

# 房地产估价报告

估价项目名称: 淮南市山南新区正源金融世家 3 栋 2205 室  
142.05 平方米住宅房地产市场价格评估

估价委托人: 安徽省淮南市田家庵区人民法院

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: 庞华琴 任德慧

估价报告出具日期: 二〇一九年一月二十五日

估价报告编号: 安徽德信安房评[2019]第 0147 号

## 致估价委托人函

安徽省淮南市田家庵区人民法院：

受贵方委托，我公司对杨涛单独所有的位于淮南市山南新区正源金融世家3栋2205室142.05平方米住宅于价值时点二〇一九年一月十五日的市场价值进行了评估与测算。

商品房买卖合同网签备案号	买受人	房屋坐落	规划用途	所在层数/总层数	房屋结构	建成年代	建筑面积(平方米)	备注
201403250026	杨涛	淮南市山南新区正源金融世家3栋2205室	成套住宅	22层/30层	钢混	2018年	142.05	单独所有产权

本次估价目的：为委托方依法处置涉案房地产提供价值参考依据而评估估价对象房地产市场价值。

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

估价人员根据估价程序，经过详细周密的测算得到估价对象在价值时点二〇一九年一月十五日的房地产市场价值为¥106.31万元（大写：人民币壹佰零陆万叁仟壹佰元整），估价对象单价7484元/平方米（取整）。

### 特别提示：

1、估价对象未办理产权证明，评估依据《淮南市商品房网上备案确认单》，面积为预测面积，如果实际产权面积与预测面积有差距，评估价值需要重新调整。

2、委托方未能提供估价对象是否存在商品房按揭贷款的证明，本次评估设定估价对象无其他优先受偿款。

3、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！

4、估价结果应用有效期自评估报告出具之日（2019年1月25日）起壹年内有效。

5、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。

6、估价中无法考虑实地查勘后至处置完毕之前，因不可抗力、人为破坏等因素对估价对象价值造成的意外损失。

安徽德信安房地产土地评估规划有限公司

法定代表人：任德慧

二〇一九年一月二十五日

## 目录

致估价委托人函.....	1
估价师声明.....	4
估价的假设和限制条件.....	5
一、假设条件.....	5
二、限制条件.....	6
估价结果报告.....	8
一、估价委托人.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象.....	8
五、价值时点.....	9
六、价值类型.....	9
七、估价原则.....	9
八、估价依据.....	10
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	11
十一、注册房地产估价师.....	12
十二、实地查勘日期.....	12
十三、估价作业日期.....	12
十四、其他需要说明的事项.....	12
房地产估价技术报告.....	13
一、估价对象描述与分析.....	13
二、市场背景分析.....	13
三、最高最佳使用分析.....	17
四、估价方法适用性分析.....	18
五、估价测算过程.....	18
六、估价结果确定.....	28
附件.....	29
附件 1: 《安徽省淮南市田家庵区人民法院委托鉴定委托书》复印件; .....	29
附件 2: 《商品房网上备案确认单》复印件; .....	29
附件 3: 现场勘查表; .....	29
附件 4: 估价对象现状照片; .....	29
附件 5: 估价对象位置示意图; .....	29
附件 6: 估价机构资质证书及估价机构营业执照复印件; .....	29
附件 7: 估价人员资质证书复印件。 .....	29

## 估价师声明

### 我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、注册房地产估价师庞华琴、任德慧已于2019年1月15日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，除非另有约定，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
- 6、本估价报告是由专业估价人员完成的，没有其他人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、本估价报告仅供委托方按报告确定的估价目的正常使用，未经估价机构书面同意，不得向估价委托人和评估报告审核部门之外的单位或个人提供，报告的全部或部分内容，未经许可不得发表于任何公开媒体上；对因忽视本估价报告揭示的相关事项所引起的相关法律责任，本估价机构及估价人员不承担相应的责任。
- 8、本估价报告是我们根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，为确定房地产公开市场价值提供市场价格参考依据。

## 估价的假设和限制条件

### 一、假设条件

#### 1、一般假设

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

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

(2) 参加本次评估的注册房地产估价师已于价值时点二〇一九年一月十五日对本估价报告中的估价对象进行实地查勘，估价对象四至界限清楚，无权属争议，房屋建筑面积、用途以《商品房网上备案确认单》登记为准，我们未经实地测量与核实，并假设其为真实和准确的。

