

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：安徽省安庆市迎江区华中东路 278 号滟澜香堤 3 幢 1

单元 101 室、3 幢负一层储藏室 1 室住宅房地产市场

价值评估

估价委托人：安徽省安庆市中级人民法院

房地产估价机构：安徽华兴房地产土地评估有限责任公司

注册房地产估价师：曹凤琴 3419970122

吴秀梅 3420200059

估价报告出具日期：2021 年 11 月 24 日

估价报告编号：皖华兴房估报字[2021]第 6157 号

致估价委托人函

安徽省安庆市中级人民法院：

我公司接受贵方【(2021)皖08执恢56号】的委托，对蔡乾名下的位于安徽省安庆市迎江区华中东路278号瀚澜香堤3幢1单元101室、3幢负一层储藏室1室住宅房地产，于价值时点2021年11月19日（估价对象现场查勘之日）的房地产市场价值进行了评估。

估价对象登记情况一览表

买受人	不动产坐落	商品房买卖 合同编号	建筑面积 (m ²)	建筑结构	所在层/总层数	规划用途	建成年代/使用状况
蔡乾	迎江区华中东路278号瀚澜香堤3幢1单元101室	2013100187 064770	142.26	钢筋	1层/地上6层、 地下1层	住宅	2013年 /空置
	迎江区华中东路278号瀚澜香堤3幢负一层储藏室1室	2013100187 064771	131.87	土	负一层/地上6 层、地下1层		
备注	本次评估的不动产在价值时点未办理《不动产权证书》，评估对象的不动产相关信息依据买受人《商品房买卖合同》记载。						

估价对象范围包括分摊的土地使用权、地上建筑物以及与房屋不可分割的满足其使用功能的室内附属配套设施价值，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值类型：市场价值，是基础设施在“六通一平”状态下房地产于价值时点的市场价值。

估价方法：我公司对委托估价对象进行了实地查勘和核查，查阅委托人提供的有关资料 and 文件，在此基础上，房地产选用了比较法、收益法进行了测算。

我公司房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，采用科学合理的评价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在满足估价报告的假设和限制条件下，于价值时点2021年11月19日的市场价值为：

估价对象评估总价：¥205.03万元（保留两位小数，评估结果明细见下表）

大写：人民币贰佰零伍万零叁佰元整。



根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，不宜超过一年。
 本估价报告使用期限自估价报告出具之日（2021年11月24日）起计算，

序号	估价对象	所在层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	迎江区华中东路278号瀚澜香堤 3幢1单元101室	一层	142.26	10514	149.57
2	迎江区华中东路278号瀚澜香堤 3幢负一层储藏室1室	负一层	131.87	4206	55.46
合计			274.13		205.03

评估结果明细表 币种：人民币

目 录

估价师声明	5
估价的假设和限制条件	6
一、估价假设条件	6
房地产估价结果报告	9
一、估价委托人	9
二、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	15
十一、注册房地产估价师	15
十二、实地查勘期	15
十三、估价作业期	15
十四、估价报告有效期	15
十五、其他需要说明的事项	16
房地产估价技术报告	17
一、实物状况描述与分析	17
二、权益状况描述与分析	17
三、区位状况描述与分析	18
四、市场背景描述与分析	18
五、最高最佳利用分析	20
六、估价方法适用性分析	20
七、估价测算过程	22
八、估价结果确定	31
附件	32
一、估价对象位置图	32
二、估价对象委托书复印件	32
三、《商品房买卖合同》复印件	32
四、估价对象相关照片	32
五、估价机构营业执照和备案证书复印件	32
六、注册估价师资质证书复印件	32

估价师声明

根据我们的专业和估价职业道德，在此郑重声明：

1、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。

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、我公司注册房地产估价师曹凤琴、吴秀梅对本估价报告中的估价对象在2021年11月19日进行了实地查勘。

6、除参与本次评估的注册房地产估价师外，没有其他人对本估价报告提供重要专业帮助。

估价的假设和限制条件

一、估价假设条件

一般假设主要包含房地产市场及交易条件通用假设和估价项目常用假设。

1. 【对权属证明材料审慎检查但未核实】估价委托人提供了估价对象的《商品房买卖合同》，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2. 【对房屋安全、环境污染关注但无鉴定、检测】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，假定估价对象能正常使用。

3. 【对房屋建筑面积未进行专业测量但予以关注】注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场勘查观察，估价对象房屋建筑面积与《商品房买卖合同》记载建筑面积大体相当。

4. 【对涉及房地产处置时交易税费负担方式予以关注】本次评估委托方人人民法院未书面明确估价对象交易税费负担方式，此次评估估价人员假设交易税费负担方式为按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

5. 【对涉及房地产租赁权、用益物权及占有使用情况予以关注】本次评估委托方人人民法院未明确估价对象存在租赁权、用益物权、及占有使用情况，本次评估假设估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

6. 【对涉及房地产是否存在欠缴税金及相关费用予以关注】本次评估委托方人人民法院未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用，本次评估假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、水电气费等及其滞纳金。

7. 【对涉及住宅房地产价值时点假设】本次评估委托方人人民法院未明确估价对象价值时点，本次评估假设价值时点以现场查勘之日。

8. 【对房地产市场的假设】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) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；

- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

特殊类假设主要包括未定事项假设、背离事实假设、不相一致假设、依据不足假设等。

(1) 【背离事实假设】背离事实假设是指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情况不一致的合理假设。

