

安徽新安房地产评估有限公司  
**房地产估价报告**

皖新安房评报字[2019]第 385 号

估价项目名称：巢湖市长江路城市之光 A2 幢 403 住宅用房房地产市场  
价值评估

估价委托人：巢湖市人民法院

估价机构：安徽新安房地产评估有限公司

注册房地产估价师：顾 杰 注册号：3220130012

程元明 注册号：3420110065

价值时点：2019 年 8 月 21 日

估价报告出具之日：2019 年 8 月 29 日



## 致估价委托人函

巢湖市人民法院：

我公司接受贵院的委托，对巢湖市长江路城市之光 A2 幢 403 住宅用房【不动产权证号：巢湖市房权证字第 230255 号，建筑面积：108.66 平方米，规划用途：住宅，建筑结构：钢混结构，不动产权利人：赵付超，所在层/总层数：4/18，竣工年代：2008 年】进行估价测算，估价目的为贵院依法处置估价对象提供其市场价值的参考依据。

我们的房地产估价师对估价对象进行了实地查勘和核实，根据特定的估价目的与相关的估价依据，遵循估价原则，依据科学的估价程序，选择比较法和收益法两种估价方法，经过评估测算，确定估价对象在价值时点 2019 年 8 月 21 日，价值类型为公开市场价值的估价结果为：

单价（人民币）：9676 元/平方米

总价（人民币）：1051394 元

大写（人民币）：壹佰零伍万壹仟叁佰玖拾肆元整

注：估价结果应用的有效期自本估价报告出具之日（2019 年 8 月 29 日）起壹年内有效；估价的详细结果、过程及有关说明；详见附后的《估价结果报告》和《估价技术报告》。

此致

法定代表人（盖章）



安徽新安房地产评估有限公司

2019年8月29日



## 估价师声明

我们郑重声明：

1、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。

2、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。

3、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。

4、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、本估价报告是由房地产估价师完成的，没有其他人对本估价报告提供重要专业帮助。

6、本估价报告未经估价机构书面同意，不得向委托方和估价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，本估价机构及房地产估价师不承担相应的责任。

7、本报告书由“致估价委托人函”、“估价师声明”、“估价假设和限制条件”、“估价结果报告”、“估价技术报告”和“附件”构成完整的估价报告。报告使用人应严格按照本估价报告全部完整地应





用。对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失，本估价机构和房地产估价师不承担任何法律责任。

8、本报告由安徽新安房地产评估有限公司负责解释。

| 姓名  | 注册号        | 签章  | 签章日期       |
|-----|------------|---|------------|
| 顾杰  | 3220130012 |  | 2019年8月29日 |
| 程元明 | 3420110065 |  | 2019年8月29日 |



# 估价的假设和限制条件

## 一、估价的假设

### 1、一般假设

(1) 注册房地产估价师已对委托方提供的资料进行了检查，并将估价对象的权属、面积、用途等资料记载入估价报告，假设委托方提供资料合法、真实、准确，并且提供了与本次评估有关的所有资料，没有保留和隐瞒。

(2) 注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了充分关注，但估价对象在价值时点是否存在安全隐患没有相应的专业机构进行鉴定、检测，本次估价假设其无安全隐患和环境污染。

(3) 假设估价对象在价值时点达到最佳使用状态，且权属关系不存在纠纷，不受任何权利限制。

(4) 假设房地产市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

(5) 假设估价对象已经处在交易过程中，房地产估价师根据估价对象的交易条件等模拟市场进行估价。

(6) 假设市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开且不具有排他性。

(7) 假设估价对象在价值时点和未来合理存续期间，按目前使用



方式、规模、环境和用途等情况下可以继续使用。

(8) 本次估价时，注册房地产估价师未对估价对象隐蔽工程进行测量、实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题，且符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准。

## 2、未定事项假设

无

## 3、背离事实假设

根据委托方提供的资料，估价对象于价值时点存在查封他项权利。根据评估目的，本次评估不考虑查封他项权利对估价结果的影响。

## 4、不相一致假设

无

## 5、依据不足假设

(1) 根据委托方提供的《查档证明》未能显示土地权属信息，产权来源为买卖，规划用途为住宅。综合上述因素，房地产估价师做出如下假设：估价对象的土地性质为国有出让性质住宅用地，最高出让年限为70年。若本次假设与估价对象的《国有土地使用证》有出入，则以证载的相应信息为准，其估价结果亦作相应调整。

(3) 根据委托方提供的《查档证明》，未能体现估价对象的房屋结构，根据实地查勘，估价对象为钢混结构，本次评估以此为依据进行设定。

## 二、应用的限制条件

1、本估价报告仅作为委托人依法处置估价对象提供其市场价值的参考依据，不得另作他用。





2、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住宅用途房地产的公开市场价值。

3、本次价值时点为实地查勘之日，即 2019 年 8 月 21 日；估价结果的应用有效期自本估价报告出具之日（2019 年 8 月 29 日）起壹年内有效。

4、与该估价对象相关的房地产市场行情或估价对象本身若在本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评估。

5、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以相关管理部门认定为准。

6、本次报告估价结果为估价对象在价值时点的现有使用状态下的市场价值。

7、发现本报告的文字或数字因印刷发生错误和误差时，应通知本公司更正，未经更正时，本报告差错部分无效。

8、报告中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保留小数或取整。因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果和最终估价结果的准确性。