(3) 假设估价对象状况在作业日期内与查勘现场状况一致。

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

(a) 存在自愿销售的卖者和自愿购买的买者。

(b) 买卖双方的交易行为都是精明和谨慎的。

(c) 该房地产可以在公开市场上自由转让。

(d) 不考虑特殊买家的附加出价。

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

(6) 本次评估以房地产交易中税费是按正常分摊的为假设前提。

#### 2、未定事项假设

未定事项假设应说明对估价所必需的尚未明确或不能明确的土地用

途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

(1) 估价对象《淮南市商品房网上备案确认单》未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份为 2018 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

### 3、背离事实假设

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

(1) 本次对房屋的市场价值进行评估，不考虑房屋租赁、抵押、查封等因素的影响。

(2) 根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)，司法拍卖评估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，至价值时点，估价对象已被人民法院查封（或存在担保物权、其他优先受偿款），估价结果是假设估价对象未被查封和未设立相应的担保物权状态下的价值。

### 4、不相一致假设

估价对象产权人、位置、实际用途与登记用途一致，房产登记内容无不一致情况，故无不相一致假设。

### 5、依据不足假设

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

(1) 房屋的建筑面积依据《淮南市商品房网上备案确认单》。

(2) 房屋未入室查勘，经估价师与办案法官及知情人询问，房屋内未装修，为毛坯房。

## 二、限制条件

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

2、本估价结果是根据本次估价目的，对估价对象在保持现使用状态

下评估测算出的，仅为委托方提供价格参考依据，不得用于其它目的，若用于其他用途，对使用者造成的损失，我公司不承担任何责任。

3、本估价报告不作为估价对象权属确认的依据。

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

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

5. 本次评估只涉及估价对象的房地产市场价值，不涉及过户所需考虑的增值税、所得税、土地增值税、印花税、水电费、物业费、土地出让金等相关税费。估价对象在价值时点为空置状态。

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

6、评估报告有效使用期自估价报告出具之日起一年内有效。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

1. 名称：安徽省淮南市田家庵区人民法院
2. 地址：田家庵区广场北路

### 二、房地产估价机构

- 1、机构名称：安徽德信安房地产土地评估规划有限公司
- 2、法人代表：任德慧
- 3、地址：合肥市蜀山区黄山路665号西环商贸中心12幢 2001-2003室
- 4、资格等级：贰级
- 5、证书编号：AHJSGJA1520007

### 三、估价目的

为委托方依法处置涉案房地产提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

### 四、估价对象

#### 1. 估价对象界定

本次评估对象为位于淮南市山南新区正源金融世家3栋2205室的住宅，本估价结果包含房屋、装修和占用范围内应分摊土地使用权，不包括内部可移动的物品，房产建筑面积142.05平方米。

#### 2. 实物状况描述

##### (1) 土地状况

估价对象房屋性质系商品房，用途为住宅，估价对象所在的淮南市山南新区正源金融世家宗地形状较规则，小区东临淮河大道中段，北临和风大街，东临观湖名居小区。宗地地势较平坦，场地平整，地质条件较好。区域内基础设施较完备，为“六通一平”。

##### (2) 建筑物状况

估价对象所在的建筑物为钢混结构，总层数30层，所在层22层，房屋建成于2018年，外墙低层干挂大理石，四层以上为真石漆，公共部

位大理石墙面，地砖铺设，两梯两户。估价对象建筑面积 142.05 平方米，房屋装修情况为毛坯，基础设施配套较完备，水电齐全，房屋南北通透，房屋刚交房未使用，为完好房。

### 3、权益状况

根据委托方提供的《淮南市商品房网上备案确认单》，估价对象位于淮南市山南新区正源金融世家 3 栋 2205 室；商品房网上备案号：201403250026；买受人：杨涛；建筑物总层数 30 层，房屋所在层 22 层，钢混结构；房屋用途为成套住宅；建成于 2018 年，房屋建筑面积 142.05 平方米，房屋性质系商品房。

### 五、价值时点

二〇一九年一月十五日(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，最高最佳使用原则等估价原则。

独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

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

**价值时点原则：**要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

**替代原则：**要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

**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的原则。**最高最佳利用：**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。

## 八、估价依据

### (一) 国家法律、法规

- 1、《中华人民共和国物权法》（2013年3月16日主席令第62号）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2013年8月30日主席令第72号）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日主席令第72号，1988年12月29日第一次修正，2002年8月28日第二次修正）；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日主席令第46号）；
- 5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月24日国务院令第256号）；
- 6、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日国务院令第55号）；
- 7、《安徽省城市房地产交易管理条例》（2000年5月29日安徽省第九届人民代表大会常务委员会第十六次会议通过）。

### (二) 部门规章、规范性文件

- 1、《城市房地产转让管理规定》（1995年8月7日建设部令第45

号发布，2001年8月15日修正)；

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、《房屋完损等级评定标准》(城住字[1984]第678号，1984年11月8日建设部发布)。

