法拟采用比较法和收益法，然后综合两种方法的计算结果作为本次估价的结果。

十、估价结果


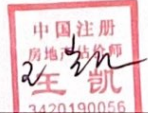
本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用科学合理的估价方法，经过周密、准确的测算，并结合估价经验和对影响房地产市场价格的因素分析，确定估价对象在符合报告中已说明的有关假设和限制条件的基础上，于价值时点二〇二二年七月十四日的房地产市场价格单价11681元/平方米，总价¥165.01万元（大写：人民币壹佰陆拾伍万零壹佰元整）。详见估价结果汇总表。

估价结果汇总表

相关结果		估价方法	比较法	收益法
测算结果	总价（万元）		165.01	40.97
	单价（元/平方米）		11681	2900
评估价值	总价（万元）		165.01	
	单价（元/平方米）		11681	

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
孔军	3420210013		2022年8月9日
王凯	3420190056		2022年8月9日

十二、实地查勘日期

房地产估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 实物状况描述与分析

1. 土地实物状况描述与分析

(1) 名称：刘文翠位于贵池区汇景花园南苑26幢303室的用地。

(2) 四至：东至九华山大道，南至青云路，西至罗城路，北至汇景花园小区。

(3) 面积：/。

(4) 用途：/。

(5) 形状：形状较规则。

(6) 地形地质：地形较为平坦，地势较高。

(7) 土地开发程度：宗地红线外“六通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气），宗地红线内“六通一平”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气及场地平整），保障率较高。

(8) 分析评价：估价对象形状较规则，地形地质条件较好，宗地开发程度较好，土地实物状况对估价对象有利。

2. 建筑物实物状况描述与分析

名称	规模(m ²)	用途	层数	建筑结构	设施设备	装饰装修	层高	空间布局	建成年代(年)	使用及维护状况	完损状况	分析评价
贵池区汇景花园南苑26幢303室	141.26	住宅	3/11	钢混结构	水电通讯设施齐全,有消防系统	精装修	标准层高	各功能空间布局合理	2011	定期检修,使用及维护状况良好	完好	建筑物成新度较新颖,空间布局和设施设备良好,建筑物实物状况较好

(二) 权益状况描述与分析

1. 土地权益状况描述与分析

(1) 土地所有权状况：国家所有。

(2) 土地使用权状况：详见下表《土地使用权状况一览表》。

土地使用权状况一览表

序号	产权证号	土地使用权人	坐落	使用权类型	地类用途	终止日期	使用权面积(m ²)
1	/	刘文翠	贵池区汇景花园南苑26幢303室	国有出让	/	2075/10/31	/

(3) 他项权设立情况：未设立抵押等他项权利。

(4) 土地使用管制：无。

(5) 其他特殊情况：无。

(6) 分析评价：估价对象土地产权清晰，未设立抵押等他项权利，对估价对象土地价值无不利影响。

2. 建筑物权益状况描述与分析

(1) 房屋所有权状况：详见下表《房屋所有权状况一览表》。

房屋所有权状况一览表

序号	产权证号	权利人	房地产坐落	用途	结构	所在层数/总层数	建筑面积 (m ²)	建成年代 (年)	共有情况
1	房地权证池字第 01189320B 号	刘文翠	贵池区汇景花园南苑 26 幢 303 室	住宅	钢混结构	3/11	141.26	2011	单独所有

(2) 他项权设立情况：设立抵押等他项权利。

(3) 出租或者占用情况：自用。

(4) 其他特殊情况：至价值时点已被查封。

(5) 分析评价：估价对象建筑物产权清晰，设立抵押等他项权利，因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，故不考虑对估价对象房屋价值影响。

(三) 区位状况描述与分析

1. 位置状况描述与分析

(1) 坐落：贵池区汇景花园南苑 26 幢 303 室。

(2) 方位：池州市区。

(3) 与重要场所（设施）的距离：池州市千秋学校 647 米，家的味道餐厅（百荷公园店）735 米，情缘糖糖铺子 1214 米，王志生综合门诊部（杏村东街）1140 米，中国工商银行（池州城建支行）999 米。

