

# 房 地 产 估 价 报 告

估 价 项 目：合肥政务区水岸茗都 1-地下车位 263 及政务区习友路 978 号香榭水都地下车位一、二幢-1 层 A-16 车位  
房地产

委 托 人：合肥市包河区人民法院

估 价 机 构：安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司

注册房地产估价师：程元贵 注册号：3420080043

张文全 注册号：3420120004

估 价 报 告 编 号：皖天源[2017]房估字第 S0150 号

估价报告出具日期：二〇一七年六月十六日

## 致 委 托 方 函

合肥市包河区人民法院：

受贵院委托，我对位于合肥市政务区水岸茗都 1-地下车位 263 及政务区习友路 978 号香榭水都地下车位一、二幢-1 层 A-16 车位房地产，具体见下表

估价对象	产权证号	权利人	用途	面积(m <sup>2</sup> )
水岸茗都 1-地下车位 263	合产 626361 号	丁誉洲	车位	32.16
香榭水都地下车位一、二幢-1 层 A-16	房权证合产字第 8110138546 号	丁誉洲	车位	31.09

于价值时点 2017 年 6 月 1 日在现状利用条件下的市场价值进行评定估算，估价目的为委托方执行案件提供价格参考依据。

我公司派出房地产估价师对估价对象现场进行了实地查看，并查询、收集、调查本次估价所需的相关文件、资料，根据本次估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法律法规和标准，在合理的假设下，运用适宜的估价方法，在认真分析现有文件、资料的基础上，经过周密的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各种因素，确定估价对象合肥市政务区水岸茗都 1-地下车位 263 及政务区习友路 978 号香榭水都地下车位一、二幢-1 层 A-16 车位房地产在价值时点 2017 年 4 月 10 日的估价结果如下：**评估总价：RMB24.86 万元，大写（人民币）：贰拾肆万捌仟陆佰元整，评估单价见下表。**

估价对象	面积(m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)
水岸茗都 1-地下车位 263	32.16	3884	12.49
香榭水都地下车位一、二幢-1 层 A-16	31.09	3979	12.37
合计	63.25		24.86

注：估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告。本估价报告使用期限至 2018 年 6 月 15 日止。

此致

法定代表人：

安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司

二〇一七年六月十六日

# 目 录

注册房地产估价师声明 .....	3
估价的假设和限制条件 .....	4
房地产估价结果报告 .....	6
一、估价委托方 .....	6
二、房地产估价机构 .....	6
三、估价目的 .....	6
四、估价对象 .....	6
五、价值时点 .....	7
六、价值类型 .....	8
七、估价依据 .....	8
八、估价原则 .....	9
九、估价方法 .....	11
十、估价结果 .....	11
十一、估价人员 .....	12
十二、实地查勘期: .....	12
十三、估价作业日期 .....	12
十四、估价报告应用有效期 .....	12
房地产估价技术报告 .....	13
一、权益状况描述与分析 .....	13
二、实物状况描述与分析 .....	13
三、区位状况描述与分析 .....	13
四、市场背景分析 .....	14
五、最高最佳使用分析 .....	16
六、估价方法选用 .....	16
七、计算过程 .....	17
八、估价结果的确定 .....	20
附件（均为复印件）	
（一） 价格评估委托书	
（二） 房屋登记簿、房屋所有权登记、转让审核表	
（三） 现场勘验照片	
（四） 估价机构营业执照	
（五） 估价机构资质证书	

(六) 估价人员资质证书

## 注册房地产估价师声明

### 我们郑重声明：

- 1、估价师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、意见和结论是估价师自己公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、本公司及本次参与评估的房地产估价人员与房地产当事人没有利害关系。
- 4、估价师依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）进行分析，形成意见和结论，撰写本评估报告。
- 5、我们已派估价师张文全于2017年6月7日对估价对象作了实地查勘，并做好实地查看记录，拍摄了反映房屋外观及室内的影像资料，并对查勘的客观性、真实性、公正性负责，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其区位、外观、房型，对其结构等情况未作查验，对估价对象的面积也未作实际丈量。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
- 6、没有人对本估价报告提供专业帮助。
- 7、本估价报告由安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司负责解释。
- 8、本报告估价结果仅为委托方在本次估价目的下使用，不得作其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式对外公开发表。
- 9、本报告附件是本报告的重要组成部分，使用本报告时请仔细阅读附件。本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失，本估价机构和估价师不承担任何法律责任。