### (三)技术标准

1、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；

2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)。

### (四)其他有关资料

1、《安徽省淮南市田家庵区人民法院委托鉴定委托书》复印件；

2、《淮南市商品房网上备案确认单》复印件；

3、房地产市场有关资料

## 九、估价方法

房地产评估中常用的估价方法有比较法、收益法、成本法等。估价人员根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和估价对象的特点以及此次评估的目的选择合适的估价方法。本次估价对象为住宅，本次评估选用比较法和收益法进行评估。

比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法就是运用适当的报酬率，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。

## 十、估价结果

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用科学合理的估价方法，经过周密、准确的测算，并结合估价经验和对影响房地产市场价格的因素分析，确定估价对象在符合报告中已说明的有关假设和限制条件的基础上，于价值时点二〇一九年一月十五日的房

地产市场价值为**¥106.31**万元（大写：人民币**壹佰零陆万叁仟壹佰元**整），估价对象单价7484元/平方米（取整）。

### 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
庞华琴	3420060015		
任德慧	3420140031		

### 十二、实地查勘日期

二〇一九年一月十五日

### 十三、估价作业日期

二〇一九年一月十五日至二〇一九年一月二十五日

### 十四、其他需要说明的事项

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

2.本估价报告正本一式四份，除此之外的任何形式的非正本均无使用效力。

## 房地产估价技术报告

### 一、估价对象描述与分析

#### 1、估价对象实物状况描述与分析

##### (1) 土地状况

估价对象房屋性质系商品房，用途为住宅，估价对象所在的淮南市山南新区正源金融世家宗地形状较规则，小区东临淮河大道中段，北临和风大街，东临观湖名居小区。宗地地势较平坦，场地平整，地质条件较好。区域内基础设施较完备，为“六通一平”。

##### (2) 建筑物状况

估价对象所在的建筑物为钢混结构，总层数 30 层，所在层 22 层，房屋建成于 2018 年，外墙低层干挂大理石，四层以上为真石漆，公共部位大理石墙面，地砖铺设，两梯两户。外墙低层干挂大理石，四层以上为真石漆，公共部位大理石墙面，地砖铺设，两梯两户。估价对象建筑面积 142.05 平方米，房屋装修情况为毛坯，基础设施配套较完备，水电齐全，房屋南北通透，房屋交房未使用，为完好房。

#### 3、权益状况描述与分析

根据委托方提供的《淮南市商品房网上备案确认单》，估价对象位于淮南市山南新区正源金融世家 3 栋 2205 室；商品房网上备案号：201403250026；买受人：杨涛；建筑物总层数 30 层，房屋所在层 22 层，钢混结构；房屋用途为住宅，建成于 2018 年，房屋建筑面积 142.05 平方米，房屋性质系商品房。

权益状况分析：估价对象权属清晰，房屋所有权取得方式为购买，未对外出租，有未结清的银行按揭贷款。价值时点有限制性权利，交易受影响。

#### 3、区位状况描述与分析

估价对象位于和风大街与淮河大道中段交口东南处，交通较便利，有 37 路、16 路、42 路等多路公交车途经此处。估价对象周边基础设施

和公共配套设施较齐全。附近有淮南实验中学山南校区、淮师附小山南第十六小学、淮师附小(广弘城校区)、安徽理工大学(山南新校区),有配套银行、超市、公园等公共配套设施于附近。周边有淮南市政府、淮南市政务服务中心,集中了观湖名居、万茂中心-US 联邦公寓、恒大绿洲、钻石星座等居住小区,居住集聚度较高。小区内部环境较好。

区位状况分析:综合以上因素可以看出估价对象临近交通干道,交通便利,周边居住集聚度较高,基础设施和公共配套设施齐全,适合居住。

## 二、市场背景分析

### (一) 全国房地产市场状况

从各级城市来看,2018年1-11月各线城市累计涨幅较去年同期均收窄,其中三线城市累计涨幅回落最明显。在2018年三四季度的交接期,房价走势出现了明显的变化:9月,中指百城房价样本城市中有18个城市出现新房价格环比下跌,数量明显增加;11月,中指百城房价单月环比涨幅为0.27%,涨幅明显回落,更是有31个城市出现新房价格下跌。2019年房价有望进一步趋稳,部分之前涨幅过大的城市房价将延续调整态势,特别是热点城市的二手房价会率先出现变化;而三四线城市房价上行动力也会明显趋弱,部分无人口产业支撑的三四线城市更会进入下一轮的市场蹉跎期。

