

# 涉执房地产处置司法评估报告

皖昌成房估字第(2022)127号

估价项目名称：宿州市淮河西路与馨云路交叉口东北角宿州光彩城  
美庐花园 B 地块 14#楼 9013 室、魏荣强名下涉案  
其它房地产市场价格评估

估价委托人：安徽省宿州市中级人民法院

房地产估价机构：安徽昌成房地产评估有限公司

注册房地产估价师：郭林华 注册号：3420080074

注册房地产估价师：王伟 注册号：3420160078

报告出具日期：2022年10月10日

## 致估价委托人函

安徽省宿州市中级人民法院：

受贵方委托，我对坐落于宿州市淮河西路与磬云路交叉口东北角宿州光彩城美庐花园 B 地块 14#楼 9013 室、魏荣强名下涉案其它房地产进行市场价值评估。含分摊的宗地使用权的价值（以下简称“估价对象”）

（一）估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估其房地产市场价值。

（二）估价对象：

坐落于宿州市淮河西路与磬云路交叉口东北角宿州光彩城美庐花园 B 地块 14#楼 9013 室、魏荣强名下涉案其它房地产（建筑面积 25.31 m<sup>2</sup>）。包括房屋建筑物产权和宗地使用权价值，不含动产、债权债务、特许经营权等其他财产权益。

1、宿州市不动产登记中心房产登记信息查询情况说明记载：

权利人	共有方式	不动产权证号	幢号	房号	所在层	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	规划用途
魏荣强	单独所有	200815162	14#楼	9013	-1	6	25.31	其它

2、土地使用权情况：委托方未提供土地权属资料。

3、评估对象的实际用途为：车库、储藏室。

4、产权人身份证号：340602196911280818。

（三）价值时点：本项目的价值时点确定为 2022 年 9 月 22 日（现场勘查日期），本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。

（四）价值类型（定义）：

1、价值类型：为房地产在价值时点的公开市场价值。

2、价值定义内涵：市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

（五）估价方法：对估价对象采取市场比较法进行评估。

（六）估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，对估价对象采取市场比较法计算结果为估价结果，最后确定估价对象在价值时点 2022 年 9 月 22 日房地产市场价值 = ¥83143 元（取整）

大写：人民币捌万叁仟壹佰肆拾叁元整（取整）

房地产市场价值评估结果汇总表			
估价方法及结果		测算结果	
		市场比较法	
估价对象及结果		估价结果	
宿州市淮河西路与磬云路交叉口东北角宿州光彩城美庐花园B地块14#楼9013室其它房地产 (建筑面积 25.31 m <sup>2</sup> )	总价 (元)	83143	83143
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	3285	3285

(七) 特别提示说明:

1、估价报告使用期限: 本估价报告应用的有效期为一年, 自报告出具日算起。在房地产市场未发生明显波动的前提下, 本次估价报告使用期限自本估价报告出具之日起为一年, 即估价报告完成之后的一年内, 实现估价目的时, 以估价结果为依据, 超过一年需要重新进行评估, 如果自估价报告完成之日起一年内房地产市场行情变化较快, 应重新评估。

2、该报告含房屋及房屋分摊土地的房地产市场价值。

3、本估价报告书一式五份, 交于委托方办理相关手续, 他用无效; 本估价报告书盖有骑缝章, 涂改、换页、复印均无效。

4、估价结果的有效性依赖于本次估价的前提、假设限制以及遵循的经济原则, 这些条件是由本公司估价人员根据估价对象实际情况并结合估价相关规定综合提出的, 具有客观性和合理性, 以上条件若不成立, 本估价结果无效。

5、以上内容摘自本房地产估价报告书。欲了解本评估项目的全面情况, 应认真阅读估价报告书全文。

安徽昌成房地产评估有限公司



2022年10月10日

## 目 录

一、注册房地产估价师声明.....	5
二、估价假设和限制条件.....	6
三、房地产估价结果报告.....	10
(一) 估价委托人.....	10
(二) 房地产估价机构.....	10
(三) 估价目的.....	10
(四) 估价对象.....	10
(五) 价值时点.....	11
(六) 价值类型.....	11
(七) 估价原则.....	12
(八) 估价依据.....	12
(九) 估价方法.....	13
(十) 估价结果.....	14
(十一) 执行估价的注册房地产估价师.....	14
(十二) 实地查勘期.....	14
(十三) 估价作业期.....	15
(十四) 估价报告应用的有效期.....	15
(十五) 风险提示说明.....	15
四、房地产估价技术报告.....	16
(一) 估价对象描述与分析.....	16
(二) 市场背景描述与分析.....	17
(三) 最高最佳使用分析.....	20
(四) 估价方法适用性分析和选用.....	21
(五) 估价测算过程.....	22
(六) 估价结果确定.....	32
五、附件.....	33
(一) 估价委托书(扫描件).....	34
(二) 估价对象所处位置示意图.....	35
(三) 估价对象现场勘查情况及相关图片.....	36
(四) 估价对象权属证明(扫描件).....	38
(五) 可比实例位置图和外观照片.....	39
(六) 专业帮助情况和相关专业意见.....	41
(七) 房地产估价机构营业执照和估价资质证书(扫描件).....	41
(八) 执行估价的注册房地产估价师注册证书(扫描件).....	43

## 一、注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照《中华人民共和国城市房地产管理法》、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、执行估价的注册房地产估价师郭林华、王伟，于价值时点 2022 年 9 月 22 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。但仅限于对评估标的物外观和使用状况。估价人员不承担对评估标的物建筑结构质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、本估价报告所依据的有关资料由委托方提供，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成评估结果有误差的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- 8、出于职业责任，我们与委托方进行必要沟通，委托方避免对本估价报告使用不当的情况发生。提示估价报告使用者合理并恰当使用估价报告，并声明不承担相关当事人决策的责任。
- 9、本估价报告需经估价人员盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。

本报告执行估价的注册房地产估价师签章：

姓名	注册号	签名	签名日期
郭林华	3420080074		2022 年 10 月 10 日
王伟	3420160078		2022 年 10 月 10 日

2022 年 10 月 10 日



## 二、估价假设和限制条件

### (一) 本次估价的假设前提:

#### 1、本次估价的一般假设

(1) 委托人提供的估价对象相关证件资料真实、合法、产权清晰, 手续齐全, 估价对象可持续使用, 可在公开市场上自由转让。

(2) 本报告的价值时点为估价人员完成现场查看之日, 即 2022 年 9 月 22 日。本次估价以估价对象于价值时点的权益状况和实物状况为估价前提。

(3) 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场, 即能满足以下条件: 1) 自愿销售的卖方及自愿购买的买方; 2) 交易双方无任何利害关系, 交易的目的是追求各自利益的最大化; 3) 交易双方是理性而谨慎的, 并且了解交易对象、知晓市场行情; 4) 交易双方有较充裕的时间进行交易; 5) 不存在特殊买者的附加出价。

(4) 委托人提供了估价对象的《宿州市不动产登记中心档案查询情况说明》, 我们对证明资料上记载的权属、面积等资料进行了审慎检查, 在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下, 假定估价委托人提供的资料是合法、真实、准确和完整的。

(5) 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素予以必要关注, 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, 假定估价对象能正常安全使用。

(6) 估价对象为一整体物业中的局部, 公共配套设施、水、电、气及人流、物流交通均与整体物业为不可分割的一体, 因此, 本次估价是以估价对象可享有合理分摊的公共配套设施、水、电、气等供应及道路交通使用的权益为假设前提。

(7) 本次估价过程中, 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 2: 营业税改征增值税试点有关事项的规定》、《国家税务总局关于发布〈纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法〉的公告》(国家税务总局公告 2016 年第 16 号)、《国家税务总局关于小微企业免征增值税和营业税有关问题的公告》(国家税务总局公告 2014 年第 57 号)、《国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》(2016 年第 23 号)等有关规定, 同时结合估价对象实际以及估价人员对估价对象区域内同类型房地产出租项目涉税类型调查结果, 估价对象出租的涉税行为的纳税人为小规模纳税人, 根据必要性原则, 本次计增值税计税方法选择简易计税方法。

(8) 估价对象处置时, 假设按照法律法规规定, 转让人和买受人各自负担估价对象交易税费。

(9) 假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

## 2、本次估价的未定事项假设

(1) 根据估价委托人提供的资料, 均未记载估价对象的容积率, 本次估价采用的容积率以估价对象实际容积率为准。

(2) 本次估价对象由委托人有关人员现场指认, 若与实际不符, 应重新估价; 估价人员现场勘查时, 未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验, 本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。

(3) 根据委托方提供的资料, 假设无他项权利。经估价人员实地调查及咨询得知, 估价对象建筑结构为混合。本次估价建筑物建筑结构仅在此报告中使用, 不做其他任何用途使用。如与房地产权属实际登记不符, 需按照房地产权证登记信息为准, 及时调整相应评估报告。

(4) 由委托方法院人员, 指认评估对象, 估价人员现场勘查未见双方当事人。假设估价对象至价值时点不存在租赁情况, 此次估价对象情况按照估价对象房屋不存在租约进行评估, 仅在本报告中使用, 不作其他任何用途使用, 如与实际不符, 需要重新评估。

## 3、背离事实假设

(1) 估价结果是为委托人确定财产处置参考价提供参考依据, 估价时没有考虑国家宏观经济政策变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响, 也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜, 以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时, 估价结果将随之发生相应变化。

(2) 估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

(3) 根据委托方提供的资料得知估价对象状态为未查封, 在房地产司法拍卖鉴定估价中, 不考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素, 因为原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭, 查封、因拍卖而解除。

