

房地产估价报告

估价报告编号：皖正房评报[2018]字 6127 号

估价项目名称：孙晶、徐蕊、徐凯共同所有的位于安徽省宿州市东
昌路国际新天地A-1[#]楼1709室住宅用房市场价值评
估

估价委托人：安徽省宿州市中级人民法院

房地产估价机构：安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司

注册房地产估价师：章俊（注册号 3420110050）

陈斌（注册号 3420160063）

估价报告出具日期：2018年12月13日

致估价委托人函

安徽省宿州市中级人民法院：

受贵方的委托，我评估公司本着客观、公正、科学、独立的原则，对孙晶、徐蕊、徐凯共同所有的位于安徽省宿州市东昌路国际新天地A-1⁷楼1709室住宅用房市场价值进行评估，权属证号：201006226，权利人：孙晶、徐蕊、徐凯，建筑结构：钢混结构，2009年建成，所在层17层，总层数18层，建筑面积为131.00平方米，用途：住宅（估价委托人未提供国有土地使用证），估价对象现已被法院查封。

估价目的：为法院办理案件确定涉案房地产市场价值提供参考依据。

价值时点：2018年12月6日。

价值类型：采用公开的市场价值，评估价值是满足假设限制条件下于价值时点的市场价值。

估价人员根据国家和安徽省、宿州市有关法律、法规和政策要求，遵循中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）的操作程序，认真核查了委托人提交的本次委估房地产的产权证件和相关资料，对现场进行了细致地勘察，分析考虑了影响房地产估价的诸多因素，根据估价目的，遵循估价原则，运用比较法和收益法，经过综合测算，确定估价对象于价值时点房地产市场价值为人民币大写（取整）：捌拾陆万贰仟伍佰元（Y：86.25万元），估价对象单价为6584元/平方米。

备注：本报告仅限于委托人处置涉案资产使用，本估价报告自出具之日起壹年内有效。报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”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》。

安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司

法定代表人：

2018年12月13日



目 录

估 价 师 声 明	4
估价假设和限制条件.....	5
房地产估价结果报告	7
一、估价委托人：安徽省宿州市中级人民法院.....	7
二、房地产估价机构：安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司.....	7
三、估价目的：为法院办理案件确定涉案房地产市场价值提供参考依据。.....	7
四、估价对象分析.....	7
五、价值时点：2018年12月6日（依据完成现场勘查之日）。.....	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.....	12
十一、注册房地产估价师.....	12
十二、实地查勘期：2018年12月6日-2018年12月6日.....	13
十三、估价作业期：2018年12月6日-2018年12月13日.....	13
十四、估价报告应用的有效期.....	13
十五、其它需要说明的事项.....	13
房地产估价技术报告	14
一、估价对象描述与分析.....	14
二、市场背景描述与分析.....	15
三、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.....	23
六、估价结果确定.....	35
附 件.....	36
1. 估价委托书复印件.....	36
2. 估价对象实景照片.....	36
3. 估价对象权属证明复印件.....	36
4. 房地产估价机构营业执照复印件.....	36
5. 房地产估价机构估价资质证书复印件.....	36
6. 注册房地产估价师估价资格证书复印件.....	36

估 价 师 声 明

我们根据自己的专业知识和职业道德，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。安徽省宿州市中级人民法院对外委托鉴定、审计、评估委托书〔（2018）皖13法委评20号〕，安徽省高级人民法院民事判决书〔（2014）皖民二终字第00380号〕，安徽省宿州市中级人民法院执行裁定书〔（2015）皖中执字第00133-4号〕，安徽省宿州市房地产管理局档案室《证明》等有关资料、文件均由估价委托人提供，委托人应对所提供资料的完整性、真实性、合法性承担全部责任。房地产估价师对于估价对象的权属状况给予必要的关注，但不对估价对象的法律权属做任何形式的保证。

2. 注册房地产估价师在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；

3. 本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

4. 注册房地产估价师与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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

5. 注册房地产估价师严格依照中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）进行分析，形成结论，撰写估价报告。

6. 估价人员已对本估价报告中的估价对象进行了实地勘察，并拍摄实景照片。并对查看的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查看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，依据委托人提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

7. 没有人对本估价报告提供特定的专业帮助。

8. 委托人只可按本估价报告的估价目的使用，不可用于其他用途。

9. 未来市场变化风险和短期强制处分等因素对市场价值均会产生一定的影响。

10. 本评估报告若有其他未尽事宜，则由安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司负责解释，本估价报告的全部或部分未经本公司同意，不得发表于任何公开媒体上。

本次评估注册房地产估价师：

章俊 房地产估价师注册号：3420110050



陈斌 房地产估价师注册号：3420160063



估价假设和限制条件

1. 一般假设

依据估价委托人提供的安徽省宿州市中级人民法院对外委托鉴定、审计、评估委托书〔(2018)皖13法委评20号〕,安徽省高级人民法院民事判决书〔(2014)皖民二终字第00380号〕,安徽省宿州市中级人民法院执行裁定书〔(2015)皖中执字第00133-4号〕,安徽省宿州市房地产管理局档案室《证明》等资料进行了检查,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,假设其合法、真实、准确和完整的;房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素,因未对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,假设其是房屋安全、无环境污染的。

2. 未定事项假设

估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。估价对象为已建成的房地产,土地用途、容积率、房屋用途等符合规划要求,无未定事项假设。

3. 背离事实假设

因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定,对估价对象状况所做的与估价对象的实际状况不一致的合理假定。估价设定的估价对象状况与估价对象的实际状况为一致,无背离事实假设。

4. 不相一致假设

应说明在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致,或不同权属证明上的权利人之间不一致,估价对象的名称或地址不一致等情况下,对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。估价对象状况之间无不一致,无不相一致假设。

5. 依据不足假设

应说明在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下,缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。委托人提供材料齐全,无依

据不足假设。

根据委托方提供的宿州市房地产管理局档案室《证明》，未能体现估价对象结构、建成年代等因素，本次估价设定以现场勘查为准，即为钢筋混凝土结构、建成年代为 2009 年。

由于委托方未提供房屋租赁合同，房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得，故本次估价设定房屋无租赁限制。

估价人员现场勘查未能进入室内，本次估价设定房屋室内装修为简装。

6. 估价报告使用限制

应说明估价报告和估价结果的用途、使用者、使用期限等使用范围及在使用估价报告和估价结果时需要注意的其他事项。（1）本报告估价结果仅为委托人确定估价对象市场价值提供参考依据，不得作其它用途使用。

（2）本次报告估价结果为估价对象在价值时点的市场价值。（3）本次评估总价均建立在单价基础上进行计算所得，本估价报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入进行取舍，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但此种情况不影响计算结果及估价结论的准确性。（4）其中的估价报告使用期限应自估价报告出具之日起计算，根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，报告出具之日壹年内有效。

房地产估价结果报告

皖正房评报[2018]字第 6127 号

一、估价委托人：安徽省宿州市中级人民法院

住址：宿州市埇桥区银河一路

二、房地产估价机构：安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司

法定代表人：章俊

房产资质等级：一级，资质证号：GA161003，

房产资质有效期限：2016年3月17日—2019年3月16日

土地资质等级：全国，资质证号：A201534027，

办公地址：合肥市濉溪路425号远航大厦1003室

联系电话：0551-62658800、62619911（传真）

公司网址：www.ahzcpj.com

三、估价目的：为法院办理案件确定涉案房地产市场价格提供参考依据。

四、估价对象分析

（一）估价对象区位状况描述

位置状况描述	坐落	安徽省宿州市东昌路国际新天地A11楼1709室
	方位	位于宿州市埇桥区
	与重要场所（设施）的距离	距离宿州市第十一小学约300米。
	四至	东至东昌路，南至顺河路，西至淮海路，北至环城河
	朝向	南北通透
	楼层	所在第17层，总层数18层
交通状况描述	道路状况	该估价对象东至东昌路，所临道路为次干道，路况较好。
	出入可利用交通工具	附近有10路、19路、21路公交车经过，距公交车站点100米；由于东至东昌路，选用公交车出行较为便捷。
	交通管制情况	东昌路作为交通型次干道，限制大型货运车辆等通行，道路通行限制时速50公里/小时。
	停车方便程度	周边道路划有临时停车位，停车较为方便。
环境状况描述	自然环境	估价对象所在区域为宿州市埇桥区，区域内环境整治，道路两旁绿化率较高，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，无高压输电线路，安全系数较高。自然环境条件较优。
	人文环境	估价对象所属区域为宿州市埇桥区，周边住宅有龙德苑、恒丰嘉苑、观堂苑等，整体人文环境较好。
	景观	估价对象所在区域景观较好。

外部配套设施描述	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，设施一般，且保管较完善，保障率较高，保障率在95%以上。
	公共服务设施	估价对象附近有大润发、宿州市第十一小学、宿州国购广场、银行等公共服务设施。
位置示意图		

(二) 估价对象实物状况

建筑物实物状况描述	名称	安徽省宿州市东昌路国际新天地A-1 [#] 楼1709室	权属证号	201006226
	所有权人	孙晶、徐蕊、徐凯	面积	131.00平方米
	用途	住宅	层数/总层数	17F/18F
	建筑结构	钢混	层高(米)	2.9
	设施设备	估价对象于价值时点的供水、排水、供电、通讯、照明及卫浴设施完备，小区内物业管理，单元电子防盗门、消防栓。		
	装饰装修	/		
	空间布局	合理		
	建成时间	2009年		
	使用及维护状况	估价对象建筑物目前处于正常使用状态，用途为住宅，空间布局合理，设施设备较齐全，管道畅通，使用状况良好，维护保养情况良好。		
更换状况	估价对象结构构件、设备完好齐全，管道畅通，现状良好，使用正常，属于完好房。			

(三) 估价对象权益状况

本次评估的估价对象是孙晶、徐蕊、徐凯共同所有的位于安徽省宿州市东昌路国际新天地A-1[#]楼1709室住宅用房市场价值进行评估，权属证号：201006226，权利人：孙晶、徐蕊、徐凯，建筑结构：钢混结构，2009年建成，所在层17层，总层数18层，建筑面积为131.00平方米，用途：住宅（估价委托人未提供国有土地使用证），估价对象现已被法院查封。根据

安徽省宿州市中级人民法院对外委托鉴定、审计、评估委托书 [(2018)皖13法委评20号]，估价对象案由：执行案件。

五、价值时点：2018年12月6日（依据完成现场勘查之日）。

六、价值类型

价值类型名称：本次评估的价值类型为市场价值。

价值定义：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。

价值内涵：本次估价价值包括估价对象房屋建筑物及应分摊的国有土地使用权价值，也包含了与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电、装修等配套部分价值。

七、估价原则

1. 遵循独立、客观、公正的原则。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；

2. 遵循合法原则。应以估价对象的合法权益为前提估价，合法权益包括：合法产权、合法使用、合法处分等方面；

3. 遵循最高最佳使用原则。所谓最高最佳使用，是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。由于房地产的用途具有多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益，且权利人都期望从其所拥有的房地产上获取更多的收益并以满足这一目的为确定房地产利用方式的依据。所以，房地产价格既要以最有效发挥本房地产效用为前提，又要以待估房地产的规划方案为评估的最有效使用条件；