# 估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：巢湖市人民法院

地址：巢湖市世纪大道与健康东路交口西北侧

## 二、估价机构

名称：安徽新安房地产评估有限公司

住所：合肥市庐阳区寿春路 356 号徽商国际大厦 1606 室

法定代表人：聂雯

统一社会信用代码：91340100752952880M

备案等级：贰级

证书编号：GA062001

有效期限：2017 年 8 月 31 日-2020 年 8 月 31 日

## 三、估价对象

### （一）估价对象的概况

#### 1、房产基本状况

|         |   |           |                   |
|---------|---|-----------|-------------------|
| 不动产权利人  | 赵付超   | 不动产权证号    | 巢湖市房权证字第 230255 号 |
| 所在层/总层数 | 4/18  | 建筑面积（平方米） | 108.66            |
| 规划用途    | 住宅  | 产权来源      | 买卖                |
| 建筑结构    | 钢混结构（设定）  | 建成年代      | 2008 年            |
| 不动产坐落   | 巢湖市长江路城市之光 A2 幢 403。  |           |                   |
| 限制情况    | 巢湖市人民法院于 2018-07-17 至 2021-07-17 查封，查封来文字号：（2018）皖 0181 执 1302 号<br>巢湖市人民法院于 2015-05-21 至 2018-05-21 查封，查封来文字号：（2014）巢执字第 00357、00358 号<br>巢湖市人民法院于 2019-02-20 至 2022-02-20 查封，查封来文字号：（2017）皖 0181 执 434 号<br>巢湖市人民法院于 2018-05-08 至 2021-05-08 查封，查封来文字号：（2014）巢执字第 00357、00358 号 |           |                   |





巢湖市人民法院于 2016-02-25 至 2019-02-25 查封，查封来文字号：(2016) 院 0181 民初 822 号

## 2、土地基本状况

|             |  |      |        |
|-------------|--|------|--------|
| 使用者         | 赵付超  | 用途   | 住宅(设定) |
| 国有土地使用权取得方式 | 出让(设定)   | 所有者  | 国有     |
| 宗地形状        | 较规则  | 地势地形 | 较平坦    |
| 坐落          | 巢湖市长江路城市之光 A2 幢 403。                                 |      |        |
| 四至          | 东至半汤路，南至长江中路，西至巢湖路，北至铁路线。                            |      |        |
| 开发程度        | 经实地查勘确定该宗地基础设施已达到“六通一平”(通路、通电、通上水、通下水、通讯、通天然气及场地平整)。 |      |        |

### (二) 区域状况

|        |  |
|--------|--|
| 地理位置   | 巢湖市长江路城市之光 A2 幢 403。   |
| 四至     | 东至半汤路，南至长江中路，西至巢湖路，北至铁路线。  |
| 交通状况   | 周边 3 路、6 路、8 路、9 路、18 路、22 路等多路公交车在附近经停，东近半汤路，交通较便捷。                     |
| 周边状况   | 周边有爱巢国际花园、爱巢玉兰花园、天巢广场、巢州景苑、凤凰山庄等住宅小区，附近有巢湖市第四中学、合肥市骨科医院、巢湖市新星学校、巢湖医院等设施。 |
| 基础配套设施 | 达到“六通一平”(通路、通电、通上水、通下水、通讯、通天然气及场地平整)。                                    |
| 公共配套设施 | 估价对象周边有巢湖市第四中学、合肥市骨科医院、巢湖市新星学校、巢湖医院等公共配套设施。                              |
| 学区     | 巢湖四中、城市之光小学。   |

### (三) 估价对象实物概况

|        |  |         |      |           |        |
|--------|--|---------|------|-----------|--------|
| 估价对象名称 | 城市之光 A2 幢 403 住宅用房   | 用途      | 住宅   | 建筑面积(平方米) | 108.66 |
| 建筑年代   | 2008 年   | 所在层/总层数 | 4/18 | 房屋结构      | 钢混     |
| 装修状况   | 估价对象外墙下部为石材，上部为条形砖，入户防盗门，塑钢窗，客厅地面为地砖，墙面及顶面为乳胶漆，电视背景墙，主卧地面为木地板，墙面为墙纸，顶面为乳胶漆，次卧及书房地面为地砖，墙面及顶面为乳胶漆，厨房及卫生间地面、墙面均为瓷砖。 |         |      |           |        |
| 使用状况   | 于实地查勘之时，估价对象处于空置状态，使用状况良好。   |         |      |           |        |
| 附属设施   | 供水、排水、强电、弱电、天然气、电梯等。   |         |      |           |        |
| 维护状况   | 估价对象建筑物经实地查勘，维护保养状况良好，承重结构未见不均匀沉降，门窗完好，设备、管道现状良好，能正常使用，属于完好房。  |         |      |           |        |

## 四、估价目的

为估价委托人依法处置估价对象提供价值参考依据而评估房地产



的市场价值。

## 五、价值时点

本次评估的价值时点为实地查勘之日，即 2019 年 8 月 21 日，本次价值时点的选取是较接近于估价目的所要求的经济行为合理实现日期，并经委托方的同意。

## 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。

公开市场价值，是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》（2007 年 8 月 30 日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》（2004 年 8 月 28 日中华人民共和国主席令第 28 号）
- 3、《中华人民共和国拍卖法》（中华人民共和国主席令第 23 号）
- 4、《中华人民共和国物权法》（2007 年 10 月 1 日中华人民共和国主席令第 62 号）
- 5、《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 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、《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)

8、《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)

9、《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改增值税的通知》(财税[2016]36号)

10、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》(国发[1985]19号)

11、《财政部国家税务总局关于扩大有关政府性基金免征范围的通知》(财税[2016]12号)

(二) 部门规章、规范性文件、地方法规

1、《安徽省房地产估价管理办法》(建房字[1995]第540号)

2、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(法释[2011]21号)

3、《安徽省高级人民法院关于规范司法鉴定对外委托工作的若干意见》(皖高法[2016]324号)

4、《司法鉴定程序通则》(中华人民共和国司法部令第132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)

3、《安徽省房地产估价管理办法》(建房字[1995]第540号)