## 4、不相一致假设

估价对象证载座落为宿州市淮河西路与磬云路交叉口东北角宿州光彩城美庐花园 B

地块 14#楼 9013 室、实际座落为宿州市淮河西路与磬云路交叉口东北角宿州光彩城美庐花园 B 地块（太阳城）19#楼 9013 室（南向从东往西数第 1 间），经我们现场调查及询问委托方，宿州光彩城美庐花园 B 地块 14#楼 9013 室与太阳城 19#楼 9013 室为同一处房产；证载所在层为-1 层，现场勘查为底层；现假设现场勘查房产为估价对象，如与实际不符，应重新评估。

#### 5、依据不足假设

委托方提供的《宿州市不动产登记中心档案查询情况说明》未记载估价对象建筑年代，根据我们现场勘查询问，建筑年代约为 2008 年，本次评估假设估价对象建筑年代为 2008 年，如发生变化，估价结果应做相应调整。

#### 6、未经调查确认或无法调查确认的资料数据

（1）估价人员未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次估价假设估价对象无基础、结构等方面的重大质量问题，并对此假设前提不承担相应责任。

（2）委托人未提供土地权属资料，由于估价对象为其它用途商品房地产，假设土地使用权在 2006 年以出让方式取得，用途为住宅，出让年限为住宅最高年限 70 年，土地剩余使用年限为 54 年。

#### 7、估价中未考虑的因素及一些特殊处理

（1）估价结果是反映估价对象于价值时点、在本次估价目的下的市场价值参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策变化、市场供应关系变化、市场结构变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果将随之发生相应变化。

（2）估价结果未考虑未来可能发生的处置风险。但在本估价报告中已对有关问题进行了一定的分析和提示。

（3）估价结果未考虑估价对象及其运营企业已承担的债务、新的债务，以及运营决策失误或市场运作失当等因素，对其价值的影响。

### （二）本估价报告使用的限制条件

1、本估价报告仅用于为估价委托人确定估价对象处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值，不得用于其他用途。若改变估价目的而使用本估价报告，需向本估价公司咨询后做必要修正，甚至重新估价。

2、本估价报告仅供人民法院拍卖财产进行评估，只是辅助执行法院确定拍卖保留价



的手段，评估价格并不是最终的交易价格，最终成交价格仍需经由市场检验。根据评估目的，本报告所提供的评估结果仅为委托方确定估价对象处置参考价提供参考依据，拟拍卖财产的最终市场价值，需在拍卖程序中通过市场竞价形成，而非由评估价决定。

3、本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供；本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

4、本估价报告应用的有效期为自出具估价报告之日起原则上为一年，自2022年10月10日至2023年10月9日止。

5、在有效期内，如果国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，致使房地产市场价格波动较大，或估价对象本身状况发生较大变化，并且对估价结果产生明显影响时，有效期应当不超过半年。委托方如继续使用本估价报告，应委托估价机构进行相应调整或重新估价。如果使用本估价结果的时间超出上述应用有效期，我们对此结果造成的损失不负任何责任。

6、本报告由安徽昌成房地产评估有限公司负责解释。

2022年10月10日



### 三、房地产估价结果报告

(一) 估价委托人:

名称: 安徽省宿州市中级人民法院;

联系人: 耿青;

联系电话: 17705578155;

(二) 房地产估价机构:

估价机构全称: 安徽昌成房地产评估有限公司;

统一社会信用代码: 913413027647800433;

法定代表人: 郭林华;

注册资本: 伍佰万圆整;

住所: 安徽省宿州市人民路环宇国际广场4号楼10层1022室;

房地产资质: 国家二级房地产估价机构资格;

证书编号: GL12201;

有效期限: 2021年4月2日至2024年4月2日;

土地资质: 安徽省自然资源厅备案机构;

备案编号: 2019340019;

(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而评估其房地产市场价值。

(四) 估价对象:

坐落于宿州市淮河西路与磬云路交叉口东北角宿州光彩城美庐花园 B 地块 14#楼 9013 室、魏荣强名下涉案其它房地产 (建筑面积 25.31 m<sup>2</sup>)。包括房屋建筑物产权和宗地使用权价值, 不含动产、债权债务、特许经营权等其他财产权益。

1、宿州市不动产登记中心房产登记信息查询情况说明记载:

权利人	共有方式	不动产权证号	幢号	房号	所在层	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	规划用途
魏荣强	单独所有	200815162	14#楼	9013	-1	6	25.31	其它

2、土地使用权情况: 委托方未提供土地权属资料。

3、评估对象的实际用途为: 车库、储藏室。

4、产权人身份证号: 340602196911280818。

5、估价对象实物状况

房地坐落	宿州市淮河西路与磬云路交叉口东北角宿州光彩城美庐花园 B 地块 14#楼 9013 室（太阳城 19#楼 9013 室、南向从东往西数第 1 间）				
建筑面积	25.31	建筑结构	混合	建成年份	2008
规划用途	其它	实际用途	车库 储藏室	层次/总层数	-1/6
土地性质、用途	委托人未提供土地权属资料，由于估价对象为其它用途商品房地产，假设土地使用权在 2006 年以出让方式取得，用途为住宅，出让年限为住宅最高年限 70 年，土地剩余使用年限为 54 年。				
形状地形地势	形状规则状况较好，地形、地势平坦				
土地开发程度基础设施	地上已建成多层、小高层物业，六通一平（即通上水、下水、通电、通讯、通路、通气及宗地平整）				
土地四至	东至居民区、南至淮河路、西至磬云路、北至浍水路				
建筑工程质量	本次评估设定估价对象符合当时当地建筑规范，建筑工程质量合格。				
装饰装修	建筑物外墙为涂料加面砖，防水、隔热、保温屋面。估价对象配有卷闸门，层高约 2.4 米。内部装修情况：内墙刷涂料，水泥地面，顶棚无吊顶（平顶刷涂料）；				
设施设备	供水、排水、供电、通讯通信等设施设备齐全				
空间布局	南朝向，布局较好，通风采光情况较好				
维护情况与完损状况	物业管理较优，绿化状况较优，维护保养和使用情况较好，结构完整，设备齐全，观察成新率 93%				

6、估价对象区位状况：

估价对象位于宿州市淮河西路与磬云路交叉口东北角宿州光彩城美庐花园 B 地块 14#楼 9013 室（太阳城 19#楼 9013 室、南向从东往西数第 1 间），建筑面积为 25.31 m<sup>2</sup>，土地性质为出让，土地用途为住宅，系宿州市住宅二类较优地段，土地剩余年限为 54 年。

周边状况：临近《花径苑》、《美庐花园》、《三十处小区》、《阳光花园》、《香林丽景湾》、光彩城大市场、安徽工程技术学校、中国邮政储蓄银行、中国建设银行。商业繁华度较优，人流量较大。

交通状况：临近磬云路、浍水路、淮河路。公交车通达情况：近 9、10、12、30、31 路公交车站点，公共交通较便捷。

外部配套设施状况：车库、利用道路停车，较为齐全。

评估对象所在楼四临界址：东临小区道路，南临小区 16#楼，西临小区 13#楼，北临小区 12#楼。

（五）价值时点：本项目的价值时点确定为 2022 年 9 月 22 日（现场勘查日期），本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。

（六）价值类型（定义）：

1、价值类型：为房地产在价值时点的公开市场价值。

2、价值定义内涵：市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

### （七）估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正原则，合法原则，最高最佳使用原则，价值时点原则、替代原则等技术性原则。

#### 1、独立、客观、公正原则

评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

#### 2、合法原则

评估价值应在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

#### 3、价值时点原则

估价结论具有很强的时间相关性和时效性，评估价值应在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

#### 4、替代原则

评估价值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应在合理范围内。估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面，类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

#### 5、最高最佳使用原则

评估价值应在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

### （八）估价依据：

1、本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》；

- (2) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (3) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (4) 《中华人民共和国城乡规划法》；
- (5) 《中华人民共和国民法典》；
- (6) 《中华人民共和国房产税暂行条例》；
- (7) 《关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》；
- (8) 《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》；
- (9) 《安徽省实施〈中华人民共和国城市维护建设税暂行条例〉的细则》；
- (10) 《国务院关于修改〈征收教育附加的暂行规定〉的决定》；
- (11) 《安徽省地方教育附加征收使用管理暂行办法》；
- (12) 《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》；
- (13) 《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》；
- (14) 《最高人民法院关于人民法院执行设定抵押的房屋的规定》；
- (15) 《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》；
- (16) 《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第132号）；
- (17) 《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》；
- (18) 《人民法院委托评估工作规范》；
- (19) 《城市房地产转让管理规定》；
- (20) 《安徽省城市房地产交易管理条例》；

## 2、本次估价采用的技术规程

- (1) 中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》；
- (2) 中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》；
- (3) 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）；

## 3、委托方提供的有关资料：

- (1) 房地产估价委托书；
- (2) 宿州市不动产登记中心档案查询情况说明；

4、估价机构和估价人员现场勘查所搜集掌握的有关资料（包括现场勘察照片勘查表）。

## （九）估价方法：

### 1、估价方法选用：

根据《房地产估价规范》规定，房地产估价方法主要有：市场比较法、收益法、成本法、假设开发法等以及这些估价方法的综合运用。

本次估价方法的选择是根据宿州市房地产市场价格信息状况，结合估价对象的具体特点及估价目的、估价委托人提供资料及评估人员查看、调查收集的有关资料，经综合分析比较后确定，本次评估我们采用了市场比较法综合确定该房地产市场价值。

(1) 市场比较法

估价对象为其它用途房地产，周边的同类型房地产交易实例稍多，通过采用市场比较法对选取交易案例的各项因素进行比较修正后得出的价格水平，客观地反映了该区域同类型房地产市场的成交价格水平。因此，结合估价对象实际情况及估价人员经验，选用市场比较法进行评估。