4. 遵循估价时点原则。要求估价结果应是估价对象在估价时点的客观合理的价值。同一宗房地产在不同时点往往会有不同的价格，所以在评估一宗房地产价格时，必须假定市场情况停止在估价时点上，同时估价对象房地产的状况也是以其在该时点的状况为准；

5. 遵循替代原则。房地产价格水平由具有相同性质的替代房地产的价

格所决定，其价格水平是由最了解市场行情的买者、卖者按照市场交易案例相互比较后决定的，房地产的价格可以通过比较房地产的条件及使用价值来确定。

八、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件

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. 《中华人民共和国城乡规划法》；
5. 《中华人民共和国担保法》；
6. 《中华人民共和国资产评估法》；
7. 《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》；
8. 《中华人民共和国房产税暂行条例》；
9. 《营业税改征增值税试点实施办法》；
10. 《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）》；
11. 《最高人民法院关于民事执行中拍卖、变卖财产的规定》；
12. 其他有关法律、法规和政策文件。

（二）技术标准依据

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）；
3. 《房屋完损等级评定标准》1984年11月8日建设部颁布；
4. 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）；
5. 宿州市建设工程市场价格信息（2018年11月）。

（三）委托人提供的有关资料

1. 安徽省宿州市中级人民法院对外委托鉴定、审计、评估委托书〔（2018）皖13法委评20号〕；
2. 安徽省高级人民法院民事判决书〔（2014）皖民二终字第00380号〕；

3. 安徽省宿州市中级人民法院执行裁定书[(2015)皖中执字第 00133-4 号]；

4. 安徽省宿州市房地产管理局档案室《证明》。

(四) 估价机构掌握的资料

1. 宿州市不动产管理中心查阅的房产交易实例；
2. 我公司所掌握汇总的有关宿州市房地产市场的有关资料及估价人员实地查看、调查所获取的资料等。

九、估价方法

房地产估价测算过程中，根据估价对象实际情况选择不同的估价方法，其测算方法主要有比较法、收益法、成本法及假设开发法等。

1. 估价方法定义

(1) 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调整，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法，一般对于类似房地产市场成熟且有较多可比实例可供选择的房地产估价可选用比较法。

(2) 收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化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或价值的方法，对于经营性或具有收益能力的房地产估价应优先选用收益法。

(3) 成本法是求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法，理论上成本法可使用与任意类型房地产估价，但实际估价过程中，估价人员根据所掌握的资料完善程度决定是否选用。

(4) 假设开发法是将估价对象房地产的预期开发后的价值，扣除其预期的正常开发成本、税金和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法，对于正在开发（如在建工程）或具有可开发潜力的房地产估价可选用假设开发法。

2. 估价方法选取

(1) 未选取的估价方法

估价人员对委托方所提供的委估房地产的文件资料进行了必要的审核及分析，并进行了认真的实地查看和调查了解，由于估价对象属于已建成并投入使用的住宅房地产，不产生后续开发成本，且开发成本资料难以获得，故不宜采用假设开发法；现时住宅房地产价格主要受市场供求关系的影响，与开发成本的关联性弱，房地产的开发成本根本不能反映出房地产的实际市场价值，故不宜采用成本法。

(2) 选取的估价方法

估价对象同一供需范围内类似的房地产交易市场比较活跃，类似交易案例较多且较易取得，故选比较法进行评估；此次评估对象设计及实际用途为住宅房地产，该地段住宅租赁市场比较发达，属于收益性房地产，住宅租金较易取得，所以结合采用收益法进行评估测算。

综上所述，故本次估价采用比较法和收益法两种估价方法进行评估。



十、估价结果

房地产市场价值评估结果汇总表

币种：人民币

估价方法及结果 估价对象及结果		测算结果				估价结果
		比较法		收益法		
		价格	权重	价格	权重	
估价对象	总价（万元）	87.09	0.7	84.29	0.3	86.25
	单价（元/m ² ）	6648		6434		6584

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
章俊	3420110050		2018年12月13日
陈斌	3420160063		2018年12月13日

十二、实地查勘期：2018年12月6日-2018年12月6日

十三、估价作业期：2018年12月6日-2018年12月13日

十四、估价报告应用的有效期

估价报告应用的市场价格，应为价值时点的市场价格，本估价报告于估价报告完成之日起一年内有效，超过此期限或出现市场变化较大、供求关系明显失衡状况则该价格应做相应调整，直至重新评估。

十五、其它需要说明的事项

1. 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、显现出来。估价结果不应当被认为是估价机构或估价人员对估价对象可实现价格的保证。

2. 本报告对估价对象权益状况的披露是在现有资料基础上进行的，我们所披露的信息不作为有关各方对估价对象权益确认的依据。

安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司

2018年12月13日



房地产估价技术报告

皖正房评报[2018]字第 6127 号

一、估价对象描述与分析

(一) 估价对象区位状况描述与分析

位置状况描述	坐落	安徽省宿州市东昌路国际新天地 A-1 ¹ 楼 1709 室		
	方位	位于宿州市埇桥区		
	与重要场所(设施)的距离	距离宿州市第十一小学约 300 米。		
	四至	东至东昌路, 南至顺河路, 西至淮海路, 北至环城河		
	朝向	南北通透		
	楼层	所在第 17 层, 总层数 18 层		
交通状况描述	道路状况	该估价对象系于东昌路, 所属道路为次干道, 路况较好。		
	出入可利用交通工具	附近有 10 路、19 路、21 路公交车经过, 距公交车站点 100 米; 由于东至东昌路, 乘坐公交车出行较为便捷。		
	交通管制情况	东昌路作为交通型次干道, 限制大型货运车辆等通行, 道路通行限制时速 50 公里/小时。		
	停车方便程度	周边道路划有临时停车位, 停车较为方便。		
环境状况描述	自然环境	估价对象所在区域为宿州市埇桥区, 区域内环境整治, 道路两旁绿化率较高, 主要污染源为道路路面过往车辆排放的汽车尾气和噪声污染, 无高压输电线路, 安全系数较高。自然环境条件较优。		
	人文环境	估价对象所属区域为宿州市埇桥区, 周边住宅有龙德苑、恒丰嘉苑、观堂苑等, 整体人文环境较好。		
	景观	估价对象所在区域景观较好。		
配套设施描述	基础设施	估价对象所在区域道路、供水、污水、供气、通讯、有线电视等设施完备, 综合基础设施条件较完善, 设施一般, 且保管较完善, 保障率较高, 保障率在 95% 以上。		
	公共服务设施	估价对象附近有大润发、宿州市第十一小学、宿州国购广场、银行等公共服务设施。		
区位状况分析		综上所述, 估价对象为住宅用途房地产, 位于宿州市埇桥区, 南北通透, 地理位置优越, 交通便捷程度较高, 居民出行较便捷, 区域内绿化正在形成规模, 环境景观状况较好, 附近自然环境较好, 空气质量良好, 噪音污染一般, 各种基础设施和公共设施较齐全, 附近居住人口密集, 人流量较大。通过以上因素分析可以看出, 依照目前的发展现状及区域特征, 未来, 伴随着工业化、城市化进程的不断加快, 随着城市的发展及该区域进一步规划建设, 估价对象的房地产价值将有一定的升值空间。		

(二) 估价对象实物状况描述与分析

建筑物实物状况	名称	安徽省宿州市东昌路国际新天地 A-1 ¹ 楼 1709 室	权属证号	201006216
---------	----	--	------	-----------

况描述	所有权人	孙晶、徐蕊、徐凯	面积	131.00 平方米
	用途	住宅	层数/总层数	17F/18F
	建筑结构	钢混	层高(米)	2.9
	设施设备	估价对象于价值时点的供水、排水、供电、通讯、照明及消防设施完备，小区内物业管理，单元电子防盗门，消防栓。		
	装饰装修	/		
	空间布局	合理		
	建成时间	2009 年		
	使用及维护状况	估价对象建筑物目前处于正常使用状态，用途为住宅，空间布局合理，设施设备较齐全，管道畅通，使用状况良好，维护保养情况良好。		
	完损状况	估价对象结构构件，设备完好齐全，管道畅通，现状良好，使用正常，属于完好房。		
实物状况分析	综上所述，估价对象规模适中，适宜居住，用途符合规划且为最佳用途，设施设备完好，空间布局合理，使用及维护状况良好，经现场勘验成新度较高。估价人员经分析得出上述因素有助于估价对象的价值厘化。			

(三) 估价对象权益状况描述与分析

本次评估的估价对象是孙晶、徐蕊、徐凯共同所有的位于安徽省宿州市东昌路国际新天地 A-1[#]楼 1709 室住宅用房市场价值进行评估，权属证号：201006226，权利人：孙晶、徐蕊、徐凯，建筑结构：钢混结构，2009 年建成，所在层 17 层，总层数 18 层，建筑面积为 131.00 平方米，用途：住宅（估价委托人未提供国有土地使用证），估价对象现已被法院查封。根据安徽省宿州市中级人民法院对外委托鉴定、审计、评估委托书〔（2018）皖 13 法委评 20 号〕，估价对象案由：执行案件。

权益状况分析：估价对象已在宿州市房地产管理局办理房屋所有权登记，权益明晰。各项权利因素完整，使用正常，收益能力良好，现受法院查封限制，对估价对象价值有一定限制。估价人员经分析估价对象随着限制的解除市场前景较好。

二、市场背景描述与分析

(一) 宿州市经济发展现状

宿州，简称“蕲”，别称蕲城、宿城，隶属于安徽省，是“省际交汇区域中心城市”、“长三角城市群”、“淮海经济区”、“徐州都市圈”、“宿淮蚌都市圈”、“宿淮城市组群”成员城市。位于安徽省东北部，襟

连沿海，背倚中原，是安徽省的北大门。介于东经 116° 09′ —118° 10′、北纬 33° 18′ —34° 38′ 之间，总面积 9787 平方千米。截至 2017 年，宿州市下辖 1 区、4 县，常住总人口 559.93 万人。

宿州号称云都，拥有中国华东地区最大的云计算数据中心。是 CG 动画集群渲染基地，中国 5 大量子通信节点城市之一。

宿州市是安徽省文明城市、国家园林城市、国家智慧城市、“宽带中国”示范城市、“质量之光”年度质量魅力城市。

初步核算，2018 年前三季度，全市生产总值 1151.30 亿元，按可比价格计算，同比增长 8.3%，增幅高于全省 0.1 个百分点，居全省第 8 位。其中，第一产业增加值 163.4 亿元，增长 3.0%；第二产业增加值 415.4 亿元，增长 8.3%；第三产业增加值 572.5 亿元，增长 11.6%。三次产业结构进一步优化，由去年同期的 15.6：36.2：48.1 调整为 14.2：36.1：49.7。

（二）宿州市房地产业发展现状：

1. 商品房施工情况：

市 区：2018 年 10 月份，市区商品房新开工面积 12.9 万平方米，同比下降 23.2%，其中住宅 12.4 万平方米，非住宅 0.5 万平方米；竣工面积 23.8 万平方米，同比增长 72.4%，其中住宅 22.2 万平方米，非住宅 1.6 万平方米。

2018 年 1-10 月份，市区商品房施工面积 631.9 万平方米，同比下降 1.19%，其中住宅 422.2 万平方米，非住宅 209.7 万平方米；新开工面积 181.3 万平方米，同比增长 4.8%，其中住宅 168.1 万平方米，非住宅 13.2 万平方米；竣工面积 170.5 万平方米，同比下降 2.74%，其中住宅 156.4 万平方米，非住宅 14.1 万平方米。