本次评估背离事实假设无。

(2) 【未定事项假设】未定事项假设是指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、最可能的假设。

本次评估的不动产在价值时点未办理《不动产权证》，评估对象的不动产相关信息依据买受人《商品房买卖合同》记载。

(3) 【不相一致假设】不相一致假设是指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、地址等的合理假设。

本次评估委托人提供的《安徽省安庆市中级人民法院评估委托书》(2021)皖08执恢56号记载评估对象位于“迎江区华中东路278号艳澜香堤”，《商品房买卖合同》记载是“迎江区华中东路278号艳澜香堤”，本次评估以《商品房买卖合同》记载“艳澜香堤”为准。

(4) 【依据不足假设】依据不足假设是指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设。

本次评估依据不足假设无。

二、估价限制条件

估价报告使用限制，主要对估价报告的用途、使用者、使用期限、使用范围等的限定，以及说明使用报告时需注意的其他特殊事项。

1. 【估价报告使用期限】本估价报告使用期限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，不宜超过一年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2. 【价值类型限制】估价结果为房地产市场价值，房地合一价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

3. 【估价报告用途限制】本估价报告估价结果为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

4. 【报告分类使用限制】本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档并在相关人需要时提供给相关人。

5. 【报告内容采用限制】未经估价机构书面同意，本估价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，亦不得以其他方式公开发表。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托方：安徽省安庆市中级人民法院

地址：安徽省安庆市宜秀区振风大道 109 号

二、估价机构

机构名称：安徽华兴房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：曹凤琴

所在地址：合肥市庐阳区宿州路 238 号房地产大厦 B 座 9 楼

统一社会信用代码：913401007117323125

资质等级：一级

行政许可决定书号：建审[2016]17 号

证书编号：建房估证字[2016]001 号

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

估价对象为安徽省安庆市迎江区华中东路 278 号滢澜香堤 3 幢 1 单元 101 室建筑面积 142.26 平方米、3 幢负一层储藏室 1 室 131.87 平方米住宅房地产，该宗地土地使用权面积为 34558.77 平方米，估价对象范围包括分摊的土地使用权、地上建筑物以及与房屋不可分割的满足其使用功能的室内固定装修及附属配套设施价值，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(一) 实物状况

1、土地实物状况：

估价对象位于华中东路 278 号，南至华中东路、北临皖江大道、东临独秀大道、西临新河支路，土地形状较规则，地势平坦，地质状况良好，土地开发程度为“六通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气及宗地内场地平整）。

2、建筑物实物状况：

估价对象位于安庆市迎江区华中东路 278 号瀚澜香堤 3 幢 1 单元 101 室(建筑面积: 145.00 m²)、3 幢负一层储藏室 1 室(建筑面积 131.87 平方米), 使用性质: 住宅; 结构: 钢筋混凝土; 整幢房屋为地上 6 层、地下 1 层, 本次估价对象位于地上 1 层及地下 1 层; 1 层室内净高 3.05 米, 地下负一层室内净高 2.5 米, 外墙涂料+文化石, 钢制进户门、彩铝双玻窗, 中央空调、门铃, 多层带电梯, 一梯二户, 建筑年代为 2013 年。

瀚澜香堤 3 幢 1 单元 101 室建筑物室内装修情况: 地面: 客厅-地砖、卧室-墙面瓷砖, 彩铝板吊顶, 墙面局部破损。

瀚澜香堤 3 幢负一层储藏室 1 室建筑物室内装修情况: 一层与负一层有室内楼梯连接, 实木楼梯扶手, 地下室为下沉式, 与地面相通, 半采光, 地面地砖, 墙面乳胶漆, 石膏、彩铝板吊顶, 局部损坏、剥落。

估价对象上下水、电、燃气、通讯、宽带、有线等配套设施齐全, 经现场查勘, 估价对象目前空置, 维护状况一般。

(二) 权益状况

1、土地权益状况

根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》, 评估对象所在宗地土地面积为 34558.77 平方米; 规划用途: 住宅; 土地使用年限: 2012 年 6 月 15 日至 2073 年 2 月 28 日。

2、建筑物权益状况

根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》(2013100187064770、2013100187064771), 估价对象为迎江区华中东路 278 号瀚澜香堤 3 幢 1 单元 101 室、3 幢负一层储藏室 1 室; 规划用途: 住宅; 商品房买受人: 蔡乾。

本次评估的不动产在价值时点未办理《不动产权证书》, 评估对象的不动产相关信息依据买受人《商品房买卖合同》记载。

(三) 区位状况

区位状况包括估价对象所处的位置、交通条件、外部配套设施、周围环境和景观等。

估价对象位于安徽省安庆市迎江区华中东路 278 号住宅房地产，南至华中东路、北临皖江大道、东临独秀大道、西临新河支路，周边有恒大绿洲、水岸花都、雨润中央新城等小区，以及有双莲寺小学、安庆十四中、安庆市第六人民医院、农业银行（安庆宜城支行）、惠康超市（杭派店）等公共配套设施，周边学校、医院、超市、菜市、酒店等一应俱全；出行交通便捷，附近有 5 路、17 路等多路公交通过；地势平坦，场地平整，基础配套设施齐全，生活便利。