- 4、《房屋完损等级评定标准》（试行）（城住字[1984]第 678 号）
- 5、《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）

（四）委托人提供的有关资料（复印件）

- 1、《巢湖市人民法院对外委托审计、评估、鉴定委托书》【（2019）皖 0181 委字第 00208 号】

- 2、《查档证明》

- 3、委托人提供其他的相关资料

（五）估价方调查收集的资料

- 1、实地查勘资料

- 2、市场调查资料

- 3、房地产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，本次房地产估价工作应遵循以下估价原则：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。

1、独立、客观、公正原则：指站在中立的立场上，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。估价机构和房地产估价师与委托人及估价利害关系人没有利害关系，与估价对象没有利益关系，不带着自己的情感、好恶和偏见，按照事物的本来面目、实事求是地进行估价，房地产估价师和估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，坚持原则、公平正直地进行估价；

2、合法原则：估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或



价格。依法判定的估价对象权益可分解为依法判定的权利类型及归属，以及使用、处分等权利。

(1) 依法判定的权利类型及归属，是指所有权、建设用地使用权、地役权、抵押权、租赁权等房地产权利及其归属，一般应以不动产登记簿、权属证书以及有关合同等为依据。

(2) 依法判定的使用权利，应以土地用途管制、规划条件等使用管制为依据。

(3) 依法判定的处分权利，应以法律法规和政策或者合同等允许的处分方式为依据。

(4) 依法判定的其他权益，包括评估出的价值应符合国家的价格政策及采用的估价技术标准等。

3、价值时点原则：指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。影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的。

4、替代原则：指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。如果存在着一定数量与估价对象相似的房地产并已知它们的价格时，则可以通过这些相似的价格推算出估价对象的价格，应考虑相似的价格牵掣。

5、最高最佳利用原则：估价是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按照法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判



断确定。分别以保持现状前提、转换用途前提、装修改造前提、改变规模、重新开发等前提作出判断和选择。

## 九、估价方法

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法。估价方法的选择应根据《房地产估价规范》执行，根据当地该类房地产市场发育状况，并结合本次评估的估价目的等具体特点，本报告将采用比较法和收益法对估价对象进行估价。两种估价方法相互验证，最终综合确定其市场价值。

1、比较法：是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比案例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。该方法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

2、收益法：是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法，该方法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。

## 十、估价结果

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，利用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，最后确定估价对象在价值时点（2019年8月21日）的估价结果：

单价（人民币）：9676元/平方米






总价（人民币）：1051394 元

大写（人民币）：壹佰零伍万壹仟叁佰玖拾肆元整

### 十一、注册房地产估价师及估价人员

| 姓名  | 注册号        | 签章   | 签章日期       |
|-----|------------|--|------------|
| 顾杰  | 3220130012 |    | 2019年8月29日 |
| 程元明 | 3420110065 |    | 2019年8月29日 |
| 袁芳  | 估价人员       |  | 2019年8月29日 |

### 十二、实地查勘期

2019年8月21日

### 十三、估价作业期

2019年8月12日至2019年8月29日。

### 十四、估价报告应用的有效期

自估价报告出具之日起有效期为壹年。

### 十五、变现能力分析风险提示

#### （一）变现能力分析

1、估价对象的通用性。估价对象为住宅用房，其建筑物形式和结构布局较合理，通用性较强。

2、估价对象的独立使用性。估价对象为住宅用房，其使用不受其



他房地产的影响，故独立使用性较强。

3、估价对象的价值量。一般地说，价值总量越小的房地产，购买所需的资金较少，越容易找到买家，变现能力就越强；估价对象建筑面积为 108.66 平方米，建筑面积适中，在巢湖市房地产市场上价值总量适中。

4、估价对象可分割转让性。根据合法用途和产权状况，估价对象只能按套转让，不能再进行分割转让。

5、在价值时点拍卖或者变卖最可能实现的价格与估价结果的差异程度。这种可能实现的价格与评估的市场价值的差异程度是指在“价值时点”，而且是“拍卖或变卖”的情形。而这种差异程度主要取决于：市场状况、短期强制处分、购买群体的心理排斥等因素的影响，其最可能实现的价格肯定要比评估的市场价值（指合理的市场价值）要低。

6、购买群体的心理：由于估价对象为涉案资产，可能会通过“拍卖或变卖”的方式予以资产处置；购买群体在购买时可能存在一定的排斥心理，一定程度上影响估价对象的处置变现。

#### 7、拍卖处置的费用、税金的种类

拍卖处置的费用与税金：一般情况下，房地产的处置都需要经过司法程序，这个过程中产生的费用可统称为诉讼费用。根据《诉讼费用交纳办法》（中华人民共和国国务院令 481 号），人民法院收取的诉讼费用主要有案件受理费和申请执行费，另外还有执行中的实际支出费用，包括人民法院执行人员异地执行本案时按照国家有关规定标准支出的差旅费用，有人民法院或人民法院委托其他单位或个人进行的与本案



有关的勘验、鉴定、评估、拍卖、仓储、保管、运输等实际支出的费用。估价对象若在价值时点进行拍卖处置，其过程中要支付拍卖佣金、评估费、法律诉讼费及保全费等费用；房地产原欠缴的各种费用（除优先受偿款），需要在变现过程中补交的，也应计入变现费用中，主要包括欠缴的水电暖费用、物业管理费等。处分房地产应缴纳的税费主要包括增值税及附加、印花税、交易费等。

## （二）风险提示

1、变现风险。估价对象若在价值时点拍卖或变卖，在正常情况下，其最可能实现的价格与评估价格可能有偏差，且短期内不易变现。

2、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。估价对象在特定的价值时点和特定的估价目的之前提下的市场价值，随着时间的推移，估价对象房地产状况会发生变化（尤其是房屋折旧，土地使用年限缩短等等），房地产市场也会发生变化。因此随着时间的推移，估价对象的价值也会发生变化而与本估价结果产生偏差，这是属于正常的房地产市场现象，提请执行人与被执行人注意估价对象价值的减损。