本次注册房地产估价师	注册号	签字
程元贵	3420080043	
张文全	3420120004	

二〇一七年六月十六日

## 估价的假设和限制条件

估价假设：

### 1、一般假设：

1)、注册房地产估价师对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和尽职调查，并保留其影印件，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，本报告以估价委托人提供的资料是合法、真实、准确和完整的为假设前提进行估价；

2)、本报告所述估价对象的市场价值，是指估价对象在公开市场上于价值时点预期最可能形成的价格，它依据如下假设：

(1) 具有一个公开、比较活跃、发达的房地产市场；

(2) 估价对象的能够自由地在市场上进行交易活动；

(3) 为使交易完成以及达成合理成交价格，需有一个合理的谈判周期，在这个周期内，市场状况，物理状态等是相对静止不变的；

(4) 不考虑特殊买家的附加出价。

3)、注册房地产估价师对估价对象房地产的安全、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可能存在的安全隐患及环境污染且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设估价对象能安全使用为假设前提进行估价。

4)、假设估价对象在价值时点达到最高最佳使用状态，任何有关估价对象运作方式、程序符合国家和地方法律法规。

### 2、未定事项假设

1)、估价对象在价值时点可能存在租赁情况，因委托人未提供租赁合同，本次估价未考虑租赁可能对估价对象价值的影响，假设其在价值时点可自由交易，不受租赁合同约束。

### 3、背离事实假设

无

### 4、不相一致假设

无

### 5、依据不足假设

温馨提示：报告真伪请登录“[www.ahtypg.com](http://www.ahtypg.com)”查询。

咨询电话：0551—

65605703

无

**应用的限制条件：**

- 1、本报告估价结果仅为委托方执行案件提供价格参考依据，不得作其它用途。
- 2、本报告价值时点为 2017 年 6 月 1 日。估价结果应用有效期自本估价报告出具之日起壹年内有效。
- 3、估价对象所处的房地产市场或估价对象本身在本报告估价结果的有效期内发生了重大变化，该估价对象必须重新估价。
- 4、委托方提供的所有材料真实有效，建筑面积、使用性质等均以委托方提供的材料记载的为准。

# 房地产估价结果报告

皖天源[2017]房估字第 S0150 号

## 一、估价委托方

委托方名称(姓名): 合肥市包河区人民法院

联系电话: 65352558

联系人: 余法官

## 二、房地产估价机构

估价机构: 安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司

法定代表人: 程元贵

地址: 合肥市蒙城北路 73 号天源大厦 4 楼

资质等级: 一级 资格证书号: GA141003

联系电话: 0551-65605707

## 三、估价目的

为委托方执行案件提供价格参考依据。

## 四、估价对象

### (一) 估价对象权益状况

本次评估的估价对象合肥市政务区水岸茗都 1-地下车位 263 及政务区习友路 978 号香榭水都地下车位一、二幢-1 层 A-16 车位房地产, 具体见下表

估价对象	产权证号	权利人	用途	面积(m <sup>2</sup> )
水岸茗都 1-地下车位 263	合产 626361 号	丁誉洲	车位	32.16
香榭水都地下车位一、二幢-1 层 A-16	房权证合产字第 8110138546 号	丁誉洲	车位	31.09

### (二) 估价对象实物状况

估价对象实物状况一览表

房屋坐落	合肥市政务区水岸茗都 1-地下车位 263 车位				
产权证号	合产 626361 号	房地产权利人	丁誉洲		
建筑面积(m <sup>2</sup> )	32.16	房屋用途	车位	建成年代	2008 年
建筑结构	钢混结构	建筑类型	地下建筑	层次/总层数	-1/1
装饰装修	环氧地坪				
设施设备	估价对象于价值时点的排水、供电、照明、消防设施完备, 小区内有物业管理。				
空间布局	车位, 层高约 3.7 米				
维护状况	从外观看维护保养情况一般。				
完损状况	从外观看结构构件、设备较齐全, 现状一般。				