五、价值时点

2021 年 11 月 19 日（估价对象现场查勘之日）

六、价值类型

市场价值，此次评估的估价对象房地产市场价值是基础设施在“六通一平”状态下房地产于价值时点 2021 年 11 月 19 日的市场价值。

七、估价原则

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

（一）独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是房地产估价的最高行为准则。独立原则要求估价机构本身应当是一个不依赖他人、不受他人束缚的独立机构；要求估价机构和估价人员于估价对象及相关当事人没有利害关系；要求估价机构和估价人员在估价中不应受外部因素的影响，不屈从于外部压力，完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价。所谓客观，是要求估价机构和估价人员不带着自己的好恶、情感和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价。所谓公正，是要求估价机构和估价人员在估价中应公平、正直，不偏袒任何一方。因此，遵循独立、客观、公正原则的核心，是估价机构和估价人员应站在中立的立场上，评估出一个对各方当事人来说都是公平合理的价值。

（二）合法原则

房地产估价必须以估价对象的合法使用、合法交易、合法处分为前提进行。循序合法原则，第一、要求在估价时必须确认估价对象具有合法的产权；第二、要求在估价时所涉及的估价对象的用途必须是合法的；第三、估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分必须是合法的。

(三) 价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点时的客观合理的价格或价值。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价值时点上，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。

(四) 替代原则

循序替代原则，要求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。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提。替代原则也反映了房地产估价的基本原理和最一般的估价过程，房地产估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理的价格或价值，对房地产交易目的而言，该客观合理价格或价值应当在公开市场上最可能形成或成立的价格，房地产估价就是参照公开市场上足够数量的类似房地产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或价值的。

(五) 最高最佳利用原则

房地产估价中所确定的客观合理价格或价值，其实是房地产的经济价值，体现在房地产的利用过程中。房地产估价时必须以估价对象用于最高最佳利用为前提，使确定的估价结论时保持相同的口径。最高最佳利用需要同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。最高最佳利用是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。

八、估价依据

(一) 国家法律、法规：

1. 《中华人民共和国民法典》（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》（2019年8月26日第三次修正）
3. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第三次修正）
4. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日主席令第54号）
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年07月02日第三次修订）
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. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席

令 第 46 号)

(二) 部门规章、规范性文件:

1. 《城市房地产转让管理规定》(2001 年 8 月 15 日修正)

2. 《房地产司法鉴定估价指导意见》(试行)

3. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》

4. 《最高人民法院关于人民法院认定财产处置参考价若干问题的规

定》(法释[2018]15 号)

5. 《人民法院关于委托评估工作规范》(法办[2018]273 号)

6. 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)的通知(2021 年 8 月 18 日)

(三) 技术标准:

1. 《房地产估价规范》(国标 GB/T 50291-2015)

2. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)

(四) 地方法规

1. 《安徽省城市房地产交易管理条例》

2. 《安徽省房地产估价管理办法》

(五) 委托人提供的有关资料

1. 《安徽省安庆市中级人民法院评估委托书》(2021)皖 08 执恢 56 号

2. 《商品房买卖合同》复印件

3. 其他与本次评估相关的资料

(六) 估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的资料

估价对象现状利用照片

九、估价方法

(一) 本次估价的技术思路 and 估价方法

根据《房地产估价规范》，房地产估价方法通常有比较法、收益法、成本法、

假设开发法。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价，收益法适用于有收

益或有潜在收益的房地产估价，成本法是指按价值时点的价格水平重新建造与估

价对象具有同等功效的全新状态的建筑物的正常价格，假设开发法适用于具有投

资开发或开发潜力的房地产估价。

根据委托人提供的资料及估价人员实地查勘、市场调查收集的有关资料，结合估价对象的特点和实际情况，估价对象属于住宅用途房地产，所在建筑物的宗地地价不易分摊，不宜采用成本累加的方法进行评估，故不宜采用成本法。假设开发法适用于对在建工程及空地的开发估价，而估价对象为已完工程，因此不宜采用假设开发法。

对于估价对象住宅用房，具有收益性，即可通过调查周边同类物业的客观收益状况，确定估价对象的收益状况，故适宜选用收益法。

对于估价对象住宅用房，因安庆市目前住宅用途房地产市场交易活跃，周边有可供参考的交易案例，符合比较法的应用条件，其计算的结果反映了该区域同类房地产的市场成交价格。因此，对估价对象可以采用比较法作为本次估价的基

本方法。

(二) 估价方法的定义

1、收益法：预计估价对象未来的正常收益，选用适当的报酬率或资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。收益法的本质是以房地产的预期收益为导向求取估价对象的价值。

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

P----房地产收益价格

a----房地产净租金收入

r----房地产报酬率

g----房地产租金年增长率

n----收益年限

2、比较法：将估价对象与在估价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。

比较法基本公式：

交易情况 市场状况 区位状况 实物状况 权益状况
修正系数 调整系数 调整系数 调整系数 调整系数

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

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，采用科学合理的估价方法，经过周密准确的测算，并结合估价经验，详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在满足估价报告的假设和限制条件下，于价值时点 2021 年 11 月 19 日的市场价值为：

估价对象评估总价：¥205.03 万元（保留两位小数，评估结果明细见下表）
 大写：人民币贰佰零伍万零叁佰元整。

评估结果明细表

币种：人民币

序号	估价对象	所在层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	迎江区华中东路 278 号瀚澜香堤 3 幢 1 单元 101 室	一层	142.26	10514	149.57
2	迎江区华中东路 278 号瀚澜香堤 3 幢负一层储藏室 1 室	负一层	131.87	4206	55.46
合计			274.13		205.03