2018年1-11月,全国商品房销售面积为14.9亿平方米,同比增长1.4%,增速持续回落。其中商品住宅销售面积12.9亿平方米,同比增长2.1%。去年拉动全国销售面积上扬的三四线城市今年销售增速明显回落。另一方面,重点城市调控效果显现,成交规模趋于稳定。

2018年1-11月,政府延续加速推地模式,住宅、商办用地推出面积继续增长,其中住宅用地增幅较为显著。截至11月,全国300城共推出各类用地21.2亿平方米,总面积超过2017年全年,同比增长25.6%,增幅较2017年扩大了13.7个百分点。成交方面,各类土地成交面积持续回升。1-11月300城各类用地共成交17.0亿平方米,同比增长18.2%,其中,住宅用地成交7.9亿平方米,同比增长14.5%。其中三四线城市住宅地成交面积同比增幅最大,部分三四线城市应注意防范库存去化风险。

住宅用地成交楼面价同比持续下跌，溢价率回落。2018年1-11月，全国300个城市各类用地成交楼面价为2151元/平方米，同比下跌10.0%。其中，住宅用地成交楼面价为3781元/平方米，同比下跌8.4%；商办用地为2338元/平方米，与去年同期基本持平。溢价率方面，2018年1-11月，全国300个城市各类用地平均溢价率为14.2%，较去年同期下降16.4个百分点。其中，住宅用地平均溢价率为16.1%，较去年同期下降19.5个百分点。商办用地平均溢价率为7.2%，较去年同期下降6.7个百分点。

2018年以来，土地流拍数量明显增加，流拍宗数占总推出宗数的比重达到峰值。今年以来房地产供需两端信贷资金逐渐收紧，加之土地出让限制政策频出，竞自持、竞配建、限房价等逐渐成为重点城市推地的基本要求，部分附带条件过多的地块以及非优质地块遭遇流拍。2018年1-11月，全国300个城市共流拍700宗住宅用地，总规划建筑面积为8534万平方米，约是2017年全年流拍地块总规划建筑面积的2.9倍。从占比来看，流拍宗数占总推出宗数的比重为7.8%，为2010年以来的最高值。

## （二）淮南市经济状况及房地产市场状况

### （1）淮南市综合状况

2018年全市地区生产总值1130亿元，增长4%；财政收入173.9亿元，增长7.2%；社会消费品零售总额614亿元，增长11.5%；固定资产投资增长2%；城乡常住居民人均可支配收入分别达32898元和12859元，分别增长8.2%、8.6%。

产业结构优化升级。预计，三次产业结构为10.6:47.4:42，服务业增加值比重提高0.7个百分点。非煤电规上工业增加值增长8%，高新技术产业增加值、战略性新兴产业产值分别增长23%、17.5%。

发展活力加速释放。长三角区域一体化发展、淮河生态经济带上升为国家战略，为淮南带来前所未有的发展机遇和战略红利。高新区升格为国家高新技术产业开发区。合淮产业走廊规划获省政府审议通过。成功创建“中国成语典故之城”。各类市场主体增长30.7%。新增“四上”企业134家。

质量效益持续提升。规上工业企业利润增长 10%。PM2.5、PM10 平均浓度分别下降 10.1%、18.1%，优良天数比例提高 6.6 个百分点。居民消费价格指数温和上涨。

受营商环境好转、放管服作用显现，民间投资整体回暖向好。生态环保、公共设施、水利管理等领域投资持续高位运行。

## (2) 淮南市土地市场状况

全国土地市场在 2018 年下半年以来明显降温，既有市场调整后开发商预期改变的因素，也有资金紧张投资收缩的影响；但更关键的是，过去一轮市场周期，地价上行面临房价预期止涨的冲击，房企对于高地价愈发慎重，更多企业选择观望和等待。

1-12 月，淮南共成交 15 宗地，同比减少 4 宗，同比下跌 21.05%；成交面积为 1654.08 亩，同比减少 145.02 亩，同比下跌 8.06%；成交均价 183.89 万元/亩，同比减少 1.09 万元/亩，同比下跌 0.59%；成交金额 30.42 亿元，同比减少 2.86 亿元，同比下跌 8.6%。

## (3) 淮南市房地产状况

2018 年的淮南楼市，不仅仅是成交量，成交均价也呈现出了下降的趋势，2019 年将会有不少新品入市，特别是山南新区，纯新盘将扎堆入市，还是会以改善大户型房源为主，房价也会基本维稳，不会有较大幅度波动。

2018 年 1-12 月份，淮南住宅共成交 18200 套，成交面积 189.57 万 m<sup>2</sup>，成交均价 5493.28 元/m<sup>2</sup>，成交总金额 104.14 亿元。非住宅共成交 15.40 万 m<sup>2</sup>，成交均价 10188.76 元/m<sup>2</sup>，成交总金额 15.69 亿元。