3、在价值时点后，拍卖处置日期之前，有效期内若房地产市场价格发生较大变动，并对估价对象价值已产生明显影响时，委托人应及时聘请房地产估价机构重新确定其市场价值。





# 估价技术报告

## 一、实物状况描述与分析

### 1、土地实物状况描述与分析

|          |             |   |      |        |
|----------|-------------|---|------|--------|
| 土地实物状况描述 | 使用者         | 赵付超   | 用途   | 住宅（设定） |
|          | 国有土地使用权取得方式 | 出让（设定）  | 所有者  | 国有     |
|          | 宗地形状        | 较规则   | 地势地形 | 较平坦    |
|          | 坐落          | 巢湖市长江路城市之光 A2 幢 403。  |      |        |
|          | 四至          | 东至半汤路，南至长江中路，西至巢湖路，北至铁路线。   |      |        |
|          | 开发程度        | 经实地查勘确定该宗地基础设施已达到“六通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通天然气及场地平整）。                                |      |        |
| 土地实物状况分析 |             | 综上所述，估价对象四至界限清晰，用途符合规划且为最佳用途，土地形状较规则便于利用，地势较平坦，该宗地基础设施已达“六通一平”，对估价对象房地产价值具有明显的提升作用。 |      |        |

### 2、建筑物实物状况描述与分析

估价对象位于巢湖市半汤路与长江中路交口西北侧，估价对象状况

详见下表：

|           |        |  |         |      |           |        |
|-----------|--------|--|---------|------|-----------|--------|
| 建筑物实物状况   | 估价对象名称 | 城市之光 A2 幢 403 住宅用房   | 用途      | 住宅   | 建筑面积（平方米） | 108.66 |
|           | 建筑年代   | 2008 年   | 所在层/总层数 | 4/18 | 房屋结构      | 钢混     |
|           | 装修状况   | 估价对象外墙下部为石材，上部为条形砖，入户防盗门，塑钢窗，客厅地面为地砖，墙面及顶面为乳胶漆，电视背景墙，主卧地面为木地板，墙面为墙纸，顶面为乳胶漆，次卧及书房地面为地砖，墙面及顶面为乳胶漆，厨房及卫生间地面、墙面均为瓷砖。 |         |      |           |        |
|           | 使用状况   | 于实地查勘之时，估价对象处于空置状态，使用状况良好。   |         |      |           |        |
|           | 附属设施   | 供水、排水、强电、弱电、天然气、电梯等。   |         |      |           |        |
|           | 维护状况   | 估价对象建筑物经实地查勘，维护保养状况良好，承重结构未见不均匀沉降，门窗完好，设备、管道现状良好，能正常使用，属于完好房。  |         |      |           |        |
| 建筑物实物状况分析 |        | 综上所述，估价对象适用于居住，学区较好，用途符合规划且为最佳用途，设施设备良好，经实地查勘成新率一般，有助于估价对象的价值显化。   |         |      |           |        |

## 二、权益状况描述与分析

依据委托人提供的《查档证明》【产权证号为巢湖市房权证字第



230255号】可知：权利人为赵付超，建筑面积为108.66平方米，所在层/总层数为4/18，规划用途为住宅，房屋结构为钢混结构，房屋建成年代为2008年。

委托人未提供估价对象的《国有土地使用证》，土地使用者为赵付超，土地为国有，根据假设：土地用途为住宅，土地使用权类型为出让，土地出让最高年限为70年。

依据委托人提供的《查档证明》，估价对象存在限制：1、巢湖市人民法院于2018-07-17至2021-07-17查封，查封来文字号：（2018）皖0181执1302号；2、巢湖市人民法院于2015-05-21至2018-05-21查封，查封来文字号：（2014）巢执字第00357、00358号；3、巢湖市人民法院于2019-02-20至2022-02-20查封，查封来文字号：（2017）皖0181执434号；4、巢湖市人民法院于2018-05-08至2021-05-08查封，查封来文字号：（2014）巢执字第00357、00358号；5、巢湖市人民法院于2016-02-25至2019-02-25查封，查封来文字号：（2016）皖0181民初822号。

估价对象权益状况合法，至价值时点存在查封他项权利。故至价值时点估价对象存在特殊限制，不可以在房地产市场上自由交易，对估价对象正常市场价值有影响。

### 三、区位状况描述与分析

#### 1、位置状况

估价对象坐落于巢湖市长江路城市之光A2幢403，位于巢湖市半汤路与长江中路交口西北侧。估价对象朝南，所在楼栋共18层，估价对





象位于第 4 层。

## 2、交通状况

估价对象周边 3 路、6 路、8 路、9 路、18 路、22 路等多路公交车在附近经停，巢湖市半汤路与长江中路交口西北侧，交通较便捷。

## 3、公共配套设施和基础设施状况

估价对象周边有巢湖市第四中学、合肥市骨科医院、巢湖市新星学校、巢湖医院等公共配套设施。估价对象学区为巢湖四中、城市之光小学。

经实地查勘，区域内基础设施开发程度已达到“六通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通天然气及场地平整），且保证率较高，基础设施总体状况良好。

## 4、自然与人文环境状况

估价对象所在区域内无固定污染源，无明显粉尘和噪音污染，周边环境好，绿化及空气质量好，区域治安状况好，区域整体环境质量好，自然与人文环境好。

区位状况分析：随着城市的发展和该区域进一步规划完善，估价对象的房地产市场价格将有一定的升值空间。

## 四、市场背景描述与分析

### 1、宏观经济形势和相关政策简况

2018 年以来，巢湖房地产在市委市政府的坚强领导下，以“安徽争五强、全国进百强”、加快建设“明珠之城”为目标，牢固树立创新、协调、绿色、开放、共享发展理念，深入实施产业强市、生态立市、双创