十一、注册房地产估价师

估价师姓名	房地产估价师注册号	估价师签字
吴秀梅	3420200059	吴秀梅
曹凤琴	3419970122	曹凤琴

十二、实地查勘期

二〇二一年十一月十九日

十三、估价作业期

2021 年 11 月 19 日至 2021 年 11 月 24 日

十四、估价报告有效期

估价报告的有效期为二〇二一年十一月二十四日至二〇二二年十一月二十三日止。

1. 本估价结果仅供委托人确定财产处置参考价提供参考，最终公开市场价值的确定须当双方根据公开市场价值发生时估价对象的权利状况、实体状况、该类房地产的市场状况等因素综合确定。
2. 本估价报告正本一式四份，除此之外的任何形式的非正本均无使用效力。

十五、其他需要说明的事项

房地产估价技术报告

一、实物状况描述与分析

1、土地实物状况：

估价对象位于华中东路 278 号，南至华中东路、北临皖江大道、东临独秀大道、西临新河支路，土地形状较规则，地势平坦，地质状况良好，土地开发程度为“六通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气及宗地内场地平整）。

2、建筑物实物状况：

估价对象位于安庆市迎江区华中东路 278 号瀚澜香堤 3 幢 1 单元 101 室（建筑面积：145.00 m²）、3 幢负一层储藏室 1 室（建筑面积 131.87 平方米），使用性质：住宅；结构：钢筋混凝土；整幢房屋为地上 6 层、地下 1 层，本次估价对象位于地上 1 层及地下 1 层；1 层室内净高 3.05 米，地下负一层室内净高 2.5 米，外墙涂料+文化石，钢制进户门、彩铝双玻窗，中央空调、门铃，多层带电梯，一梯二户，建筑年代为 2013 年。

瀚澜香堤 3 幢 1 单元 101 室建筑物室内装修情况：地面：客厅-地砖、卧室-木地板，墙面：乳胶漆、墙布；天棚：石膏吊顶、水晶吊灯；厨卫：地面地砖，墙面瓷砖，彩铝板吊顶，局部局部破损。

瀚澜香堤 3 幢负一层储藏室 1 室建筑物室内装修情况：一层与负一层有室内楼梯连接，实木楼梯扶手，地下室为下沉式，与地面相通，半采光，地面地砖，墙面乳胶漆，石膏、彩铝板吊顶，局部损坏、剥落。

估价对象上下水、电、燃气、通讯、宽带、有线等配套设施齐全，经现场查勘，估价对象目前空置，维护状况一般。

二、权益状况描述与分析

1、土地权益状况

根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》，评估对象所在宗地土地面积为 34558.77 平方米；规划用途：住宅；土地使用年限：2012 年 6 月 15 日至 2073 年 2 月 28 日。

2、建筑物权益状况

根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》（2013100187064770、2013100187064771），估价对象为迎江区华中东路 278 号滢澜香堤 3 幢 1 单元 101 室、3 幢负一层储藏室 1 室，规划用途：住宅；商品房买受人：蔡乾。本次评估的不动产在价值时点未办理《不动产权证书》，评估对象的不动产相关信息依据买受人《商品房买卖合同》记载。

三、区位状况描述与分析

（一）地理位置：估价对象位于安徽省安庆市迎江区华中东路 278 号滢澜香堤 3 幢 1 单元 101 室、3 幢负一层储藏室 1 室，南至华中东路、北临皖江大道、东临独秀大道、西临新河支路，周边生活配套设施完备，交通便利，地理位置一般。（二）交通便捷度：估价对象位于安徽省安庆市迎江区华中东路 278 号，道路交通便捷，路网与估价对象所在区域联系便捷，附近主要交通道路有华中东路、独秀大道等。社会车辆经过，交通便捷度较高。

（三）配套设施：估价对象周边有双莲寺小学、安庆十四中、安庆市第六人民医院、农业银行（安庆宣城支行）、惠康超市（杭派店）等配套设施；各项公共服务设施齐全。

（四）基础设施状况：估价对象为正常使用住宅用途房地产，基础设施已达“六通”（通路、通电、通讯、通燃气、通上水、通下水）及宗地内场地平整，市政配套设施条件完善。

（五）周边环境：估价对象地处华中东路 278 号，住宅氛围较好，周围房地产交易活跃，房地产价格比较稳定。

四、市场背景描述与分析

（一）全国房地产市场状况

受疫情影响，自 2020 年 1 月 26 日起，全国 100 多个城市线上售楼处均被关闭，施工工地进入停工状态，直到 2 月下旬才逐渐复工。事关地方 GDP 的房地产交易突然遭遇长时间的“休市”，主管部门与开发商两头着急。一方面，全国多地城市积极出台楼市提振政策；另一方面，开发商纷纷开启自救模式。

据统计，2 月份以来，全国多地先后发布不同程度的房产调控新政，主要包

括降低首付比例、减轻房企压力、延缓公积金月供等手段。

每年一季度，都是开发商拿地的高峰时期，主要是年初资金相对充裕，也为全年的发展储备资源。但今年的这个时期却遭遇了“特殊情况”，土地市场相对有所放缓，但市场热度还在。

据悉，2月，全国一二线城市共有641宗土地成交，宅地总成交额1581.6亿元。包括北京、上海、广州、深圳、成都等在内的城市，多宗土地的拍卖结果都超出了原先的预期。如香港置地联合体以310.5亿元拍下上海新“地王”。截至3月12日，全国有20家房企忙着在土地市场抄底拿地，每家权益拿地金额都超过了20亿元。