各 县：2018 年 10 月份，各县商品房新开工总面积 39.52 万平方米，同比增长 48.85%，其中萧县 4.88 万平方米，砀山 17.04 万平方米，灵璧 3 万平方米，泗县 14.6 万平方米；竣工总面积 17.18 万平方米，同比下降 52.3%，其中萧县 0 万平方米，砀山 13.68 万平方米，灵璧 3.5 万平方米，泗县 0 万平方米。

2018年1-10月份,各县商品房施工总面积817.83万平方米,同比增长49.6%,其中萧县250.1万平方米,砀山226.83万平方米,灵璧131万平方米,泗县209.9万平方米;新开工总面积484.02万平方米,同比增长63.5%,其中萧县104.55万平方米,砀山111.67万平方米,灵璧90万平方米,泗县177.8万平方米;竣工总面积331.81万平方米,同比增长49.7%,其中萧县21.78万平方米,砀山95.53万平方米,灵璧54.5万平方米,泗县160万平方米。

2. 商品房批准预售情况:

市 区:2018年10月份,市区批准预售商品房面积为11.86万平方米,同比下降18.99%,其中住宅面积11.68万平方米,非住宅面积0.18万平方米;批准预售住宅964套,非住宅27间。

2018年1-10月份,市区批准预售商品房面积为186.78万平方米,同比增长0.86%,其中住宅面积165.07万平方米,非住宅面积21.71万平方米;批准预售住宅14328套,非住宅2444间。

各 县:2018年10月份,各县批准预售商品房总面积31.37万平方米,同比增长9.15%,其中萧县7.3万平方米,砀山8.26万平方米,灵璧7.11万平方米,泗县8.7万平方米。

2018年1-10月份,各县批准预售商品房总面积418.87万平方米,同比增长39.2%,其中萧县71.02万平方米,砀山182.37万平方米,灵璧91.38万平方米,泗县74.1万平方米。

3. 商品房预售合同备案情况:

市 区:2018年10月份市区商品房预售合同备案面积23.06万平方米,同比增长6.32%,其中住宅20.4万平方米,非住宅2.66万平方米;备案总套数2220套,同比增长3.06%,其中住宅1821套,非住宅399间;备案总金额15.02亿元。

2018年1-10月份市区商品房预售合同备案面积223.16万平方米,同比下降12.8%,其中住宅192.43万平方米,非住宅30.73万平方米;备案

总套数 21387 套，同比下降 18.86%，其中住宅 16883 套，非住宅 4504 间；备案总金额 136.05 亿元，同比增长 6.36%。

各县：2018 年 10 月份各县商品房预售合同备案总面积 25.72 万平方米，同比增长 13.35%，其中萧县 4.68 万平方米，砀山 10.64 万平方米，灵璧 8.3 万平方米，泗县 2.1 万平方米；备案总金额 13.03 亿元。

2018 年 1-10 月份各县商品房预售合同备案总面积 315.99 万平方米，同比增长 22.47%，其中萧县 68.54 万平方米，砀山 118.37 万平方米，灵璧 74.38 万平方米，泗县 54.7 万平方米；备案总金额 155.15 亿元。

4. 新建商品房备案价格：

市区：1-10 月份市区已备案的商品房价格，住宅均价 5734 元/平方米，同比增长 15.8%，非住宅均价 8366 元/平方米，同比增长 59.17%。

各县：1-10 月份各县已备案的住宅均价：萧县 4444 元/平方米，同比增长 16.07%，砀山 4310 元/平方米，同比增长 12.74%，灵璧 4780 元/平方米，同比增长 3%，泗县 4346 元/平方米，同比增长 13.9%。

5. 存量房成交情况：

市区：2018 年 10 月市区共成交存量房 5.88 万平方米，同比增长 46.27%，其中住宅 5.77 万平方米，非住宅 0.11 万平方米；共成交 633 宗，同比增长 36.7%，其中住宅 616 宗，非住宅 17 宗。

2018 年 1-10 月市区共成交存量房 59.69 万平方米，同比增长 53.4%，其中住宅 58.44 万平方米，非住宅 1.25 万平方米；共成交 6472 宗，同比增长 41.4%，其中住宅 6290 宗，非住宅 182 宗。

各县：2018 年 1-10 月（灵璧、砀山系统维护升级，暂无统计数据）泗县存量房成交 10.32 万平方米，二手住房均价 3879 元/平方米；萧县存量房成交 10.3 万平方米，二手住房均价 4015 元/平方米。

6. 市区房地产市场运行其他情况：

购房人结构：1-10 月份在市区已备案的商品房中，外地（本市以外）居民购买占 3%，埇桥区居民购买占 72%，本市各县及乡镇居民购买占 25%。

在购房人群中 30 岁以下占 16%，30-40 岁占 49%，40-50 岁占 33%，50 岁以上占 2%。

购房套型结构：1-10 月份市区已备案住宅套型面积 80 平方米以下占 20.93%，80-100 平方米占 18.6%，100-144 平方米占 56.03%，144 平方米以上占 4.44%。

购房资金结构：1-10 月份市区已备案商品房中按揭贷款占购房总户数的 78.65%。

（三）国家房地产新政及宿州市房地产市场政策

从政策面看，2018 年全国两会召开，房地产相关问题备受重视，“房住不炒”、“房地产税”、“租购同权”等关键词频现。政府工作报告明确提出，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，继续实行差别化调控，建立健全长效机制；支持居民自住购房需求，培育住房租赁市场，发展共有产权住房；加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度；稳妥推进房地产税立法；加强金融风险控制等。房地产信贷资金监管趋严，严控个人贷款违规流入房地产市场，多数银行上调房贷利率。同时，在保障基本住房需求的同时，各地人才引进政策集中出台。

2018 年以来，在中央“房住不炒”的调控精神指导下，多地因城施策、分类调控政策频出。近一段时间，部分城市楼市出现过热苗头，投机炒作有所抬头，引起了政府的高度重视。近日，住建部等七部委在 30 个城市先行开展治理房地产市场乱象专项行动，全国房地产调控步入新阶段，“房住不炒”落实进入关键期。

6 月 28 日，住建部等七部门联合发文，将于 7 月初至 12 月底在 30 个城市先行开展治理房地产市场乱象专项行动，打击重点包括投机炒房、房地产“黑中介”、违法违规房地产开发企业和虚假房地产广告等四个方面。这 30 个城市包括 16 个热点城市，还包括一些潜在热点城市、媒体曝光违法违规较为多的地方以及一些已经在进行违法违规行为整治的城市。

根据国家税务总局和安徽省地税局有关政策规定,宿州市地方税务局2017年6月20日第9次局长办公会审议通过,经市法制办依法登记,登记号为“宿州规审-2017-71”,现将调整我市范围内土地增值税预征率。

宿州市出台公共租赁住房分配和运营管理办法:《宿州市公共租赁住房分配和运营管理办法》分别就公租房保障对象、方式和标准,申请与审核、租赁补贴,轮候与配租,运营管理,租金管理、权属管理、服务和管理等方面做了规定,并明确了政府及其有关部门应当对公共租赁住房信息进行公开,规定了分配和运营中的违法行为应承担的法律责任。

对个人,鼓励依法出租自有住房,支持个人委托住房租赁企业出租住房;对中介,培育发展房屋租赁企业。

2018年,根据《安徽省人民政府办公厅关于进一步加强住房公积金管理工作的意见》(皖政办秘(2017)213号)、安徽省住房和城乡建设厅《关于印发〈安徽省住房公积金资金流动性风险预警机制实施办法〉的通知》(建金(2017)49号)及《宿州市住房公积金资金流动性风险预警机制暂行办法》,目前宿州市住房公积金个贷率已达101.82%,符合启动三级预警机制条件。为防范住房公积金资金流动性风险,自2018年1月17日起,宿州市暂停受理异地贷款业务,并执行贷款发放轮候应急预案。

(四) 估价对象市场背景分析

2018年回顾全国的房地产市场,可谓是跌宕起伏。“房住不炒”原则已经逐渐深入人心,楼市长效机制的建设提上日程,目前政府通过多层次的调控政策抑制房价过快上涨,打击楼市炒作行为,为房地产发展定调。

与往年的调控集中于一二线城市有所不同,从限购、限贷到规范市场各方面的政策风暴,席卷了部分三线城市以及环一线城市的三四线城市。然而宿州市在这场密集政策出台的行动中岿然不动。

宿州市房地产市场经过了深度的调整,市场的特征与表现出现了较大的变化。“稳”将是2018年市场的基本基调。

估价对象所在区域住宅小区密集,社区配套设施较完备,类似房地产需求相对平稳。结合考虑估价对象的区域内各种因素和其自身状况,宿州

市房地产市场目前对类似估价对象房地产的需求状况分析，估价对象房地产市场前景状况较好，具有一定的升值潜力。

三、最高最佳利用分析

房地产估价应以房地产的最高最佳利用为前提。所谓最高最佳利用，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利用。

最高最佳利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利用方式，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，不受估价对象现时利用状况的限制，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利用方式进行估价。

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）无法达到的利用方式作为最高最佳利用。要在技术可能的前提下确定最高最佳利用方式进行估价。

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利用方式，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利用方式中，能使估价对象的价值达到最大的利用方式，才是最高最佳的利用方式。

在合法原则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，根据现状及估价目的分析，待估房地产的法定规划和实际用途为住宅，房地产使用合法有效。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，按照谨慎原则本报告中以估价对象的法定用途为最高最佳使用。

四、估价方法适用性分析

房地产估价测算过程中，根据估价对象实际情况选择不同的估价方法，其测算方法主要有比较法、收益法、成本法及假设开发法等。

1. 估价方法定义

(1) 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调整，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法，一般对于类似房地产市场成熟且有较多可比实例可供选择的房地产估价可选用比较法。

(2) 收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化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或价值的方法，对于经营性或具有收益能力的房地产估价应优先选用收益法。

(3) 成本法是求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法，理论上成本法可使用与任意类型房地产估价，但实际估价过程中，估价人员根据所掌握的资料完善程度决定是否选用。

(4) 假设开发法是将估价对象房地产的预期开发后的价值，扣除其预期的正常开发成本、税金和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法，对于正在开发（如在建工程）或具有可开发潜力的房地产估价可选用假设开发法。

2. 估价方法选取

(1) 未选取的估价方法

估价人员对委托方所提供的委估房地产的文件资料进行了必要的审核及分析，并进行了认真的实地查看和调查了解，由于估价对象属于已建成并投入使用的住宅房地产，不产生后续开发成本，且开发成本资料难以获得，故不宜采用假设开发法；现时住宅房地产价格主要受市场供求关系的影响，与开发成本的关联性弱，房地产的开发成本根本不能反映出房地产的实际市场价值，故不宜采用成本法。

(2) 选取的估价方法

估价对象同一供需范围内类似的房地产交易市场比较活跃，类似交易案例较多且较易取得，故选比较法进行评估；此次评估对象设计及实际用途为住宅房地产，该地段住宅租赁市场比较发达，属于收益性房地产，住宅租金较易取得，所以结合采用收益法进行评估测算。

