

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：皖正房评报[2021]字第 6051 号

估价项目名称：合肥市蜀山区望江西路 198 号华府骏苑 5 幢 1501 室住宅用途涉
执房地产处置司法评估

估价委托人：北京市朝阳区人民法院

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：2021 年 6 月 8 日

致估价委托人函

北京市朝阳区人民法院：

受贵院委托，本估价机构选派注册房地产估价师，对估价对象的价值或价格进行了分析、测算、判断，从而形成意见和结论，有关摘要内容如下。

案号：（2021）京 0105 执恢 4030 号。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：根据估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘，估价对象为合肥市蜀山区望江西路 198 号华府骏苑 5 幢 1501 室住宅用途房地产，不动产权证书号为房权证合蜀字第 8140069738 号，权利人为朱小东，共有情况为单独所有，不动产单元号为 340104403005GB00169F00050515，规划用途为住宅，实际用途为住宅，房屋性质为市场化商品房，所在层/总层数为 15/33 层，建筑结构为钢混结构，竣工时间为 2011 年 01 月 01 日，建筑面积为 187.29 m²，专有面积为 153.79 m²，分摊面积为 33.5 m²；宗地权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，宗地面积为 29109.09 m²，宗地用途为城镇住宅用地，宗地性质为出让，土地使用期限为 2074 年 04 月 01 日。

查封信息：查封机关为北京市朝阳区人民法院，查封类型为查封，查封文号为（2020）京 0105 执 19171 号，查封开始日期为 2020 年 08 月 05 日，查封结束日期为 2023 年 08 月 04 日。

财产范围包括建筑物（含装饰装修）、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

价值时点：2021 年 6 月 3 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：见下表。

估价对象房地产价值评估汇总表

币种：人民币

项目名称	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
估价结果		
市场价值	15565	291.52 万元 (人民币贰佰玖拾壹万伍仟贰佰元整)

特别提示：1. 估价报告使用人应当充分考虑估价报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响；2. 估价结果不包括估价对象室内家电家具等动产；3. 估价结果没有扣除涉执房地产处置中的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用和税金；4. 上述结果未考虑估价对象被查封、原有的担保物权及其他优先受偿权对估价结果的影响；5. 评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证；6. 本估价报告使用期限自本估价报告出具之日起不超过壹年；7. 以上内容摘自估价报告，欲了解本评估项目全面情况，应认真阅读估价报告全文。致函单独使用可能会导致对评估结论的误解或误用。

安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司

法定代表人：

2021 年 6 月 8 日

目 录

估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
估价结果报告.....	9
一、估价委托人及相关当事人.....	9
二、房地产估价机构.....	9
三、估价目的.....	9
四、估价对象.....	9
五、价值时点.....	11
六、价值类型.....	11
七、估价原则.....	11
八、估价依据.....	12
九、估价方法.....	13
十、估价结果.....	14
十一、注册房地产估价师.....	14
十二、实地查勘期.....	14
十三、估价作业期.....	14
估价技术报告.....	15
一、估价对象描述与分析.....	15
二、市场背景描述与分析.....	17
三、估价对象最高最佳利用分析.....	19
四、估价方法适用性分析.....	19
五、估价测算过程.....	20
六、估价对象价值确定.....	33
附 件.....	34
附件 1：《安徽正诚房地产土地测绘评估有限公司承诺书》.....	34
附件 2：估价委托书复印件.....	34
附件 3：估价对象位置图.....	34
附件 4：估价对象实地查勘情况和相关照片.....	34
附件 5：估价对象权属证明复印件.....	34
附件 6：估价所依据的其他文件资料.....	34
附件 7：房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件.....	34
附件 8：注册房地产估价师估价资格证书复印件.....	34

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

（一）本估价报告依据《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）以及《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释【2018】15号）等法律法规编制。

（二）估价委托人或者其他估价报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本估价报告载明的使用范围使用估价报告；估价委托人或者其他估价报告使用人违反前述规定使用估价报告的，评估机构及其注册房地产估价师不承担责任。

本估价报告仅供估价委托人和法律、行政法规规定的估价报告使用人用于确定财产处置参考价提供参考依据使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为估价报告的使用人。

本评估机构及注册房地产估价师提示估价报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（三）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，受估价报告中假设和限制条件的限制，估价报告使用人应当充分考虑估价报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

（四）注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

（五）本评估机构及注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，也对估价对象、相关当事人不存在偏见。

（六）注册房地产估价师已经对估价报告中的估价对象进行了实地查勘；已经对估价对象的法律权属状况给予必要的关注，对估价对象的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请估价委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具估价报告的要求。

（七）本估价报告中没有利用特定的专业帮助、其他机构报告的情形。

（八）参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
章俊	3420110050		
陈斌	3420160063		

估价假设和限制条件

一、一般假设

(一) 国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；

(二) 社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；

(三) 国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；

(四) 国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；

(五) 无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；

(六) 假设估价拟进入的市场是一个充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

(七) 假设估价对象已经处在交易的过程中，根据待估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

(八) 对于本估价报告中全部或部分价值评估结论所依据而由估价委托人及其他各方提供的信息资料，本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的合法性、真实性、准确性和完整性不做任何保证。

依据估价委托人提供的《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》【(2021)京0105执恢4030号】，《合肥市不动产登记信息查询结果》等有关资料进行了检查，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。

(九) 对于估价对象安全、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，假定其是安全、无环境污染的。

(十) 假设人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地勘察完成之日的状况相同。

二、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。

无未定事项假设。

三、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。

本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，因为原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖成交而消灭，查封因拍卖成交而解除，故在房地产司法拍卖估价中，本次估价不考虑估价对象被查封、原有的担保物权及其他优先受偿权对估价结果的影响。

四、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，或不同权属证书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。

无不相一致假设。

五、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。

估价委托人未能提供该估价所必需的反映估价对象的租赁（占用）、欠缴税费情况等资料，注册房地产估价师进行了尽职搜集、调查仍然难以获得，因此在依据估价委托人提供的现有信息、资料及实地查勘的基础上，假定其估价对象估价对象无租赁（占用）、欠缴税费等。

根据估价委托人提供的资料，未登记房屋结构，根据估价人员实地查勘和现场调查，本次估价设定房屋结构为钢混结构。

六、估价报告使用限制

(一) 估价报告只能用于估价报告载明的估价目的和用途；

(二) 估价报告只能由估价报告载明的估价报告使用者使用，本估价报告的使用者为估价委托人和法律、行政法规规定的估价报告使用人使用；

(三) 本报告书的评估结论仅供估价委托人为本次估价目的使用，报告书的使用权归估价委托人所有，未征得出具估价报告的评估机构同意，估价报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(四) 当政策调整对估价结论产生重大影响时，应当重新确定价值时点进行评估；

(五) 本报告包括封面、致估价委托人函、目录、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、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。

(六) 本估价报告经估价机构加盖公章、法定代表人签名（或盖章）及注册房地产估价师签名后方可有效。

(七) 本估价报告自估价报告出具之日（2021年6月8日）起一年内有效，超过一年，需重新进行评估。

七、特别事项说明

以下事项并非本公司注册房地产估价师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本估价报告使用者对此应特别引起注意：

1. 根据《资产评估对象法律权属指导意见》的规定，评估机构及评估专业人员执行评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出评估专业人员的执业范围，评估专业人员不对评估对象的法律权属提供保证。

2. 对存在的可能影响估价结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而注册房地产估价师已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

3. 本估价报告中所描述、分析、采用的数据及估价假设等仅为本次估价使用。

4. 引用其他机构出具的报告结论的情况

我们及所在机构具备从事本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。本次评估没有引用其他机构或专家的工作成果。