业内人士认为，“疫情期敢拿地的房企都是资金链相对不紧张的企业，对大部分企业来说，2月份卖房暂时停摆，现金流压力较大，一般会在土地市场退却，但这也是现金流较好企业的抄底补仓好时机。

（二）安徽省房地产市场状况

2020年我省经济的平稳向前发展，支撑综合地价平稳增长。在“房住不炒”的调控总基调下，“夯实城市政府主体责任”的指导思想将使全省坚持从严调控不放松。全省租赁市场稳步发展，共有产权住房相继开展，全省计划提供约541公顷用地实施城镇棚户区改造；支持将产业园区配套设施建设服务用房、符合条件的商业和住宅用房改造为租赁住房。

同时，在“因城施策”和疫情复工复产财政金融政策支持下，部分市场下行压力较大的城市或将降低竞地门槛和银行首付比例等，房企资金紧张的局面可能得到一定缓解。全省按需求端实际出发，通过增加保障房、共有产权房、公租房供应等解决刚需；通过强化市场及价格监管，落实限买、限卖、财税、金融等政策，遏制投机炒房

（三）安庆市房地产市场状况

2021年以来，安庆市经济实现恢复性增长，继续呈现稳中有进、稳中向好的态势。1-9月份，全市生产总值1998.7亿元，同比增长9.9%，两年平均增长5.5%。其中，第一产业增加值153.7亿元，同比增长10.3%，两年平均增长5.8%；第二产业增加值897.6亿元，同比增长10.1%，两年平均增长5.6%；第三产业增加值947.5亿元，同比增长9.7%，两年平均增长5.4%。

1-9 月份，固定资产投资稳步恢复，房地产市场平稳运行。固定资产投资同比增长 17.1%，高于全省平均增速 6.7 个百分点。分产业看，第一产业投资同比增长 59.5%；第二产业投资增长 13.9%；第三产业投资增长 17.7%。分类型看，工业投资同比增长 14.0%，高于全省平均水平 0.6 个百分点。基础设施投资同比增长 16.4%，高于全省平均水平 11.4 个百分点。房地产开发投资同比增长 13.2%；民间投资同比增长 16.0%。商品房销售面积 355.7 万平方米，同比增长 27.0%；商品房销售额 254.1 亿元，同比增长 34.2%。

五、最高最佳利用分析

房地产估价应当以估价对象的最高最佳使用为前提进行估价。主要考虑以下方面：

(一) 法律上允许(规划及相关政策法规许可)，即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，按照其可能的最优的利益方式进行估价。

(二) 技术上可能，即不能把技术上(建筑材料性能、施工技术手段等)无法达到的使用方式作为最高最佳使用。要在技术可能的前提下确定最高最佳使用方式进行估价。

(三) 经济上可行，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。

(四) 价值最大化，即在所有具有经济可行性的使用方式中，能使估价对象的价值达到最大的利用方式，才是最高最佳的利用方式。

根据委托人提供资料的记载，估价对象规划用途住宅用房，法律上允许且合法，实际用途为住宅用房。根据估价对象地理位置、周边自然与人文环境及充分利用土地资源的情况分析，估价对象已为住宅用途利用，以维持现状、继续利用为该房地产最高最佳利用。

六、估价方法适用性分析

(一) 本次估价的技术思路和估价方法

根据《房地产估价规范》，房地产估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价，收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价，成本法是指按价值时点的价格水平重新建造与估

价对象具有同等功效的全新状态的建筑物的正常价格,假设开发法适用于具有投资开发或开发潜力的房地产估价。

根据委托人提供的资料及估价人员实地查勘、市场调查收集的有关资料,结合估价对象的特点和实际状况,估价对象属于住宅用途房地产,所在建筑物的宗地地价不易分摊,不宜采用成本累加的方法进行评估,故不宜采用成本法。假设开发法适用于对在建工程及空地的开发估价,而估价对象为已完工程,因此不宜采用假设开发法。

对于估价对象住宅用房,具有收益性,即可通过调查周边同类物业的客观收益状况,确定估价对象的收益状况,故适宜选用收益法。

对于估价对象住宅用房,因安庆市目前住宅用途房地产市场交易活跃,周边有可供参考的交易案例,符合比较法的应用条件,其计算的结果反映了该区域同类房地产的市场成交价格。因此,对估价对象可以采用比较法作为本次估价的基

本方法。

(二) 估价方法的定义

1、收益法: 预计估价对象未来的正常收益, 选用适当的报酬率或资本化率将其折现到估价时点后累加, 以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。收益法的本质是以房地产的预期收益为导向求取估价对象的价值。

$$\text{基本公式: } P = \left[\frac{a}{r-g} \right] \left[1 - (1+g)^n \right] / (1+r)^n$$

P——房地产收益价格

a——房地产净租金收入

r——房地产报酬率

g——房地产租金年增长率

n——收益年限

2、比较法: 将估价对象与在估价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。

比较法基本公式:

交易情况 市场状况 区位状况 实物状况 权益状况
修正系数 调整系数 调整系数 调整系数 调整系数

较强相似性的三个租赁可比实例，运用比较法测算该区域客观租金水平。
和待估房地产具体位置、装修状况及配套设施设备情况，获取了与估价对象具有
待估房地产类似的出租房地产进行比较分析，综合考虑房地产出租市场租金水平
估价师通过对该区域同类、同水平房地产市场租金水平的调查，并选取了与

①计算客观收益

A、估算估价对象的潜在毛收入

到的一般正常收益。

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
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