据星空地产研究院的数据显示，截止到 12 月 31 日，2018 年 1-12 月，淮南市住宅累计成交 18200 套，同比下降 29.71%；成交面积累计 189.57 万 m<sup>2</sup>，同比下降 23.56%；成交均价 5493.28 元/m<sup>2</sup>，同比上涨 10.59%。

2018 年 1-12 月淮南非住宅成交总面积为 15.40 万 m<sup>2</sup>，同比上涨 2.33%；成交均价 10188.76 元/m<sup>2</sup>，同比上涨 8.60%；成交总金额 15.69 亿元，同比上涨 11.13%。

### 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，实际用途为住宅，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. 本次估价对象为住宅，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，可参照周边类似房产的租赁收益采用收益法测算。

3. 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。

4. 估价对象属于已建成房地产，整体价值不只是建造成本，因此不采用成本法计算。

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。

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报酬率，将预期的估价对象在未来各期（通常为年）的正常纯收益折算到价值时点上的现值，求其之和得出估价对象现实评估价值的一种评估方法。

#### 五、估价测算过程

##### A、比较法

比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

基本公式：

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

### (一) 可比实例选择

根据估价对象的具体情况和周边区域状况，选择了三个可比实例，具体说明如下：

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	金融世家	西湖春天	西湖春天	观湖名居
类 型	住宅	住宅	住宅	住宅
交易情况		正常	正常	正常
交易日期	--	2018 年 12 月	2018 年 12 月	2018 年 1 月
交易价格（元/平方米）	--	7342	7325	7318

### (二) 因素选择

根据估价对象用途为住宅，影响此类使用性质的因素主要有交易日期、交易情况、距市级商服中心距离、交通便捷度、商业繁华度、环境与景观状况、公共服务设施完备度、基础配套设施、建筑结构、楼层、装修、户型结构、停车便利度、建成年代、朝向、建筑面积、规划条件、土地使用期限、共有情况等，评估时对各影响因素进行修正，最终综合考虑各因素求取比准价格。

### (三) 估价对象和可比实例因素条件说明

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	金融世家	西湖春天	西湖春天	观湖名居
类 型	住宅	住宅	住宅	住宅
交易情况		正常	正常	正常
交易日期	--	2018 年 12 月	2018 年 12 月	2019 年 1 月
交易价格（元/平方米）	--	7386	7622	7438
区域因素	距离商服中心的距离	2-3 公里	2-3 公里	2-3 公里
	交通便捷度	便捷	便捷	便捷
	教育配套设施	优质学区	优质学区	优质学区

	环境与景观状况	较好	较好	较好	较好
	公共服务设施完备度	较高	较高	较高	较高
	基础配套设施完备度	完备	完备	完备	完备
	停车便利度	较便利	较便利	较便利	较便利
	楼层	22层/30层	12层/30层	24层/30层	22层/33层
	朝向	南北通透	南北通透	南北通透	南北通透
个别因素	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	设施设备	两梯两户	两梯两户	两梯两户	两梯两户
	装修	毛坯	毛坯	毛坯	简单装修
	户型结构	三室两厅	三室两厅	三室两厅	两室两厅
	成新度	九五成新	九五成新	九五成新	九五成新
	建筑面积(平方米)	142.05平方米	143平方米	143平方米	92.48平方米
权益状况	房屋使用与维护	完好	完好	完好	完好
	规划用途	住宅	住宅	住宅	住宅
	土地使用期限	永续使用	永续使用	永续使用	永续使用
	共有情况	无	无	无	无
	租赁状况	无出租	无出租	无出租	无出租

#### (四) 编制比较因素条件指数表

##### 1、交易日期修正指数

交易案例为2018年12月、2019年1月的交易案例，市场情况变化不大，不予修正。

##### 2、交易情况修正指数

估价对象与可比实例交易情况均为正常，不予修正。

##### 3、因素修正指数(分区位状况、实物状况和权益状况)

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

###### (1) 区位状况

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

的大小给予相应的修正。

#### A、距商服中心距离

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

#### B、交通便捷度

交通便捷度指区域内道路通达度、公交便捷度，分为便捷、较便捷、不便捷，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少1%。

#### C、教育配套状况

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

#### D、环境与景观状况

环境及景观状况是指估价对象所在区域的自然环境及景观，人造环境及景观等具有观赏性性质一类的总称，分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以估价对象的等级为100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少1%。

#### E、公共设施完备度

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

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

#### F、基础设施完备度

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

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

### G、停车便利度

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

### H、楼层

楼层对住宅用房市场价值影响较大，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 1%。

### I、朝向

根据可比实例的朝向，分为南北通透、朝南、朝东南、朝东、朝西南、朝东北、朝西、朝西北、朝北，以估价对象的等级为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 1%。