驱动、城乡统筹四大战略，完成了各项既定目标任务，房地产市场呈现总体平稳、稳中有进的良好发展态势。

## 一、房屋总体销售情况

### (1) 房屋总销售量情况

4月份，全市房屋总销售(含新建商品房、二手房)面积9.41万平方米(872套、间)，与上月环比下降4.75%，与去年同期相比增长50.08%；

其中：住宅总销售(含新建商品住宅、二手住宅)面积7.85万平方米(749套)，与上月环比下降13.35%，与去年同期相比增长53.92%。

### (2) 商品房销售情况

4月份，全市商品房销售面积5.87万平方米(506套、间)，与上月环比下降9.42%，与去年同期相比增长284.16%；

其中：商品住宅销售面积4.39万平方米(397套)，与上月环比下降25%，与去年同期相比增长465.08%。

### (3) 二手房成交情况

4月份，全市二手房成交面积3.54万平方米(366套、间)，与上月环比增长3.28%，与去年同期相比下降25.27%；

其中：二手住房成交面积3.46万平方米(352套)，与上月环比增长7.35%，与去年同期相比下降20.07%。

## 二、商品房供应情况

1-4月份，全市商品房批准预售面积46.97万平方米，与去年同期相比增长46.14%；其中：商品住宅批准预售面积45.88万平方米，与去年同期相比增长52.71%。



## 2、当地房地产市场总体状况

由于巢湖一手房市场整体“供不应求”，加上漫长的交房等待，很多急需住房的刚需或为孩子择校换房的改善，会将目光投向二手房市场，致使目前巢湖楼市一二手房价格倒挂严重，一些热点区域热门楼盘附近出现了“旧”房子卖得比新房子贵，且愈演愈烈。如爱巢·玉兰花园、新华·御府、巢湖国际新城等周边小区优质二手房挂牌价超万元每平。自从2017年1月到现在，二手房市场的成交量是有下滑的，据巢湖房管局数据显示，1—7月巢湖二手住房共成交3829套，同比下降5.97%。不排除一些房主惜售二手房，比如巢湖万达商业广场附近的天巢广场小区，房主对外基本“只租不售”，直接导致二手房挂牌量的减少。同时，比之被限价的新房，二手房的价格明显偏高，部分二手房更是“有价无市”。

市场背景分析：在产业支撑、发展动力、项目带动、发展环境、自身努力等因素的共同影响下，预计2019年巢湖房地产将继续保持稳中有进、稳中向好的发展态势。也伴随着区域内多个特色项目的签约落地与大牌实力房企的入驻，2019年巢湖房地产市场利好不断，未来巢湖多宗地块入市，区域发展动力十足，未来一年巢湖房地产市场的发展更是指日可待。

## 五、最高最佳利用分析

估价对象现在的使用用途是在法律上许可的能获利最多的最有效地使用。故以维持估价对象现状持续使用为前提进行评估。

房地产估价应当以估价对象的最高最佳利用为前提进行估价。最高





最佳使用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经充分合理理论能使估价对象产生最高价值的使用。最高最佳使用分析真正体现了估价的客观性。衡量、判断估价对象房地产是否处于最高最佳利用方式，要考虑以下方面：

1、合法性：即在法律（规划及相关政策法规）许可的前提下，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利用方式进行估价。

2、技术可能性：即不能把技术上（建筑材料性能、施工技术等手段等）无法达到的使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。

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利用方式，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利用方式，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。

在房地产的最高最佳价值利用方式的选择上，价值最大的为商业，其次为住宅。但最高最佳价值最大必须是在合法的基础上进行，其利





用前提为合法使用。

在合法前提下的最高最佳利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用房，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，按照最高最佳利用原则本报告中以估价对象的法定用途为准。

## 六、估价方法适用性分析

### （一）估价方法适用性分析

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法。估价方法的选择应根据《房地产估价规范》执行，根据当地该类房地产市场发育状况，并结合本次评估的估价目的等具体特点，对上述估价方法做如下选择：

1、比较法：是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比案例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。该方法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

本次评估中，经调查与估价对象类似房地产市场交易较为活跃，可将比较法作为基本的估价方法。

2、收益法：是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法，该方法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房



## 七、估价测算过程

### (一) 比较法

#### 1、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：

$$\text{比准价格} = \text{可比实例交易价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况修正系数} \times \text{区位状况修正系数} \times \text{实物状况修正系数} \times \text{权重系数}$$

#### (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：

比较因素条件说明表

| 实例项目         | 估价对象             | 可比实例 A | 可比实例 B | 可比实例 C |
|--------------|------------------|--------|--------|--------|
| 名称           | 长江路城市之光 A2 幢 403 | 天朝广场   | 城市之光   | 城市之光   |
| 位置           | 长江中路             | 长江中路   | 长江中路   | 长江中路   |
| 位置图          | 见附件              | 见附件    | 见附件    | 见附件    |
| 类型           | 住宅               | 住宅     | 住宅     | 住宅     |
| 交易日期         | ---              | 近期     | 近期     | 近期     |
| 交易价格 (元/平方米) | ---              | 10876  | 10450  | 9817   |
| 区位状况         | 距市级中心距离 (km)     | 2.2    | 2.3    | 2.2    |
|              | 交通便捷程度           | 较便捷    | 较便捷    | 较便捷    |
|              | 道路通达度            | 较好     | 较好     | 较好     |
|              | 公共配套设施完备度        | 较完备    | 较完备    | 较完备    |
|              | 环境状况             | 较好     | 较好     | 较好     |
|              | 景观状况             | 较好     | 较好     | 较好     |
|              | 区域氛围             | 较好     | 较好     | 较好     |
|              | 朝向               | 朝南     | 朝南     | 朝南     |
|              | 楼层               | 4/18   | 13/16  | 9/18   |
|              |                  |        | 9/18   |        |