(1) 确定净收益

n——收益年限

g——房地产租金年增长率

r——房地产报酬率

a——房地产净租金收入

P——房地产收益价格

基本公式： $P = \frac{a}{(r-g)} \left[\frac{1 - (1+g)^n}{(1+r)} \right]$

收益递增、收益年限为有限年条件下的计算公式进行计算。

评估房地产估价师根据本区域同类型住宅用房地产的出租情况，选用收益法中净
折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。本次
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或报酬率将其

(一) 收益法的测算过程

A、安庆市迎江区华中东路 278 号滌瀾香堤 3 幢 1 单元 101 室

藏室 1 室评估价值，从而计算出评估总价。

层安庆市迎江区华中东路 278 号滌瀾香堤 3 幢 1 单元 101 室评估价值；以滌瀾香
堤 3 幢 1 单元 101 室为基准，综合考虑楼层进行修正测算滌瀾香堤 3 幢负一层储
估价对象实地查勘分为地上一层、负一层住宅用房，本次评估先测算地上一

七、估价测算过程

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

估价对象租金测算表

可比实例	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
	具体情况		
项目名称	滠澜香堤	滠澜香堤	滠澜香堤
房屋坐落	迎江区	迎江区	迎江区
租赁价格(元/㎡·月)	20	17	19
价格内涵	均价	均价	均价
房屋结构	混合	混合	混合
规划用途	住宅用房	住宅用房	住宅用房
租赁情况	正常	正常	正常
租赁日期	2021 年	2021 年	2021 年
权益状况	基本无限制	基本无限制	基本无限制
区位状况	相似	相似	相似
实物状况	较好	较好	较好

选择适当系数进行比较修正

对交易情况、交易日期、权益状况、区位状况、实物状况采用百分率法修正，

具体修正如下表：

可比实例	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
	修正因素		
租赁价格(元/㎡·月)	20	17	19
租赁情况修正	100/100	100/100	100/100
租赁日期修正	100/100	100/100	100/100
权益状况修正	100/100	100/100	100/100
区位状况修正	100/100	100/100	100/100
实物状况修正	100/102	100/102	100/102
综合修正系数	0.9804	0.9804	0.9804
修正后价格(元/㎡·月)	19.61	16.67	18.63
修正后单价(元/㎡·月取整)	18		

通过上述测算，可得出估价对象所在区域住宅用房租金水平为 18 元/㎡·月，

同时考虑到待估对象的通用性，装修条件正常，目前自住市场稳定，确定估价对

象的未来客观租金水平为 18 元/m²·月，

②有效利用率

根据建筑物实际状况及估价师现场调查，有效利用率为 100%。

③出租率

根据建筑物实际使用状况，以及市场的供需情况，估价对象所在区域整体出租率较高，估价师通过调查了解到，附近类似物业平均 1 年约有 1 个月的空置期，折合平均空置率为 1/12=8.3%，出租率为 100%-8.3%=91.7%。

B、估算估价对象的有效毛收入

年有效毛收入=年租金（元/m²·年）×有效利用率×出租率

$$=18 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{月} \times 12 \times 100\% \times 91.7\% = 198.07 \text{ (元/平方米)}$$

(2) 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 and 税金。

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 1.5%-5%，根据估价对象的具体特点，此次取费率确定为 1.5%；估价师根

据《安庆市建设工程市场价格信息》中的建设工程概预算定额标准，类似于估价

对象的建筑结构和装修标准项目，同时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 2000 元/平方米。

维修费=建筑物重置价格×维修费率

$$=2000 \times 1.5\%$$

$$=30 \text{ (元/平方米)}$$

b、管理费，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%，根据估价人员现场调查此次管理费由承租方承担，根据估价

规范由承租人负担的费用不属于运营费用，故本次估价管理费为 0。

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 2%，根据估价对象的实际使用状况及建筑年代，确定综合成新率为 85%，

则：

保险费=建筑物现值×保险费率

=建筑物重置价格×成新率×保险费率

$$=2000 \times 85\% \times 2\%$$

=3.4 (元/平方米)

d、税金，指房产所有人按有关规定向税务机关缴纳，其中房产税税率为 12%、

增值稅税率为 5%、城市维护建设稅税率 5%、教育附加稅税率 3%、地方教育費附

加稅率稅率 2%计，采用簡易計稅方法，各項稅費合計約為年租金的 16.67%，則

税金=有效毛收入×16.67%

=198.07×16.67%

=33.02 (元/平方米)

运营費用合計：維修費+管理費+保險費+稅金=66.42 元/平方米

(3) 求取估价对象的净收益

净收益=有效毛收入-运营費用

=198.07 - 66.42=131.65 (元/平方米)