房屋坐落	政务区习友路 978 号香榭水都地下车位一、二幢-1 层 A-16 车位				
产权证号	房权证合产字第 8110138546 号	房地产权利人	丁誉洲		
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	31.09	房屋用途	车位	建成年代	2007 年
建筑结构	钢混结构	建筑类型	地下建筑	层次/总层数	-1/1
装饰装修	环氧地坪				
设施设备	估价对象于价值时点的排水、供电、照明、消防设施完备，小区内有物业管理。				
空间布局	车位，层高约 3.4 米				
维护状况	从外观看维护保养情况一般。				
完损状况	从外观看结构构件、设备较齐全，现状一般。				

### (三) 估价对象区位状况描述

估价对象区位状况一览表

位置状况	坐落	合肥市政务区水岸茗都 1-地下车位 263、政务区习友路 978 号香榭水都地下车位一、二幢-1 层 A-16 车位
	方位	位于合肥市政务区
	与重要场所的距离	距离合肥市政务中心直线距离约 2000 米
	临街(路)状况	水岸茗都：北近习友路，西近翡翠路；香榭水都：东近翡翠路，南近习友路
	朝向	/
	楼层	-1/1F
交通状况	繁华程度描述	位于合肥市政务区，繁华程度较好。
	道路状况	习友路生活、交通共用的混合型主干道，路况较好
	出入可利用交通工具	附近有多路公交车经过，选用出租车出行较为便捷，地铁 3 号线在建。
	交通管制情况	习友路通行限制时速 60 公里/小时。
环境状况	停车方便程度	停车方便度一般。
	自然环境	估价对象所在区域内环境整洁，道路两旁绿化率一般，主要污染源为道路路面过往车辆排放的汽车尾气和噪音污染。自然环境条件一般。
	人文环境	估价对象所属区域周边有翠庭园、融科九重锦、宋都西湖花园等住宅小区，人文环境较好。
外部配套设施	景观	估价对象所在区域景观一般。
	基础设施	估价对象所在区域道路、供水、排水、供电、通讯、有线电视等设施完备，综合基础设施条件较完善，保障率较高，保障率在 95% 以上。
外部配套设施	公共服务设施	估价对象附近有奥体中心、医院、学校、银行等公共服务设施。
	位置示意图	

温馨提示：报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。

咨询电话：0551—

65605703



## 五、价值时点

2017年6月1日（依据委托书确定）

## 六、价值类型

本次估价结论所指价格是估价对象于价值时点采用公开市场价值标准而确定的客观合理价格。市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

## 七、估价依据

### （一）法律法规

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正）；
- 3、《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46号）；
- 4、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让与转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第55号）；
- 5、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；
- 6、《中华人民共和国房产税暂行条例》（1986年9月15日国务院发布）；
- 7、《纳税人提供不动产经营租赁增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局2016年第16号公告）；
- 8、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税〔2016〕36号）；
- 9、《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）；

10、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（1988年9月27日中华人民共和国国务院令 第17号发布，2013年12月7日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第三次修订）；