5. 本评估报告中的数据全部采用电算化计算得出，由于报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

6. 本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清、出现因校印、打印或其它原因出现误差时，请报告使用人及时通知我公司予以澄清或更正，不得恶意使用，否则误差部分及受影响部分无效。

【此页以下无正文】

估价结果报告

一、估价委托人及相关当事人

- (一) 估价委托人：北京市朝阳区人民法院
估价委托人住所：北京市朝阳区公园南路甲 2 号
- (二) 权利人：朱小东

二、房地产估价机构

- (一) 房地产估价机构：安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司
- (二) 法定代表人：章俊
- (三) 备案等级：一级，证书编号：GA161003
- (四) 有效期限：2019 年 3 月 14 日-2022 年 3 月 13 日
- (五) 土地备案函号：皖土估备字（2020）0062 号
- (六) 办公地址：合肥市庐阳区濉溪路 425 号远航大厦 1301 室
- (七) 联系电话：0551-62658800、62619911（传真）
- (八) 公司网址：www.ahzcpj.com

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

(一) 估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物（含装饰装修）、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(二) 估价对象基本状况

根据估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘，估价对象坐落于合肥市蜀山区望江西路 198 号华府骏苑 5 幢 1501 室，房屋性质为市场化商品房，不动产权证书号为房权证合蜀字第 8140069738 号，权利人为朱小东，共有情况为单独所有，不动产单元号为 340104403005GB00169F00050515，所在层/总层数为 15/33 层，竣工时间为 2011 年 01 月 01 日，规划用途为住宅，实际用途为住宅，建筑结构为钢混结构，建筑面积为 187.29 m²，专有面积为 153.79 m²，分摊面积为 33.5 m²。

估价对象为平层，户型为四室三厅两卫一厨一阳台，于价值时点室内整体装修为精装修。

权属登记摘录表

权利人	朱小东	权证字号	房权证合蜀字第 8140069738 号	
房地坐落	合肥市蜀山区望江西路 198 号华府骏苑 5 幢 1501 室			
共有情况	单独所有			
土地状况	宗地性质	国有出让	土地用途	城镇住宅用地
	使用期限	2074 年 04 月 01 日		
	宗地面积	29109.09 m ²	分摊土地面积	-
房屋状况	房屋用途	住宅	建筑面积	187.29 m ²
	所在层/总楼层	15/33F		
	建成年代	2011 年 01 月 01 日	建筑结构	-

查封信息

查封机关	查封类型	查封文号	查封开始日期	查封结束日期
北京市朝阳区 人民法院	查封	(2020)京 0105 执 19171 号	2020 年 08 月 05 日	2023 年 08 月 04 日

(三) 土地基本状况

名称	合肥市蜀山区望江西路 198 号华府骏苑 5 幢 1501 室城镇住宅用地	分摊土地面积	-
四至	东至孔塘路，南至丁怡花园小区，西至潜山路，北至望江西路		
用途	城镇住宅用地	权利性质	出让
使用期限	2074 年 04 月 01 日	形状	较规则
地形地势	地势较平坦	开发程度	经现场勘查宗地为已开 发完成，已达“六通”

位置示意图



（四）建筑物基本状况

朝 向	南北通透	建筑面积	187.29 m ²
用 途	住宅	层数/总层数	15/33F
建筑结构	钢混结构	层 高	标准层高
设施设备	水电、通讯、消防、电梯、门禁等系统和设备配置较齐全。		
装饰装修	外墙真石漆，钢制入户门，铝合金窗及防盗网，室内木门和铝合金门，客厅、阳台、厨房、卫生间等地面地砖，卧室地面木地板，墙面墙纸，局部墙砖背景墙，阳台、厨房和卫生间墙面墙砖，墙面部分石膏板装饰线条，石膏板吊顶，厨房和卫生间扣板吊顶，定制墙柜、橱柜等，定制多个背景墙，吊顶、吸顶灯和射灯，中央空调、窗帘、厨具、卫具等配套齐全，室内整体装修等级为精装修。		
空间布局	估价对象为平层，空间布局较合理	建成年代	2011年01月01日
使用及维护状况	目前为自用，维护状况较好；经实地查勘估价对象结构构件、设备完好齐全，管道畅通，现状良好，属于完好房。		
楼栋位置	位于小区中间，楼幢位置较好		

五、价值时点

2021年6月3日（依据实地查勘完成之日）。

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：是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物（含装饰装修）、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；计价面积为建筑面积；开发程度为现房，具备“六通”。

七、估价原则
（一）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。

我估价机构及其注册房地产估价师是站在中立的立场上，实事求是、公平正直地进行评估，其评估价值或价格对各方估价利害关系人均是公平合理的。

（二）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。

本次估价中严格按照《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国资产评估法》

等有关法律、法规、政策的规定，根据估价对象已办理的权属证书等材料，结合估价目的，依法判定估价对象的状况，特别是估价对象的权益状况后，再进行的估价从而确定与之相匹配的估价结论。

（三）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；最高最佳利用是估价对象在法律上允许、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。

本次估价中根据估价目的，按照《中华人民共和国城乡规划法》、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释【2018】15号）的规定，结合估价对象已取得合法的权属证书，在遵循合法原则前提下，确定估价对象的利用状况，即估价对象在不进行更新改造、改变用途、改变规模、重新开发等利用下维持现状为最高最佳利用。

（四）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。

本次估价中采用的比较法以及收益法中租金水平等有关技术数据的确定均利用了替代原则，并且在进行确定其估价结果时，也将两种方法评估出的结果放置市场中进行了衡量、比较分析，确定所采用的估价方法测算结果的合理性及其权重，再综合测算估价结果，以确保估价结果最终的合理性。

（五）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。根据本次估价目的，价值时点的确定选择实地查勘完成期，主要考虑能够全面、准确的反映估价对象的状况，并且有助于合理选取评估作价依据，利于估价结果有效的服务于估价目的。

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. 《中华人民共和国民法典》 物权编（中华人民共和国主席令第四十五号，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；
4. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第二十九号，自 2020 年 5 月 28 日起施行）；
5. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

6. 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释[2018]15号）；
7. 《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办[2018]273号）；
8. 《最高人民法院关于民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释[2004]16号）；
9. 《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）》（法释〔1998〕15号）；
10. 《北京市高级人民法院关于委托司法鉴定工作的规定（试行）》（京高法发[2011]293号）；
11. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第256号，1998年12月27日）；
12. 《国家税务总局关于小规模纳税人免征增值税征管问题的公告》（国家税务总局公告2021年第5号）；
13. 安徽省财政厅 国家税务总局安徽省税务局《关于我省小规模纳税人减按50%征收地方税及附加的通知》（财税法[2019]119号）；
14. 其他有关法律、法规和政策文件。

（二）有关估价标准

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
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（试行）》（城住字[1984]第678号）；
4. 《关于印发〈人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见〉的通知》（中评协[2019]14号）。

（三）估价委托人提供的估价所需资料

1. 《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》【（2021）京0105执恢4030号】；
2. 《合肥市不动产登记信息查询结果》。

（四）估价机构掌握和收集的估价所需资料

1. 房地产交易、租赁实例的收集资料；
2. 建设工程市场价格信息；
3. 本机构所掌握、收集的有关当地房地产市场状况及实地查勘的资料等。

九、估价方法

本次选用比较法、收益法进行估价。

（一）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实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

（二）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。

十、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法、收益法对估价对象进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点（2021年6月3日）的估价结果见下表。

房地产价值评估结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法		收益法	
		比较法	比较法	结果	权重
测算结果	总价（万元）	296.61	0.6	283.86	0.4
	单价（元/m ² ）	15837		15156	
评估价值	总价（万元）	291.52（人民币贰佰玖拾壹万伍仟贰佰元整）			
	单价（元/m ² ）	15565			