## (2) 实物状况

根据估价对象的实际情况，估价人员选取了建筑物结构、楼层、装修、小区环境、停车便利度、建成年代、朝向、面积等八个个别因素，并依据其对价格影响程度的大小给予相应的修正，现分述如下：

### A、建筑物结构

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

### B、设施设备

设施设备包括了建筑结构内部应包含的基础设施与电气设施，如中央空调、市政供暖、电梯的配备状况，以估价对象等级为 100，可比案例与估价对象相比，每多一个或差一个项目，指数相应增加或减少 1%。

### C、装修

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

### D、房屋布局

住宅的空间布局主要体现在户型结构上，户型结构可分为一室一厅、二室一厅、三室一厅、三室两厅等等，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%。房屋使用与维护：房屋正常使用与维护不修正，擅自改变房屋结构适当按情况修正。

### E、成新度

依据房屋的建成年代结合维护使用情况，分为九成新及以上、七-八成新、六成新及以下三个等级，以估价对象的等级为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2%。

### F、面积

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

### (3) 权益状况

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

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

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

D、共有情况：分为单独所有、共同所有和按份共有情况，共同共有与单独所有对交易基本无影响，按份共有有轻微影响，所以相对单独所有或共同共有减少 1%。

E、租赁情况：根据房地产使用状况，分为无租赁和租赁两种情况，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 1%。

经过对估价对象和可比实例的因素条件进行比较，得出各因素修正系数表，并计算出比准价格。

比较因素条件指数表

	可比实例 A			可比实例 B			可比实例 C		
案例名称	金融世家			金融世家			观湖名居		
交易价格（元/平方米）	7386			7622			7438		
比准情况	估价对象	案例一	修正系数	估价对象	案例二	修正系数	估价对象	案例三	修正系数
交易日期	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000

	交易情况	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
区域因素	距离商服中心的距离	100	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	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	99	1.0101	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	朝向	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
个别因素	建筑结构	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	设施设备	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	装修	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	102	0.9804
	户型结构	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	房屋使用与维护	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
	建筑面积	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	99	1.0101
权益状况	土地使用权性质	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	规划用途	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	土地使用期限	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	共有情况	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	租赁状况	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	综合修正系数	1.0101			1.0000			0.9903		
	比准价格(元/平方米)	7461			7622			7366		
	加权平均(元/平方米)	7484								

### (五) 比较法最终价格确定

通过对三个可比实例的成交单价进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素、权益状况修正得出三个可比实例的比准价格，三个比准价格相差不大，因此最后决定采用简单算术平均法（取整）确定比较法的最终单价，即 7484 元/平方米

### B 收益法

收益法就是运用适当的报酬率，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。

估价对象为毛坯空置，无租约限制，另该区域住宅租赁市场稳定，租金呈逐年递增的模式，所以本次评估采用全剩余寿命净收益稳定增长的模式计算。

其计算公式如下：

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

式中：

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

y—报酬率                                      n—收益年限

g—净收益年增长率

#### （一）净收益(a)

（1）为了了解估价对象的租金水平，估价人员搜集了周边类似住宅用房租金案例，剔除了过高或过低的案例，选取了以下三个案例作为租金案例详见表一：

表一：租金案例表

	估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
案例名称	金融世家	西湖春天	西湖春天	观湖名居
案例位置	和风大街与淮河大道中段交口东南处	和悦街与润水路西北处	和悦街与润水路西北处	和风大街与淮河大道中段交口东南处
租金（元/m <sup>2</sup> 月）	/	11.52	11.38	12.41
面积	142.05 平方米	93 平方米	143 平方米	93 平方米
交易日期	2019.01	2018.12	2018.12	2019.01
建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
装修情况	毛坯	简单装修	简单装修	简单装修

（2）计算可比实例的比准价格，并确定估价对象的租金最终比准价格，因素条件指数与修正系数详见表二：

表二：因素条件指数与修正系数表

	案例 A			案例 B			案例 C		
案例名称	西湖春天			西湖春天			观湖名居		
案例位置	和悦街与润水路西北处			和悦街与润水路西北处			和风大街与淮河大道中段交口东南处		
租金 (元/m <sup>2</sup> 月)	11.52			11.38			12.41		
比准情况	估价对象	案例 A	修正系数	估价对象	案例 B	修正系数	估价对象	案例 B	修正系数
面积	100	98	1.0204	100	100	1	100	98	1.0204
交易日期	100	100	1	100	100	1	100	100	1
建筑结构	100	100	1	100	100	1	100	100	1
装修情况	100	100	1	100	100	1	100	100	1
综合修正系数	1.0204			1			1.0204		
比准价格	11.76			11.38			12.66		
权重	0.3333			0.3333			0.3333		
加权平均 (元/m <sup>2</sup> 月)	11.93								