(4) 确定报酬率 r

估价师选用了累加法，安全利率加风险调整值法来确定报酬率。

安全利率加风险调整值法，即报酬率=安全利率+风险调整值，其中安全利率

采用中国人民银行公布的人民币一年期定期存款率为 1.5%，再依据对估价对象

的社会经济因素、投资风险、通货膨胀等因素的分析，并结合住宅用房投资风险

相对较大，确定风险调整值为 4.5%，得

报酬率=1.5%+4.5%=6%

(5) 确定收益年限

在价值时点，估价对象的建成年代为 2013 年 12 月，建筑结构为钢筋混凝土，

钢筋混凝土非生产用房的耐用年限为 60 年，于价值时点剩余经济寿命为 52.08

年。

在价值时点，根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》记载土地使用权的

终止日期为 2073 年 2 月 28 日，于价值时点剩余经济寿命为 51.25 年。

收益年限按土地尚可使用年限与建筑物尚可使用年限孰短的原则确定，因

此，确定估价对象于价值时点的收益年限为 51.25 年。

(6) 租金变化分析及收益价格计算

估价师根据现行租赁市场的一般供求状况及对该区域出租房屋的租金的调

查和对未来市场状况的预期分析，租金的年增长率一般为 2%-5%，考虑到估价目

的，本着合理的原则确定租金的年增长率 g 为 3%。

选用收益法中净收益递增、收益年限为有限年条件下的计算公式进行计算：

$$P = [a / (r - g)] [1 - (1 + g)^n] / (1 + r)^n$$

$$= [131.65 / (6\% - 3\%)] \times [1 - (1 + 3\%)^{51.25}] / (1 + 6\%)^{51.25}$$

$$= 3381 \text{ (元/平方米)}$$

(二) 比较法的测算过程

比较法：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。计算公式：

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

交易情况 市场状况 区位状况 实物状况 权益状况
修正系数 调整系数 调整系数 调整系数 调整系数

1、比较实例的选择及说明

根据替代原则，估价师通过对估价对象所在区域近期同一供需圈内物业交易

市场的调查分析，获取了与估价对象具有较强相似性的三个可比实例（可比实例

涉及产权人的隐私详细的单元门牌号省略），具体的因素条件比较详见表一：

表一 比较因素条件说明 单位：元/平方米

名称	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
项目名称	滹澜香堤 3 幢 1 单元 101 室	滹澜香堤	滹澜香堤	滹澜香堤
位置	迎江区	迎江区	迎江区	迎江区
规划用途	住宅	住宅	住宅	住宅
交易情况	正常	正常	正常	正常
市场状况	估价时点	2021 年	2021 年	2021 年
交易均价 (元/m ²)	待估	10672	10135	10105
权益状况	完全产权	完全产权	完全产权	完全产权
区位状况	交通便捷度	交通便利	交通便利	交通便利
	商业繁华度	繁华程度一般	繁华程度一般	繁华程度一般
	基础配套设施	六通一平	六通一平	六通一平
	配套设施	配套齐全	配套齐全	配套齐全

实物状况	公共服务设施	完善	完善	完善	完善
	周围环境	环境较好	环境较好	环境较好	环境较好
	楼层	较好	较好	较好	较好
	建筑结构	钢筋混凝土	钢筋混凝土	钢筋混凝土	钢筋混凝土
	建筑年代	2013 年	相似	相似	相似
	临街状况	不临街	不临街	不临街	不临街
	空间布局	合理	合理	合理	合理
	设施设备 & 装修	设施齐全简装	设施齐全毛坯	设施齐全毛坯	设施齐全毛坯
	维护状况	维护状况一般	维护状况一般	维护状况一般	维护状况一般
	物业管理	管理一般	管理一般	管理一般	管理一般

2、比较因素条件指数的编制说明

以估价对象的各因素条件为基础，指数定为 100；根据估价对象与所选实例在交易情况、市场状况、权益状况、区位状况和实物状况等方面的差异进行指数修正，确定相应的指数，并据以计算出估价对象的比准价格。

(1) 交易情况修正指数

估价对象与可比实例交易情况均为正常，不予修正。

(2) 市场状况修正指数

估价对象与交易案例的时间较近，市场情况变化不大，不予修正。

(3) 权益状况修正指数

估价对象及可比实例于价值时点为完全产权，无权利限制，不予修正

(4) 区位状况调整指数

估价人员经过认真的调查研究，根据可比实例和估价对象的具体情况，选取了交通便捷度、商业繁华度、基础设施、公共服务设施、周边环境、楼层朝向等六个可比性较强、对价格影响较大的区位状况因素进行了对比分析，并依据其对价格影响程度的大小给予相应的修正。

- 1) 交通便捷度：包括交通状况、公交站点远近、公交线路数量等；
- 2) 区域繁华度：包括距商服中心的距离、店铺密集情况、是否有购物中心；
- 3) 基础设施状况：包括供水、排水、供电、供气、供暖设施的完善程度；
- 4) 公共服务设施状况：包括中小学、幼儿园、银行、医院、菜市场、酒店等；

5) 周围环境：包括周围的绿化、是否有公园、湖泊、是否有大学以及周边居住人群类型等自然与人文环境。

6) 楼层：估价对象所在层数分为好、较好、一般、较差、差等；

(5) 实物状况调整指数

根据估价对象的实际情况，估价人员选取了建筑结构、分户位置、临街状况、建筑年代、设备及装修、维护状况和物业管理等七项个别因素，并依据其对价格影响程度的大小给予相应的修正。

1) 建筑结构分钢、钢混、混合、钢、砖木、简易等；

2) 建筑年代：根据建成年份先后，确定新旧程度大小；

3) 临街分沿街、内街、不临街等；

4) 空间布局：三室二厅、二室一厅、一室一厅等布局的合理性确定；

5) 设施设备装修：分毛坯、简装、精装、豪华装修等；

6) 维护状况：根据实际维护保养状况确定；

7) 物业管理：无、有物业管理等情况。

(6) 以估价对象的条件为基准，因素条件指数为 100，比较实例的各项影响因素与估价对象进行比较。比较因素条件说明表中数字大于 100，表示比较对象的条件比估价对象的条件好；表中数字小于 100 时，表示比较对象的条件比估价对象的差；数值表示所修正的幅度。