综上所述，故本次估价采用比较法和收益法两种估价方法进行评估。

五、估价测算过程

1. 比较法测算过程：

(1) 选取可比较案例，选择比较案例应依据估价对象，符合以下条件：

- a、用途相同；
- b、交易类型相同；
- c、正常交易或能够修正为正常交易的案例；
- d、区域及个别条件相近；
- e、统一价格基础；
- f、交易日期接近。

$$\text{比准价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)}$$

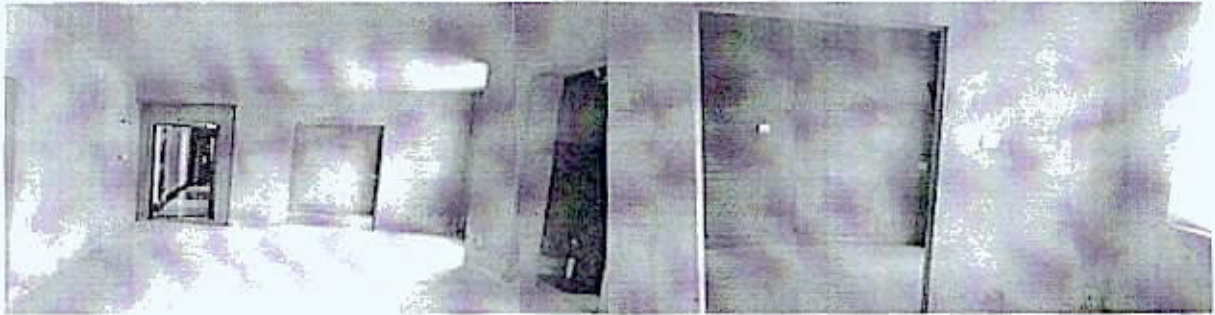
可比实例 A：宿州市埇桥区东昌路国际新天地小区，2018 年 9 月成交，增值税、契税、办证费用等相关税费由买方承担，建筑面积 122.02 平方米，简装，建成于 2009 年，总层数为 18 层，所在层为 15 层，钢混结构，交易价格 6622 元/平方米。



可比实例 B：宿州市埇桥区东昌路国际新天地小区，2018 年 10 月成交，增值税、契税、办证费用等相关税费由买方承担，建筑面积 130.51 平方米，简装，建成于 2009 年，总层数为 18 层，所在层为 12 层，钢混结构，交易价格 6666 元/平方米。



可比实例 C: 宿州市埇桥区东昌路国际新天地小区, 2018 年 10 月成交, 增值税、契税、办证费用等相关税费由买方承担, 建筑面积 122.02 平方米, 毛坯, 建成于 2009 年, 总层数为 18 层, 所在层为 6 层, 钢混结构, 交易价格 6392 元/平方米。



可比实例位置图

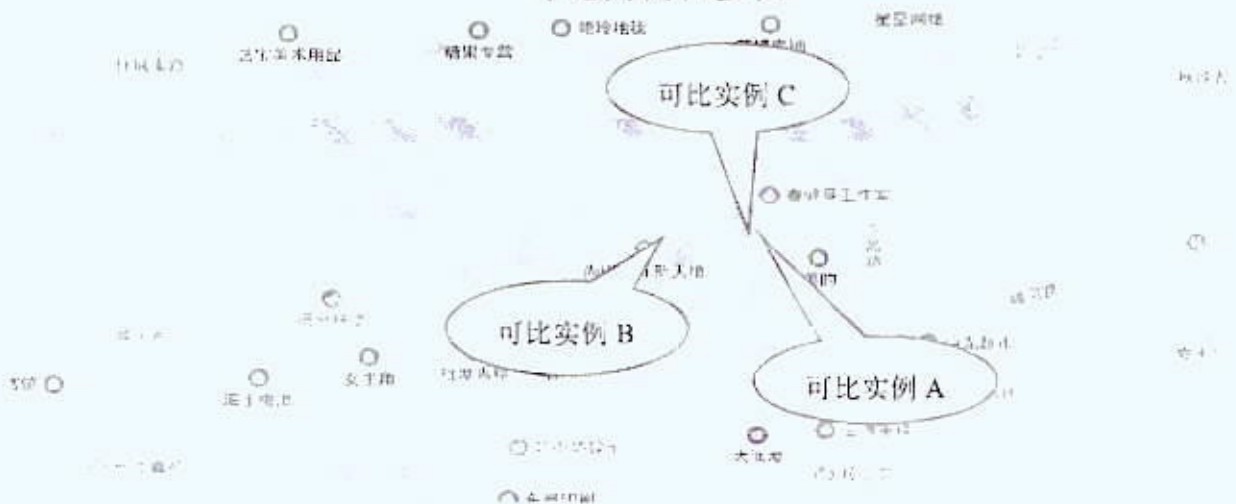


表 1. 比较因素情况说明

项目	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
案例名称	宿州市东昌路国际新天地 A-1 [#] 楼 1709 室	宿州市埇桥区东昌路国际新天地小区	宿州市埇桥区东昌路国际新天地小区	宿州市埇桥区东昌路国际新天地小区
交易价格 (元/m ²)	待估	6622	6666	6392
交易情况	正常	正常	正常	正常
市场状况	2018.12	2018.9	2018.10	2018.10
区位状况	商服繁华程度	附近有超市、商场、银行, 繁华度较好	附近有超市、商场、银行, 繁华度较好	附近有超市、商场、银行, 繁华度较好
	距商业中心距离 (米)	50	50	50
	交通便捷度	较优	较优	较优
	居住氛围	附近小区聚集, 居住氛围较优	附近小区聚集, 居住氛围较优	附近小区聚集, 居住氛围较优
	公共及基础设施完备度	完备	完备	完备
	环境景观	较优	较优	较优
	所在层/总层	17/18	15/18	12/18
	朝向	南北通透	南北通透	南北通透
城市规划限制	无	无	无	

	通风、采光	通风较优、采光较优	通风较优、采光较优	通风较优、采光较优	通风较优、采光较优
实物状况	层数(层)	标准层数	标准层数	标准层数	标准层数
	面积(㎡)	131.00	122.02	130.51	122.02
	结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	平面布局	较好	较好	较好	较好
	内外部装修	简装	简装	简装	毛坯
	建成年代	2009	2009	2009	2009
	物业管理、维护保养情况	一般	一般	一般	一般
权益状况	占用情况	使用情况正常	使用情况正常	使用情况正常	使用情况正常
	他项权	无	无	无	无
	土地他项权状况	出让	出让	出让	出让
	其他特殊因素	无	无	无	无

(2) 调整指数表编制

根据本次评估运用比较法时所选择的比较因素，在编制房地产状况指数过程中，房地产估价师根据各因素对估价对象价值影响程度大小，编制各影响因素对应的指数，以此作为比较法因素调整依据。

1) 交易情况：上述三个可比实例均为公开市场条件下正常交易，不存在特殊因素，故交易情况调整系数均为 100%。

2) 市场状况：根据宿州市房地产价格波动状况，宿州市住宅房地产市场呈平稳趋势，且选取可比案例与估价对象交易日期接近，估不需进行交易期日修正。

3) 区位状况

A、商业繁华程度：商业繁华程度分为高、较高、一般、较低、低五个等级，以估价对象商业繁华程度为基准（100%），每相差一个等级，指数调整 $\pm 3\%$ ；

B、距商业中心距离：以估价对象距商业中心距离为标准，每增加或减少 1000 米，指数调整 $\pm 2\%$ ；

C、交通便捷度：分为便捷、较便捷、一般、不甚便捷、不便捷五个等级，以估价对象交通便捷度为基准（100%），每相差一个等级，指数调整 $\pm 2\%$ ；

D、居住氛围：氛围浓厚、较浓厚、一般、较差、差五个等级，以估价对象居住氛围为基准（100%），每相差一个等级，指数调整 $\pm 3\%$ ；

E、公共及基础设施完备度：根据配套的教育、医疗、卫生、消防等设

施的完备程度，分为完备、较完备、一般、基本完备、不完备五个等级，以估价对象公共及基础设施完备度为基准（100%），每相差一个等级，指数调整 $\pm 2\%$ ；

F、环境景观：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象环境景观为基准（100%），每相差一个等级，指数调整 $\pm 2\%$ ；

G、楼层：分为好、较好、一般、较差、差，以估价对象所在层为基准（100%），每相差一个等级，指数调整 $\pm 1\%$ ；

H、朝向：分为朝南、朝东或朝西、朝北三个等级，以估价对象朝向为基准（100%），每相差一个等级，指数调整 $\pm 2\%$ ；

I、城市规划限制：分为有较大限制、有一定限制、无限制三个等级，以估价对象目前规划限制为基准（100%），每相差一个等级，指数调整 $\pm 2\%$ ；

4) 实物状况

A、通风、采光：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象通风采光为基准（100%），每相差一个等级，指数调整 $\pm 1\%$ ；

B、层高：以层高 2.9 米为标准，与估价对象相比，每增减 0.2 米调整 2%，若可比实例的层高优于此标准，则可比实例的指数高于 100，反之，则可比实例的指数低于 100；

C、建筑面积：分为面积小、面积较小、面积适中、面积较大、面积大五个级别，以估价对象面积为基准（100%），每相差一个等级，指数调整 $\pm 2\%$ 。

D、建筑结构：分为框架、砖混、砖木三个等级，以估价对象结构为基准（100%），每相差一个等级，指数调整 $\pm 2\%$ ；

E、平面布局：平面布局分为好、一般、差三个等级，以估价对象平面布局为基准（100%），每相差一个等级，指数调整 $\pm 3\%$ ；

F、内外装修程度：分为精装修、普通装修、简装、毛坯房四个等级，以估价对象内外装修为基准（100%），每相差一个等级，指数调整 $\pm 2\%$ ；

G、建筑年代：以估价对象建成年代为基准（100%），每相差五年，指数调整 $\pm 1\%$ ；

II、物业管理、维护保养情况：根据有无物业管理、维护保养情况分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象物业管理、维护保养情况为基准（100%），每相差一个等级，指数调整+/-2%；

5) 权益状况

A、占用情况：本次评估三个可比实例与估价对象均为正常使用状态，故无需调整；

B、他项权：本次评估三个可比实例与估价对象均无他项权利记载，故无需调整；

C、土地使用权状况：本次评估三个可比实例与估价对象均为国有出让土地，故无需调整；

D、其他特殊因素：本次评估三个可比实例与估价对象其他特殊因素存在差异，故需调整；

6) 编制比较因素条件指数表

根据比较因素指数的说明，编制比较因素条件指数表，如下表 2：

表 2. 比较因素条件指数表

项目	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
1 案例名称	宿州市东昌路国际新天地 A-1 [#] 楼 1709 室	宿州市埇桥区东昌路国际新天地小区	宿州市埇桥区东昌路国际新天地小区	宿州市埇桥区东昌路国际新天地小区
2 交易价格（元/m ² ）	待估	6622	6666	6392
3 交易情况	100	100	100	100
4 市场状况	100	100	100	100
5	区位状况			
5.1 商服繁华程度	100	100	100	100
5.2 距商业中心距离（米）	100	100	100	100
5.3 交通便捷度	100	100	100	100
5.4 居住氛围	100	100	100	100
5.5 公共及基础设施完备度	100	100	100	100
5.6 环境景观	100	100	100	100
5.7 所在层	100	100	100	98
5.8 朝向	100	100	100	100
5.9 城市规划限制	100	100	100	100
6	实物状况			
6.1 通风、采光	100	100	100	100
6.2 层高（米）	100	100	100	100
6.3 面积（m ² ）	100	100	100	100
6.4 结构	100	100	100	100
6.5 平面布局	100	100	100	100
6.6 内外部装修	100	100	100	98