11、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发[1985]19号）；

12、《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）；

13、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》。

#### （二）有关技术标准

1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

3、《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；

4、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

5、《不动产登记暂行条例》（国务院总理 656号令，自2015年3月1日起施行）；

6、房地产登记技术规程-住房和城乡建设部《关于印发〈2008年工程建设标准规范制订、修订计划（第一批）〉的通知》（建标〔2008〕102号）；

7、《房屋完损等级评定标准》（1984年11月8日建设部发布）。

#### （三）委托方提供的文件资料

1、评估委托书；

2、房屋登记簿；

3、房屋所有权登记、转让审核表。

#### （四）估价方收集的有关资料

1、现场勘察资料；

2、市场调查资料；

3、估价师收集的其他资料。

## 八、估价原则

根据估价委托，结合估价对象的有关情况，遵循估价工作独立客观公正原则、合法原则，最高最佳使用原则，替代原则，价值时点原则。

### 1、独立客观公正原则

所谓独立，一是要求估价机构本身应当是一个不依赖于他人、不受他人束缚的独立机构；二是要求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；三是要求估价机构和估价人员在估价中不应受到外部干扰因素的影响，不屈从于外部压力，完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价。所谓客观，是要求估价机构和估价人员不带着自己的好恶、情感和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价。所谓公正，是要求估价机构和估价人员在估价中应公平正直，不偏袒任何一方，因此，遵循独立、客观、公正原则的核心，是估价机构和估价人员应站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。

### 2、合法原则

合法原则要求应以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价，估价对象房地产的产权、利用以及处分的方面应符合相关法律法规的规定。

### 3、最高最佳使用原则

最高最佳使用原则是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，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。应以估价对象的最高最佳使用为前提估价。当估价对象已做了某种使用，估价时应根据最高最佳使用原则对估价前提作出下列之一的判断和选择，并应在估价报告中予以说明：①保持现状前提：认为保持现状继续使用最为有利时，应以保持现状继续使用为前提估价；②转换用途前提：认为转换用途再予以使用最为有利时，应以转换用途后再予以使用为前提估价；③装修改造前提：认为装修改造但不转换用途再予以使用最为有利时，应以装修改造但不转换用途再予以使用为前提估价；④重新利用前提：认为拆除现有建筑物再予以利用最为有利时，应以拆除建筑物后再予以利用为前提估价；⑤上述情形的某种组合。

### 4、替代原则

温馨提示：报告真伪请登录“[www.ahtypg.com](http://www.ahtypg.com)”查询。  
65605703

咨询电话：0551—

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产市场价格也同样遵循替代规律，某房地产市场价格，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产市场价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。替代原则是比较法的理论基础，同一市场上具有相近效用的房地产其价值也应相近。

#### 5、价值时点原则

房地产市场是不断变化的，影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产价格自然也是不断变化的。因此，房地产价格具有很强的时间性，每一个价格都对应着一个具体的时间，估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值，这一具体时间是由估价目的决定的。价值时点原则要求估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

### 九、估价方法

房地产估价中常用的估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法。估价人员根据《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、选用的估价方法及理由

估价对象为车位用途房地产，区域内类似车位房地产市场交易较多，有可以选作可比实例的交易，符合比较法运用的条件。

#### 2、未选用的估价方法及理由

估价对象为车位用途房地产此类房产为住宅配套用房以自用为主，投资为辅，其租售比相对较低，且投资报酬率难以确定，不适合采用收益法。估价对象作为车位用途房地产，由于成本法测算过程中土地取得成本难以体现估价对象的市场价值，且估价对象周边征地案例较少，不易取得测算数据，因此本次估价不采用成本法；另估价对象不属于待开发或再开发房地产，因此不适合采用假设开发法。

综上所述，本报告将采用比较法对估价对象进行评估。

比较法是依据替代原理将估价对象在价值时点近期交易的类似房地产进行比较，对类似房地产的成交价格进行适当修正，以估算估价对象的客观合理的价格。

## 十、估价结果

我公司派出房地产估价师对估价对象现场进行了实地查看，并查询、收集、调查估价所需的相关文件、资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照法定估价工作程序，运用适宜的估价方法，在认真分析现有文件、资料的基础上，经过周密的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各种因素，确定估价对象合肥政务区水岸茗都 1-地下车位 263 及政务区习友路 978 号香榭水都地下车位一、二幢-1 层 A-16 车位房地产在价值时点 2017 年 6 月 1 日的估价结果如下：

**评估总价：RMB24.86 万元**

**大写（人民币）：贰拾肆万捌仟陆佰元整**

**评估单价：见下表**

估价对象	面积(m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)
水岸茗都 1-地下车位 263	32.16	3884	12.49
香榭水都地下车位一、二幢-1 层 A-16	31.09	3979	12.37
合计	63.25		24.86