2、估价方法定义：

市场法又称市场比较法，是将估价对象与在价值时点的近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价做适当的处理来求取估价对象价值的方法。

(十) 估价结果：

本估价报告采取市场比较法进行评估，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，最后确定估价对象在价值时点 2022 年 9 月 22 日房地产市场价值为=¥83143 元（取整）

大写：人民币捌万叁仟壹佰肆拾叁元整（取整）

房地产市场价值评估结果汇总表			
估价对象及结果		估价方法及结果	
		测算结果	估价结果
		市场比较法	
宿州市淮河西路与磬云路交叉口东北角宿州光彩城美庐花园 B 地块 14#楼 9013 室其它房地产 (建筑面积 25.31 m <sup>2</sup> )	总价 (元)	83143	83143
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	3285	3285

(十一) 执行估价的注册房地产估价师（签章）：

姓名	注册号	签名	签名日期
郭林华	3420080074		2022 年 10 月 10 日
王伟	3420160078		2022 年 10 月 10 日

(十二) 实地查勘期：2022 年 9 月 22 日

(十三) 估价作业期：2022年9月22日至2022年10月10日

(十四) 估价报告应用的有效期：

估价报告应用的有效期的长短应根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度来确定。鉴于宿州市房地产市场状况变化不大，根据《房地产估价规范条文说明》7.0.6条规定，本估价报告应用的有效期为一年。自报告出具日算起。

(十五) 风险提示说明

1、房地产市场价值未来下跌的风险：近几年来，国家针对房地产市场相继出台宏观调控政策，房地产市场价值未来下跌存在一定的风险。

2、城市规划调整风险：区域因素和城市规划按现有状况考虑，未包括未来特殊因素发生时对估价对象使用状况和价值的影响，也不包括未来地块级别，类别变化对估价对象价值的影响。

3、估价对象的实际地理位置由估价委托人指认，估价委托人所陈述的情况及本报告所采用的有关估价资料包括各项权属证件等均由估价委托人提供，经估价人员实地查勘，估价对象《宿州市不动产登记中心档案查询情况说明》登记地址为宿州市淮河西路与磬云路交叉口东北角宿州光彩城美庐花园B地块14#楼9013室，实际地址为宿州市淮河西路与磬云路交叉口东北角宿州光彩城美庐花园B地块14#楼9013室（太阳城19#楼9013室、南向从东往西数第1间），未见到具体房号，但根据估价委托人、产权人现场指认，实地查勘标的物与登记标的物为同一估价对象，此次评估以《宿州市不动产登记中心档案查询情况说明》界定的标的物与估价委托人、产权人指认标的物一致为前提，提醒报告使用者注意。

2022年10月10日



## 四、房地产估价技术报告

### (一) 估价对象描述与分析:

估价对象位于宿州市淮河西路与馨云路交叉口东北角宿州光彩城美庐花园 B 地块 14#楼 9013 室 (太阳城 19#楼 9013 室、南向从东往西数第 1 间), 建筑面积为 25.31 m<sup>2</sup>, 土地性质为出让, 土地用途为住宅, 系宿州市住宅二类较优地段, 土地剩余年限为 54 年。

#### 1、房地产实物状况分析

房地坐落	宿州市淮河西路与馨云路交叉口东北角宿州光彩城美庐花园 B 地块 14#楼 9013 室 (太阳城 19#楼 9013 室、南向从东往西数第 1 间)				
建筑面积	25.31	建筑结构	混合	建成年份	2008
规划用途	其它	实际用途	车库 储藏室	层次/总层数	-1/6
土地性质、用途	委托人未提供土地权属资料, 由于估价对象为其它用途商品房地产, 假设土地使用权在 2006 年以出让方式取得, 用途为住宅, 出让年限为住宅最高年限 70 年, 土地剩余使用年限为 54 年。				
形状地形地势	形状规则状况较好, 地形、地势平坦				
土地开发程度基础设施	地上已建成多层、小高层物业, 六通一平 (即通上水、下水、通电、通讯、通路、通气及宗地平整)				
土地四至	东至居民区、南至淮河路、西至馨云路、北至浍水路				
建筑工程质量	本次评估设定估价对象符合当时当地建筑规范, 建筑工程质量合格。				
装饰装修	建筑物外墙为涂料加面砖, 防水、隔热、保温屋面。估价对象配有卷闸门, 层高约 2.4 米。内部装修情况: 内墙刷涂料, 水泥地面, 顶棚无吊顶 (平顶刷涂料);				
设施设备	供水、排水、供电、通讯通信等设施设备齐全				
空间布局	南朝向, 布局较好, 通风采光情况较好				
维护情况与完损状况	物业管理较优, 绿化状况较优, 维护保养和使用情况较好, 结构完整, 设备齐全, 观察成新率 93%				

通过以上分析, 我们认为影响估价对象价值的实物状况良好, 有利于该房地产的保值、增值。

#### 2、房地产权益状况分析:

##### (1) 房屋权益状况

宿州市不动产登记中心房产登记信息查询情况说明记载:

权利人	共有方式	不动产权证号	幢号	房号	所在层	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	规划用途
魏荣强	单独所有	200815162	14#楼	9013	-1	6	25.31	其它

##### (2) 土地权益状况:

委托人未提供土地权属资料, 由于估价对象为其它用途商品房地产, 假设土地使用权在 2006 年以出让方式取得, 用途为住宅, 出让年限为住宅最高年限 70 年, 土地剩余



使用年限为 54 年。

(3) 至价值时点, 估价对象产权清晰, 为产权人自用。根据估价日的本次评估不考虑抵押权等其他权利登记、用益物权、担保物权、查封等限制权利。土地利用符合城市规划。

通过以上分析, 我们认为影响估价对象价值的权益状况清晰, 至价值时点, 估价对象权属明确, 未设立租赁权, 有利于该房地产的保值、增值。

### 3、区域状况描述与分析

#### (1) 位置状况描述:

估价对象坐落于宿州市淮河西路与磬云路交叉口东北角宿州光彩城美庐花园 B 地块 14#楼 9013 室 (太阳城 19#楼 9013 室、南向从东往西数第 1 间), 系宿州市住宅用地二类较优地段。距宿州火车站约 4.8 公里, 距宿州快客站约 1.3 公里, 距宿州南高速公路出入口约 1.9 公里, 距京沪高速铁路宿州站约 33.4 公里。

#### (2) 交通状况描述:

区域内主要道路有磬云路、浚水路、淮河路等主、次干道, 对外交通条件较好, 无交通管制, 停车方便。近 9、10、12、30、31 路公交车站点, 公共交通较便捷。

#### (3) 环境状况描述:

区域内人口密度适中, 常住人口综合素质较高; 区域内主要为城景、街景, 没有其他特殊景观; 无污染企业, 除路面噪音外, 无明显污染源, 自然、人文环境良好。

#### (4) 外部配套设施状况描述:

区域内接市政供水、排水、电力、通讯、道路、天然气管网, 达到六通一平; 有《花径苑》、《美庐花园》、《三十处小区》、《阳光花园》、《香林丽景湾》、光彩城大市场、安徽工程技术学校、中国邮政储蓄银行、中国建设银行等小区及配套设施。

通过以上分析, 我们认为估价对象地理位置优越、交通状况良好, 各项配套设施较齐全, 影响其市场价值的区位状况良好, 有利于该房地产的保值、增值。

### (二) 市场背景描述与分析

#### 1、宏观经济形势分析: 2022 年房地产市场发展背景分析

2022 年将召开党的二十大, 这是党和国家政治生活中的一件大事, 要保持平稳健康的经济环境、国泰民安的社会环境、风清气正的政治环境。

要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导, 全面贯彻落实党的十九大和十九届历次全会精神, 弘扬伟大建党精神, 坚持稳中求进工作总基调, 完整、准确、全面贯

彻新发展理念，加快构建新发展格局，全面深化改革开放，坚持创新驱动发展，推动高质量发展，坚持以供给侧结构性改革为主线，统筹疫情防控和经济社会发展，统筹发展和安全，继续做好“六稳”、“六保”工作，持续改善民生，着力稳定宏观经济大盘，保持经济运行在合理区间，保持社会大局稳定，迎接党的二十大胜利召开。

房地产继续强调“房住不炒”，支持合理需求得到满足。继续延续“房住不炒”的基调，相较于去年大篇幅对租赁市场建设进行部署，今年则延续中央政治局会议的基调，强调“支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，促进房地产业健康发展和良性循环”，明年经济三重压力背景下，稳字当头也对房地产的平稳运行提出诉求，预计明年房地产政策将整体呈现偏呵护的基调，“软着陆”成为政策目标。

## 2、宿州市概况

### (1) 区域因素描述：

宿州市位于安徽省北部，宿州市历史悠久，人文荟萃。地近沿海、背靠中原，是沿海发达地区与中西部地区的过渡带。良好的区位使本市易于承接沿海发达地区的资本、技术及产业转移，接受各方的经济、文化辐射，融合各地之长。国家把发展重点向中西部地区转移和中部崛起的战略为宿州市的发展提供了新的历史性机遇。

宿州市铁路、公路、水路交通十分便捷。京沪铁路位于东郊，公路网四通八达，水路可连接洪泽湖、淮河，是东部沿海省市经济向中西部梯度发展的过渡地带和交通要道，具有良好交通区位优势，形成了公路、铁路、内河、航运等多种运输方式的交通网络。

### (2) 宿州市城市总体规划（2010年-2030年）：

#### 1)、规划总则：

##### ①规划范围

本规划分为市域和中心城区两个层次。市域范围为宿州市行政区划范围，包括砀山县、萧县、灵璧县、泗县和埇桥区，编制市域城镇体系规划，国土总面积 9787 平方公里。中心城区范围为宿州市城区规划建成区的范围，城市建设用地面积 110 平方公里。