|      |                       |             |           |             |             |
|------|-----------------------|-------------|-----------|-------------|-------------|
| 实物状况 | 建筑结构                  | 钢混          | 钢混        | 钢混          | 钢混          |
|      | 建筑年代(年)               | 2008        | 2014      | 2008        | 2008        |
|      | 建筑面积(m <sup>2</sup> ) | 108.66      | 129.74    | 111         | 109         |
|      | 内部装修程度                | 简装          | 简装        | 精装          | 毛坯          |
|      | 内部格局                  | 较合理         | 较合理       | 较合理         | 较合理         |
|      | 物业管理                  | 一般          | 一般        | 一般          | 一般          |
|      | 基础设施设备完备度             | 较完备         | 较完备       | 较完备         | 较完备         |
|      | 学区                    | 巢湖四中、城市之光小学 | 巢湖三中、城北小学 | 巢湖四中、城市之光小学 | 巢湖四中、城市之光小学 |
| 权益状况 | 土地剩余年期                | 无需修正        | 无需修正      | 无需修正        | 无需修正        |
|      | 规划限制                  | 无限制         | 无限制       | 无限制         | 无限制         |
|      | 土地性质                  | 国有出让(设定)    | 国有出让      | 国有出让        | 国有出让        |
|      | 有无租约限制                | 无租约限制       | 无租约限制     | 无租约限制       | 无租约限制       |

### (2) 进行交易情况修正

根据所掌握的资料,可比实例A、B、C均为正常二手房交易价格,无需进行交易情况修正。

### (3) 市场状况修正

结合巢湖市二手房交易市场实际状况和估价对象所在区域,可比实例均为近期真实案例,该时期同一供求范围内房地产价格无明显波动,故无需修正。

### (4) 区位状况修正

估价师根据实地查勘和所掌握的资料,对三个可比实例与估价对象的区位状况进行修正。

区位因素包括:

- A、距市级商服中心距离:以估价对象为基准,每相差1千米修正1;
- B、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,以估价对象为基准,每个等级修正2;





十九条规定：“住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期”。

剩余年期无需修正；

B、规划限制：分为有规划限制、无规划限制两个等级，以估价对象为标准，每个等级修正 2；

C、土地性质：分为国有划拨和国有出让两种。以估价对象为基准，相应修正 1；

D、租约限制：分为有租约限制和无租约限制两种。有租约限制的话，估价对象在一定时期无法随着市场租金的变动而随之变动，无租约限制在一定时期内估价对象有自由支配的权利。以估价对象为基准，与其相反则相应修正 2。

根据因素条件说明表中，估价对象与可比实例的因素情况对比分析并量化比较指数，编制比较因素条件指数表，见下表：

比较因素条件指数表

| 估价对象及比较案例修正项目            |              | 估价对象 | 可比实例 A | 可比实例 B | 可比实例 C |
|--------------------------|--------------|------|--------|--------|--------|
| 成交价格 (元/m <sup>2</sup> ) |              | —    | 10876  | 10450  | 9817   |
| 交易情况                     |              | 100  | 100    | 100    | 100    |
| 市场状况                     |              | 100  | 100    | 100    | 100    |
| 区位状况                     | 距市级中心距离 (km) | 15   | 15     | 15     | 15     |
|                          | 交通便捷程度       | 10   | 10     | 10     | 10     |
|                          | 道路通达度        | 10   | 10     | 10     | 10     |
|                          | 公共配套设施完备度    | 8    | 8      | 8      | 8      |
|                          | 环境状况         | 8    | 8      | 8      | 8      |
|                          | 景观状况         | 12   | 12     | 12     | 12     |
|                          | 区域氛围         | 10   | 10     | 10     | 10     |
|                          | 朝向           | 12   | 12     | 12     | 12     |
|                          | 楼层           | 10   | 10     | 10     | 10     |
|                          | 合计           | 100  | 103    | 101    | 101    |
| 实物状况                     | 建筑结构         | 10   | 10     | 10     | 10     |
|                          | 建筑年代         | 10   | 13     | 10     | 10     |



|      |           |     |     |     |     |
|------|-----------|-----|-----|-----|-----|
|      | 建筑面积      | 10  | 9   | 10  | 10  |
|      | 内部装修程度    | 15  | 15  | 19  | 13  |
|      | 内部格局      | 10  | 10  | 10  | 10  |
|      | 物业管理      | 10  | 10  | 10  | 10  |
|      | 基础设施设备完备度 | 15  | 15  | 15  | 15  |
|      | 学区        | 20  | 20  | 20  | 20  |
| 合计   |           | 100 | 102 | 104 | 98  |
| 权益状况 | 土地剩余年限    | 30  | 30  | 30  | 30  |
|      | 规划限制      | 20  | 20  | 20  | 20  |
|      | 土地性质      | 30  | 30  | 30  | 30  |
|      | 有无租约限制    | 20  | 20  | 20  | 20  |
| 合计   |           | 100 | 100 | 100 | 100 |

根据因素条件说明表中，估价对象与可比实例的因素情况对比分析并量化比较指数，编制比较因素修正系数及结果表，见下表：

比较因素修正系数及结果表

| 修正项目                                   | 估价对象及比较案例 | 可比实例 A | 可比实例 B | 可比实例 C |
|--|-----------|--------|--------|--------|
| 标准化处理后的成交价格 (元/m <sup>2</sup> )        |           | 10876  | 10450  | 9817   |
| 交易情况                                   |           | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 市场状况                                   |           | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 区位状况                                   |           | 0.9709 | 0.9901 | 0.9901 |
| 实物状况                                   |           | 0.9804 | 0.9615 | 1.0204 |
| 权益状况                                   |           | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 比较价值 (元/m <sup>2</sup> )               |           | 10353  | 9949   | 9918   |
| 结果 (元/m <sup>2</sup> ) ((A+B+C)/3, 取整) |           | 10073  |        |        |