## 十一、估价人员

本次注册房地产估价师                      注册号                      签字

程元贵    3420080043

张文全    3420120004

## 十二、实地查勘期：

二〇一七年六月七日

## 十三、估价作业日期

2017 年 5 月 31 日至 2017 年 6 月 16 日

#### 十四、估价报告应用有效期

自估价报告出具日起有效期为十二个月。

安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司

二〇一七年六月十六日

## 房地产估价技术报告

### 一、权益状况描述与分析

次评估的估价对象合肥市政务区水岸茗都 1-地下车位 263 及政务区习友路 978 号香榭水都地下车位一、二幢-1 层 A-16 车位房地产，具体见下表：

估价对象	产权证号	权利人	用途	面积(m <sup>2</sup> )
水岸茗都 1-地下车位 263	合产 626361 号	丁誉洲	车位	32.16
香榭水都地下车位一、二幢-1 层 A-16	房权证合产字第 8110138546 号	丁誉洲	车位	31.09

估价对象已在合肥市房产局办理房屋所有权登记，权益明晰。

### 二、实物状况描述与分析

估价对象实物状况一览表

房屋坐落	合肥市政务区水岸茗都 1-地下车位 263 车位				
产权证号	合产 626361 号		房地产权利人	丁誉洲	
建筑面积(m <sup>2</sup> )	32.16	房屋用途	车位	建成年代	2008 年
建筑结构	钢混结构	建筑类型	地下建筑	层次/总层数	-1/1
装饰装修	环氧地坪				
设施设备	估价对象于价值时点的排水、供电、照明、消防设施完备，小区内有物业管理。				
空间布局	车位，层高约 3.7 米				
维护状况	从外观看维护保养情况一般。				
完损状况	从外观看结构构件、设备较齐全，现状一般。				

房屋坐落	政务区习友路 978 号香榭水都地下车位一、二幢-1 层 A-16 车位				
产权证号	房权证合产字第 8110138546 号		房地产权利人	丁誉洲	
建筑面积(m <sup>2</sup> )	31.09	房屋用途	车位	建成年代	2007 年
建筑结构	钢混结构	建筑类型	地下建筑	层次/总层数	-1/1
装饰装修	环氧地坪				
设施设备	估价对象于价值时点的排水、供电、照明、消防设施完备，小区内有物业管理。				
空间布局	车位，层高约 3.4 米				
维护状况	从外观看维护保养情况一般。				
完损状况	从外观看结构构件、设备较齐全，现状一般。				

温馨提示：报告真伪请登录“[www.ahtypg.com](http://www.ahtypg.com)”查询。

咨询电话：0551—

65605703

### 三、区位状况描述与分析

估价对象区位状况一览表

位置 状况	坐落	合肥市政务区水岸茗都 1-地下车位 263、政务区习友路 978 号香榭水都地下车位一、二幢-1 层 A-16 车位
	方位	位于合肥市政务区
	与重要场所的距离	距离合肥市政务中心直线距离约 2000 米
	临街（路）状况	水岸茗都：北近习友路，西近翡翠路；香榭水都：东近翡翠路，南近习友路
	朝向	/
	楼层	-1/1F
	繁华程度描述	位于合肥市政务区，繁华程度较好。
交通 状况	道路状况	习友路生活、交通共用的混合型主干道，路况较好
	出入可利用交通工具	附近有多路公交车经过，选用出租车出行较为便捷，地铁 3 号线在建。
	交通管制情况	习友路通行限制时速 60 公里/小时。
	停车方便程度	停车方便度一般。
环境况	自然环境	估价对象所在区域内环境整洁，道路两旁绿化率一般，主要污染源为道路路面过往车辆排放的汽车尾气和噪音污染。自然环境条件一般。
	人文环境	估价对象所属区域周边有翠庭园、融科九重锦、宋都西湖花园等住宅小区，人文环境较好。
	景观	估价对象所在区域景观一般。
外部 配套 设施	基础设施	估价对象所在区域道路、供水、排水、供电、通讯、有线电视等设施完备，综合基础设施条件较完善，保障率较高，保障率在 95%以上。
	公共服务设施	估价对象附近有奥体中心、医院、学校、银行等公共服务设施。
区位状况分析		综上所述，估价对象为车位用途房地产，所处地理位置较好，交通便捷，居民出行方便，附近自然环境、景观状况一般，空气质量一般，噪音污染一般，各种基础设施和公共设施较齐全，随着城市的发展，估价对象房地产价值将有一定的升值空间。