估价结果内涵：在满足本次估价假设和限制条件下，包括建筑物（含装饰装修）、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，同时估价结果没有扣除涉执房地产处置中的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用和税金；计价面积为建筑面积；开发程度为现房，具备“六通”。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
章俊	3420110050		
陈斌	3420160063		

十二、实地查勘期

2021年6月3日-2021年6月3日。

十三、估价作业期

2021年6月3日-2021年6月8日。

安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司

2021年6月8日

估价技术报告

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	坐落	合肥市蜀山区望江西路 198 号华府骏苑 5 幢 1501 室。
	方位	合肥市蜀山区。
	与相关场所的 距离	距华府骏苑小学直线距离约为 600 米。
	临街（路） 状况	东至孔塘路，南至丁怡花园小区，西至潜山路，北至望江西路。
	朝向	南北通透。
	楼层	所在层与总层数为 15/33 层，楼层状况一般。
	居住聚集度	区域内有丁怡花园、世纪新城等住宅生活小区，居住聚集度较高。
交通 状况	道路状况	估价对象临近潜山路、望江西路等，为交通型主干道，路况较好。
	出入可利用 交通工具	附近有 105 路、129 路等公共交通和地铁 3 号线经过，距公共交通站点约 200 米；由于临近潜山路，选用公共交通出行较便捷。
	交通管制 情况	潜山路、望江西路作为交通型主干道，没有步行街、单行道、车辆限行等交通管制。
	停车方便程度	周边道路划有停车位，小区和广场内划有停车位，停车较便捷。
环境 状况	自然 环境	估价对象所在区域内环境较好，道路两旁绿化率较好，主要污染源为道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	估价对象所属区域内有丁怡花园、世纪新城等住宅生活小区，整体人文环境较优。
	景观	估价对象所在区域景观较优。
外部 配套 设施	基础设施	估价对象所在区域道路、供水、排水、供电、通讯、通气等基础设施，综合基础设施条件较完备，设施较新，且保管较完善，保障率较高，保障率在 95% 以上。
	公共服务 设施	估价对象附近有华府骏苑小学、大唐国际购物广场、第六空间（潜山路店）、洪石公园、银行、菜市场等，公共服务配套设施较完备。
区位状况分析		综合分析估价对象的位置、交通、环境、外部配套设施，估价对象的区位整体较优，对估价对象的价值产生有利影响。

【此页以下无正文】

(二) 估价对象实物状况描述与分析

建筑物 实物状 况	建筑规模（面积）	建筑面积为 187.29 m ² ，专有面积为 153.79 m ² ，分摊面积为 33.5 m ² 。建筑规模较大。
	建筑功能	住宅，功能配套较齐全。
	外观	楼宇外观较好。
	建筑结构	钢混结构。
	装饰装修	外墙真石漆，钢制入户门，铝合金窗及防盗网，室内木门和铝合金门，客厅、阳台、厨房、卫生间等地面地砖，卧室地面木地板，墙面墙纸，局部墙砖背景墙，阳台、厨房和卫生间墙面墙砖，墙面部分石膏板装饰线条，石膏板吊顶，厨房和卫生间扣板吊顶，定制墙柜、橱柜等，定制多个背景墙，吊顶、吸顶灯和射灯，中央空调、窗帘、厨具、卫具等配套齐全，室内整体装修等级为精装修。
	设施设备	水电、通讯、消防、电梯、门禁等设施设备，配置较完备。
	空间布局	估价对象为平层，空间布局较合理。
	新旧程度	竣工时间为 2011 年 01 月 01 日，新旧程度较优。
使用及维护情况	建筑物结构构件、设备完好齐全，管道畅通，整体使用及维护情况较好。	
土地实 物状况	面积	宗地面积为 29109.09 m ²
	形状	较规则。
	地势	地势较平坦。
	地形	地形为平地。
	开发程度	经实地查勘确定宗地所在区域基础设施已达到“六通”，宗地已开发完成。
	土壤及地质	土壤未受过污染，地质条件较好，承载力较强，稳定性较好。
实物状况分析		综上所述，估价对象土地的地势较平坦，形状较规则，土壤地质条件较好；建筑规模较大，适宜居住，设施设备较完好，空间布局较合理，新旧程度优。经分析得出上述因素有助于估价对象的价值显化。

【此页以下无正文】

(三) 估价对象权益状况描述与分析

土地权益 状况描述	土地所有权状况	为国家所有	土地使用权状况	为朱小东拥有
	用益物权设立 情况	国有建设用地使用权 (出让)	土地用途	城镇住宅用地
	土地使用期限	2074年04月01日		
建筑物权益 状况描述	房屋所有权状况	所有权为朱小东所有		
	规划用途及实际用途	住宅及住宅		
共有权情况	单独所有。			
担保物权设立情况	无。			
租赁或占用情况	依据估价假设, 设定无租赁状况且不考虑占用情况对价值的影响。			
拖欠税费情况	-			
查封等形式限制权利情况	查封信息: 查封机关为北京市朝阳区人民法院, 查封类型为查封, 查封文号为(2020)京0105执19171号, 查封开始日期为2020年08月05日, 查封结束日期为2023年08月04日。			
权属清晰情况	权属较清晰。			
权益状况分析	综上所述, 估价对象权属合法、较清晰, 各项权利因素完整, 对估价对象无不良影响。			

二、市场背景描述与分析
(一) 当地经济社会发展状况

合肥, 简称“庐”或“合”, 古称庐州、庐阳、合肥, 是安徽省省会, 国务院批复确定的中国长三角城市群副中心城市, 国家重要的科研教育基地、现代制造业基地和综合交通枢纽。截至2019年, 全市下辖4个区、4个县、代管1个县级市, 总面积11445.1平方千米, 户籍人口770.44万人, 常住人口818.9万人, 常住人口城镇化率76.33%。

合肥地处中国华东地区、江淮之间、环抱巢湖, 是长三角城市群副中心, 综合性国家科学中心, “一带一路”和长江经济带战略双节点城市, 合肥都市圈中心城市, 皖江城市带核心城市, G60科创走廊中心城市。

根据地区生产总值统一核算结果, 2020年全市生产总值10045.72亿元, 按可比价格计算, 同比增长4.3%, 分别高于全国、全省2.0和0.4个百分点。其中, 第一产业增加值332.32亿元, 增长1.2%; 第二产业增加值3579.51亿元, 增长6.4%; 第三产业增加值6133.89亿元, 增长3.0%。

(二) 当地房地产市场状况

2021 年一季度合肥市区经营性建设用地共出让 13 宗，成交面积 57.68 万 m²，同比上涨 17.81%；成交金额 81.81 亿元，同比下降 12.8%。

纵观 5 年数据，在 2017 年一季度成交面积与成交金额创下新高之后，随着一系列调控政策的出现，2018 年-2021 年一季度，土地成交面积与成交金额保持稳健发展。

各个区域里，鲜少供地而导致区域房源库存稀少的经开区在一季度内成交表现尤为抢眼，无论是成交面积还是成交金额均稳居第一。经开区共出让 4 宗地，面积达到 20.7 万 m²，占总成交面积的 35.89%；成交金额为 20.55 亿元，占总成交金额的 25.12%。从平均楼面价来看，经开区还是以 11096.2 元/m²的成绩排在第三位。

2021 年一季度，合肥市区涉宅用地成交 9 宗，成交面积 49.78 万 m²，占比 86.3%，成交金额 79.76 亿元，占比 97.49%；商服类用地成交 1 宗，成交面积 1.07 万 m²，占比 1.86%，成交金额 0.64 亿元，占比 0.78%；其他类用地成交 3 宗，成交面积 6.83 万 m²，占比 11.84%，成交金额 1.41 亿元，占比 1.73%。