## (二) 收益法

收益法是预测估价对象未来的收益，选用适当的报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转为价值得到估价对象的价格或价值的方法。本次估价选用持有加转售模式。

收益法是预计估价对象未来的正常收益，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，根据估价对象的区位状况和类似地段住宅用房出租情况，同时结合巢湖市住宅用房租赁状况，估价人员确定估价对象于价值时点的持有年





在上式中，出租情况修正的分子为 100，表示以正常市场租金为基准；出租日期修正的分母为 100，表示以出租日期的租金为基准；区位状况、实物状况修正的分子为 100，表示以估价对象的房地产状况为基准。

### A、选取可比实例

选取三个可比实例并编制比较因素条件说明表：

| 比较对象                       |                        | 估价对象             | 可比实例 A | 可比实例 B | 可比实例 C |
|----------------------------|------------------------|------------------|--------|--------|--------|
| 名称                         |                        | 长江路城市之光 A2 幢 403 | 城市之光   | 城市之光   | 城市之光   |
| 位置                         |                        | 长江中路             | 长江中路   | 长江中路   | 长江中路   |
| 租赁价格 (元/m <sup>2</sup> ·月) |                        | —                | 10     | 12     | 10     |
| 出租日期                       |                        | —                | 近期     | 近期     | 近期     |
| 出租情况                       |                        | —                | 正常     | 正常     | 正常     |
| 区位状况                       | 距市中心距离 (km)            | 2.2              | 2.2    | 2.2    | 2.2    |
|                            | 基础设施完善度                | 较完善              | 较完善    | 较完善    | 较完善    |
|                            | 公用设施完善度                | 较完善              | 较完善    | 较完善    | 较完善    |
|                            | 交通状况                   | 较便捷              | 较便捷    | 较便捷    | 较便捷    |
|                            | 朝向                     | 朝南               | 朝南     | 朝南     | 朝南     |
|                            | 环境状况                   | 较好               | 较好     | 较好     | 较好     |
| 实物状况                       | 建筑结构                   | 钢混               | 钢混     | 钢混     | 钢混     |
|                            | 装修设施                   | 简装               | 简装     | 精装     | 毛坯     |
|                            | 住宅类型                   | 成套住宅             | 成套住宅   | 成套住宅   | 成套住宅   |
|                            | 内部格局                   | 较合理              | 较合理    | 较合理    | 较合理    |
|                            | 新旧程度                   | 一般               | 一般     | 一般     | 一般     |
|                            | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 108.66           | 114.8  | 121    | 106    |
|                            | 物业管理                   | 一般               | 一般     | 一般     | 一般     |

### B、进行出租情况修正

根据所掌握的资料，可比实例 A、B、C 均为正常出租，无需进行出租情况修正。

### C、进行出租日期修正

以估价对象为基准，可比实例 A、B、C 的出租时间距价值时点较近，在此期间该地区同类房地产租金价格比较稳定，故不需要进行出租日期





说明：三个可比实例成交租金经过出租情况修正、出租日期修正、区位状况修正、实物状况修正后差距不大，因此采用取三者算术平均数的方法求得比准租金作为估价对象的潜在客观租金。计算公式：平均比准租金 =  $(A+B+C) / 3$

### ②确定租约限制

于实地查勘之时，估价对象处于空置状态，故不存在租约限制。

### ③确定可出租面积比率

经过房地产估价师调查，巢湖市目前房地产租赁市场均以建筑面积出租并计算租金，建筑面积以产权证登记的面积为准；故本次评估中可出租面积即为估价对象的建筑面积，即可出租面积比率为 100%。

### ④确定空置和收租损失

经过房地产估价师实地查勘及调查，估价对象所处区域周边同类物业的出租率在 92%-98%之间，收租损失是指租出的面积因承租人拖欠租金，包括延迟支付、少付或不付租金造成的收入损失。空置和收租损失通常是按照潜在毛租金收入的一定比例估算。房地产估价师根据对巢湖市同类物业出租率的调查及对未来市场状况的预期分析，综合确定估价对象空置和收租损失为 2%。

### ⑤确定其他收入

其他收入一般指租赁保证金或押金的利息收入以及例如写字楼中设置的自动售货机、投币电话等获得的收入。在本次房屋租赁过程中表现为租约期限内所产生的利息收入，再无其他获得。根据巢湖市范围内的房屋出租情况调查得知，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，一般为一个月的租金。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。

于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

押金为一个月 11 元/平方米，即：

$$\text{年其他收入} = 11 \times 1.5\% = 0.17 \text{ 元/平方米}$$

⑥年有效毛收入

$$\begin{aligned} \text{年有效毛收入} &= \text{年租金 (元/平方米} \cdot \text{年)} \times \text{可出租面积比率} \times (1 - \\ &\text{空置和收租损失)} + \text{其他收入} \end{aligned}$$

$$= 11 \times 12 \times 100\% \times (1 - 2\%) + 0.17$$

$$= 129.53 \text{ 元/平方米}$$

⑦估算估价对象的正常年运营费用

运营费用包括维修费、管理费、保险费、税金和租赁费用等。

A、维修费，按照行业的正常标准，维修费的取值范围一般为建筑物重置价格的 1%-3%，根据估价对象的具体特点，此次取费标准确定为 2%；房地产估价师参照《安徽省建设工程补充定额估价表》及当前巢湖市同类建筑造价行情信息，并结合估价对象具体结构、装修和设备情况，综合确定房屋重置价格为 2200 元/平方米。

$$\text{维修费} = \text{建筑物重置价格} \times \text{维修费率}$$

$$= 2200 \times 2\%$$

$$= 44 \text{ 元/平方米}$$

B、管理费：管理费是指房屋出租过程中发生的物业管理费用、人员工资、福利等。按照行业的正常标准，管理费的取值范围一般为年租金（有效毛收入）的 2%-4%，根据估价对象的具体特点，此次取费标准