##### ②城市规划区

宿州市城市规划区范围确定为：东至蒿沟苗安村、大店镇天门村、朱仙庄镇；西至西二铺；南至桃园镇、西寺坡镇张桥村、芦岭镇路口村；北至符离镇的梁套水库、国道 G206 规划线路以东 500 米、泗许高速公路。总面积约为 942 平方公里。在城市规划区内的建设活动应当符合规划要求，遵守土地管理、自然资源 and 环境保护等法律、法规的规定，遵照《中华人民共和国城乡规划法》执行本规划。

### ③规划期限

近期：2010-2015年；远期：2016-2030年；远景：2030年以后。

### 2)、市域总人口与城镇化水平预测：

①市域总人口预测。近期（2015年）：612万人；远期（2030年）：711万人。

②市域城镇化预测。近期（2015年）：45.0%；远期（2030年）：63.5%。

### 3、宿州市房地产市场分析

#### （1）商品房施工情况：

2022年8月份，市区商品房新开工面积25.7万 $m^2$ ，同比下降9.2%，其中住宅24.9万 $m^2$ ，非住宅0.8万 $m^2$ ；竣工面积21.7万 $m^2$ ，同比下降11.1%，其中住宅21.1万 $m^2$ ，非住宅0.6万 $m^2$ 。

2022年1-8月份，市区商品房施工面积926.9万 $m^2$ ，同比增长6.6%，其中住宅665.2万 $m^2$ ，非住宅230.9万 $m^2$ ；新开工面积261.5万 $m^2$ ，同比增长3.4%，其中住宅272.4万 $m^2$ ，非住宅6.1万 $m^2$ ；竣工面积201.2万 $m^2$ ，同比增长0.5%，其中住宅190.3万 $m^2$ ，非住宅10.9万 $m^2$ 。

#### （2）商品房批准预售情况：

2022年8月份，市区批准预售商品房面积为8.3万 $m^2$ ，同比下降63.3%，其中住宅面积6.4万 $m^2$ ，非住宅面积1.9万 $m^2$ ；批准预售住宅534套，非住宅584间。

2022年1-8月份，市区批准预售商品房面积为91.7万 $m^2$ ，同比下降47.6%，其中住宅面积68.3万 $m^2$ ，非住宅面积23.4万 $m^2$ ；批准预售住宅5625套，非住宅6540间。

#### （3）商品房预售合同备案情况：

2022年8月份，市区商品房预售合同备案面积6.5万 $m^2$ ，同比下降60.2%，其中住宅5.6万 $m^2$ ，非住宅0.9万 $m^2$ ；备案总套数589套，同比下降60%，其中住宅472套，非住宅117间；备案总金额5亿元。

2022年1-8月份，市区商品房预售合同备案面积94.5万 $m^2$ ，同比下降61.2%，其中住宅79.1万 $m^2$ ，非住宅15.4万 $m^2$ ；备案总套数9022套，同比下降57.9%，其中住宅6573套，非住宅2449间；备案总金额65.6亿元。

#### （4）新建商品房备案价格：

2022年1-8月份市区已备案的商品房价格，住宅均价7391元/ $m^2$ 。非住宅类均价中，商业类均价6685元/ $m^2$ ，办公类均价4951元/ $m^2$ 。

#### （5）市区房地产市场运行其他情况

购房人结构：2022年1-8月份在市区已备案的商品房中，外地（本省外地）居民购买占16.16%，市区居民购买占61.31%，四县居民购买占14.61%，外省居民购买占7.92%。在购房人群中18岁以下占0.97%，19-28岁占26.63%，29-35岁占31.45%，36-50岁占30.65%，51岁以上占10.3%。

购房套型结构：2022年1-8月份市区已备案住宅套型面积中，90 m<sup>2</sup>以下占2.18%，90-100 m<sup>2</sup>占8.99%，100-110 m<sup>2</sup>占16.7%，110-120 m<sup>2</sup>占29.01%，120-130 m<sup>2</sup>占21.22%，130-140 m<sup>2</sup>占12.37%，140-150 m<sup>2</sup>占5.78%，150 m<sup>2</sup>以上占3.75%。

购房资金结构：2022年1-8月份市区已备案商品房中按揭贷款占购房总户数的70.2%。

随着国家的经济重心和经济优惠政策向中部迁移和倾斜，将促进中部经济高速发展，从长远看，位于中部地区的宿州市，其房地产价格水平将会平稳、稳步上升。

估价对象位于宿州市西南部，周边同类型小区稍多，其房地产价格水平将会平稳、稳步上升。

### （三）最高最佳使用分析

房地产估价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。其主要衡量、判断标准应是以下几方面条件的综合：

1、合法性：是指不受估价对象现时使用状况的限制，在相关法律、法规、城市发展规划允许范围内选取的最优使用方式。

2、技术可能性：即不能把技术上（指材料性能、技术手段等）无法达到的使用方式作为最高最佳使用，要按照在技术上可以实现为前提确定最高最佳使用方式。

3、财务可行性：即在多种可能的使用方式中选择经济投入少而收益最大的使用方式。

4、最高最佳利用方式：即在各种具有经济可行性的使用方式中能使估价对象的价值达到最大的使用方式。

5、土地与建筑的均衡性：即以房地产内部构成要素的组合是否均衡来判断其是否处于最高最佳使用，也即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、估价对象与周围环境的协调性：应按房地产与其周围环境相协调，能获得最佳外部经济效益的用途估价。最高最佳价值的最大必须是在合法的基础上进行，其利用前提

为合法使用。

综合分析：该区域对于其它用房需求较大，估价对象符合规划用途，建设规模（包括建筑面积、建筑高度）符合规划，因此我们认为估价对象的现状用途（车库、储藏室）属于合法用途，技术上可能、财务上可行，与周围环境相协调，土地与建筑物相均衡的最优使用方式。结合区位因素和市场背景分析，可以进一步判定现状用途（车库、储藏室）是能使估价对象价值达到最高最佳使用方式的用途。

分析结论：综上所述，我们认为估价对象的现状用途（车库、储藏室）是估价对象合法前提下的最高最佳利用方式。

#### （四）估价方法适用性分析和选用

##### 1、估价方法选用：

根据《房地产估价规范》规定，房地产估价方法主要有：市场比较法、收益法、成本法、假设开发法等以及这些估价方法的综合运用。

本次估价方法的选择是根据宿州市房地产市场价格信息状况，结合估价对象的具体特点及估价目的、估价委托人提供资料及评估人员查看、调查收集的有关资料，经综合分析比较后确定，本次评估我们采用了市场比较法综合确定该房地产市场价值。

估价对象为其它用途房地产，周边的同类型房地产交易实例稍多，通过采用市场比较法对选取交易案例的各项因素进行比较修正后得出的价格水平，客观地反映了该区域同类型房地产市场的成交价格水平。因此，结合估价对象实际情况及估价人员经验，选用市场比较法作为评估方法。

估价对象现状为其它用途房地产，目前产权人自己使用，周边同类型房地产租赁案例少，故不采用收益法作为评估方法。

成本法是测算估价对象的重置成本或重建成本，扣除折旧得出房地产价值的评估方法。估价对象所在区域为城市市区建成区，其所在小区的土地取得成本、容积率、建设成本及开发利润、配套分摊等重要数据不宜搜集掌握，故不宜采用成本法进行估价。

假设开发法是根据估价对象预期开发完成后的价值来求取估价对象价值的方法。针对待开发的大宗房地产适用该方法，估价对象为已建成投入使用房地产，现状使用状态为最高最佳使用，不适宜进行再开发，故不采用假设开发法进行评估。

##### 2、估价方法技术路线：

市场比较法的基本技术路线是根据成交案例的实际成交价格，基于对房地产价格影响因素分析基础上，对估价对象与可比案例的差异进行修正，以此估算估价对象客观合

理价值的方法。

#### (五) 估价测算过程:

1、市场比较法测算公式: 估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×房地产状况修正系数

#### 2、市场比较法测算步骤

- (1) 搜集交易实例;
- (2) 选取可比实例;
- (3) 建立价格可比基础;
- (4) 进行交易情况修正、市场状况调整;
- (5) 进行房地产状况调整;
- (6) 比准价格确定。

#### 3、市场比较法测算过程

##### (1) 搜集交易实例:

估价人员及估价机构采用如下但不局限于如下途径进行交易案例的搜集:

- ①走访交易当事人, 了解房地产及其成交价格;
- ②咨询房地产经纪机构或经纪人、及房地产交易当事人或关联人, 了解房地产及其成交价格;
- ③查阅行政管理部門的房地产档案资料;
- ④查阅网络、收听广播、收集报刊等房地产出租、出售信息, 获取房地产及成交价格信息;
- ⑤调查开发企业销售价格、与开发项目销售代理人洽谈, 了解房地产及成交价格;
- ⑥行业内市场调查, 获取房地产及成交价格。

##### (2) 选取可比实例:

可比实例选取合适与否, 直接关系到比较法测算结果的准确性, 比较法中可比实例的选择, 可比实例房地产应符合下列要求:

- ①与估价对象房地产相似: 具体包括区位条件相近; 用途相同; 权利性质相同; 档次相当; 规模相当; 建筑结构相同;
- ②可比实例的交易方式应适合估价目的: 交易方式可分为正常买卖、协议、招标、拍卖、挂牌等;
- ③可比实例的成交日期应接近价值时点;
- ④可比实例必须为正常交易, 或能修正为正常交易。

根据估价目的和市场调查案例的实际情况, 按照区位相近、用途相同、交易时点相近的原则, 选择三个可比实例如下:

比较因素条件描述表 (1)