### 四、市场背景分析

#### 1、地区经济发展状况

2016 年年末全市常住人口 779 万人。常住人口城镇化率 70.4%。初步核算，全市 2016 年生产总值 6200 亿元、增长 10%左右；财政收入完成 1114.1 亿元、增长 11.4%；规模以上工业总产值首次突破万亿大关；固定资产投资超过 6500 亿元。城镇、农村居民人均可支配收入分别达到 34800 元、17200 元，分别增长 9%和 9.5%；全市民生支出 705.6 亿元，占财政支出 82.1%。新增上市企业 3 家、新三板挂牌企业 43 家，直接融资 2300 亿元左右、增长 30%以上。全年大建设新建、续建工程 798 项，完

温馨提示：报告真伪请登录“[www.ahtypg.com](http://www.ahtypg.com)”查询。

咨询电话：0551—

65605703



成投资 421.1 亿元、增长 13.2%。合宁高铁等纳入国家中长期铁路规划，商合杭合肥段全面施工，合安客专加快建设，庐铜铁路基本建成；国省干线高标准建设；店埠河、合裕线航道升级改造基本完工。在轨道交通 1 号线建成的同时，2、3 号线全面建设，4、5 号线部分节点工程有序启动。

## 2、房地产市场总体状况

2016 年 1-11 月房地产开发投资 1252.99 亿元，比上年增长 6.2%，其中住宅投资 791.42 亿元，增长 7.2%。商品房施工面积 7691.71 万平方米，比上年增长 10.4%；竣工面积 913.13 万平方米，同比增长 25.5%。商品房销售面积 1935.18 万平方米，同比增长 35.8%，其中住宅 1589.95 万平方米，同比增长 36.6%；商品房销售额 1797.94 亿元，增长 62.9%，其中住宅 1460.99 万平方米，同比增长 67.4%。

2016 年前三季度合肥住宅房地产市场一路攀升，但自 2016 年 10 月 2 日合肥市出台楼市限购新政，从十个方面提出促进合肥房地产市场平稳健康发展的意见，被称作“房十条”，重启限购政策，最低首付调至 30%。通知指出，在合肥市区购房，本地人限购 2 套，外地人购房需缴纳 1 年个税社保。新政出台对合肥楼市影响明显，2016 年 11 月、12 月一二手房价格环比均下降。新建商品住宅价格 12 月环比下降 0.2%，比 11 月再降 0.1 个百分点。分类指数分析新建商品住宅 90 平米及以下户型价格环比持平，90 平米以上价格均有下降。二手房 12 月合肥价格环比下降 0.4%，比 11 月降幅收缩 0.2 个百分点。

车位为住宅配套用房，随着住宅房地产市场的发展及合肥市汽车保有量的逐年增长，车位的市场价值也有较大的提升。

## 五、最高最佳使用分析

所谓最高最佳使用，是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是建立在法律上允许、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。最高最佳使用分析真正体现了估价的客观性。

### 1、法律上允许

最高最佳使用不是无条件的最高最佳使用，而是在法律（包括法律、行政法规、城市规划、土地使用权出让合同等）允许范围内的最高最佳使用，这也是合法原则的要求。

## 2、技术上可能

对于法律所允许的每一种使用方式，要检查它在技术上是否能够实现，即不能把技术上无法做到的使用方式当作最高最佳使用。技术上可能的分析主要包括宗地的物理条件以及施工的技术手段等能否满足要求。

## 3、财务上可行

对于法律上允许、技术上可能的每一种使用方式，还要进行财务可行性检验。如果满足上述两个标准的使用方式是产生收益的，财务净现值为正数、内部收益率大于基准收益率的使用方式是财务上可行的使用方式