6.7	建成年代	100	100	100	100
6.8	物业管理、维护保养情况	100	100	100	100
7	权益状况				
7.1	占用情况	100	100	100	100
7.2	他项权	100	100	100	100
7.3	土地使用权状况	100	100	100	100
7.4	其他特殊因素	100	100	100	100

7) 编制因素比较修正系数表

根据比较因素条件指数表,编制因素比较修正系数见下表3。

表3.因素比较修正系数表

序号	项目	实例A	实例B	实例C
	案例名称	宿州市埇桥区东昌路国际新天地小区	宿州市埇桥区东昌路国际新天地小区	宿州市埇桥区东昌路国际新天地小区
	交易价格(元/m ²)	6622	6666	6392
1	交易情况调整	100/100	100/100	100/100
2	市场状况调整	100/100	100/100	100/100
区位状况	商业繁华程度	100/100	100/100	100/100
	距市中心距离(米)	100/100	100/100	100/100
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	居住氛围	100/100	100/100	100/100
	公共及基础设施完备度	100/100	100/100	100/100
	环境景观	100/100	100/100	100/100
	所在层	100/100	100/100	100/98
	朝向	100/100	100/100	100/100
	城市规划限制	100/100	100/100	100/100
	通风、采光	100/100	100/100	100/100
实物状况	层高(米)	100/100	100/100	100/100
	面积(m ²)	100/100	100/100	100/100
	结构	100/100	100/100	100/100
	平面布局	100/100	100/100	100/100
	内外部装修	100/100	100/100	100/98
	建成年代	100/100	100/100	100/100
	物业管理、维护保养情况	100/100	100/100	100/100
权益状况	占用情况	100/100	100/100	100/100
	他项权	100/100	100/100	100/100
	土地使用权状况	100/100	100/100	100/100
	其他特殊因素	100/100	100/100	100/100
	比准价格(元/m ²)	6622	6666	6655

(3) 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、权益状况的修正得出三个可比实例修正后价格比较接近,因此估价人员决定采用简单算术平均法(取整)确定比较法的比准单价,即:

$$\text{估价对象比准价格} = (6622 + 6666 + 6655) \div 3$$

=6648 元/平方米（取整）

2. 收益法测算过程

收益法是在估算待估房地产在未来每年预期纯收益（正常年纯收益）的基础上，以一定的房地产资本化率，将评估对象在未来每年的纯收益折算为评估时点收益总和（房地产）的一种方法，估价对象为住宅房地产，可采用收益法进行估价。

基本公式： $P = (a/r) \times [1 - 1 / (1+r)^n]$

其中：P——估价对象房地产收益价值；

a——房地产年净收益；

r——房地产资本化率；

n——估价对象房地产收益年限。

由于估价对象收益期较长，难以预测该收益期限内各年净收益，通过模拟收益法测算结果与比较法测算结果差距较大，充分表明租赁市场滞后于房地产交易市场，因土地是稀缺性及不可再生资源，具有自然增值及投资属性，估价人员经综合分析并经论证后，选取持有加转售模式评估较为合理。

1. 持有期期间收益

根据委托方提供的资料，估价对象建筑物建成于 2009 年，钢混结构非生产用房的经济耐用年限为 60 年，至价值时点建筑物剩余经济寿命为 51 年。

根据市场上投资者对同类房地产的典型持有时间及可预测期间收益的一般期限，本次估价取持有期 n 为 5 年。

(1) 确定房地年净收益

在确定净收益时，我们既考虑估价对象的实际收益，更考虑了估价对象的客观收益；即我们在该估价对象的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。

A、估算估价对象的潜在毛租金收入

估价人员根据估价对象所在区域同类型房地产的正常收益水平，并结

合估价对象的实际收益水平，确定估价对象的潜在毛租金收入。用比较法求取估价对象的客观市场租金：

a、选取可比实例

估价对象是住宅用途房地产，该地区类似住宅房地产的租金水平容易取得且比较稳定，故采用比较法求取估价对象在价值时点的年客观有效租金收益，作为估价对象的年有效毛租金收入。

选取三个可比实例求取估价对象的年有效毛租金收入，具体测算过程如下：

租赁实例调查表

比较项目	可比实例A	可比实例B	可比实例C
坐落	宿州市尚街国际新天地小区	宿州市尚街国际新天地小区	宿州市尚街国际新天地小区
出租面积 (m ²)	110	131	99
交易日期	2018.10	2018.10	2018.10
交易情况说明	交易情况正常	交易情况正常	交易情况正常
付款方式	签约一年，现金付款	签约一年，现金付款	签约一年，现金付款
房地产权属说明	实物状况说明	该房地产位于宿州市尚街国际新天地小区，南北通透，钢混结构，地势平坦，外墙真石漆，内墙乳胶漆，彩铝窗，水电使用正常	该房地产位于宿州市尚街国际新天地小区，南北通透，钢混结构，地势平坦，外墙真石漆，内墙乳胶漆，彩铝窗，水电使用正常
	权利状况说明	产权明确，无产权纠纷，正常案例	产权明确，无产权纠纷，正常案例
	区位状况说明	该房地产位于宿州市埇桥区，所处区域环境状况较好，公共配套设施较完备，住宅环境较好	该房地产位于宿州市埇桥区，所处区域环境状况较好，公共配套设施较完备，住宅环境较好
租金 (元/m ² ·月)	14.55	15.27	15.15

b、房地产状况调整

实物状况调整：可比实例A、B、C相对于估价对象在实物状况如建筑规模、设施设备、层高、空间布局、新旧程度、结构、装饰装修等方面有所差别，需要进行修正。以估价对象为标准，系数取值为100，若可比实例实物状况优于此标准，则可比实例的指数高于100，若可比实例实物状况劣于此标准，则可比实例的指数低于100。

区位状况调整：可比实例A、B、C相对于估价对象在区位状况状况中如楼层、商业等级、繁华程度、交通便捷度、基础设施完备度、公共配套设施完备度、环境与景观等方面等相近，不需要进行修正。则可比实例A、

B、C 修正系数分别均为 100/100；

权益状况调整：主要包括权利性质、土地使用期限、规划条件、相邻关系情况、地役权设立情况方面，可比实例 A、B、C 与估价对象在权益方面一致，无需修正。则可比实例 A、B、C 修正系数分别均为 100/100。

C、根据以上分析过程得出以下数据：

租赁实例修正表

修正项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
租金 (元/㎡·月)	14.55	15.27	15.15
租赁情况调整	100/100	100/100	100/100
签约日期调整	100/100	100/100	100/100
区位状况调整	100/100	100/100	100/100
实物状况调整	100/100	100/100	100/100
权益状况调整	100/100	100/100	100/100
比准价格 (元/㎡·月)	14.55	15.27	15.15
权重	1/3	1/3	1/3

由以上通过对三个可比实例的租金进行签约日期、租赁情况、实物状况、区位状况、权益状况的修正得出三个可比实例修正后租金比较接近，因此估价人员决定采用简单算术平均法确定估价对象比准租金，即 14.50 元/平方米·月。

B、估算估价对象的有效毛租金收入

a、年有效租金收入：估价人员根据以上比较法计算和对宿州市住宅类房地产市场情况的分析，确定估价对象类似房地产的客观月租金水平为 14.50 元/平方米，另外估价人员根据对宿州市住宅用途房地产市场租金水平的调查及对未来市场状况的预期分析，预测确定估价对象出租率为 85%，有效出租面积为 100%，根据目前宿州市住宅房地产的出租状况可以预测未来很长一段时间内将保持该出租率的水平。

b、其他收入：在本次房地产租赁过程中表现为押金在租约期限内所产生的利息收入，再无其他所得。根据宿州市范围内的房地产出租情况调查得知，在租赁双方签约之日，承租方需要向出租方支付一定数量的押金，押金一般为第一个月的租金。租约自然终止之日，依照租赁合同，押金可退还承租方，但在租约期限内，由押金所产生的利息收入归出租方所有。

价值时点中国人民银行公布的一年期存款利率为 1.5%，估价对象押金为 14.50 元/平方米。

$$\begin{aligned} \text{则：单位房地产年有效毛收入} &= \text{单位房地年租金} + \text{其他收入} \\ &= \text{月租金} \times 12 \times \text{出租率} \times \text{有效出租面积比率} + 14.50 \text{ 元/平方米} \times 1.5\% \\ &= 148.12 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

(2) 单位房地产出租年费用

①管理费：指对出租房屋进行的必要管理所需的费用。管理费用的取值范围一般为有效毛收入的 1%-3%，依据估价对象实际情况及宿州市市场行情，本次评估按年有效收入的 3% 计。

$$\begin{aligned} \text{管理费} &= \text{年有效毛收入} \times \text{管理费率} \\ &= 148.12 \times 3\% = 4.44 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

②维修费：指为保障房屋正常使用每年需支付的修缮费。参考房地产市场的实际维修费，按建筑物重置价格的 2% 计算。

根据安徽省建定字（2000）021 号关于贯彻执行《全国统一建筑工程基础定额安徽省综合估价表》及其费用定额的实施意见，并结合宿州市市场实际情况，估价对象建筑为钢混结构，通过对估价对象的分析，参照《宿州市市场信息价》中建筑物等级划分标准，参照钢混结构，重置价格为 1600 元/平方米。

$$\text{维修费} = \text{建筑物重置价格} \times \text{维修费率} = 1600 \times 2\% = 32 \text{ 元/平方米}$$

③保险费：指房产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。按房屋现值乘以保险费率 2% 计算，估价对象为钢混结构，合理耐用年限为 60 年，残值率为 0%，至价值时点已使用 9 年，按照直线折旧。

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= [1 - (1 - \text{残值率}) \times \text{房屋已使用年限} / \text{房屋耐用年限}] \times 100\% \\ &= 85\% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{保险费} &= \text{建筑物现值} \times \text{保险费率} \\ &= \text{建筑物重置价格} \times \text{成新率} \times \text{保险费率} \\ &= 1600 \times 85\% \times 2\% = 2.72 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

④税金：指房产所有人按有关规定向税务机关缴纳的房产税、增值税及附加等。

a、房产税：依据财政部、国家税务总局财税[2008]24号《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》规定，房产税税率为年有效租金的4%计；

b、增值税：财政部、国家税务总局发布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，经国务院批准，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据《营业税改征增值税试点实施办法》，个人出租房屋应当按照服务业中的租赁业缴纳增值税，纳税人为出租房屋者，计税依据为纳税人取得的租金收入，适用税率为5%。个人出租住房适用优惠政策减按1.5%征收，增值税的纳税人应当在缴纳增值税的同时缴纳城市维护建设税和教育费附加。根据国家税务总局2016年53号公告的有关规定，其他个人采取一次性收取租金的形式出租不动产，取得的租金收入可在租金对应的租赁期内平均分摊，分摊后的月租金收入不超过3万元的，可享受小微企业免征增值税优惠政策。