比较项目	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C		
位置	宿州光彩城美庐花园 B 地块 14# 楼 9013 室	宿州光彩城美庐花园 B 地块 18#楼底层	宿州光彩城美庐花园 B 地块 16#楼底层	宿州光彩城美庐花园 B 地块 8#楼底层		
用途	其它	其它	其它	其它		
交易价格	—	3000 元/m <sup>2</sup>	3500 元/m <sup>2</sup>	3165 元/m <sup>2</sup>		
建筑面积	适中	适中	适中	适中		
交易情况	正常	正常	正常	正常		
市场状况	2022.9.22	2022.7.14	2022.7.14	2022.6.5		
区位状况	交通状况	交通较便捷	交通一般	交通较便捷		
	公共配套设施状况	周边公共配套设施状况较齐全	周边公共配套设施状况较齐全	周边公共配套设施状况较齐全		
	环境质量	自然机人文环境较好	自然机人文环境较好	自然机人文环境较好		
	噪音	有一定噪音影响	有一定噪音影响	有一定噪音影响		
	环境	良好	良好	良好		
	规划	较好	较好	较好		
	层次/层数	-1/6	-1/6	-1/6		
	朝向	南	南	南		
	采光	一面采光	一面采光	一面采光		
	景观	较好	较好	较好		
实物状况	土地实物状况	面积	适中	适中	适中	
		形状	较规则	较规则	较规则	
		地形	较平坦	较平坦	较平坦	
		地势	较优	较优	较优	
		地质	较优	较优	较优	
		土壤	无污染	无污染	无污染	
		开发程度	六通一平	六通一平	六通一平	
	建筑物实物状况	结构	混合	混合	混合	
		面积大小	适中	适中	适中	
		平面布局	一室	一室	一室	
		装修情况	一般装修	一般装修	一般装修	
		物业管理	较优	较优	较优	
		层高	标准层高	标准层高	标准层高	
		实用率	较高	较高	较高	
		成新率	93%	93%	93%	
		权益状况	土地使用权性质	国有出让	国有出让	国有出让
			土地规划用途	住宅	住宅	住宅
土地剩余使用年期	54 年		相近	相近		
租约限制	无		无	无		
他项权利	无他项权利		无他项权利	无他项权利		
拖欠税费情况	无		无	无		
权属清晰情况	权属清晰		权属清晰	权属清晰		

### (3) 建立价格可比基础:

①统一财产范围:对可比实例与估价对象的财产范围进行对比,消除因财产范围不相同造成的价格差异,主要从是否含有非房地产成分、是否带有债权债务和房地产实物范围是否相同三方面进行修正。

此次评估可比实例与估价对象财产范围一致,不进行修正。

②统一付款方式:对可比实例和估价对象的成交价格进行修正,将成交价格修正为在成交日期一次性付清所需支付的金额。此次评估可比实例与估价对象成交价格均为成交日期一次性付清的价格,不进行修正。

③统一融资条件:将可比实例在非常规融资条件下的价格,调整为在常规融资条件下的价格。

此次评估可比实例与估价对象成交价格均为常规融资条件下的价格,不进行修正。

④统一计价单位:统一价格表示单位、统一币种和货币单位、统一面积内涵和计量单位。此次评估可比实例与估价对象成交价格均为每平方米建筑面积下的价格,币种人民币,单位为元,故不进行修正。

(4) 进行交易情况修正、市场状况调整:估价对象与比较案例处于同一房地产供需圈,比较案例的交易日期与价值时点接近,交易情况均为正常情况下的二级市场交易价格,因此我们对市场状况及交易情况不进行修正。

### (5) 进行房地产状况调整

通过对可比实例的比较分析,对其区位状况、实物状况和权益状况进行因素修正、差异调整,分别编制可比案例比较分析表、比较因素条件指数表和比较因素修正系数表。

将各项修正因素调整指标分别按以下办法确定:

#### 1) 区位状况调整

A、交通状况:分为优、较优、稍优、相同或相似、稍差、较差、差7个等级,以估价对象为基准,每相差一个等级结合具体情况向上或向下修正1%-3%(优向上修正6%、较优向上修正3%、稍优向上修正1%、相同或相似不修正、稍差向下修正1%、较差向下修正3%、差向下修正6%);

B、公共配套设施状况:分为优、较优、稍优、相同或相似、稍差、较差、差7个等级,以估价对象为基准,每相差一个等级结合具体情况向上或向下修正1%-3%(优向上修正6%、较优向上修正3%、稍优向上修正1%、相同或相似不修正、稍差向下修正1%、较差向下修正3%、差向下修正6%);



C、环境质量：分为优、较优、稍优、相同或相似、稍差、较差、差 7 个等级，以估价对象为基准，每相差一个等级结合具体情况向上或向下修正 1%-3%（优向上修正 6%、较优向上修正 3%、稍优向上修正 1%、相同或相似不修正、稍差向下修正 1%、较差向下修正 3%、差向下修正 6%）；

D、噪音：分为优、较优、稍优、相同或相似、稍差、较差、差 7 个等级，以估价对象为基准，每相差一个等级结合具体情况向上或向下修正 1%-3%（优向上修正 6%、较优向上修正 3%、稍优向上修正 1%、相同或相似不修正、稍差向下修正 1%、较差向下修正 3%、差向下修正 6%）；

E、环境：分为优、较优、稍优、相同或相似、稍差、较差、差 7 个等级，以估价对象为基准，每相差一个等级结合具体情况向上或向下修正 1%-3%（优向上修正 6%、较优向上修正 3%、稍优向上修正 1%、相同或相似不修正、稍差向下修正 1%、较差向下修正 3%、差向下修正 6%）；

F、规划：分为优、较优、稍优、相同或相似、稍差、较差、差 7 个等级，以估价对象为基准，每相差一个等级结合具体情况向上或向下修正 1%-3%（优向上修正 6%、较优向上修正 3%、稍优向上修正 1%、相同或相似不修正、稍差向下修正 1%、较差向下修正 3%、差向下修正 6%）；

G、层次/层数：分为优、较优、稍优、相同或相似、稍差、较差、差 7 个等级，以估价对象为基准，每相差一个等级结合具体情况向上或向下修正 1%-3%（优向上修正 6%、较优向上修正 3%、稍优向上修正 1%、相同或相似不修正、稍差向下修正 1%、较差向下修正 3%、差向下修正 6%）；

H、朝向：分为优、较优、稍优、相同或相似、稍差、较差、差 7 个等级，以估价对象为基准，每相差一个等级结合具体情况向上或向下修正 1%-3%（优向上修正 6%、较优向上修正 3%、稍优向上修正 1%、相同或相似不修正、稍差向下修正 1%、较差向下修正 3%、差向下修正 6%）；

I、采光：分为优、较优、稍优、相同或相似、稍差、较差、差 7 个等级，以估价对象为基准，每相差一个等级结合具体情况向上或向下修正 1%-3%（优向上修正 6%、较优向上修正 3%、稍优向上修正 1%、相同或相似不修正、稍差向下修正 1%、较差向下修正 3%、差向下修正 6%）；

J、景观：分为优、较优、稍优、相同或相似、稍差、较差、差 7 个等级，以估价对象为基准，每相差一个等级结合具体情况向上或向下修正 1%-3%（优向上修正 6%、较

优向上修正 3%、稍优向上修正 1%、相同或相似不修正、稍差向下修正 1%、较差向下修正 3%、差向下修正 6%）；

## 2) 实物状况调整

### 2.1) 土地实物状况调整

A、面积：分为优、较优、稍优、相同或相似、稍差、较差、差 7 个等级，以估价对象为基准，每相差一个等级结合具体情况向上或向下修正 1%-3%（优向上修正 6%、较优向上修正 3%、稍优向上修正 1%、相同或相似不修正、稍差向下修正 1%、较差向下修正 3%、差向下修正 6%）；

B、形状：分为优、较优、稍优、相同或相似、稍差、较差、差 7 个等级，以估价对象为基准，每相差一个等级结合具体情况向上或向下修正 1%-3%（优向上修正 6%、较优向上修正 3%、稍优向上修正 1%、相同或相似不修正、稍差向下修正 1%、较差向下修正 3%、差向下修正 6%）；

C、地形：分为优、较优、稍优、相同或相似、稍差、较差、差 7 个等级，以估价对象为基准，每相差一个等级结合具体情况向上或向下修正 1%-3%（优向上修正 6%、较优向上修正 3%、稍优向上修正 1%、相同或相似不修正、稍差向下修正 1%、较差向下修正 3%、差向下修正 6%）；

D、地势：分为优、较优、稍优、相同或相似、稍差、较差、差 7 个等级，以估价对象为基准，每相差一个等级结合具体情况向上或向下修正 1%-3%（优向上修正 6%、较优向上修正 3%、稍优向上修正 1%、相同或相似不修正、稍差向下修正 1%、较差向下修正 3%、差向下修正 6%）；

E、地质：分为优、较优、稍优、相同或相似、稍差、较差、差 7 个等级，以估价对象为基准，每相差一个等级结合具体情况向上或向下修正 1%-3%（优向上修正 6%、较优向上修正 3%、稍优向上修正 1%、相同或相似不修正、稍差向下修正 1%、较差向下修正 3%、差向下修正 6%）；

F、土壤：分为优、较优、稍优、相同或相似、稍差、较差、差 7 个等级，以估价对象为基准，每相差一个等级结合具体情况向上或向下修正 1%-3%（优向上修正 6%、较优向上修正 3%、稍优向上修正 1%、相同或相似不修正、稍差向下修正 1%、较差向下修正 3%、差向下修正 6%）；

G、开发程度：分为优、较优、稍优、相同或相似、稍差、较差、差 7 个等级，以估价对象为基准，每相差一个等级结合具体情况向上或向下修正 1%-3%（优向上修正 6%、