2021 年一季度合肥市区商品类住宅成交 17648 套，同比增长 8274 套，增幅 88.27%。

2021 年一季度，合肥商品住宅量价呈现出“V”字形走势。成交量方面，1 月成交量 7169 套，到 2 月受春节假期影响下滑至 4421 套，3 月份随着开工和疫情逐渐好转，购房需求得到释放，成交量也随之反弹，环比上升 1637 套。

成交量方面，2021 年第一季度合肥的成交主力区域在包河区，3795 套的成交量领跑九区；其次是滨湖区，成交量 2503 套；排名第三的是瑶海区，成交 2303 套。政务区由于存量匮乏以 126 套销量垫底。

（三）估价对象市场背景分析

受新冠肺炎疫情疫情影响，短期对房地产将造成较严重的冲击，企业对投资预期及形势将变得更加谨慎。但与此同时，我们要看到积极因素：一是房地产国家宏观调控政策“房住不炒”“不将房地产作为短期刺激经济的手段”不会放松，但因城施策，市政府将陆续出台一些扶持政策，房地产宏观环境将相对宽松，总体基调依旧以“稳”为主。

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，合肥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、估价对象最高最佳利用分析

最高最佳利用是指法律上许可，技术可能、财务可行，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用，包括最佳的用途、规模、档次等。

根据估价对象的产权资料和实地查勘，估价对象法定用途及实际用途均为住宅，满足用途合法性；估价对象所在建筑物从规划、设计、施工、材料等各方面都满足现有技术的可能性；估价对象所在区域的住宅房地产有效需求较大，且估价对象能获得较好的经济收益，满足财务的可行性：本估价以估价对象保持合法用途及现状为最高最佳利用方式。

四、估价方法适用性分析

估价人员根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》等相关法律、法规及技术性规范，对估价对象的实物、权益、区位状况分析并结合估价对象的特点，选择适合的估价方法。《房地产估价规范》中常用的估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等。

1. 选用的估价方法及理由

①估价对象为住宅用途房地产，同区域内类似房地产市场交易较为活跃，可以选作可比实例数量较多，符合比较法运用的条件。

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实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

②由于该类型房地产用于出租房地产较多且租赁需求旺盛，房地产的收益较稳定，符合收益法运用的条件。

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的价值或价格的方法。

2. 未选用的估价方法及理由

①估价对象为单套住宅，成本法评估某幢住宅楼中的某套住宅价值的思路是先评估该整幢住宅楼的平均每单位面积的价值，然后再调整得到该单套住宅的价值，由于整幢住宅楼的价值无法求取，且成本法测算过程中土地取得成本难以体现估价对象的市场价值，因此不适合采用成本法进行估价。

②估价对象为现房，结合本次估价目的，估价对象不属于待开发或再开发房地产，不产生后续开发成本，因此不适合采用假设开发法进行估价。

综上所述，本报告房地产将采用比较法和收益法对估价对象进行估价。

3. 估价技术路线

①比较法估价：收集交易实例，选取同一供需圈内的 3 个可比实例，建立比较基础，对可比实例的成交价格进行标准化处理，再进行交易情况修正，市场状况调整，区位、实物以及权益状况调整，选用直接比较调整路径，进而采用适当的方法求出比较价值。

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

②收益法估价：选用报酬资本化法，并选用持有加转售模式；有效毛收入按出租型求取；采用市场租金求取收益价值；确定报酬率，并假设报酬率每年不变、期间收益按比率逐年递增，求取价值时点起持有期 5 年内的收益价值折现到价值时点；求取估价对象 5 年后的转售收益并折现到价值时点；利用持有加转售模式的收益法公式求得估价对象的收益价值（单价）。

$$V = \frac{A}{Y-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^t \right] + \frac{V_t}{(1+Y)^t}$$

其中：V-收益价值；A-房地产未来第一年的净收益；Y-报酬率；t-持有期；g-净收益逐年递增的比率；V_t-房地产未来第 t 年年末转售的净收益。

③确定估价结果：确定估价结果：综合分析比较法与收益法的评估单价，在对区域内市场充分的调研，把两种评估单价与当地房地产市场状况进行充分的分析论证，同时考虑本次评估目的，确定估价对象市场单价，根据估价对象市场单价及建筑面积求取估价对象市场总价值。

五、估价测算过程

（一）比较法

（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。如下：

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
名称（坐落）	合肥市蜀山区望江西路华府骏苑小区住宅用房	合肥市蜀山区望江西路华府骏苑小区住宅用房	合肥市蜀山区望江西路华府骏苑小区住宅用房
成交价（元/m ² ）	15145	15298	15538
用途	住宅	住宅	住宅
成交日期	2021.4	2021.2	2021.4

建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
空间布局	平层	平层	平层
装饰装修	毛坯	简单装修	普通装修
所在楼层/总楼层	14/28F, 一般	23/28F, 较优	16/28F, 一般
建成年份	2011年	2011年	2011年
建筑面积	156.49, 一般	176.49, 较大	156.39, 一般
成交价格内涵	建筑面积计价; 成交价格含室内二次装修, 但不包括家具家电; 交易税费各自承担	建筑面积计价; 成交价格含室内二次装修, 但不包括家具家电; 交易税费各自承担	建筑面积计价; 成交价格含室内二次装修, 但不包括家具家电; 交易税费各自承担
资料来源	市场收集	市场收集	市场收集

(2) 建立比较基础: 使可比实例成交价格与估价对象价值或价格之间、各可比实例的成交价格之间口径一致、相互可比的处理; 估价对象与可比实例的付款方式、融资条件、税费负担、计价单位、财产范围均为一致, 故无需进行调整。

(3) 编制可比实例与估价对象因素比照说明表

因素比照说明表

估价对象与实例 因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
		交易情况	正常	正常	正常
市场状况 (成交日期)		-	2021.4	2021.2	2021.4
区位 状况	与相关场所的距离 (m)	600	600	600	600
	居住聚集度	较高	较高	较高	较高
	楼幢位置	小区中间, 不临路, 楼幢位置较好	小区中间, 不临路, 楼幢位置较好	小区中间, 不临路, 楼幢位置较好	小区中间, 不临路, 楼幢位置较好
	朝向	南北通透	南北通透	南北通透	南北通透
	楼层	15/33F, 一般	14/28F, 一般	23/28F, 较优	16/28F, 一般
	交通便捷程度	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
	环境状况	较优	较优	较优	较优
	外部配套设施完备度	较完备	较完备	较完备	较完备
	其他区位情况	较优	较优	较优	较优
实物 状况	建筑面积 (m ²)	187.29, 较大	156.49, 一般	176.49, 较大	156.39, 一般
	建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
	建筑年代	2011年	2011年	2011年	2011年

况	设施设备	较完备	较完备	较完备	较完备
	小区档次	一般	一般	一般	一般
	空间布局	较合理	较合理	较合理	较合理
	装饰装修	精装修	毛坯	简单装修	普通装修
	物业服务	一般	一般	一般	一般
	其他实物情况	较优	较优	较优	较优
权益状况	租赁或占用情况	无	无	无	无
	担保物权设立情况	无	无	无	无
	用益物权设立情况	国有建设用地使用权(出让)	国有建设用地使用权(出让)	国有建设用地使用权(出让)	国有建设用地使用权(出让)
	其他权益情况	无	无	无	无

(4) 因素的修正或调整说明

1、交易情况修正

根据所掌握的资料，可比实例 A、B、C 均为正常交易，无需进行交易情况修正，则交易情况修正系数均为 100。

2、市场状况调整

根据国家统计局公布的《70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况》中“合肥市二手住宅销售价格指数-定基”，合肥市房地产市场呈平稳趋势，可比实例 A、B、C 的成交日期与价值时点接近，故不需进行成交日期的市场状况调整。