则：以上税金合计为年租金的相关税费合计为年有效租金的4%，

$$\begin{aligned} \text{税金合计} &= \text{年有效毛收入} \times 4\% \\ &= 148.12 \times 4\% \\ &= 5.92 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{房地出租年总费用} &= \text{管理费} + \text{维修费} + \text{保险费} + \text{税金} \\ &= 45.08 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

(3) 房地年纯收益

$$\begin{aligned} \text{房地年纯收益} &= \text{房地年总收益} - \text{房地出租年总费用} \\ &= 148.12 \text{ 元/平方米} - 45.08 \text{ 元/平方米} \\ &= 103.04 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

(4) 计算待估房地产单位价格

根据宿州市房地产市场发展状况，结合估价对象实际情况分析，本次评估收益法测算取净收益每年递增公式。

由基本公式推得得出适合本次评估的收益法公式为：

$$P = [a / (r - s)] \times [1 - (1 + s)^n / (1 + r)^n]$$

其中： r ——房地产资本化率 7% [资本化率采用“安全利率+风险调整值”的方法确定，住宅房地产资本化率按评估基准日时中国人民银行公布的一年期（含一年）存款利率即安全利率 1.5%，根据同类房地产行业投资收益水平，考虑通货膨胀和同档次成套住宅楼投资风险因素，风险调整值取 5.5%。综上所述，确定资本化率为 7%，即 $r=7%$ 】。

s ——待估住宅年纯收益增长数为 3.0% [宿州市房地产市场中，房地产市场价格总体上是稳中有升。在综合分析近几年来房地产价格变化的基础上同时结合估价对象同类房地产供求的状况，估价对象的个别因素以及通货膨胀等因素的影响近半年的市场通货膨胀率 1.5%-3.2%，本市年租金增长率 1.5% 3%，年租金增长率由此按 3.0% 计】。

n ——估价对象房地产收益年限，本次估价取持有期 n 为 5 年。

$$\begin{aligned} P_1 &= [a / (r - s)] \times [1 - (1 + s)^n / (1 + r)^n] \\ &= [103.04 / (7\% - 3.0\%)] \times [1 - (1 + 3.0\%)^5 / (1 + 7\%)^5] \\ &= 447 \text{ 元/平方米 (取整) }。 \end{aligned}$$

II、期末转售收益

(1) 期末转售价格 (a)

根据未来价格每年的上涨率 (g) 测算期末转售价格。本次估价期末转售价格以比较法测算结果 (6648 元/ m^2) 为基础，再考虑未来价格每年的上涨率进行测算。

根据估价人员调查分析宿州市前 5 年 (2012-2017 年度) 二手住宅销售价格变动情况，并分析 2018 年的宿州市房地产市场走势，考虑到未来房地产市场发展的不确定因数及估价对象的实际情况，综合分析考虑，本次估价时同类型物业未来价格每年上涨率取 5%。

(2) 转售成本 (b)

指转让人负担的销售费用、销售税费等费用和税金。转售成本标准参照宿州市二手房交易税费。估价对象为普通住房，根据估价委托人提供的相关资料：购买已超过 5 年，免征增值税及附加，转售成本需扣除个人所得税 (按照全额 1% 征收)，交易服务费 (3 元/ m^2)。

(3) 期末转售收益(Pt)

期末转售收益(Pt)为持有期末的房地产转售价格(a)减去转售成本(b)。

报酬率(Y)：报酬率采用“无风险报酬率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率+易于获得融资的优惠率+所得税抵扣的优惠率”的方法确定，综合确定为Y=7%。

(4) 计算期末转售房地产单位价格

$$\begin{aligned} P_2 &= P_1 / (1+Y)^t \\ &= [6648 \times (1+5\%)^5 (1-1\%) - 3] / (1+7\%)^5 \\ &= 5987 \text{ 元/平方米 (取整)}. \end{aligned}$$

III、估价对象收益价格

$$P = P_1 + P_2 = 447 \text{ 元/平方米} + 5987 \text{ 元/平方米} = 6434 \text{ 元/平方米}。$$

3. 估价结果的确定

估价人员根据估价程序，经过详细周密的测算，应用比较法和收益法得到的估价结果。两种估价结果存在一定差距，根据估价人员对估价对象周边区域的调查，该地段房屋的租赁市场滞后于房地产交易市场，估价人员在通过对区域内市场经过充分调研的基础上，把两种估价方法的结果与当地房地产市场状况进行充分的分析论证，同时考虑到本次评估目的为法院办理案件确定涉案房地产市场价格提供参考依据，最终决定采用加权算术平均法计算其价格，比较法和收益法取其权重分别为0.7、0.3：

$$\text{单价} = 6648 \text{ 元/m}^2 \times 0.7 + 6434 \text{ 元/m}^2 \times 0.3 = 6584 \text{ 元/m}^2 \text{ (取整)}$$

$$\text{总价} = 6584 \text{ 元/m}^2 \times 131.00 \text{ 平方米} = 86.25 \text{ 万元 (保留两位小数)}。$$

六、估价结果确定



估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，仔细考察估价对象的特征及使用和维护情况，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响项目价值因素的分析，确定估价对象于价值时点房地产市场价值为人民币大写（取整）：捌拾陆万贰仟伍佰元（¥：86.25万元），估价对象单价为6584元/平方米。

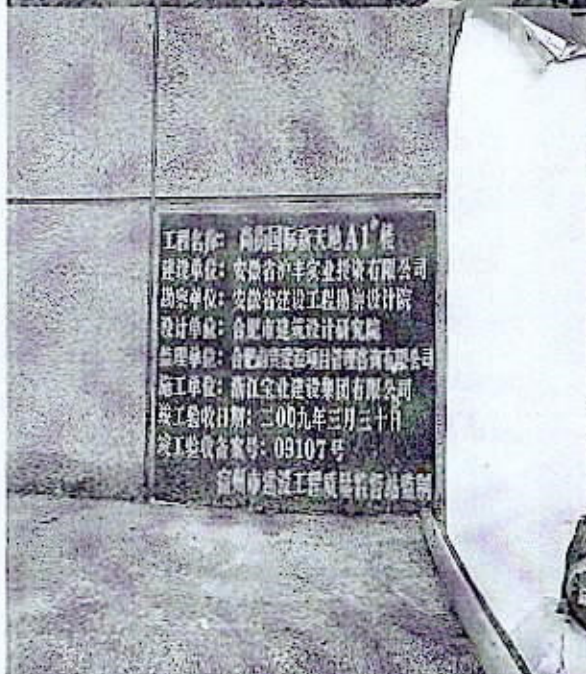
附 件

1. 估价委托书复印件
2. 估价对象实景照片
3. 估价对象权属证明复印件
4. 房地产估价机构营业执照复印件
5. 房地产估价机构估价资质证书复印件
6. 注册房地产估价师估价资格证书复印件

安徽省宿州市中级人民法院 对外委托鉴定、审计、评估委托书

(2018)皖13法委评20号

委托单位	安徽省宿州市中级人民法院	联系电话	袁永 0557-3752421 申巍
受托单位	安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司	联系电话	
委托事项	房地产评估	委托时间	2018年10月28日
委托事项简介	案由：执行案件	标的	
	是否首次（鉴定、审计、评估）：系第（1）次		
送检材料（名称、数量、是否原件）：详见材料目录			
委托事项，要求：对位于宿州市东昌路国际新天地A1#楼1709室131平方米（产权证号201006226），位于宿州市西昌路东侧劳动巷2号135.48平方米（房地权宿字200405520号）房产进行评估。			
<p>约定事项：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、受委托单位对鉴定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鉴定材料以及鉴定人之间对鉴定的不同意见，应当保守秘密； 2、受委托单位应当在接受委托之日起一个月内及时出具鉴定结论；期间不能出具鉴定结论的，应及时向委托单位提交书面延期报告，经核准同意后可以适当延长鉴定期限，否则，委托单位可以解除委托； 3、鉴定人有依法出庭宣读鉴定结论并回答与鉴定相关问题的义务； 4、鉴定人不得私自会见案件当事人或回答与所鉴定案件相关的咨询； 5、机构在接受本院委托后7日内与申请人商谈并收取评估费，收到评估费后，开始进入评估程序。逾期收不到费用的说明退案理由将案件退回我院，如果不将案件退回，视为接受我院委托，进入程序后除法院通知和法定情形外不得以任何理由拖延或拒付评估报告。申请人：朱梅 17355701319。 			
备注	评估报告10份，2份不需装订。		
委托单位：（签名或盖章）	受委托单位：（签名或盖章）		
 2018年10月28日	 年 月 日		



2015年3月7日送达各方当事人

2015年3月15日

安徽省高级人民法院
民事判决书

16

(2014)皖民二终字第 00380 号

上诉人(原审被告): 宿州市埇桥区绿洁生态农业园场, 住所地安徽省宿州市埇桥区杨庄乡徐瓦房村, 组织机构代码 56752125-3。

负责人: 徐玲, 该公司投资人。

上诉人(原审被告): 徐凯, 男, 1966 年 12 月 24 日出生, 汉族, 住安徽省宿州市埇桥区三里办事处浚纺路丝容巷 16 号, 身份证号码 342201196612240211。

上诉人(原审被告): 徐玲, 女, 1956 年 1 月 26 日出生, 汉族, 住安徽省宿州市埇桥区埇桥办事处环城东路东环新村 3 号楼 3 单元 105 室, 身份证号码 342201195601260247。

上诉人(原审被告): 宿州市徐瓦房食品有限公司, 住所地安徽省宿州市埇桥区杨庄乡徐瓦房村, 组织机构代码 06246127-5。

法定代表人: 徐凯, 该公司董事长。

上述四上诉人共同的委托代理人: 李全志, 安徽省宿州市埇桥区祁县镇法律服务所法律工作者。

上述四上诉人共同的委托代理人: 谷宗智, 安徽江淮律师事

- 1 -

17
务所律师。

被上诉人(原审原告):朱梅,女,1965年10月25日出生汉族,住安徽省宿州市埇桥区庙安乡曹集村三组30号,身份证号码342201196510258525。

委托代理人:张怀州,安徽拂晓律师事务所律师。

原审被告:夏中举,男,1954年3月29日出生,汉族安徽省宿州市埇桥区埇桥办事处环城东路东环新村3号楼3105室,身份证号码342201195403290816。

上诉人宿州市埇桥区绿洁生态农业园场(简称绿洁农场)、徐凯、徐玲、宿州市徐瓦房食品有限公司(简称徐瓦房公司)为与被上诉人朱梅、原审被告夏中举民间借贷纠纷一案不服安徽省宿州市中级人民法院于2014年4月18日作(2013)宿中民二初字第00116号民事判决,向本院提起上诉。本院于受理后,依法组成合议庭,于2014年9月18日公开开庭进行了审理。上诉人绿洁农场、徐凯、徐玲、徐瓦房食品的委托代理人李全志、谷宗智,被上诉人朱梅、委托代理人州到庭参加诉讼,原审被告夏中举经本院传票传唤未到庭参加诉讼,本案现已审理终结。

原审法院查明:徐凯、徐玲分别系徐瓦房食品公司、绿业园场的法定代表人。徐凯于2010年7月29日、9月26日、10月10日、1月29日、10月20日分别向朱梅借款并出具借款金额分别为5万元、50万元、5万元、50万元、10万;