较优向上修正 3%、稍优向上修正 1%、相同或相似不修正、稍差向下修正 1%、较差向下修正 3%、差向下修正 6%）；

## 2.2) 建筑物实物状况调整

A、结构：分为优、较优、稍优、相同或相似、稍差、较差、差 7 个等级，以估价对象为基准，每相差一个等级结合具体情况向上或向下修正 1%-3%（优向上修正 6%、较优向上修正 3%、稍优向上修正 1%、相同或相似不修正、稍差向下修正 1%、较差向下修正 3%、差向下修正 6%）；

B、面积大小：分为优、较优、稍优、相同或相似、稍差、较差、差 7 个等级，以估价对象为基准，每相差一个等级结合具体情况向上或向下修正 1%-3%（优向上修正 6%、较优向上修正 3%、稍优向上修正 1%、相同或相似不修正、稍差向下修正 1%、较差向下修正 3%、差向下修正 6%）；

C、平面布局：分为优、较优、稍优、相同或相似、稍差、较差、差 7 个等级，以估价对象为基准，每相差一个等级结合具体情况向上或向下修正 1%-3%（优向上修正 6%、较优向上修正 3%、稍优向上修正 1%、相同或相似不修正、稍差向下修正 1%、较差向下修正 3%、差向下修正 6%）；

D、装修情况：分为优、较优、稍优、相同或相似、稍差、较差、差 7 个等级，以估价对象为基准，每相差一个等级结合具体情况向上或向下修正 1%-3%（优向上修正 6%、较优向上修正 3%、稍优向上修正 1%、相同或相似不修正、稍差向下修正 1%、较差向下修正 3%、差向下修正 6%）；

E、物业管理：分为优、较优、稍优、相同或相似、稍差、较差、差 7 个等级，以估价对象为基准，每相差一个等级结合具体情况向上或向下修正 1%-3%（优向上修正 6%、较优向上修正 3%、稍优向上修正 1%、相同或相似不修正、稍差向下修正 1%、较差向下修正 3%、差向下修正 6%）；

F、层高：分为优、较优、稍优、相同或相似、稍差、较差、差 7 个等级，以估价对象为基准，每相差一个等级结合具体情况向上或向下修正 1%-3%（优向上修正 6%、较优向上修正 3%、稍优向上修正 1%、相同或相似不修正、稍差向下修正 1%、较差向下修正 3%、差向下修正 6%）；

G、实用率：分为优、较优、稍优、相同或相似、稍差、较差、差 7 个等级，以估价对象为基准，每相差一个等级结合具体情况向上或向下修正 1%-3%（优向上修正 6%、较优向上修正 3%、稍优向上修正 1%、相同或相似不修正、稍差向下修正 1%、较差向下

修正 3%、差向下修正 6%)；

H、成新率：分为优、较优、稍优、相同或相似、稍差、较差、差 7 个等级，以估价对象为基准，每相差一个等级结合具体情况向上或向下修正 1%-3%（优向上修正 6%、较优向上修正 3%、稍优向上修正 1%、相同或相似不修正、稍差向下修正 1%、较差向下修正 3%、差向下修正 6%）；

### 3) 权益状况调整

A、土地使用权性质：分为优、较优、稍优、相同或相似、稍差、较差、差 7 个等级，以估价对象为基准，每相差一个等级结合具体情况向上或向下修正 1%-3%（优向上修正 6%、较优向上修正 3%、稍优向上修正 1%、相同或相似不修正、稍差向下修正 1%、较差向下修正 3%、差向下修正 6%）；

B、土地规划用途：分为优、较优、稍优、相同或相似、稍差、较差、差 7 个等级，以估价对象为基准，每相差一个等级结合具体情况向上或向下修正 1%-3%（优向上修正 6%、较优向上修正 3%、稍优向上修正 1%、相同或相似不修正、稍差向下修正 1%、较差向下修正 3%、差向下修正 6%）；

C、土地剩余使用年期：分为优、较优、稍优、相同或相似、稍差、较差、差 7 个等级，以估价对象为基准，每相差一个等级结合具体情况向上或向下修正 1%-3%（优向上修正 6%、较优向上修正 3%、稍优向上修正 1%、相同或相似不修正、稍差向下修正 1%、较差向下修正 3%、差向下修正 6%）；

D、租约限制：分为优、较优、稍优、相同或相似、稍差、较差、差 7 个等级，以估价对象为基准，每相差一个等级结合具体情况向上或向下修正 1%-3%（优向上修正 6%、较优向上修正 3%、稍优向上修正 1%、相同或相似不修正、稍差向下修正 1%、较差向下修正 3%、差向下修正 6%）；

E、他项权利：分为优、较优、稍优、相同或相似、稍差、较差、差 7 个等级，以估价对象为基准，每相差一个等级结合具体情况向上或向下修正 1%-3%（优向上修正 6%、较优向上修正 3%、稍优向上修正 1%、相同或相似不修正、稍差向下修正 1%、较差向下修正 3%、差向下修正 6%）；

F、拖欠税费情况：分为优、较优、稍优、相同或相似、稍差、较差、差 7 个等级，以估价对象为基准，每相差一个等级结合具体情况向上或向下修正 1%-3%（优向上修正 6%、较优向上修正 3%、稍优向上修正 1%、相同或相似不修正、稍差向下修正 1%、较差向下修正 3%、差向下修正 6%）；

G、权属清晰情况：分为优、较优、稍优、相同或相似、稍差、较差、差 7 个等级，以估价对象为基准，每相差一个等级结合具体情况向上或向下修正 1%-3%（优向上修正 6%、较优向上修正 3%、稍优向上修正 1%、相同或相似不修正、稍差向下修正 1%、较差向下修正 3%、差向下修正 6%）；

可比案例比较分析表 (2)

比较项目		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易价格		—	3000 元/m <sup>2</sup>	3500 元/m <sup>2</sup>	3165 元/m <sup>2</sup>
交易情况		正常	正常	正常	正常
市场状况		2022.9.22	2022.7.14	2022.7.14	2022.6.5
区位状况	交通状况	基准	较差	相同	较差
	公共配套设施状况	基准	相同	相同	相同
	环境质量	基准	相同	相同	相同
	噪音	基准	相同	相同	相同
	环境	基准	相同	相同	相同
	规划	基准	相同	相同	相同
	层次/层数	基准	相同	相同	相同
	朝向	基准	相同	相同	相同
	采光	基准	相同	相同	相同
	景观	基准	相同	相同	相同
实物状况	土地实物状况	面积	基准	相同	相同
		形状	基准	相同	相同
		地形	基准	相同	相同
		地势	基准	相同	相同
		地质	基准	相同	相同
		土壤	基准	相同	相同
		开发程度	基准	相同	相同
	建筑物实物状况	结构	基准	相同	相同
		面积大小	基准	相同	相同
		平面布局	基准	相同	相同
		装修情况	基准	相同	相同
		物业管理	基准	相同	相同
		层高	基准	相同	相同
		实用率	基准	相同	相同
成新率	基准	相同	相同		
权益状况	土地使用权性质	基准	相同	相同	
	土地规划用途	基准	相同	相同	
	土地剩余使用年期	基准	相似	相似	
	租约限制	基准	相同	相同	
	他项权利	基准	相同	相同	
	拖欠税费情况	基准	相同	相同	
	权属清晰情况	基准	相同	相同	

比较因素条件指数表 (3)

比较项目		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
交易情况		100	100	100	100	
市场状况		100	100	100	100	
区位 状况	交通状况	100	97	100	97	
	公共配套设施状况	100	100	100	100	
	环境质量	100	100	100	100	
	噪音	100	100	100	100	
	环境	100	100	100	100	
	规划	100	100	100	100	
	层次/层数	100	100	100	100	
	朝向	100	100	100	100	
	采光	100	100	100	100	
	景观	100	100	100	100	
实物 状况	土地 实物 状况	面积	100	100	100	100
		形状	100	100	100	100
		地形	100	100	100	100
		地势	100	100	100	100
		地质	100	100	100	100
		土壤	100	100	100	100
		开发程度	100	100	100	100
	建筑 物实 物状 况	结构	100	100	100	100
		面积大小	100	100	100	100
		平面布局	100	100	100	100
		装修情况	100	100	100	100
		物业管理	100	100	100	100
		层高	100	100	100	100
		实用率	100	100	100	100
成新率	100	100	100	100		
权益 状况	土地使用权性质	100	100	100	100	
	土地规划用途	100	100	100	100	
	土地剩余使用年期	100	100	100	100	
	租约限制	100	100	100	100	
	他项权利	100	100	100	100	
	拖欠税费情况	100	100	100	100	
	权属清晰情况	100	100	100	100	

比较因素修正系数表 (4)