3、区位状况调整

A、与相关场所的距离：以估价对象距相关场所的距离为标准，每增加或减少 500 米，系数调整 $\pm 1\%$ ；

B、居住聚集度：分为高、较高、一般、较低、低五个等级，以估价对象的等级为基准（100%），每相差一个等级，系数调整 $\pm 3\%$ ；

C、楼幢位置：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象的等级为基准（100%），每相差一个等级，指数调整 $\pm 3\%$ ；

D、朝向：分为南北通透、朝南、朝东或朝西、朝北四个等级，以估价对象的等级为基准（100%），每相差一个等级，系数调整 $\pm 2\%$ ；

E、楼层：分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以估价对象的等级为基准（100%），每相差一个等级，系数调整 $\pm 3\%$ ；

F、交通便捷程度：分为便捷、较便捷、一般、不甚便捷、不便捷五个等级，以估价对象的等级为基准（100%），每相差一个等级，系数调整 $\pm 2\%$ ；

G、环境状况：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为基

准（100%），每相差一个等级，系数调整 $\pm 2\%$ ；

H、外部配套设施设备完备度：分为完备、较完备、一般、基本完备、不完备五个等级，以估价对象的等级为基准（100%），每相差一个等级，系数调整 $\pm 2\%$ 。

I、其他区位情况：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为基准（100%），每相差一个等级，系数调整 $\pm 3\%$ 。

4、实物状况调整

A、建筑面积：分为适中、一般、较大或较小三个等级，以估价对象的等级为基准（100%），每相差一个等级，系数调整 $\pm 3\%$ ；

B、建筑结构：分为框架结构、混合结构、砖木结构三个等级，以估价对象的等级为基准（100%），每相差一个等级，系数调整 $\pm 4\%$ ；

C、建成年代：以估价对象建成年代为基准（100%），每相差5年，系数调整 $\pm 1\%$ ；

D、设施设备：分为完备、较完备、一般、基本完备、不完备五个等级，以估价对象的等级为基准（100%），每相差一个等级，系数调整 $\pm 3\%$ ；

E、小区档次：分为高档、中档、一般、低档四个等级，以估价对象的等级为基准（100%），每相差一个等级，系数调整 $\pm 5\%$ ；

F、空间布局：分为合理、较合理、一般、不合理四个等级，以估价对象为基准（100%），每相差一个等级，系数调整 $\pm 3\%$ ；

G、装饰装修：分为精装修、普通装修、简单装修、毛坯四个等级，以估价对象的等级为基准（100%），每相差一个等级，系数调整 $\pm 3\%$ ；

H、物业服务：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象的等级为基准（100%），每相差一个等级，系数调整 $\pm 3\%$ 。

I、其他实物情况：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为基准（100%），每相差一个等级，系数调整 $\pm 3\%$ 。

5、权益状况调整

A、租赁或占用情况：分为空置（无）、自用、出租三种情况，以估价对象的情况为基准（100%），每相差一个等级，系数调整 $\pm 4\%$ 。依据估价假设，不考虑租赁及占用情况对本次估价的影响；

B、担保物权设立情况：分为无担保物权、有担保物权两种情况，以估价对象的情况为基准（100%），每相差一个等级，系数调整 $\pm 3\%$ 。根据本次估价目的、估价假设和限制条件，不考虑估价对象担保物权设立情况对本次估价的影响，

案例均为无限制，故担保物权设立情况无需调整；

C、用益物权设立情况：可比实例 A、B、C 与估价对象一致，故无需进行用益物权设立情况调整，则可比实例 A、B、C 用益物权设立情况系数均为 100；

D、其他权益情况：分为对其有利情况、对其无有利或不利情况、对其不利情况三种，以估价对象的情况为基准（100%），每相差一个等级，系数调整+/-3%。

(5) 根据因素修正或调整系数的说明，编制因素系数表

因素系数表

因素 \ 估价对象及可比实例		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易情况修正系数		100	100	100	100
市场状况调整系数		100	100	100	100
区位 状况 调整 系数	与相关场所的距离	100	100	100	100
	居住聚集度	100	100	100	100
	楼幢位置	100	100	100	100
	朝向	100	100	100	100
	楼层	100	100	103	100
	交通便捷程度	100	100	100	100
	环境状况	100	100	100	100
	外部配套设施完备度	100	100	100	100
	其他区位情况	100	100	100	100
实物 状况 调整 系数	建筑面积	100	103	100	103
	建筑结构	100	100	100	100
	建筑年代	100	100	100	100
	设施设备	100	100	100	100
	小区档次	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	装饰装修	100	91	94	97
	物业服务	100	100	100	100
	其他实物情况	100	100	100	100
权益 状况 调整 系数	租赁或占用情况	100	100	100	100
	担保物权设立情况	100	100	100	100
	用益物权设立情况	100	100	100	100
	其他权益情况	100	100	100	100

(6) 测算结果公式选用和计算过程：通过计算公式测算过程见下表

由于估价对象为常见且单一的房地产，而且与之类似的可比实例较多，因此

本次选用直接比较调整路径。

$$\text{比较价值} = \frac{\text{可比实例建立比较基准后的价格}}{\text{交易情况修正系数}} \times \text{市场状况调整系数} \times \text{区位状况调整系数} \times \text{实物状况调整系数} \times \text{权益状况调整系数}$$

可比实例价格计算-结果表

估价对象及可比实例		可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
因素				
建立比较基础后的价格 (元/m ²)		15145	15298	15538
交易情况修正系数		100/100	100/100	100/100
市场状况调整系数		100/100	100/100	100/100
区位 状况 调整 系数	与相关场所的距离	100/100	100/100	100/100
	居住聚集度	100/100	100/100	100/100
	楼幢位置	100/100	100/100	100/100
	朝向	100/100	100/100	100/100
	楼层	100/100	100/103	100/100
	交通便捷程度	100/100	100/100	100/100
	环境状况	100/100	100/100	100/100
	外部配套设施完备度	100/100	100/100	100/100
	其他区位情况	100/100	100/100	100/100
实物 状况 调整 系数	建筑面积	100/103	100/100	100/103
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	建筑年代	100/100	100/100	100/100
	设施设备	100/100	100/100	100/100
	小区档次	100/100	100/100	100/100
	空间布局	100/100	100/100	100/100
	装饰装修	100/91	100/94	100/97
	物业服务	100/100	100/100	100/100
	其他实物情况	100/100	100/100	100/100
权益 状况 调整 系数	租赁或占用情况	100/100	100/100	100/100
	担保物权设立情况	100/100	100/100	100/100
	用益物权设立情况	100/100	100/100	100/100
	其他权益情况	100/100	100/100	100/100
成交价格处理后价格 (元/m ²)		16158	15800	15552

通过以上对可比实例成交价格进行处理后得到的价格比较接近，因此估价人

员决定采用简单算术平均法求取比较价值（取整），即：

$$\text{比较单价} = (16158 + 15800 + 15552) \div 3 = 15837 \text{ 元/m}^2$$

（二）收益法

运用收益法估价，应按下列步骤进行分析：1. 选择具体估价方法；2. 测算收益期或持有期；3. 测算未来收益；4. 确定报酬率或资本化率；5. 测算期末转售收益；6. 计算收益价值。

1. 选择具体估价方法

依据估价委托人提供的资料，估价对象建筑物竣工时间为 2011 年 01 月 01 日，钢混结构非生产用房的经济耐用年限为 60 年，则至价值时点建筑物剩余经济寿命为 49.58 年；土地使用期限为 2074 年 04 月 01 日，于价值时点土地剩余年限约为 52.83 年；依据孰短原则，本次估价对象的收益期取 49.58 年，由于该收益期较长、难以预测该期限内各年净收益，因此本次估价收益法选取为持有加转售模式。

$$\text{公式： } V = \frac{A}{Y-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^t \right] + \frac{V_t}{(1+Y)^t}$$