## 4、价值最大化

在所有满足法律上允许、技术上可能、财务上可行的使用方式中，能使估价对象的价值达到最大的使用方式，是最高最佳的使用方式。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。

根据估价对象所在区域的房地产市场状况，结合估价对象的设计建筑情况，车位房地产的价值在各种房地产用途中能产生最高的收益，因此本次评估保持合法的证载用途继续使用为前提进行估价。

## 六、估价方法选用

房地产估价中常用的估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法。估价人员根据《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、选用的估价方法及理由

估价对象为车位用途房地产，区域内类似车位房地产市场交易较多，有可以选作可比实例的交易，符合比较法运用的条件。

### 2、未选用的估价方法及理由

估价对象为车位用途房地产此类房产为住宅配套用房以自用为主，投资为辅，其租售比相对较低，且投资报酬率难以确定，不适合采用收益法。估价对象作为车位用途房地产，由于成本法测算过程中土地取得成本难以体现估价对象的市场价值，且估价对象周边征地案例较少，不易取得测算数据，因此本次估价不采用成本法；另估价对象不属于待开发或再开发房地产，因此不适合采用假设开发法。

综上所述，本报告将采用比较法对估价对象进行评估。

比较法是依据替代原理将估价对象在价值时点近期交易的类似房地产进行比较，对类似房地产的成交价格进行适当修正，以估算估价对象的客观合理的价格。

## 七、计算过程

比较法是将估价对象与在估价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：

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

### 1、选取可比实例

选择与估价对象属于同一供求区域内的三个近期已发生交易的类似房地产作为可比实例。列表描述如下：

可比实例状况一览表

实例项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
位 置	丽晶城	香榭水都	香榭水都
类 型	车位	车位	车位
案例价格（万元/个）	12.11	13.0	12.5
交易情况	正常	正常	正常
交易时间	2016.1	2017.4	2017.4
土地等级	III级	III级	III级
交通便捷程度	便捷	便捷	便捷
公共配套设施完备度	完备	完备	完备
基础设施配套完备度	完备	完备	完备
建筑结构	钢筋混凝土	钢筋混凝土	钢筋混凝土
建筑年代（年）	2007	2009	2010
楼层	-1/26F	-1/1F	-1/1F
建筑面积（m <sup>2</sup> ）	30.58	30.16	36.51
车位配比	1:0.8	1:0.8	1:0.8
出入便捷度	较便捷	较便捷	便捷
物业管理	封闭式	封闭式	封闭式
权益状况	完整	完整	完整

## 2、进行交易情况修正

根据所掌握的资料，可比实例 A、B、C 均为正常交易，无需进行交易情况修正。

## 3、进行市场状况调整

估价人员根据对 2016 年来的合肥市车位房地产市场价格走势，结合估价经验，认为所选取的估价案例交易时间至本次估价时点房地产价格无较大变化，故本次评估不进行交易时间调整。

## 4、区位状况调整

估价人员根据现场勘察和所掌握的资料，对三个可比实例与估价对象的区域因素进行修正。

区位状况包括：

4.1 土地等级：按土地级别分为一级、二级、三级、四级、五级、六级等六个等级，以估价对象的等级为 100，每个等级修正 2%。

4.2 交通便捷程度：分为便捷、较便捷、一般、不甚便捷、不便捷五个等级，以估价对象的等级为 100，每个等级修正 2%。

4.3 公共配套设施完备度：分为完备、较完备、一般、基本完备、不完备五个等级，以估价对象的等级为 100，每个等级修正 1%。

4.4 基础设施完备程度：分为完备、较完备、一般、基本完备、不完备五个等级，以估价对象的等级为 100，每个等级修正 1%。

## 5、实物状况调整

估价人员根据现场勘察和所掌握的资料，对三个可比实例与估价对象的个别因素进行修正。

实物状况包括：

5.1 建筑结构：分为钢筋混凝土、砖混、砖木三个等级，以估价对象为 100，每个等级修正 2%。

5.2 建筑年代：以估价对象为 100，选取案例情况与可比实例建成年代相距 5 年之内，每年修正系数为 1%。

5.3 楼层：以估价对象为 100，每相差 1 层，修正 8%。

5.4 建筑面积：在同等税费情况下以估价对象为 100，约 5 个平方米修正 1%。

5.5 小区车位配比：分为 $>0.8$ 、 $0.5 \leq R \leq 0.8$ 、 $<0.5$ 三个等级，以估价对象的小区车库配比为 100，每个等级修正 2%