3、根据估价对象的实际情况，对以上可比实例进行各项修正，包括交易情况修正，交易时间修正，权益状况调整、区位状况调整和实物状况调整。在因素

指标量化的基础上进行比较因素修正，将因素指标转化为因素条件指数，如表二。

表二 比较因素条件指数表

名称	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
用途	100	100	100	100
交易情况	100	100	100	100
市场状况	100	100	100	100
权益状况	100	100	100	100
交通便捷度	100	100	100	100
商业繁华度	100	100	100	100
基础设施	100	100	100	100
区位状况	100	100	100	100

实物状况	公共配套设施	100	100	100	100
	周围环境	100	100	100	100
	楼层	100	100	100	100
	修正指数合计	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	建筑年代	100	100	100	100
	临街状况	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	设备及装修	100	98	98	98
	维护状况	100	100	100	100
物业管理	100	100	100	100	
修正指数合计	100	98	98	98	

4、在确定了各种因素修正指数的基础上，得出各因素修正系数表，详见表三。

表三 比较因素条件修正系数表 单位：元/平方米

名称	实例 A	实例 B	实例 C
交易价格	10672	10135	10105
用途	100/100	100/100	100/100
交易情况	100/100	100/100	100/100
市场状况	100/100	100/100	100/100
权益状况	100/100	100/100	100/100
100/100	100/100	100/100	100/100
实物状况	100/98	100/98	100/98
综合修正系数	1.0204	1.0204	1.0204
修正后的比准价格	10890	10342	10311
修正后单价(元/m ² 取整)	10514		

(三) 测算结果的确定

房地产估价师采用了收益法和比较法对安庆市迎江区华中东路 278 号瀚澜

香堤 3 幢 1 单元 101 室住宅房地产价格进行了测算，收益法单价为 3381 元/平方

米，比较法单价为 10514 元/平方米，二者相差较大。收益法是以预期收益原理

为理论依据，其租金收益和运营成本具有很大不确定性，客观收益水平会受到租约、实际经营状况等诸多因素的影响，采用收益法测算出来的结果不能充分反映其房地产的市场价格水平。估价师根据调查，结合估价对象的具体情况和当地房地产市场状况，比较法更能反映估价对象的市场状况，决定采用比较法测算的结果，收益法测算的结果不采用。

则：估价对象评估单价=10514元/m²（取整）

B、安庆市迎江区华中东路278号滢澜香堤3幢负一层储藏室1室

因估价对象为负一层，负一层市场实际成交案例较少，因滢澜香堤3幢负一层储藏室1室与滢澜香堤3幢1单元101室位于同一幢楼，位置相同、住宅氛围相同，以滢澜香堤3幢1单元101室的评估单价为基数，通过楼层进行修正（其他因素忽略），计算得到滢澜香堤3幢负一层储藏室1室评估单价。

估价师根据估价对象房地产所处地区同档次、同用途或类似房地产各楼层价格之间的关系，通过比较、调查分析，负一层价格调整系数一般为一层的30%-50%，考虑到估价对象的实际情况及本次估价目的，本着合理的原则确定本次负一层调整系数为40%，则：

滢澜香堤3幢负一层储藏室1室评估单价=10514元/m²×40%

=4206元/m²（取整）

C、安庆市迎江区华中东路278号滢澜香堤3幢1单元101室、3幢负一层

储藏室1室评估价值

根据以上安庆市迎江区华中东路278号滢澜香堤3幢1单元101室及3幢负一层储藏室1室测算结果，则：

估价对象评估总价=10514元/m²×142.26m²+4206元/m²×131.87m²

=205.03万元（保留两位小数）

大写：贰佰零伍万零叁佰元整

八、估价结果确定

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，采用科学的合理的估价方法，经过周密准确的测算，并结合估价经验，详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在满足估价报告的假设和限制条件下，于价值时点 2021 年 11 月 19 日的市场价值为：

估价对象评估总价：¥205.03 万元（保留两位小数，评估结果明细见下表）
 大写：人民币贰佰零伍万零叁佰元整。

评估结果明细表 币种：人民币

序号	估价对象	所在层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	迎江区华中东路 278 号瀚澜香堤 3 幢 1 单元 101 室	一层	142.26	10514	149.57
2	迎江区华中东路 278 号瀚澜香堤 3 幢负一层储藏室 1 室	负一层	131.87	4206	55.46
合计			274.13		205.03

附件

- 一、估价对象位置图
- 二、估价对象委托书复印件
- 三、《商品房买卖合同》复印件
- 四、估价对象相关照片
- 五、估价机构营业执照和备案证书复印件
- 六、注册估价师资质证书复印件

估价对象位置图



安徽省安庆市中级人民法院 评估委托书

(2021)皖08执恢56号

安徽华兴房地产土地评估有限责任公司：

我院在执行汪鹏俊与蔡明、蔡乾民间借贷纠纷一案中，

需确定被执行人名下查封不动产的处置参考价。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，委托你公司对财产进行评估，请你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。

需评估的财产如下：

被执行人蔡乾购买的位于安徽省安庆市迎江区华中东路278号艳澜香堤3幢1单元101室、3幢负一层储藏室1室不动产。（该不动产系合同备案，尚未办理产权登记）



联系人：谢发亮

联系电话：18712171475

联系地址：安徽省安庆市宜秀区振风大道109号

安徽省安庆市中级人民法院 执行局