式中：V—收益价值

A—房地产未来第一年的净收益

Y—报酬率

t—持有期

g—净收益逐年递增的比率

V_t—期末转售的净收益

注：本估价方法中的潜在毛收入、有效毛收入、运营费用、净收益等，以年度计，并假设在年末发生。

2. 测算收益期或持有期

通过上述对收益期的求取，结合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，考虑持有期较长状态下后期各年净收益难以预测，故本次持有期 t 取 5 年。

3. 测算未来收益

1) 有效毛收入的确定

①潜在毛租金收入

估价对象类似房地产的市场租金水平容易取得且成交数量较多，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，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。

A、市场租金水平

估价人员通过市场调查，选择了与估价对象区位相当的以下三个可比实例，详见下表：

选取的可比实例及影响因素比照说明表

因素	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
名称（坐落）	合肥市蜀山区望江西路华府骏苑小区住宅用房	合肥市蜀山区望江西路华府骏苑小区住宅用房	合肥市蜀山区望江西路华府骏苑小区住宅用房
建筑面积（m ² ）	152	187	165
租赁签约期日	2021.4	2021.5	2021.5
朝向	南北通透	南北通透	南北通透
楼层	19/30F，较优	7/28F，较差	21/30F，较优
装饰装修	普通装修	简单装修	简单装修
室内设备	一般	一般	一般
建成年代	2011年	2011年	2011年
小区档次	一般	一般	一般
物业服务	一般	一般	一般
其他情况	较优	较优	较优
租金单价 (元/m ² .月)	21.05	20.32	21.82

B、租金可比实例因素调整

租金单价的时点与价值时点相近，且根据调查了解到房地产租赁市场平稳，故不需进行租赁市场状况的调整；可比实例与估价对象租金内涵已一致，故不需要再建立比较基础；由于所选用的租金可比实例与估价对象区位相当，故只需对以下各因素进行调整。

建筑面积：分为适中、一般、较大或较小三个级别，以估价对象的等级为基准（100%），每相差一个等级，系数调整+/-2%。

朝向：分为南北通透、朝南、朝东或朝西、朝北四个等级，以估价对象的等级为基准（100%），每相差一个等级，系数调整+/-2%；

楼层：分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以估价对象的等级为基准（100%），每相差一个等级，系数调整+/-2%；

装饰装修：分为精装修、普通装修、简单装修、毛坯四个等级，以估价对象的等级的等级为基准（100%），每相差一个等级，系数调整+/-3%；

室内设备：分为齐全、较齐全、一般、不齐全、无五个等级，以估价对象的等级的等级为基准（100%），每相差一个等级，系数调整+/-3%；

建成年代：以估价对象建成年代为基准（100%），每相差5年，系数调整+/-1%；

小区档次：分为高档、中档、一般、低档四个等级，以估价对象的等级为基准（100%），每相差一个等级，系数调整+/-5%；

物业服务：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象物业服务为基准（100%），每相差一个等级，系数调整+/-3%；

其他情况：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为基准（100%），每相差一个等级，系数调整+/-3%。

C、编制因素比较调整系数表

根据上述因素的修正和调整，编制因素修正和调整系数计算及结果表。

可比实例因素修正和调整系数计算及结果表

因素	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
租金	21.05	20.32	21.82
建筑面积 (m ²)	100/102	100/100	100/100
租赁市场状况	100/100	100/100	100/100
朝向	100/100	100/100	100/100
楼层 (层)	100/102	100/98	100/102
装饰装修	100/97	100/94	100/94
室内设备	100/100	100/100	100/100
建成年代	100/100	100/100	100/100
小区档次	100/100	100/100	100/100
物业服务	100/100	100/100	100/100
其他情况	100/100	100/100	100/100
比准价格 (元/m ² ·月)	20.86	22.06	22.76
权重	1/3	1/3	1/3
租金比准价格 (元/m ² ·月)	21.89		

通过以上对三个可比实例的租金进行修正调整得出三个可比实例调整后租金比较接近，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价格，即 21.89 元/m²·月。

潜在毛租金收入是房地产在充分利用，没有空置和收租损失情况下所能获得的归因于房地产的总收入，等于全部可出租面积与最可能的租金水平的乘积。

即年潜在毛收入=21.89×12=262.68 元/m²/年。

②租约限制、空置、租赁面积和收租损失等

A、租约限制

根据估价人员实地查勘，估价对象为自用，故无租约限制。

B、空置

经估价人员根据对房地产市场出租情况的调查及对未来租赁市场状况的预期分析，本次估价取年空置率为 2.00%。

C、租赁面积

经估价人员调查当地同类型房地产租赁市场，租金内涵的租赁面积为建筑面积，故租赁面积取估价对象权属登记的建筑面积。

D、收租损失

经估价人员调查当地同类型房地产租赁市场，出租方提前收租，无免租期等，故收租损失率为 0%。

E、其他收入

其他收入在本地房地产租赁过程中主要表现为收取押金所产生的利息收入，当地同类型房地产出租押金一般情况下为一月的房租，按照一年期存款利率确定利息收入（一年期存款利率为 1.50%）。故：

$$\begin{aligned} \text{其他收入} &= \text{押金} \times (1 - \text{空置率}) \times \text{一年期存款利率} \\ &= 21.89 \times (1 - 2.00\%) \times 1.50\% \\ &= 0.32 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

③有效毛收入的求取

$$\begin{aligned} \text{有效毛收入} &= \text{潜在毛租金收入} - \text{空置和收租损失} + \text{其他收入} \\ &= 262.68 \times [1 - (2.00\% + 0\%)] + 0.32 \\ &= 257.75 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

2) 估算估价对象的正常年运营费用

①维修费：指为保障房屋正常使用每年需支付的修缮费。

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，本次估价取建筑物重置价的 2%；

估价人员根据当地建安工程造价指标，结合估价对象具体结构、装修和设备情况，综合确定该房屋重置价格为 1800 元/m²。

$$\text{维修费} = \text{房屋重置价格} \times \text{年维修费用率}$$

$$=1800 \times 2\%$$

$$=36.00 \text{ 元/m}^2$$

②管理费：管理费指对出租房地产进行必要管理所需的费用。

按照行业的正常标准，管理费的取值范围一般为有效毛收入的 2%-5%，根据估价对象的具体特点，本次估价取费标准确定为 3%。

管理费=有效毛收入×年管理费用率

$$=257.75 \times 3\%$$

$$=7.73 \text{ 元/m}^2$$

③保险费，通常为建筑物重置成新价的一定比例，保险公司房贷保险费计费标准确定为 0.25%，如上所述，确定该房屋重置价格为 1800 元/m²。估价对象为钢混结构，残值率为 0%，耐用年限为 60 年，已使用 10 年。

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= [1 - (1 - \text{残值率}) \times \text{房屋已使用年限} / \text{房屋耐用年限}] \times 100\% \\ &= 83\% \end{aligned}$$

保险费=建筑物重置成新价×保险费率

$$= \text{建筑物重置价格} \times \text{成新率} \times \text{保险费率}$$

$$= 1800 \times 83\% \times 0.25\%$$

$$= 3.74 \text{ 元/m}^2$$

④税费，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。

A、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）及《关于营改增后契税法 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）规定，房产税税率为 4%；结合安徽省财政厅 国家税务总局安徽省税务局《关于我省小规模纳税人减按 50%征收地方税及附加的通知》（财税法[2019]119号）第一条：增值税小规模纳税人减按 50%征收资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税耕地占用税和教育费附加、地方教育费附加。故本次估价房产税税率按 2%计税。