比较项目		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易价格 (元/m <sup>2</sup> )		-	3000	3500	3165
交易情况		100/100	100/100	100/100	100/100
市场状况		100/100	100/100	100/100	100/100
区位 状况	交通状况	100/100	100/97	100/100	100/97
	公共配套设施状况	100/100	100/100	100/100	100/100
	环境质量	100/100	100/100	100/100	100/100
	噪音	100/100	100/100	100/100	100/100
	环境	100/100	100/100	100/100	100/100
	规划	100/100	100/100	100/100	100/100
	层次/层数	100/100	100/100	100/100	100/100
	朝向	100/100	100/100	100/100	100/100
	采光	100/100	100/100	100/100	100/100
	景观	100/100	100/100	100/100	100/100
实物 状况	土地 实物 状况	面积	100/100	100/100	100/100
		形状	100/100	100/100	100/100
		地形	100/100	100/100	100/100
		地势	100/100	100/100	100/100
		地质	100/100	100/100	100/100
		土壤	100/100	100/100	100/100
		开发程度	100/100	100/100	100/100
	建筑 物实 物状 况	结构	100/100	100/100	100/100
		面积大小	100/100	100/100	100/100
		平面布局	100/100	100/100	100/100
		装修情况	100/100	100/100	100/100
		物业管理	100/100	100/100	100/100
		层高	100/100	100/100	100/100
		实用率	100/100	100/100	100/100
成新率	100/100	100/100	100/100		
权益 状况	土地使用权性质	100/100	100/100	100/100	
	土地规划用途	100/100	100/100	100/100	
	土地剩余使用年期	100/100	100/100	100/100	
	租约限制	100/100	100/100	100/100	
	他项权利	100/100	100/100	100/100	
	拖欠税费情况	100/100	100/100	100/100	
	权属清晰情况	100/100	100/100	100/100	
比准价格 (元/m <sup>2</sup> )		-	3093	3500	3263

(6) 比准价格确定

据上述修正表, 估价对象比准价格差异不大, 估价人员结合估价经验, 取上述比准价格的简单算术平均值作为市场比较法的评估结果:

$$\text{比准单价} = (3093 \text{ 元/m}^2 + 3500 \text{ 元/m}^2 + 3263 \text{ 元/m}^2) \div 3 = 3285 \text{ 元/m}^2 \text{ (取整)}$$

(六) 估价结果确定

估价对象价值=3285 元/m<sup>2</sup>×建筑面积 25.31 m<sup>2</sup>=83143 元（取整）

本估价报告采取市场比较法进行评估，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，最后确定估价对象在价值时点 2022 年 9 月 22 日房地产市场价值为=¥83143 元（取整）

大写：人民币捌万叁仟壹佰肆拾叁元整（取整）

房地产市场价值评估结果汇总表			
估价方法及结果		测算结果	估价结果
		市场比较法	
估价对象及结果			
宿州市淮河西路与磬云路交叉口东北角宿州光彩城美庐花园 B 地块 14#楼 9013 室其它房地产 (建筑面积 25.31 m <sup>2</sup> )	总价 (元)	83143	83143
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	3285	3285





## 五、附件

- (一) 估价委托书（扫描件）
- (二) 估价对象所处位置示意图（百度地图截图）
- (三) 估价对象现场勘查情况及相关图片
- (四) 估价对象权属证明（扫描件）
- (五) 可比实例位置图和外观照片
- (六) 专业帮助情况和相关专业意见
- (七) 房地产估价机构营业执照和估价资质证书（扫描件）
- (八) 执行估价的注册房地产估价师注册证书（扫描件）

## (一) 估价委托书 (扫描件)

安徽省宿州市中级人民法院  
评估委托书

(2022)皖 13 执恢 16 号

安徽昌成房地产评估有限公司：

我院在执行许家满、魏荣强罚金、追缴违法所得案件中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。需评估的财产情况及要求：

对被执行人魏荣强名下位于宿州市埇桥区淮河西路与馨云路交叉口东北光彩美庐花园 B 地块 14#楼 9013 室进行价值评估。

2022 年 9 月 15 日

本院地址：宿州市银河一路 528 号

邮 编：234000

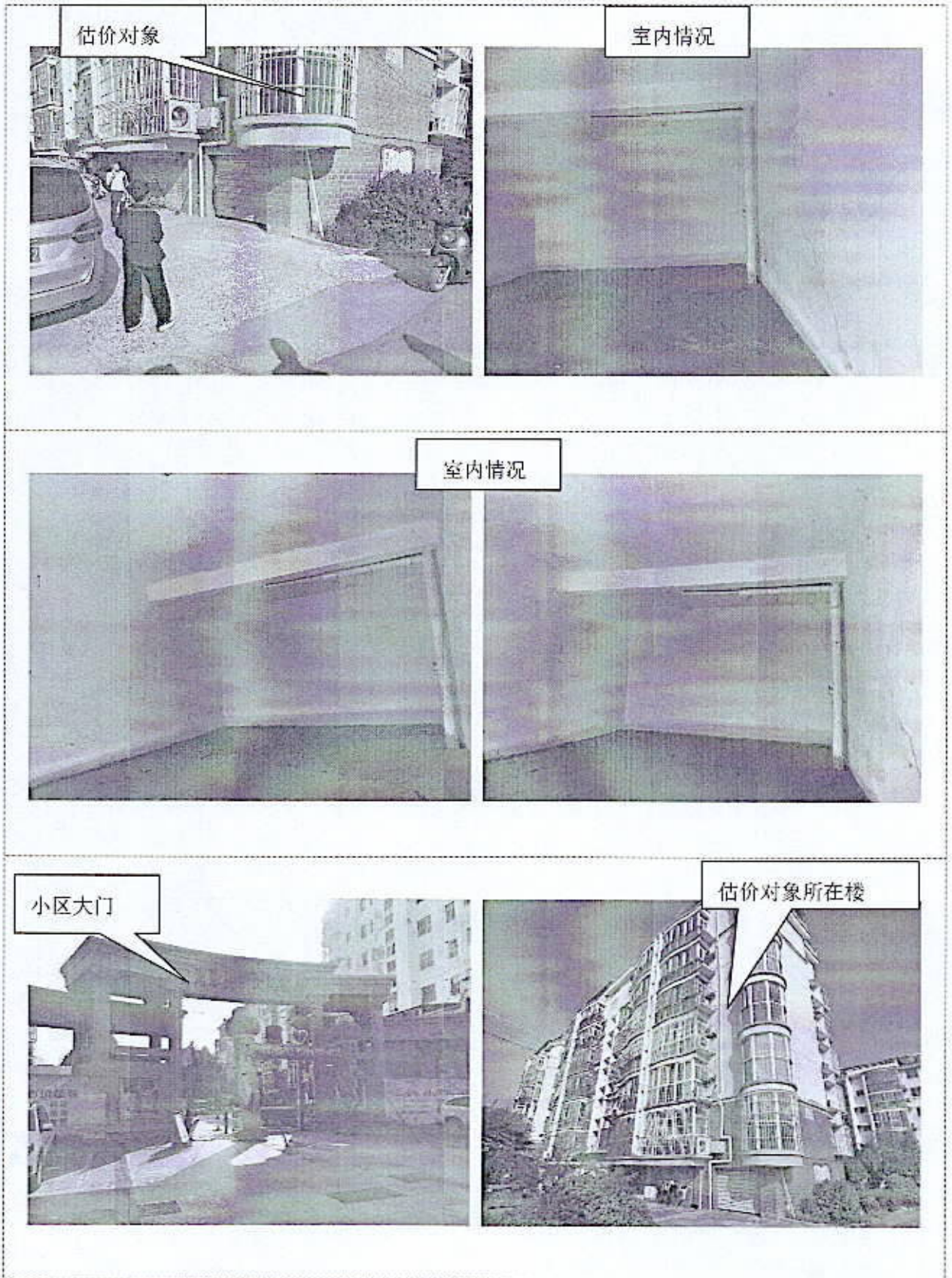
联系人：耿青、谷光亮

联系电话：17705578155



(三) 估价对象现场勘查情况及相关图片

现场勘查图片



现场勘察表

估价对象现场勘察表

现场勘察人:

郭和平 孙伟

现场勘察日期: 2022 年 9 月 22 日

委托方	安徽省宿州市中级人民法院			不动产权证号	200815102
产权人	魏荣强				
估价对象坐落	宿州市淮河西路与碧云路交叉口东北角宿州光彩美庐花园 B 地块 14#楼 9013 室 (太阳城 19#楼 9013 室)			房屋来源	购买
估价时点用途	车库、储藏室			平面方位	南向从动往西数第 1 间
建筑年代	2008	成新率	93%	宗地四至:	
估价目的	为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据			东至居民区, 南至淮南路, 西至碧云路, 北至供水路	
土地剩余年限	54	土地用途	住宅	房屋所在楼四临:	
土地形状	较规则	地势地形	较平坦	东临小区道路, 南临小区 10#楼, 西临小区 13#楼, 北临小区 12#楼	
土地性质	国有出让				
个别因素	通风采光	自然、机械		结构	混合
	层数/层数	总层数 6 层, 所在层 1 层 (底层)		平面布局	一室
	朝向	南		面积	25.31 m <sup>2</sup>
	楼梯状况	—		消防	消防设施、消防设备
	外墙	涂料、面砖		墙体	24 墙
	内部装修情况	门: 卷闸门; 窗: —; 室内地坪: 水泥; 墙面: 涂料; 屋面: 涂料; 室内净高: 2.4 米;			
	土地开发程度	6 通一平			
配套设施	停车: 车库、利用道路; 绿化: 较优; 物业管理 (公司): 较优; 休闲娱乐设施: 较优;				
区域	文化氛围及周围景观: 《花径苑》、《美庐花园》、《三十处小区》、《阳光花园》、《香林丽景湾》、光彩城大市场、安徽工程技术学校、中国邮政储蓄银行、中国建设银行。				
因素	道路状况: 临近碧云路、供水路、淮南路。				
	公交车通达情况: 近 9、10、12、30、31 路公交车站点, 公共交通较便捷。				
	商服情况: 距光彩城商圈中心较近, 商业繁华度: 较高; 人流量: 较大;				