- 2 -

18

借款120万元。2010年8月1日，徐凯因绿洁农业园场经营需要，向陈永斌借款，并出具一份借条，注明：今借到陈永斌现金100万元，期限一个月。朱梅作为担保人在该借条上签名。后朱梅协助徐凯向陈永斌偿还了该笔借款。徐玲与夏中举于2009年7月7日向朱梅借款25万元，约定借款期限为二个月。此外，徐玲又于2010年3月1日、3月3日、10月2日、10月8日分别向朱梅借款，并出具借条，借款金额分别为20万元、10万元、200万元、30万元，合计260万元。上述借款均未约定支付利息，借款合计金额为445万元（120万元+40万元+25万元+260万元）。

2013年5月1日，朱梅与徐瓦房食品公司、绿洁农业园场、徐凯、徐玲签订一份借款抵押协议，主要内容为：出借人朱梅；借款人徐瓦房食品公司、绿洁农业园场、徐凯、徐玲；借款人欠张良栋1550万元，经协商由朱梅以1000万元从张良栋处买断借款人所欠张良栋债务，朱梅享有全部债权；借款人原欠朱梅429.2万元，加上现欠1000万元，合计欠朱梅1429.2万元。同日，朱梅与徐瓦房食品公司、绿洁农业园场、徐凯、徐玲又签订一份投资经营协议，其中注明：徐瓦房食品公司、绿洁农业园场、徐凯、徐玲欠朱梅429.2万元本金，因经营需要，授权朱梅参与管理，达成双方共同经营协议。徐瓦房食品公司、绿洁农业园场在上述两份协议中加盖了单位印章，徐凯、徐玲另作为借款人又单独签订协议。原审庭审中，绿洁农业园场、徐凯、徐玲对向朱梅借款本金445万元无异议；朱梅认可徐瓦房食品公司、绿洁农业园场、

- 3 -

19

徐凯、徐玲、夏中举偿还了借款 15.8 万元；同时，朱梅确认其请求五被告所欠借款本金 429.2 万元的利息自 2013 年 5 月 1 日按照月息 2% 计算。

朱梅于 2013 年 10 月 10 日诉至原审法院，请求判令：1、徐瓦房食品公司、绿洁农业园场共同偿还借款 429.2 万元及利息；2、徐凯、徐玲、夏中举在各自参与的借款中与徐瓦房食品公司、绿洁农业园场共同偿还借款本息。

原审法院认为：本案争议焦点为：涉案借款是否约定了利息；借款人实际欠款金额是多少；绿洁农业园场与夏中举是否是借款人。

针对上述争议焦点，原审法院分析评判如下：

徐凯、徐玲出具给朱梅的借条，均没有注明借款利息。朱梅与徐瓦房食品公司、绿洁农业园场、徐凯、徐玲签订的借款抵押协议、投资经营协议中也没有约定利息。朱梅未提供双方借款期间约定利息的证据。因此，应认定双方借款没有约定利息。庭审中，朱梅要求徐瓦房食品公司、绿洁农业园场、徐凯、徐玲、夏中举自 2013 年 5 月 1 日起，按照月息 2% 偿还借款利息，没有事实依据，不予支持。徐瓦房食品公司、绿洁农业园场、徐凯、徐玲应自朱梅 2013 年 10 月 10 日起诉之日起，按照中国人民银行同期同类贷款利率计算，向朱梅支付所欠借款 429.2 万元利息。本案中，徐凯、徐玲均是以个人名义向朱梅借款并出具的借条，虽然 2013 年 5 月 1 日签订的借款抵押协议和投资经营协议对其他事

- 4 -

20

项也进行了约定，但徐瓦房食品公司、绿洁农业园场在该两份协议中与徐凯、徐玲同被列为借款人，并与徐凯、徐玲一起认可欠朱梅借款本金 429.2 万元。因此，徐瓦房食品公司、绿洁农业园场与徐凯、徐玲在该两份协议中属于共同债务人，且绿洁农业园场、徐凯、徐玲对向朱梅借款 445 万元也无异议。故徐瓦房食品公司、绿洁农业园场应与徐凯、徐玲共同偿还所欠朱梅借款 429.2 万元。夏中举虽于 2009 年 7 月 7 日与徐玲共同给朱梅出具借款 25 万元借条，但在 2013 年 5 月 1 日签订的借款抵押协议、投资经营协议中借款人已变更为徐瓦房食品公司、绿洁农业园场、徐凯、徐玲，朱梅对该两份协议也是认可的，故夏中举不应再承担偿还借款的责任。朱梅要求夏中举偿还借款 25 万元及利息的请求，与事实不符，不予支持。

绿洁农业园场、徐凯、徐玲在诉讼中提供数份还款凭证，欲证明已偿还部分借款本金。但绿洁农业园场、徐凯、徐玲提供的还款凭证支付时间均在双方 2013 年 5 月 1 日达成借款抵押协议和投资经营协议之前，徐瓦房食品公司、绿洁农业园场、徐凯、徐玲在签订该两份协议时亦未对所欠朱梅借款本金 429.2 万元表示异议。故绿洁农业园场、徐凯、徐玲所提供的还款凭证不能证明系偿还双方达成的借款抵押协议和投资经营协议中所欠朱梅的借款，不能推翻该两份协议中确定的至 2013 年 5 月 1 日徐瓦房食品公司、绿洁农业园场、徐凯、徐玲欠朱梅借款 429.2 万元的事实。

综上，原审法院依照《中华人民共和国合同法》第四十四条、

- 5 -

21

第六十条、第一百九十六条,《中华人民共和国民事诉讼法》第一百四十二条之规定,判决:一、绿洁农业园场、徐瓦房食品公司、徐凯、徐玲于判决生效后十日内偿还朱梅借款 429.2 万元及利息(自 2013 年 10 月 10 日起至判决指定的履行期限届满之日止,按照中国人民银行同期同类贷款利率计算);驳回朱梅的其他诉讼请求。案件受理费 41136 元,由朱梅承担 1136 元,绿洁农业园场、徐瓦房食品公司、徐凯、徐玲承担 40000 元。

绿洁农业园场、徐凯、徐玲、徐瓦房食品公司不服原审判决,向本院提起上诉称: 1、绿洁农业园场、徐瓦房食品公司均没有与朱梅签订借款合同也没有向朱梅出具借据,朱梅的出借款也未打给徐瓦房食品公司、绿洁农业园场。原审把借款抵押协议和投资经营协议认定为借款合同,违反了法律规定。2、原审认定本案借款没有约定利息,而朱梅对偿还 129 万元是认可的,该 129 万元应系对 429.2 万元债权本金的偿还。原审认为绿洁农业园场、徐凯、徐玲提交的十二张银行转款凭证载明 129 万元与本案无关错误。3、原审判决绿洁农业园场承担责任错误。徐玲系利用职务便利,在上述两份协议上加盖印章,用公司的款项对外偿还个人债务是无效行为。4、原审法院判决徐瓦房食品公司承担责任错误。徐凯在上述两份协议上加盖印章未经徐瓦房食品公司同意且该公司不同意追认,该两份协议对公司无效。5、徐凯系在朱梅的欺诈下签字并擅自加盖公司印章,该两份协议应为无效,徐凯仅对个人借取朱梅 160 万元承担还款责任。6、徐玲系在朱梅的欺诈下签

- 6 -

22

未加盖公司印章，该两份协议应为无效，徐玲仅对个人借取朱梅285万元承担还款责任。综上，请求二审法院查明事实后撤销一审判决，改判驳回原审中朱梅对绿洁农业园场、徐瓦房食品公司的诉讼请求并依法判决徐凯、徐玲应承担的还款责任。

朱梅在二审庭审中答辩称：四上诉人认可借其160万元、285万元款项的事实。虽然当时借款是两自然人所借，但借款用于两业的经营活动。原审认定四上诉人共同承担还款责任，是基于方在2013年5月份的结算。四上诉人认为129万元应在借款本中扣除，与事实不符，转款单注明用途为归还利息，并非是归本金。综上，请求二审法院驳回四上诉人的上诉，维持原审判

二审中，绿洁农业园场、徐凯、徐玲、徐瓦房食品公司向本提交宿州市埇桥区法院受理案件通知书一份，证明借款抵押协议是无效协议。朱梅质证认为，对该证据的真实性无异议，但该份证据与本案无关联性。本院经审查认为，该份证据与本案不具有关联性，本院不予确认。

二审中，朱梅提交以下证据：汇款凭证11份，证明在本案以与各上诉人之间还有多笔借款、投资关系，四上诉人举证的129万元还款凭证是归还其他借款利息，与本案不具有关联性。绿洁农业园场、徐凯、徐玲、徐瓦房食品公司质证认为：该11份汇款凭证不是新证据，与本案不具有关联性，关于129万元款项的性质，朱梅的陈述与原审相矛盾。本院经审查认为，该11份汇款凭

- 7 -

23.

证，与本案不具有关联性，本院不予采纳。

二审庭后，绿洁农业园场、徐凯、徐玲、徐瓦房食品公司提交以下证据：银行汇单 26 笔，证明向朱梅还款数额为 315.9 万元。朱梅质证认为：对该银行汇单 26 笔的真实性无异议，但与本案无关联性。本院经审查认为，该银行汇单 26 笔中，23 笔系 2013 年 5 月 1 日以前的银行汇单凭证，与本案不具有关联性，故本院不予采纳。另朱梅对第十四笔，2013 年 6 月 18 日汇款 1 万元、第十九笔，2013 年 6 月 4 日还款 5 万元、第二十二笔，2013 年 6 月 17 日还款 9 万元的银行汇单真实性没有异议，该 3 笔银行汇单能够反映绿洁农业园场、徐凯、徐玲、徐瓦房食品公司于 2013 年 5 月 1 日后向朱梅支付款项情况，本院予以采信，朱梅认为上述 1 万元是还陈永斌借款 50 万元的利息，5 万元、9 万元是还张良栋的利息，证据不足。

二审中，绿洁农业园场、徐凯、徐玲、徐瓦房食品公司提出中止审理本案的申请，因其提交的埇桥区法院受理案件通知书与本案无关联性，故本院不予中止审理。其申请调取徐玲、徐凯等在银行的汇款数据，本院依法不予准许。

本院二审对原审法院查明的事实予以确认外，另查明，绿洁农业园场、徐凯、徐玲、徐瓦房食品公司于 2013 年 6 月 4 日、2013 年 6 月 17 日、2013 年 6 月 18 日向朱梅汇款 5 万元、9 万元、1 万元。

本院认为：综合各方举证、质证及诉辩意见，本案的二审争

- 8 -

24

焦点是：一、徐瓦房食品公司、绿洁农业园场是否应承担还款责任。二、原审判决徐凯、徐玲应承担的还款责任是否正确。

关于争议焦点一，本院认为：原审判决徐瓦房食品公司、绿洁农业园场与徐凯、徐玲共同承担还款责任是基于徐瓦房食品公司、绿洁农业园场在借款抵押协议和投资经营协议中与徐凯、徐玲同被列为借款人，表明徐瓦房食品公司、绿洁农业园场认可与徐凯、徐玲共同欠朱梅借款本金 429.2 万元。徐凯是徐瓦房食品公司的法定代表人、徐玲是个人独资企业绿洁农业园场的投资人，徐凯、徐玲代表各自公司在上述两份协议中加盖公章，标记了徐瓦房食品公司、绿洁农业园场作为借款人的身份及对外应承担的责任，具有相应的法律效力。且二审庭审中，绿洁农业园场、徐凯、徐玲、徐瓦房食品公司对印章真实性及涉案借款数额 429.2 万元无异议。故原审判决徐瓦房食品公司、绿洁农业园场与徐凯、徐玲共同承担还款责任并无不当。