确定为 3%。

$$\begin{aligned}\text{管理费} &= \text{年有效毛收入} \times \text{管理费费率} \\ &= 129.53 \times 3\% \\ &\approx 3.89 \text{ 元/平方米}\end{aligned}$$

C、保险费，通常为建筑物现值的一定比例，保险公司房贷保险费计费标准确定为 0.8%，根据估价对象的实际使用状况、耐用年限、残值率等，确定综合成新率为 82%，则：

$$\begin{aligned}\text{保险费} &= \text{建筑物现值} \times \text{保险费率} \\ &= \text{建筑物重置价格} \times \text{成新率} \times \text{保险费率} \\ &= 2200 \times 82\% \times 0.8\% \\ &\approx 1.44 \text{ 元/平方米}\end{aligned}$$

D、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、城市维护建设税和教育费附加等。

房产税：依据《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，自2008年3月1日起执行）规定，个人出租住房，不区分用途，按4%的税率征收房产税；

增值税：依据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改增值税的通知》（财税[2016]36号）附件2《营业税改征增值税试点有关事项的规定》，个人出租住房，应按照5%的征收率减按1.5%计算应纳税额；

城市维护建设税：根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》





$$\text{持有期间收益} = [a / (r-g)] \times [1 - (1+g)^n / (1+r)^n]$$

$$= [77.62 / (5.5\% - 2.0\%)] \times [1 - (1+2.0\%)^5 / (1+5.5\%)^5]$$

$$\approx 344 \text{ 元/平方米 (取整)}$$

## 2、推算持有期末的转售收益

本次住宅用房的未来5年的销售价格增长率，结合估价对象的房地产市场实际状况等作一定幅度修正，本次估价按3%确定；另在转售时缴纳增值税及附加等相关税费，根据巢湖市现行法律法规，免收增值税。根据估价师对巢湖市二手房住宅交易情况的调查，一般情况下，交易税费由买方承担，故本次估价不考虑相关税费，根据比较法的测算结果，评估单价为10073元/平方米，则持有期末的转售收益为：

$$10073 \times (1+3\%)^5 / (1+5.5\%)^5$$

## 3、确定收益价值

根据持有加转售模式的收益法公式，则：

收益价值 = 持有期间收益 + 持有期末的转售收益

$$V = 344 + 10073 \times (1+3\%)^5 / (1+5.5\%)^5$$

$$V = 9279 \text{ (元/平方米)}$$

## (三) 估价对象市场价值的确定

以上采用了比较法和收益法对估价对象市场价值进行了测算，比较法的比准价值为10073元/平方米，收益法的收益价值为9279元/平方米，由于比较法选取的案例都是与估价对象在同等区域的近期市场成交案例，而且测算过程中的可比实例的指数确定比较准确，经过比较修正得出的结果较能客观的反应估价对象的正常市场价格；收益法中采用持有加转售模式，其收益价值也考虑了市场状况，收益法的测算结果一定程度上也反映了估价对象市场价值。经房地产估价师根据巢湖市类似



房地产市场状况并综合分析估价对象的实际使用状况，决定采取两种估价方法的简单算术平均作为最终估价结果：

评估单价=10073×0.5+9279×0.5≈9676 元/平方米（取整）

评估总价=9676 元/平方米×108.66 平方米≈1051394 元（取整）

#### 八、估价结果确定

房地产估价师通过以上周密的计算，并结合房地产估价师自身经验和对影响房地产价格有关因素的分析，确定估价对象在价值时点的估价结果：

单 价：9676 元/平方米

总价（人民币）：1051394 元

大写（人民币）：壹佰零伍万壹仟叁佰玖拾肆元整





# 巢湖市人民法院对外委托审计、评估、鉴定委托书

案号: (2019) 皖 0181 委字第 00208 号

|                         |               |        |      |                      |
|-------------------------|---------------|--------|------|----------------------|
| 委托单位                    | 巢湖市人民法院       |        | 联系电话 | 82172656、13705652878 |
| 委托日期                    | 2019-8-12     |        | 联系人  | 邱法官                  |
| 受委托单位                   | 安徽新安房地产评估有限公司 |        | 承办法官 | 王法官 15156550563      |
| 受委托事项简介                 | 案由            | 民间借贷纠纷 | 申请人  | 汤丽利 13905652271      |
|                         |               |        | 被申请人 | 赵付超 13905654244      |
| 是否首次委托: (是; 否) 系第 1 次委托 |               |        |      |                      |

 委托材料  
 民事判决书及房产信息

 委托事项  
 对赵付超名下位于巢湖市长江路城市之光 A2 幢 403 室房屋 (证号: 230255 号) 的现有市场价值予以评估。

**约定事项**

1. 受委托单位对委托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材料以及专业人员之间不同的意见, 应当保守秘密。
- 2 受委托单位应当在接受委托之日起 10 个工作日内出具报告; 期间不能出具结论报告的, 应及时向委托单位提交书面延期报告, 经批准同意后可以适当延长期限, 否则, 委托单位可以解除委托。
3. 专业人员有依法出庭宣读结论报告并回答相关提问的义务。

 委托单位:  
 (签名或盖章)

2019 年 8 月 12 日

受委托单位







估价对象相关的照片