(4) 临街（路）状况：九华山大道。

(5) 朝向：朝南。

(6) 楼层：总楼层 11 层，估价对象所在层为 3 层。

(7) 分析评价：区域位置较好，对估价对象较有利。

2. 交通状况描述与分析

(1) 道路状况：东边临九华山大道，南边青云路，西边临罗城路，区域主次干道并重。

(2) 出入可利用的交通工具：公交、出租等。

(3) 交通管制情况：无。

(4) 停车方便程度：周边有市政配套停车场及停车位，能够满足停车需求，停车较方便。

(5) 分析评价：区域位置较好，对估价对象较有利。

3. 环境状况描述与分析

(1) 自然环境：属亚热带季风湿润气候区，气候温和，四季分明。年平均气温 16.5°C，年均降属暖湿性亚热带季风气候水量 1400--2200mm，年均日照率 45%，年均无霜期 220 天，最长 286 天。

(2) 人文环境：周边居民素质较高，治安状况较好。

(3) 景观：绿化面积覆盖率较好，环境景观状况较好，绿化面积覆盖率较好，环境景观状况较好。

(4) 分析评价：区域环境总体状况较好，对估价对象较有利。

4. 外部配套设施状况描述与分析

(1) 基础设施：区域基础设施达到“六通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气），基础设施保障率较高，基础设施保障率较高。

(2) 公共服务设施：区域配套有等公共服务设施。

(3) 商业繁华度：区域商业类型较多，购物较方便，商业繁华度较高。

(4) 分析评价：区域基础设施条件较好，公共服务设施条件较好，商业繁华度较高，总体而言，外部配套设施状况较好，对估价对象较有利。

二、市场背景分析

市场背景分析包括估价对象所在地区的经济社会发展状况和房地产市场总体状况，并应有针对性地较详细说明、分析过去、现在和可预见的未来同类房地产的市场状况。

(一) 宏观经济形势和相关政策简况

1. 池州市简况

池州，简称“池”，别名“秋浦”，安徽省辖地级市，长江三角洲中心区 27 城之一，是长江流域重要的滨江港口城市、全国双拥模范城市、国家森林城市。截至 2020 年 11 月，全市辖 1 个区、3 个县：贵池区、东至县、石台县和青阳县，总面积 8399 平方千米。

池州市域地形为东南高、西北低，自南向北呈阶梯分布，江河湖水面 348.4 平方公里，占总面积的 4%。长江流经池州 145km，岸线长 162km，上起江西省彭泽县接壤的东至县牛矶，下迄铜陵市交界的青通河口。境内有三大水系十条河流，长江水系有尧渡河、黄湓河、秋浦河、白洋河、大通河、九华河；青弋江水系有清溪河、陵阳河、喇叭河；鄱阳湖水系有龙泉河。流域面积在 500 平方公里以上的有七条河流，河长 618km，其中秋浦河为境内流域中最长的一条河，流域面积 3019 平方公里，河长 149km。池州市地表水资源丰富，池州市水资源总量为 103.05 亿立方米，占安徽省水资源总量的 11%，人均水资源量 7506.60 立方米，分别是安徽省和全国平均水平的 4 倍和 2 倍。

2. 池州市经济状况

2021年，全年实现地区生产总值1004.2亿元，按可比价格计算，比上年增长10.2%。分产业看，第一产业增加值94.2亿元，增长7.6%；第二产业增加值462.2亿元，增长11.1%；第三产业增加值447.8亿元，增长9.9%。三次产业结构比例为9.4:46:44.6，其中工业增加值占GDP比重为38.3%。预计全年全员劳动生产率152379元/人，比上年增加22926元/人。按常住人口计算，人均地区生产总值75191元（折合11655美元），比上年增加11527元。