B、增值税：根据《国家税务总局关于小规模纳税人免征增值税征管问题的公告》（国家税务总局公告 2021 年第 5 号）第 4 条可知，《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》第九条所称的其他个人，采取一次性收取租金形式出租不动产取得的租金收入，可在对应的租赁期内平均分摊，分摊后的月租金收入未

超过 15 万元的，免征增值税。

C、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》（国发[1985]19号），合肥市城市维护建设税为流转税的 7%，则城市维护建设税=增值税×5%。

D、教育费附加：根据关于印发《安徽省地方教育附加增收和使用管理暂行办法》的通知（财综[2011]349号），合肥市教育费为流转税的 3%，则教育费附加及地方附加=增值税×3%。

E、地方教育附加：根据 2011 年国务院修订的《征收教育费附加的暂行规定》和省财政厅、地方税务局、省教育厅《关于印发安徽省地方教育附加征收和使用管理暂行办法的通知》（财综〔2011〕349号），合肥市地方教育附加费为流转税的 2%，则地方教育附加=增值税×2%。

经计算估价对象月租金收入未超过 15 万元，即本次计算税金如下：

税金=有效毛收入×2%

=257.75×2%

=5.16 元/m²

运营费用合计：

运营费用=维修费+管理费+保险费+税费

=36.00+7.73+3.74+5.16

=52.63 元/m²

3、求取估价对象的净收益

净收益=有效毛收入-运营费用

=257.75-52.63

=205.12 元/m²

4、报酬率、净收益逐年递增比率的确定

1) 报酬率的确定

报酬率也称为回报率、收益率，是将估价对象各年期的净收益折现到价值时点的比率。

本次估价采用累加法求取报酬率

报酬率=安全利率（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-投资带来的优惠率（易于融资等）

无风险报酬率选用同一时期中国人民银行公布的一年定期存款年利率。根据

估价对象所在区域的经济现状及未来预测、同类房地产的投资利润率及行业风险水平等确定风险报酬率。具体如下表所示：

项目	数值
安全利率	1.5%
投资风险补偿	2.5%
管理负担补偿	1.2%
缺乏流动性补偿	2.3%
投资带来的优惠率	-0.5%
报酬率	7.00%

2) 净收益逐年递增比率的确定

指估价对象租金按一定比率逐年递增的比率，根据对全国居民消费价格主要数据-居住类别租赁房房租的收集整理以及估价对象所属区域住宅房地产的租赁市场租金状况调查分析，采用长期趋势法预期未来，确定估价对象未来5年的净收益年上涨率为3.00%。

3) 持有期的确定

同上述“测算收益期或持有期”。

5、期末转售收益

A、预测持有期末的转售价格

根据上述比较法计算结果，估价对象于价值时点的转售价格为15837元/m²；根据对国家统计局公布的70个大中城市二手住宅销售价格指数（合肥）的收集整理、分析其房地产市场趋势，采用长期趋势法确定未来价格每年增长为5.0%。

转售价格=价值时点价值×(1+平均年增长率)^{持有期}

$$=15837 \times (1+5.0\%)^5$$

$$=20212 \text{ 元/m}^2$$

B、预测持有期末的转售成本

估价对象为普通住房，本次估价设定持有年限为5年，根据财政部 国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）附件3：《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》中规定：个人将购买2年以上（含2年）的住房对外销售的，免征增值税，故本次评估转售成本包括个人所得税（按照全额1%征收）。

故得预测持有期末的转售成本为转售价格的 1%。

C、期末的转售收益（取整）

转售收益=转售价格-转售成本

$$=20212 \times (1-1\%)$$

$$=20010 \text{ 元/m}^2。$$

6、计算收益价值

$$V = \frac{A}{Y-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^t \right] + \frac{V_t}{(1+Y)^t}$$

$$=[205.12 / (7.00\% - 3.00\%)] \times [1 - (1+3.00\%)^5 / (1+7.00\%)^5] + 20010 / (1+7.00\%)^5$$

$$=15156 \text{ 元/m}^2。$$

六、估价对象价值确定

估价人员根据估价程序，经过测算，应用比较法和收益法得到的估价结果分别为 15837 元/平方米和 15156 元/平方米，两种方法结果存在一定差距，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人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，价值类型为市场价值，本次估价最终决定采用加权算术平均法计算其价格（取整），比较法和收益法取其权重分别为 0.6、0.4，其结果见下：

$$\text{估价对象单价 } P = 15837 \times 0.6 + 15156 \times 0.4 = 15565 \text{ 元/m}^2 \text{（取整）}$$

$$\text{估价对象总价值 } V = 15565 \text{ 元/m}^2 \times 187.29 \text{ m}^2 = 291.52 \text{ 万元}$$

（大写：人民币贰佰玖拾壹万伍仟贰佰元整）。

【此页以下无正文】

附 件

- 附件 1：《安徽正诚房地产土地测绘评估有限公司承诺书》
- 附件 2：估价委托书复印件
- 附件 3：估价对象位置图
- 附件 4：估价对象实地查勘情况和相关照片
- 附件 5：估价对象权属证明复印件
- 附件 6：估价所依据的其他文件资料
- 附件 7：房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 附件 8：注册房地产估价师估价资格证书复印件

【此页以下无正文】

安徽正诚房地产土地测绘评估有限公司承诺书

本人接受人民法院委托,作为诉讼参与人参加诉讼活动,依照国家法律法规和人民法院相关规定完成本次司法鉴定活动,承诺如下:

一、遵循科学、公正和诚实原则,客观、独立地进行鉴定,保证鉴定意见不受当事人、代理人或其他第三方的干扰。

二、廉洁自律,不接受当事人、诉讼代理人及其请托人提供的财物、宴请或其他利益。

三、自觉遵守有关回避的规定,及时向人民法院报告可能影响鉴定意见的各种情形。

四、保守在鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私,不利用鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私获取利益,不向无关人员泄露案情及鉴定信息。

五、勤勉尽责,遵照相关鉴定管理规定及技术规范,认真分析判断专业问题,独立进行检验、测算、分析、评定并形成鉴定意见,保证不出具虚假或误导性鉴定意见;妥善保管、保存、移交相关鉴定材料,不因自身原因造成鉴定材料污损、遗失。

六、按照规定期限和人民法院要求完成鉴定事项,如遇特殊情形不能如期完成的,应当提前向人民法院申请延期。

七、保证依法履行鉴定人出庭作证义务,做好鉴定意见的解释及质证工作。

本人已知悉违反上述承诺将承担的法律責任及行业主管部门、人民法院给予的相应处理后果。

承诺人:(签名)

鉴定机构:(盖章) 年 月 日

北京市朝阳区人民法院
委托司法鉴定函

安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司：

我院在执行(2021)京0105执恢4030号案件中，经最高询价评估系统摇号确定，由你公司进行评估工作。现委托你对位于合肥市蜀山区望江西路198号华府骏苑5幢1501房产进行评估。