### (3) 有效毛收入

因周边居住氛围较好，该区域租金呈逐年上涨的趋势，上涨比例本着谨慎原则，在综合确定其平均月租金为 11.93 元/平方米基础上参照周边住宅一般出租增长率和估价对象的实际情况，本次评估按每年 3% 的比率递增。同时根据对周围同类房屋和估价对象的实际调查，获知该处同类房屋出租情况较好，综合取房屋的空置率为 5%，长期平均租金损失率 2.0%，有效出租面积 100%；

$$\begin{aligned} \text{年有效毛收入} &= 11.93 \times 12 \times (1 - 5\%) \times (1 - 2\%) \times 100\% \\ &= 133.28 \text{ 元} \end{aligned}$$

## 2、运营费用

### A、年维修费

主要包括为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用，按房屋成本价的 2% 计算，参考安徽省近年来每平方米造价，确定估价对象房屋的单方造价为 1700 元/平方米；

$$\text{即：年维修费} = 1700 \times 2\% = 34 \text{ 元}$$

### B、年管理费

主要包括对出租的房屋进行必要管理所需要支付的费用，按有效毛收入的 2% 计算；

$$\text{即：年管理费} = 133.28 \times 2\% = 2.67 \text{ 元}$$

### C、各种税费

是指房屋出租经营活动中应交纳的各种税费。根据《财政部、国家税务总局关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》（财税〔2008〕24号）的规定，对个人出租住房，不区分用途，在3%税率的基础上减半征收营业税（现增值税），按4%的税率征收房产税，免征城镇土地使用税，城建附加、教育附加和地方教育附加，是营业税（现增值税）的7%、3%和2%，合计是营业税（现增值税）的12%，按照财政部国家税务总局《关于营改增后契税 房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43号）的规定，房产出租的，计征房产税的租金收入不含增值税。增值税及城建附加、教育附加等合计为不含增值税收入的1.68%，房产税为不含增值税税收入的4%，以上合计为不含增值税税收入5.68%。则税金为：

$$\text{税金} = 133.28 / (1 + 5\%) \times 5.68\% = 7.21 \text{ 元}$$

### D、年保险费支出

保险费指房地产的所有人为使自己的房产避免意外损失，而向保险公司支付的费用，按房屋重置成新价格的2‰计算，估价对象成新率为80%，即：

$$\text{年保险费} = 1700 \times 95\% \times 2\text{‰} = 3.23 \text{ 元}$$

### E、年费用总合计

$$\text{年费用总合计} = 34 + 2.67 + 7.21 + 3.23 = 47.11 \text{ 元}$$

### 3、年纯收益的测算

净收益(a) = 潜在毛收入 - 因空置等造成的收入损失 - 运营费用  
= 有效毛收入 - 运营费用

$$\text{年纯收益} = 133.28 - 47.11 = 86.17 \text{ 元}$$

### 4、报酬率 (y)

报酬率采用“安全利率+风险调整值”的方法确定。安全利率取中国人民银行公布的现一年期银行存款利率，为1.5%，风险调整值考虑通货膨胀、投资风险等因素，上调3.5%。综上所述，确定报酬率为5%，即y=5%。

### 5、尚可收益年限 (n)

根据对估价对象的调查了解，该房屋2018年10月建成，其结构为钢混结构，耐用年限为60年，至价值时点，尚可使用年限59.78年，委托方未提供土地证等相关资料，据《物权法》住宅用地使用年限可以无

限续期，按照收益年限孰短原则，估价对象的收益年限应为 59.78 年（n=59.78 年）。

#### 6、房地产收益价值（V）

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

$$= \frac{86.17}{5.0\%-3\%} \times \left[ 1 - \frac{(1+3.0\%)^{59.78}}{(1+5.0\%)^{59.78}} \right]$$

$$= 2944 \text{ 元/平方米}$$

#### C 估价对象房地产市场价值确定

估价对象分别采用市场比较法和收益法分别进行测算得到评估单价，得出市场比较法测算结果：7484 元/平方米，收益法测算结果：2944 元/平方米，两者有差距很大，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，而市场比较法选取了三个近期类似住宅房产的交易案例，再通过区域因素和个别因素的修正，得出来的结果更能客观反映出待估对象实际房产价值，所以本次评估以市场比较法测算结果为最终价格。