全年城镇新增就业1.52万人，完成年度目标任务的108.8%，失业人员再就业0.78万人。年末城镇登记失业率2.22%，比上年末低0.85个百分点。

全年居民消费价格比上年上涨0.7%。分类别看，食品烟酒、衣着、居住、交通和通信、教育文化和娱乐等价格分别上涨0.1%、1.8%、0.3%、4.6%、0.9%；生活用品及服务、医疗保健、其他用品和服务等价格分别下降0.3%、0.9%、3.7%。食品价格由上年上涨7.8%转为下降1%，其中猪肉价格由上年上涨41.2%转为下降26.8%。

全年批发和零售业增加值96.9亿元，比上年增长17.6%；交通运输、仓储和邮政业增加值45.6亿元，增长6.7%；住宿和餐饮业增加值23.7亿元，增长12.6%；金融业增加值42.4亿元，增长7.1%；房地产业增加值58.3亿元，增长6.2%；其他服务业增加值176.4亿元，增长8.5%。全年规模以上服务业企业营业收入增长21.9%，其中以互联网信息技术、商务服务等新兴行业为代表的其他营利性服务业营业收入增长33.5%。

（二）当地房地产市场状况

2021年池州市土地出让共有165宗，土地出让面积为580.16万 m^2 ，同比降低8.82%。其中，住宅用地出让29宗，面积为151.32万 m^2 ，同比增长52.43%；商服办公用地出让了22宗，面积为18.44万 m^2 ，同比降低63.14%；工业仓储用地出让了100宗，面积为378.39万 m^2 ，同比降低20.04%。2021年土地出让地面均价为1189元/ m^2 。

估价对象所在区域类似住宅用房趋于稳定低增长状态，较为齐全的基础设施以及完善的公共设施、便利的交通条件，加上土地供应量的减少、人口的不断增加等因素导致住宅用途房地产市场保持稳定低增长状态，一手房部分限价房一房难求，二手总体交易量稳定。

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

房地产评估中常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。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估价方法。

1. 不适宜采用的方法

(1) 估价对象属于建成房地产，目前使用状况良好，从建筑环保的角度，不属于具有开发或再开发潜力，不适用于假设开发法。

(2) 估价对象属于住宅用房房地产，因成本法体现的是成本累加，无法体现住宅用房的市场价格，因此不适宜采用成本法计算。

2. 适宜采用的方法

(1) 本次估价对象为住宅用房，估价对象所属区域类似房地产市场较活跃，类似交易案例较多，故易选取比较法中的比较案例，测算估价对象的价

值。

(2) 估价对象为有收益性房地产, 周边同类物业的出租和经营案例较多, 可参照周边类似房产的租赁收益采用收益法测算。

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。

根据各种估价方法的适用范围及估价对象的上述特点, 估价人员经过认真勘察, 分析, 估价方法拟采用比较法和收益法, 然后综合两种方法的计算结果作为本次估价的结果。

五、估价测算过程

(一) 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: $\text{比准价格} = \text{可比实例成交价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况调整系数} \times \text{区位状况调整系数} \times \text{实物状况调整系数} \times \text{权益状况修正系数}$

1. 可比实例选择

① 搜集可比实例

从现实房地产市场中搜集大量真实成交的房地产。

② 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:

- a. 可比实例房地产与估价对象房地产相似;
- b. 可比实例的交易类型适用于估价目的;
- c. 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;
- d. 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三个实例, 估价对象与可比实例的基本状况见《比较因素条件说明表》。

③ 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。

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价格差异。

②统一付款方式应将可比实例不是成交日期或一次性付清的价格，调整为成交日期且一次性付清的价格。

③统一融资条件应将可比实例在非常规融资条件下的价格，调整为在常规融资条件下的价格。

④统一税费负担应将可比实例在交易税费非正常负担下的价格，调整为在交易税费正常负担下的价格。

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。

可比实例标准化处理一览表

项目名称	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
		池州市贵池区汇景花园南苑 26 幢 303 室	汇景花园南苑	汇景花园南苑
成交价格	--	11905	11651	11692
统一财产范围后的价格	房地产	11905	11651	11692
统一付款方式后的价格	一次性付款	11905	11651	11692
统一融资条件后的价格	常规融资条件	11905	11651	11692
统一税费负担后的价格	正常税费负担	11905	11651	11692
统一计价单位后的价格	单价，人民币，建筑面积，元/m ²	11905	11651	11692
标准化处理后的价格	--	11905	11651	11692