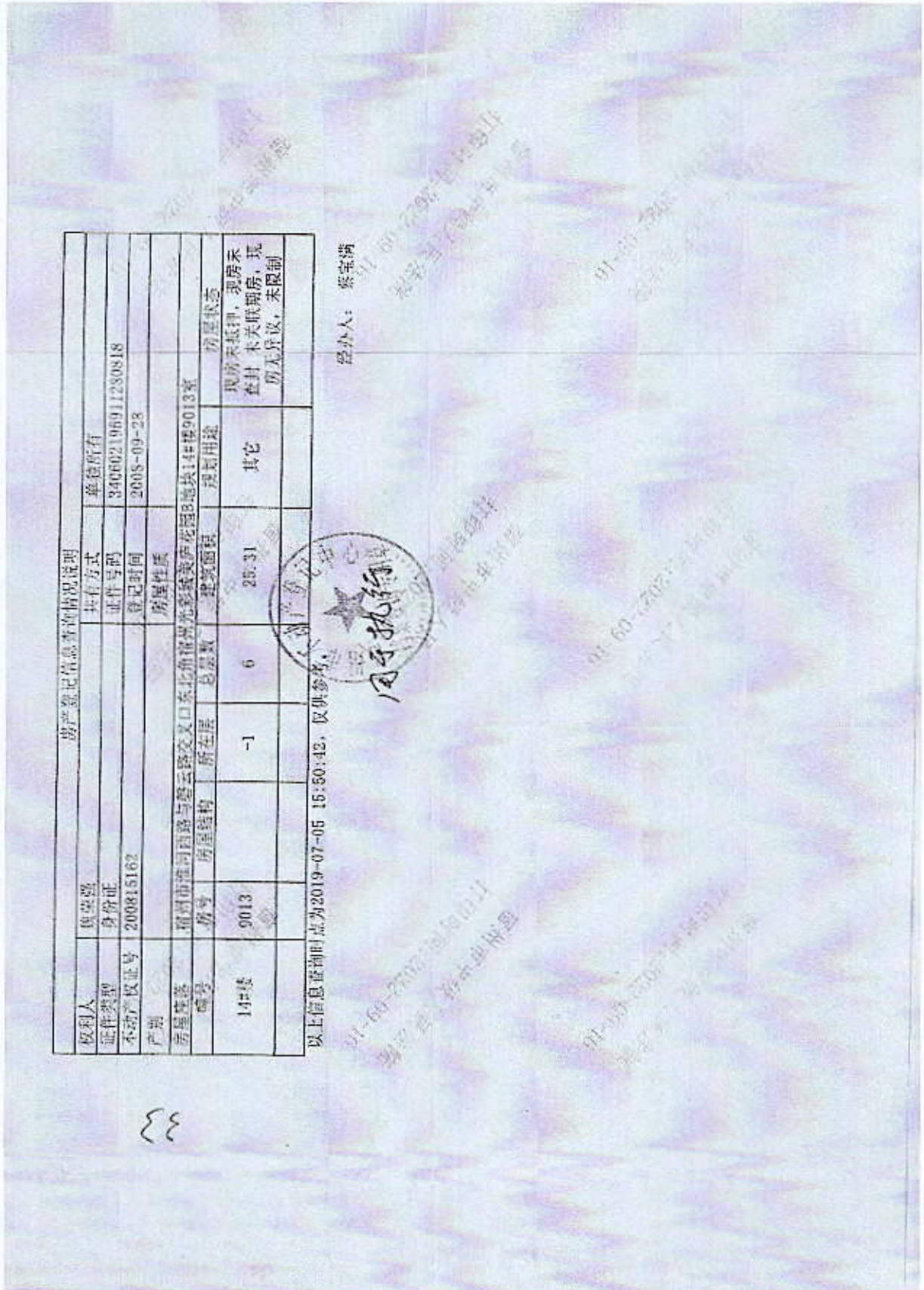
须知: 1、务必现场勘察, 如实填写。

2、表中所填写的内容与实际房产状况不符合的, 由勘察人负责。

审核人:

郭和平

(四) 估价对象权属证明 (扫描件)



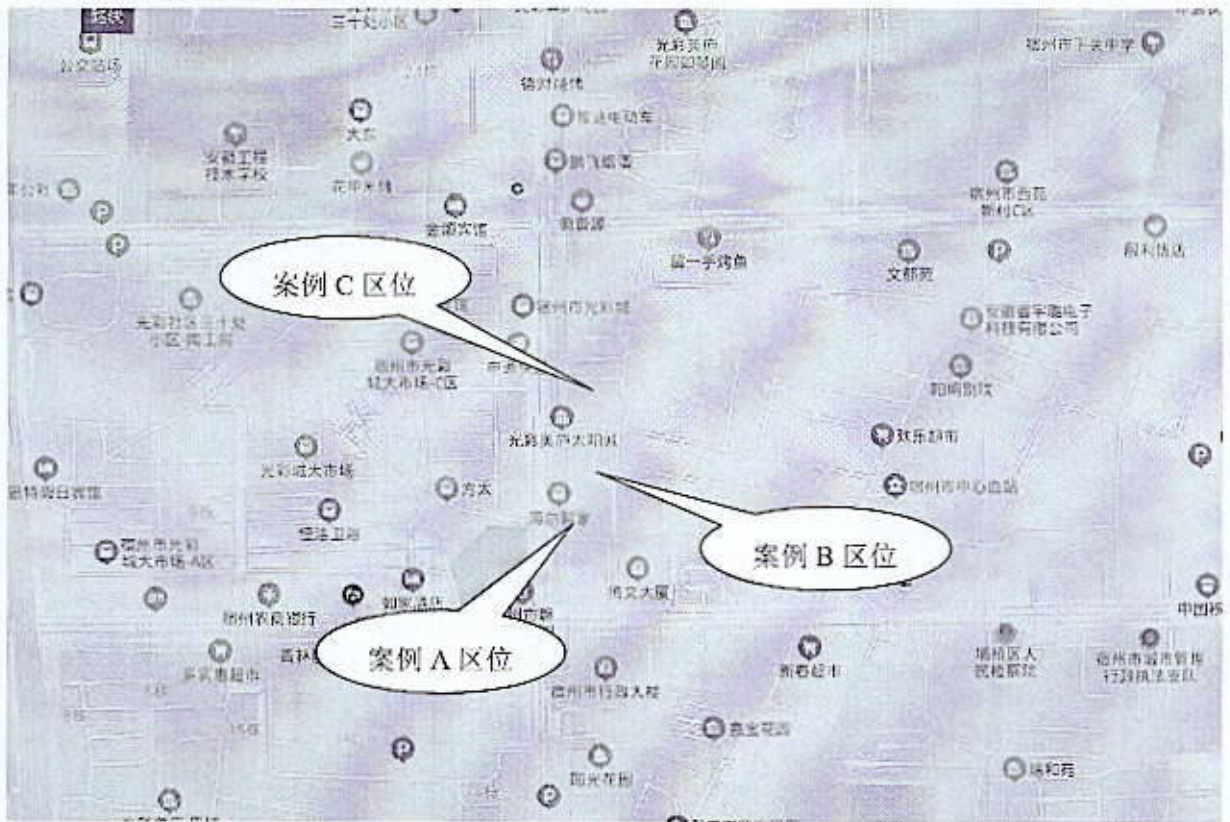
房产登记信息查询情况说明									
权利人	侯安强	共有方式	单独所有						
证件类型	身份证	证件号码	340602196911230818						
不动产区证号	200815162	登记时间	2008-09-23						
产别		房屋性质							
房屋坐落	宿州市淮河西路与白云路交叉口东北角宿州光彩城美庐花园B地块14#楼9013室								
幢号	房号	房屋结构	所在层	总层数	建筑面积	规划用途	房屋状态		
14#楼	9013		-1	6	25.31	其它	现房未抵押, 现房未查封, 未关联购房, 现房无异议, 未限制		

周子执印

经办人: 蔡宝满

以上信息查询时点为2019-07-05 15:50:42, 仅供参考。

(五) 可比实例位置图和外观照片



案例 A



案例 B



案例 C





(六) 专业帮助情况和相关专业意见

没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

(七) 房地产估价机构营业执照和估价资质证书 (扫描件)

**营业执照 (副本)**

统一社会信用代码: 913413027647806433 (1-1)

名称: 安徽昌成房地产评估有限公司

类型: 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人: 郭林华

经营范围: 房地产估价评估, 土地评估, 资产评估, 资产评估, 资产评估, 工程测量, 不动产测绘, 登记代理, 城市基础地理信息系统, 土地利用数据库建设, 土地项目可行性研究, 土地专项规划编制, 土地整理复垦开垦项目可行性研究, 规划设计及预算编制, 项目咨询, 可行性报告编制。

注册资本: 伍佰万圆整

成立日期: 2004年08月03日

营业期限: / 长期

住所: 安徽省宿州市人民路环宇国际广场4号楼10层1022室

登记机关: 2021年11月01日

二维码: [QR Code]

国家企业信用信息公示系统网址: [www.gsxt.gov.cn](http://www.gsxt.gov.cn)

市场监管总局监制

# 中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

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

机构名称: 安徽昌成房地产评估有限公司

法定代表人: 郭林华  
(执行事务合伙人)

住 所: 安徽省宿州市人民路环宇国际广场4号楼10层1022室

统一社会信用代码: 91341302764780433X

备案等级: 贰级

证书编号: GL12201

有效期限: 2021年4月2日至2023年4月2日



发证机关(公章)



中华人民共和国住房和城乡建设部制

(八) 执行估价的注册房地产估价师注册证书(扫描件)

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. 00242379

姓名 / Full name  
郭林华

性别 / Sex  
男

身份证件号码 / ID No.  
342301196711110412

注册号 / Registration No.  
3420080074

执业机构 / Employer  
安徽昌成房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry  
2024-2-18

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. 00264944

姓名 / Full name  
王佳

性别 / Sex

身份证件号码 / ID No.  
34220119840718511X

注册号 / Registration No.  
3420160078

执业机构 / Employer  
安徽昌成房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry  
2025-06-20

持证人签名 / Bearer's signature