关于争议焦点二，本院认为：本案中，绿洁农业园场、徐凯、徐玲、徐瓦房食品公司认可共同欠朱梅借款本金 429.2 万元，徐凯、徐玲与徐瓦房食品公司、绿洁农业园场在借款抵押协议和投资经营协议中属于共同债务人，应与徐瓦房食品公司、绿洁农业园场共同偿还所欠朱梅借款。徐凯、徐玲陈述上述两份协议是在朱梅的欺诈下签字并擅自加盖公司印章，但未提供证据予以证实，本院不予采信。徐凯、徐玲上诉主张其仅分别对个人借取朱梅 160 万元、285 万元承担还款责任亦无事实和法律依据，本院不予支

- 9 -

25

持。原审认为绿洁农业园场、徐凯、徐玲在诉讼中提供的数份凭证不能推翻上述两份协议中确定的欠朱梅借款 429.2 万元的事实正确。鉴于上述两份协议签订后，绿洁农业园场、徐凯、徐玲、徐瓦房食品公司又偿还朱梅 15 万借款，故徐凯、徐玲与徐瓦房食品公司、绿洁农业园场应偿还朱梅借款本金 414.2 万元(429.2 万元-15 万元)。

综上，绿洁农业园场、徐凯、徐玲、徐瓦房食品公司的上诉理由不能成立，其上诉请求应予驳回。原审判决认定事实清楚，适用法律正确。鉴于二审中绿洁农业园场、徐凯、徐玲、徐瓦房食品公司提交的证据证明已偿还朱梅借款数额有变化，本院对其应偿还款项数额作相应调整。根据《中华人民共和国民事诉讼法》第一百四十四条、第一百七十四条、第一百七十条第一款第(二)项之规定，判决如下：

一、维持安徽省宿州市中级人民法院(2013)宿中民二初字第 00116 号民事判决第二项；

二、变更安徽省宿州市中级人民法院(2013)宿中民二初字第 00116 号民事判决第一项，即宿州市埇桥区绿洁生态农业园场、宿州市徐瓦房食品有限公司、徐凯、徐玲于本判决生效后十日内偿还朱梅借款 429.2 万元及利息(自 2013 年 10 月 10 日起至本判决指定的履行期限届满之日止，按照中国人民银行同期同类贷款利率计算)为“宿州市埇桥区绿洁生态农业园场、徐凯、徐玲、宿州市徐瓦房食品有限公司于本判决生效后十日内偿还朱梅借款

- 10 -

26

元及利息(自2013年10月10日起至本判决确定的履行之日止,按照中国人民银行同期同类贷款利率计算)。”

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》第二百五十三条之规定,加倍支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费41136元,财产保全费5000元,共计46136元;由宿州市埇桥区绿洁生态农业园场、徐玲、宿州市徐瓦房食品有限公司、徐凯承担45000元,朱梅承担1136元;二审案件受理费36元,财产保全费1000元,共计42136元,由宿州市埇桥区绿洁生态农业园场、徐凯、徐玲、宿州市徐瓦房食品有限公司承担140600元,朱梅承担1536元。

本判决为终审判决。

27

(此页无正文)

审 判 长 李 婷 婷
审 判 员 沈 光 明
代理审判员 樊 坤



二〇一四年十二月八日

本件与原本核对无异

书 记 员 马 梦 颖

安徽省宿州市中级人民法院 执行裁定书

(2015)宿中执字第00133-4号

申请执行人：朱梅，女，1965年10月25日出生，汉族，住安徽省宿州市埇桥区苗安乡曹集村三组30号，公民身份号码342201196510258525。

被执行人：宿州市埇桥区绿洁生态农业园场，住所地安徽省宿州市埇桥区杨庄乡程庄村，组织机构代码56752125-3。

法定代表人：徐玲，该公司董事长。

被执行人：宿州市徐瓦房食品有限公司，住所地安徽省宿州市埇桥区杨庄乡程庄村，组织机构代码06246127-5。

法定代表人：徐凯，该公司董事长。

被执行人：徐凯，男，1966年12月24日出生，汉族，住安徽省宿州市埇桥区三里办事处浚纺路丝容巷16号，公民身份号码342201196612240211。

被执行人：徐玲，女，1956年1月26日出生，汉族，住安徽省宿州市埇桥区埇桥办事处环城东路东环新村3号楼3单元105室，公民身份号码342201195601260247。

申请执行人朱梅与被执行人宿州市徐瓦房食品有限公司、宿州市埇桥区绿洁生态农业园场、徐凯、徐玲民间借贷纠纷一案，安徽省高级人民法院于2014年12月8日作出的(2014)皖民二

终字第 00380 号民事判决书已经发生法律效力。因被执行人宿州中农食品有限公司、宿州市埇桥区绿润生态农业园场、徐玲、徐玲未履行上述生效法律文书确定的义务，经朱梅申请，本院于 2015 年 4 月 16 日立案执行。

本院查明：本案在执行期间，本院于 2015 年 8 月 25 日作出（2015）宿中执字第 00133 号执行裁定书，续行查封了被执行人徐玲名下 8 套房屋（房地产权证字号为：房地权宿字 201006226 号、房地权宿字 200918048 号、房地权宿字 200418220 号、房地权宿字 200527648 号、房地权宿字 200418223 号、房地权宿字 200418230 号、房地权宿字 200419126 号、房地权宿字 200418231 号）；同时查封了被执行人徐玲名下 2 套房屋（房地产权证字号为：房地权宿字 200423587 号、房地权宿字 200405520 号）。现因上述财产的查封期限即将届满，申请执行人朱梅于 2018 年 8 月 12 日向本院申请对上述财产续行查封。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、第二百四十六条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第四百八十七条、《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 38 条之规定，裁定如下：

一、对被执行人徐玲名下 8 套房屋（房地产权证字号为：房地权宿字 201006226 号、房地权宿字 200918048 号、房地权宿字 200418220 号、房地权宿字 200527648 号、房地权宿字 200418223 号、房地权宿字 200418230 号、房地权宿字 200419126 号、房地权宿字 200418231 号）予以续行查封，查封期限三年；

二、对被执行人徐玲名下 2 套房屋（房地产权证字号为：房

地权宿字 200423587 号、房地权宿字 200405520 号)予以续行查封,查封期限三年;

三、在查封期间内,被执行人不得转移被查封的财产,不得对被查封财产设定权利负担,不得有妨碍执行的其他行为。

需要续行查封的,应当在查封期限届满前七日内向本院提出续行查封的书面申请;履行义务后可以申请解除查封。

本裁定送达后即发生法律效力。

审 判 长 王艳峰
审 判 员 李德道
审 判 员 刘小宝



二〇一八年八月十五日

书 记 员 闫志新

文书与原件无异

附相关法律规定：

《中华人民共和国民事诉讼法》

第二百四十四条 被执行人未按执行通知履行法律文书确定的义务，人民法院有权查封、扣押、冻结、拍卖、变卖被执行人应当履行义务部分的财产，但应当保留被执行人及其所扶养家属的生活必需品。

采取前款措施，人民法院应当作出裁定。

第二百四十六条 被查封的财产，执行员可以指定被执行人负责保管。因被执行人的过错造成的损失，由被执行人承担。

《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》

第四百八十七条 人民法院冻结被执行人的银行存款的期限不得超过一年，查封、扣押动产的期限不得超过两年，查封不动产、冻结其他财产权的期限不得超过三年。

申请执行人申请延长期限的，人民法院应当在查封、扣押、冻结期限届满前办理续行查封、扣押、冻结手续，续行期限不得超过前款规定的期限。

人民法院也可以依职权办理续行查封、扣押、冻结手续。

《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)》

38. 被执行人无金钱给付能力的，人民法院有权裁定对被执行人的其他财产采取查封、扣押措施。裁定书应送达被执行人。

采取前款措施需有关单位协助的，应当向有关单位发出协助执行通知书，连同裁定书副本一并送达有关单位。

83

空白

证明

经系统查档，孙品同志，身份证号34220119690910128拥有坐落在滁州市东园路
国际新天地A-1幢的房屋1间1套1结
 构的房屋（13.20 m²），系自建、买卖已于
 年办理房屋产权证书，（证
 号：201006226）。

特此证明

共有人：徐蕊
徐兆
已盖章

经查询本件记载信息与宿州市房地产管理局档案室
 档案一致，可用于执行
 复印 2015年7月8日 2015年7月07日 08时42分



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91341100746769086N(1-3)

名称 安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 住所 合肥市庐阳区濉溪路425号1003-1004室
 法定代表人 章俊
 注册资本 贰佰壹拾捌万圆
 成立日期 2003年02月20日
 营业期限 2003年02月20日至2023年02月19日
 经营范围 房地产价格评估; 土地评估; 房地产中介服务; 工程造价咨询; 土地登记代理; 房地产项目可行性研究; 地籍测绘; 房产测绘; 工程测量; 土地业务咨询; 资产评估; 单项资产评估; 企业整体资产评估; 股权及无形资产评估; 林木价格评估; 二手车价格鉴定评估; 企业信用评估; 保险公估; 司法鉴定评估; 土地规划; 土地复垦整理; 企业管理咨询。(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

07月10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.gscredit.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：安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司
法定代表人：章俊
(执行合伙人)

住所：合肥市庐阳区濉溪路425号1003-1004室
营业执照注册号：91340100746769086N

资质等级：一级
行政许可决定书号：GA161003

有效期限：2016年3月17日至2019年3月16日
行政许可机关(公章)



无效
禁止使用
警告

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. 00104874

姓名 / Full name
 章俊

性别 / Sex
 男

身份证件号码 / ID No.
 342622198009205812

注册号 / Registration No.
 3420110050

执业机构 / Employer
 安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry
 2020-6-29

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. 00119542

姓名 / Full name
 陈斌

性别 / Sex
 男

身份证件号码 / ID No.
 342522198910010014

注册号 / Registration No.
 3420160005

执业机构 / Employer
 安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry
 2019-8-22

持证人签名 / Bearer's signature



情况说明

安徽省宿州市中级人民法院：

贵院来函收悉，我评估公司接受贵院委托，委托编号：(2018)皖13法委评20号，孙晶、徐蕊、徐凯共同所有的位于安徽省宿州市东昌路国际新天地A-1#楼1709室住宅用房和对徐玲所有的位于安徽省宿州市西昌路东侧劳动巷2号住宅用房的 market 价值进行评估，并于2018年12月13日出具了评估报告书（皖正房评报[2018]字6127号、皖正房评报[2018]字6128号），估价报告有效期为自出具之日起一年之内，截止2019年12月13日该评估报告已过有效期，经过估价人员的再次市场调查，宿州市住宅房地产市场趋于平稳上涨，估价对象均存在一定幅度的变动。距初步调查：国际新天地小区截止目前，距评估价值时点上涨幅度约为12%，劳动巷所在区域同等标准住房用房截止目前，距评估价值时点上涨幅度约为10%。估价对象的具体变动数额，本公司建议重新评估。

安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司

2020年4月26日