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	池州市贵池区汇景花园南苑 26 幢 303 室	汇景花园南苑	汇景花园南苑	汇景花园南苑
交易价格（元/平方米）	待估	11905	11651	11692
类型	住宅	住宅	住宅	住宅
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易日期	2022/7/14	近期	近期	近期
区位状况	距离商服中心的距离	<1 公里	<1 公里	<1 公里
	交通便捷度	较便捷	较便捷	较便捷
	教育配套设施	普通学区	普通学区	普通学区
	环境与景观状况	较优	较优	较优
	公共服务设施完备度	较高	较高	较高

	基础配套设施完备度	较完备	较完备	较完备	较完备
	停车便利度	较便利	较便利	较便利	较便利
	楼层	3/11	高层	低层	高层
	朝向	朝南	朝南	朝南	朝南
实物状况	建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
	设施设备	较完备	较完备	较完备	较完备
	装修	精装修	中档装修	普通装修	精装修
	空间布局	三室两厅及以上	三室两厅及以上	三室两厅及以上	三室两厅及以上
	成新度	八-九成新	八-九成新	八-九成新	八-九成新
	建筑面积(平方米)	141.26	105	105	141.2
权益状况	土地使用权性质	国有出让	国有出让	国有出让	国有出让
	土地使用管制	无	无	无	无
	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	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有
	租赁情况	无租赁或租赁期小于1年	无租赁或租赁期小于1年	无租赁或租赁期小于1年	无租赁或租赁期小于1年

2. 交易情况修正

估价对象与可比实例交易情况均为正常，不予修正。

3. 市场状况调整

可比案例交易时间均为近期，期间区域房地产市场情况变化不大，不予修正。

4. 区位状况调整

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，选取了距离商服中心的距离、交通便捷度、教育配套设施、环境与景观状况、公共服务设施完备度、基础配套设施完备度、停车便利度、楼层、朝向等九个可比性较强、对价格影响较大的区位状况调整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) 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%。

(2) 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1%。

(3) 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%。

(4) 环境与景观状况

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 1%。

(5) 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%。

(6) 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%。

(7) 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%。

(8) 楼层

楼层对住宅用房市场价格影响较大，多层建筑一般三、四层为佳，二层、五层次之，一层、六层或顶层最差，高层建筑因日照条件一般以高区为佳，中层次之、低层最差，以估价对象所在的一层为 100，可比实例与之相比，增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2%。

(9) 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 1%。

5. 实物状况调整

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、空间布局、成新度、建筑面积（平方米）等六个实物调整因素，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：

(1) 建筑物结构

建筑物结构类型分为钢混、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%。

(2) 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,设施设备等级分为优、较优、一般、较差、差五个等级,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1%。

(3) 装修

装修分为精装修、中档装修、普通装修、简单装修、毛坯,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%。

(4) 空间布局

住宅的空间布局主要体现在户型结构上,户型结构可分为三室两厅及以上、三室一厅、二室两厅、二室一厅、一室一厅及以下等,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%。

(5) 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、八-九成新、七-八成新、六-七成新、六成新以下五个等级,以估价对象为100,将可比实例与估价对象相比,每增加或降低一个等级,指数相应增加或减少2%。

(6) 建筑面积

面积分为偏小(90平方米以下)、适中(90-120平方米)、较适中(120-140平方米)、偏大(140平方米以上)四个等级,以估价对象的面积为基准,估价对象为100,每增加或降低一个等级,指数相应调整2%。

6. 权益状况调整

权益状况选取了土地使用权类型、土地剩余使用年期、土地使用管制、共有情况、租赁情况等主要权益调整因素,并依据其对价格影响程度的大小给予相应的修正,具体如下:

(1) 土地使用权性质

土地使用权分为划拨和出让性质。估价对象与选取案例均为国有出让性质,此次评估不作修正。

(1) 土地使用管制

估价对象及可比实例均无土地使用管制,本次评估不予修正。

(3) 土地使用期限

估价对象和可比实例均为住宅用房,依据《民法典》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。

(4) 共有情况

分为单独所有、共同所有和按份共有情况三种情况,将可比实例与估价对象相比,每相差一个等级调整1%。

(5) 租赁情况：根据房地产使用状况，分为无租赁或租赁期小于1年、租赁期1-3年、租赁期3-5年、租赁5年以上等四种情况，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%。

7. 编制比较因素条件指数与系数修正表

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《比较因素条件指数与系数修正表》。

8. 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修正、市场状况调整、区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整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。

最终房地产单价=(11681.19+11669.64+11692.00)÷3=11681（元/平方米）

比较因素条件指数与系数修正表

实例项目		可比实例 A			可比实例 B			可比实例 C		
位置		汇景花园南苑			汇景花园南苑			汇景花园南苑		
交易价格（元/平方米）		11905			11651			11692		
比准情况		估价对象	实例 A	修正系数	估价对象	实例 B	修正系数	估价对象	实例 C	修正系数
交易情况调整		100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
市场状况调整		100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
区位状况	距离商服中心的距离	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	交通便捷度	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	教育配套设施	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	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
	基础配套设施完备度	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	停车便利度	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	楼层	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
实物状况	朝向	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	建筑结构	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	设施设备	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	装修	100	98	1.0204	100	96	1.0417	100	100	1.0000
	空间布局	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	成新度	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
权益状况	建筑面积	100	104	0.9615	100	104	0.9615	100	100	1.0000
	土地使用权性质	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	土地使用管制	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
租赁情况	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000	

定估价对象土地使用权类型为国有出让，国有出让条件下用地法定最高年限为70年，土地剩余使用年限53.29年，根据《民法典》有关规定，住宅用地使用年限届满后自动续期，即建筑物尚可使用年限短于土地尚可使用年限，按照收益年限孰短原则，估价对象的收益年限应为49年（n=49年）。

7. 求取收益价值（V）

将净收益、报酬率和收益年限代入计算公式，测算估价对象于价值时点完好状态下的市场价格单价为：

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

$$= 160.77 / (8.0\% - 3.0\%) * [1 - (1+3.0\%)^{49} / (1+8.0\%)^{49}]$$

$$= 2900 \text{ (元/平方米)}$$

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

六、估价结果确定

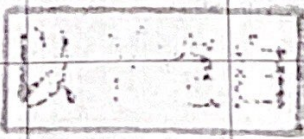
分别采用比较法和收益法进行测算得到评估单价，得出比较法测算结果：11681元/平方米，收益法测算结果：2900元/平方米，两者差距很大，考虑到目前房地产市场的投资主要看重于房地产的增值，而不是依赖于租金收益，所以收益法难以体现房地产的客观价值，而比较法选取了三个近期类似房产的交易案例，再通过交易情况修正、市场状况调整、区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整，得出来的结果更能客观反映出待估对象实际房产市场价格，根据估价方法的适用性、估价结果的客观性、估价对象自身特征等综合确定以比较法结果作为最终估价结果。

综上，注册房地产估价师根据估价目的，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，于价值时点二〇二二年七月十四日房地产市场价格单价为11681元/平方米，总价为¥165.01万元（大写：人民币壹佰陆拾伍万零壹佰元整）。详见下估价结果明细表。

估价结果明细表

序号	估价对象	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
----	------	---------------------------	---------------------------	------------

房产证等权属证明复印件

← 2021年8月7日 13:16 房地权证 池 字第 011893208 号					
房地产权利人		刘文翠			
共有情况		单独所有			
房地坐落		贵池区汇景花园南苑26幢303			
登记时间		时间：2011-04-14			
房屋性质					
规划用途		住宅			
房屋状况	总层数	房屋结构	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	11	钢混	141.26		
					
土地状况	地号	土地使用权取得方式		土地使用年限	
		出让		2075-10-31	