5.6 出入便捷度：指车位通往住宅的便捷度，主要影响因素为车位距离住宅电梯、楼梯的方便程度等，通常分为便捷、一般、差，以估价对象的等级为 100，每个等级修正 2%。

5.7 物业管理：按照无物业管理、开放式物业管理和封闭式物业管理进行划分，每个等级修正标准为 3%。

6、权益状况调整：经估价人员现场调查估价对象与可比实例都为完整，故不需要进行修正。

7、计算可比实例的比准价格，详细测算过程见下面三张表格：

比较因素修正说明表

估价对象及可比实例修正项目		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易时间		2017.6	2016.1	2017.4	2017.4
区位状况	土地等级	Ⅱ级	Ⅱ级	Ⅱ级	Ⅱ级
	交通便捷程度	便捷	便捷	便捷	便捷
	公共配套设施完备度	完备	完备	完备	完备
	基础设施配套完备度	完备	完备	完备	完备
实物状况	建筑结构	钢筋混凝土	钢筋混凝土	钢筋混凝土	钢筋混凝土
	建筑年代（年）	2007	2007	2009	2010
	楼层	-1/1F	-1/26F	-1/1F	-1/1F
	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	31.09	30.58	30.16	36.51
	车位配比	1:0.8	1:0.8	1:0.8	1:0.8
	出入便捷度	较便捷	较便捷	较便捷	便捷
	物业管理	封闭式	封闭式	封闭式	封闭式
权益状况		完整	完整	完整	完整

比较因素条件指数表

估价对象及可比实例修正项目		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易情况		100	100	100	100
交易时间		100	100	100	100
区位状况	土地等级	100	100	100	100
	交通便捷程度	100	100	100	100
	公共配套设施完备度	100	100	100	100
	基础设施配套完备度	100	100	100	100
实物状况	建筑结构	100	100	100	100
	建筑年代（年）	100	100	102	103
	楼层	100	100	100	100
	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	100	100	100	99
	车位配比	100	100	100	100
	出入便捷度	100	100	100	100

温馨提示：报告真伪请登录“[www.ahtyppg.com](http://www.ahtyppg.com)”查询。

咨询电话：0551—

65605703

	物业管理	100	100	100	100
	权益状况	100	100	100	100

比较因素修正指数表

估价对象及可比实例修正项目		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
可比实例价格		待求	12.11	13.0	12.5
交易情况		1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
交易时间		1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
区位状况	土地等级	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	交通便捷程度	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	公共配套设施完备度	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	基础设施配套完备度	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
实物状况	建筑结构	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	建筑年代(年)	1.0000	1.0000	0.9804	0.9709
	楼层	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	建筑面积(m <sup>2</sup> )	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	车位配比	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	出入便捷度	1.0000	1.0000	1.0000	1.0101
	物业管理	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
权益状况		1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
修正后价格			12.11	12.75	12.26
权重			1/3	1/3	1/3
比较法最终价格(万元/个)		12.37			

### 8、比较法最终价格确定

由以上通过对三个可比实例的成交单价进行交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况及其他因素的修正得出三个可比实例最终比准单价比较接近，因此估价人员决定采用简单算术平均法（取整）确定比较法的最终比准单价，即 12.37 万元/个，评估单价为 3979 元/平方米。

水岸茗都车位估价过程同上，经测算其评估结果为 12.49 万元/个，评估单价为 3884 元/平方米。

## 八、估价结果的确定

根据上述计算,结合估价人员经验,综合分析影响房地产价格的有关因素,确定估价对象房地产在价值时点(2017年6月1日)的评估结果为:**评估总价:RMB24.86万元,大写(人民币):贰拾肆万捌仟陆佰元整**,评估单价见前表。