根据《北京市高级人民法院关于委托司法鉴定工作的若干规定（试行）》的有关规定，上述评估工作，请你公司在30个工作日内完成。

评估联系人：王鑫焱 15101118287

法院联系人：张璐阳 86377533

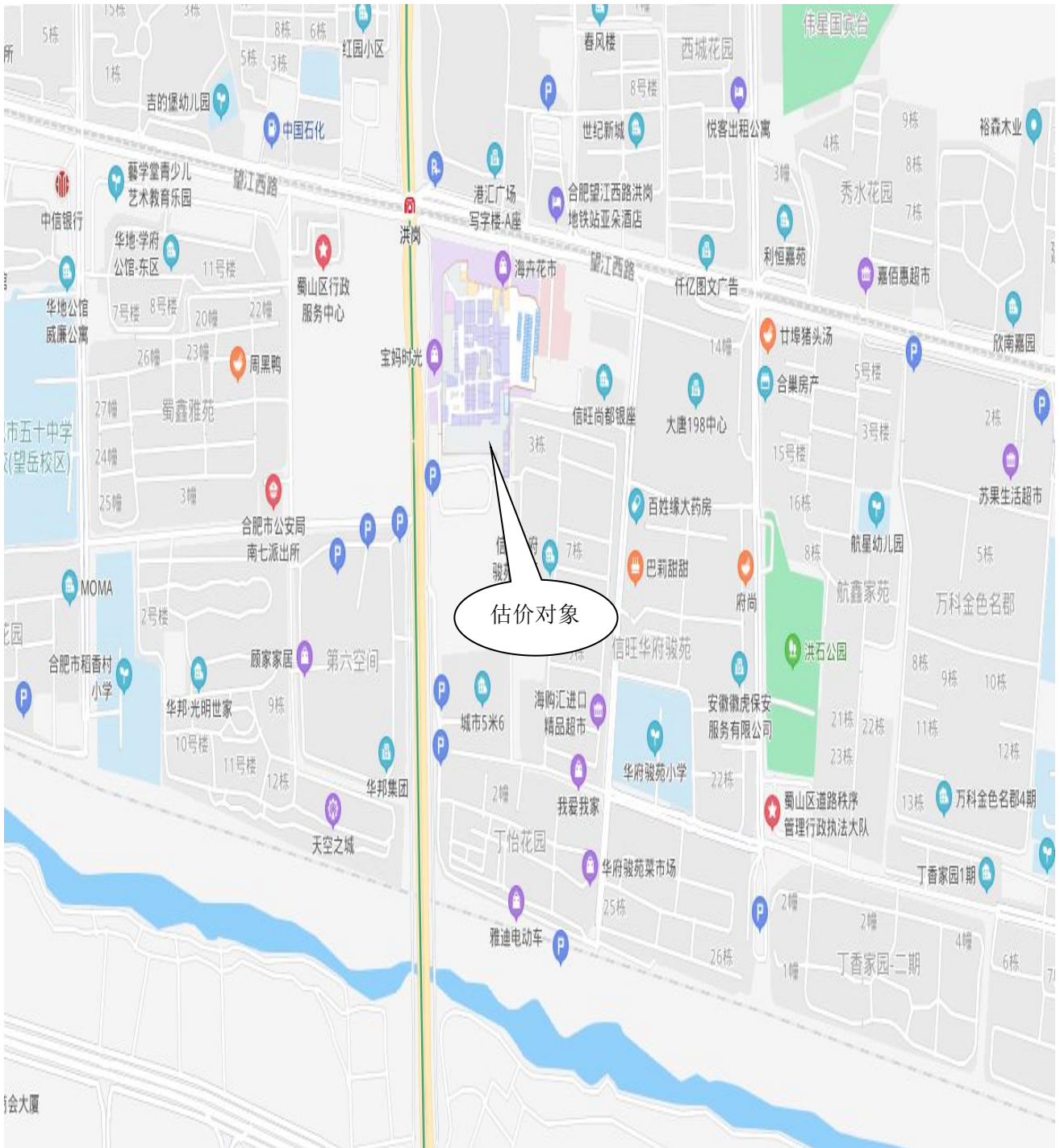
案件承办法官：胡振东 85998377

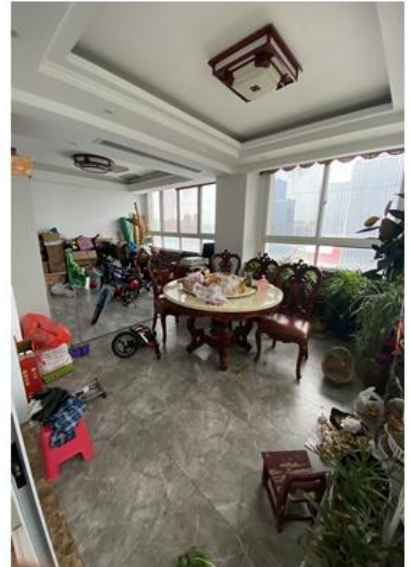


注：

评估报告送达地址及收件部门：北京市朝阳区小红门乡龙爪树南里朝阳法院第二审判区、朝阳法院执行局225室(张璐阳)收。邮箱：yxb-cyfyzxj@bjchy.gov.cn

此案评估报告需共 5 份，请附评估收费函。





合肥市不动产登记信息查询结果

依申请，经过查询合肥市不动产统一登记信息管理系统，结果如下：

产权信息

不动产证书号	权利人	证件号	登记类型	登记原因	登记时间
房权证合蜀字第8140069738号	朱小东	342426198602164830	转移登记	商品房买卖	2014-09-04

不动产详情（面积单位：平方米）

共有情况	单独所有		不动产单元号	340104403005GB00169F00050515				
坐落	蜀山区望江西路198号华府骏苑5幢1501							
总层数	所在层	室号	规划用途	房屋性质	建筑面积	专有面积	分摊面积	竣工时间
33	15	1501	住宅	市场化商品房	187.29	163.79	33.5	2011-01-01
土地使用面积			土地使用期限	2074-04-01				
宗地面积		宗地权利类型		宗地用途		宗地性质		
29109.09		国有建设用地使用权/房屋所有权		城镇住宅用地		出让		
附记								

抵押信息（金额单位：万元）

不动产证明号	抵押权人	抵押方式	抵押金额	债务履行期限	登记时间	附记
—	—	—	—	—	—	—

查封信息（注：轮候查封的实际起止日期为待定）

查封机构	查封类型	查封文号	查封开始日期	查封结束日期	是否解封	附记
北京市朝阳区人民法院	查封	(2020)京0105执19171号	2020-08-05	2023-08-04	-	

异议信息

异议事项	附记
—	—

该记录依申请用于：

2021年04月09日 14时59分
经办人：徐露（市中院）

说明：

- 1、本次查询结果依据不动产(含房屋)登记簿出具，反映查询人目前实际拥有的不动产权利登记信息。查询范围涵盖合肥市市区(不含肥东县、肥西县、长丰县、庐江县和巢湖市)。
- 2、可能因被查询人身份信息与登记簿不一致导致错误结果，查询人请当场核实以上身份信息和结果信息，如信息有误或异议，请告知档案查询工作人员予以核实，如有隐瞒或提供虚假信息自行承担法律责任。
- 3、查询结果中空白栏，均为登记簿中无此项登记信息。
- 4、查询人对以上查询中涉及的相关信息负有保密义务，不得泄露，并依申请查询用途使用。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91340100746769086N(2-3)



扫描二维码登录
国家企业信用
公示系统，
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

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)

法定代表人 章俊

经营范围 房地产价格评估; 土地评估; 房地产中介服务; 工程估价咨询; 土地登记代理; 房地产品目可行性研究; 地籍测绘; 房产测绘; 工程造价; 土地业务咨询; 资产评估; 单项资产评估; 企业整体资产评估; 土地及无形资产评估; 林木价格评估; 二手车价格鉴定评估; 股权及无形资产评估; 保险公估; 司法鉴定; 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)

注册资本 贰佰壹拾捌万圆整
成立日期 2003年09月20日
营业期限 / 长期
住所 合肥市庐阳区濉溪路425号1003-1004室、1301室

登记机关



2019 08 22

国家市场监督管理总局监制
2019/8/22

国家企业信用信息公示系统网址:
<http://10.12.105.106:9080/TopIcis/CertTabPrint.do>



中华人民共和国住房和城乡建设部制