评估单价为 7484 元/平方米；

估价对象价值=7484 元/平方米×142.05 平方米=106.31 万元

#### 六、估价结果确定

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用科学合理的估价方法，经过周密、准确的测算，并结合估价经验和对影响房地产市场价格的因素分析，确定估价对象在符合报告中已说明的有关假设和限制条件的基础上，于价值时点二〇一九年一月十五日房地产市场价值为 **¥106.31 万元**（大写：人民币**壹佰零陆万叁仟壹佰元整**），评估标准层单价 7484 元/平方米（取整）。

## 附件

- 附件 1：《安徽省淮南市田家庵区人民法院委托鉴定委托书》复印件；
- 附件 2：《淮南市商品房网上备案确认单》复印件；
- 附件 3：现场勘查表；
- 附件 4：估价对象现状照片；
- 附件 5：估价对象位置示意图；
- 附件 6：估价机构资质证书及估价机构营业执照复印件；
- 附件 7：估价人员资质证书复印件。

### 估价对象现状照片



小区外观



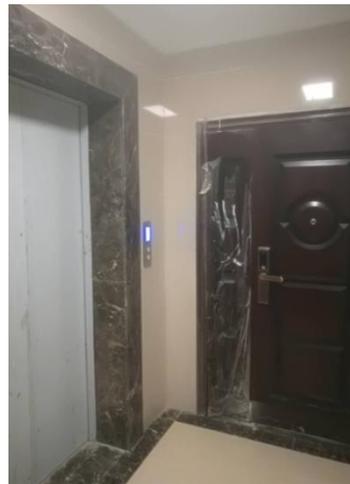
楼栋外观



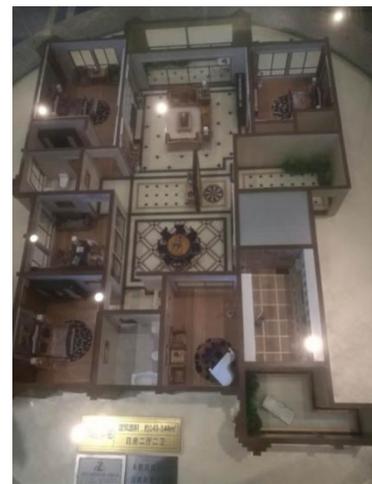
楼栋号



小区单元号



入户门



售楼处户型图

## 估价对象位置示意图

(金融世家3栋2205室)





# 营业执照

## (副本)

统一社会信用代码 91340100692814987T(1-3)

<b>名称</b>	安徽德信安房地产土地评估规划有限公司
<b>类型</b>	有限责任公司(自然人投资或控股)
<b>住所</b>	合肥市蜀山区黄山路665号西环商贸中心12幢2001-2002室
<b>法定代表人</b>	任德慧
<b>注册资本</b>	贰佰万圆整
<b>成立日期</b>	2009年07月29日
<b>营业期限</b>	2009年07月29日至2039年07月27日
<b>经营范围</b>	土地价格评估、咨询；房地产价格评估、咨询；单项资产、资产组合、企业价值或其他经济权益评估；二手车价格鉴定评估；保险公估；土地规划；测绘；不动产登记代理；土地复垦整理、开发；工程咨询；招投标代理；房地产经纪业务；环境影响评价；土壤检测。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关



2018年 04 月 26 日

每年1月1日至6月30日填报年度报告

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

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

中华人民共和国  
房地产估价机构资质证书

QUALIFICATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：安徽德信安房地产土地评估规划有限公司

法定代表人：  
(执行合伙人) 庞华琴

住所：合肥市蜀山区黄山路665号西环商贸中心12幢2001-2002室

营业执照注册号：340100000343246

资质等级：贰级

行政许可决定书号：合房2014025号

证书编号：AHJSGJA1520007

有效期限：2015.11.16-2018.11.16

根据企业申请和变更后的营业执照，同意该机构法定代表人变更为：任德慧。



2018.5.11  
行政许可机关(公章)

中华人民共和国住房和城乡建设部制

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. 00158799

姓名 / Full name  
庞华琴

性别 / Sex  
女

身份证件号码 / ID No.  
342427197406207428

注册号 / Registration No.  
3420060015

执业机构 / Employer  
安徽德信安房地产土地评估规划有限公司

有效期至 / Date of expiry  
2021-7-4

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. 00134880

姓名 / Full name  
任德慧

性别 / Sex  
女

身份证件号码 / ID No.  
340104197010304528

注册号 / Registration No.  
3420140031

执业机构 / Employer  
安徽德信安房地产土地评估规划有限公司

有效期至 / Date of expiry  
2020-6-29

持证人签名 / Bearer's signature  
任德慧

