



报告真伪查询

# 涉执房地产处置 司法评估报告

皖中房估字（2022）0237号

估价项目：宣城市宣州区中山路北侧观唐小区7幢403室住宅

委托方：宣城市宣州区人民法院

估价单位：安徽中建世纪兴房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：沈云浩（注册号：3420170017）

高君勇（注册号：3420170021）

估价报告出具日期：2022年03月10日

## 致委托方函

宣城市宣州区人民法院：

我公司接受贵方的委托，秉着独立、公正、客观、科学的原则，依据贵方提供的相关资料，对位于宣城市宣州区中山路北侧观唐小区7幢403室住宅进行房地产市场价值评估。我公司是依据贵方提供的资料以客观公正的立场和科学的估价方法及规范的评估程序，对估价对象的市场价值进行评估。

估价人员经过现场勘查，结合贵方提供的相关资料，估价对象于价值时点产权状况如下：

序号	不动产权证书号	产权人	坐落	结构	层次/总层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	建成年代	房屋用途
1	皖(2018)宣城市不动产权第0022489号	汪从爱	宣城市宣州区中山路北侧观唐小区7幢403室	钢混	4/6	99.7	约2009年	住宅

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。

价值时点：2022年03月04日(现场查勘之日)。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：估价对象于价值时点的房地产市场价值单价为：**8184元/m<sup>2</sup>**，总价为：**815945元**，人民币大写：**捌拾壹万伍仟玖佰肆拾伍元整**（货币种类：人民币）。

估价结论见结果报告。

安徽中建世纪兴房地产土地评估有限公司（签章）

法定代表人

2022年03月10日

报告真伪查询请扫描封面二维码！

# 目 录

	页 次
一、注册房地产估价师声明 .....	4
二、估价的假设和限制条件 .....	5
三、估价结果报告 .....	7
(一) 估价委托方 .....	7
(二) 估价机构 .....	7
(三) 估价目的 .....	7
(四) 估价对象 .....	7
(五) 价值时点 .....	8
(六) 价值定义 .....	8
(七) 估价原则 .....	8
(八) 估价依据 .....	9
(九) 估价方法 .....	10
(十) 估价结果 .....	11
(十一) 注册房地产估价师 .....	11
(十二) 实地查勘期 .....	11
(十三) 估价作业日期 .....	11
(十四) 估价报告应用的有效期 .....	11
(十五) 估价报告及使用提示 .....	11
四、估价技术报告 .....	13
(一) 估价对象实物状况描述与分析 .....	13
(二) 估价对象权益状况描述与分析 .....	13
(三) 估价对象区位状况描述与分析 .....	14
(四) 市场背景分析 .....	15
(五) 最高最佳使用分析 .....	23
(六) 估价方法选用 .....	24
(七) 估价测算过程 .....	25
(八) 估价结果确定 .....	37
五、附件 .....	38

## 注册房地产估价师声明

(一) 我们在本估价报告中所陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

(二) 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、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。

(三) 我们与本估价报告中的估价对象没有现实和潜在的利益，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。

(四) 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)和《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。



(五) 我们公司估价人员已对估价对象做了实地查勘，并对勘察的客观性、真实性、公正性负责，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其区位、外观、内部房型，对其被遮盖、难以接触到的部分未作查验，对估价对象的面积也未作实际丈量。我们也不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

(六) 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

(七) 本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实、合法性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

(八) 本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其它用途。

(九) 本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。

注册房地产估价师	注册号	签章	签章日期
沈云浩	3420170017		2022年03月10日
高君勇	3420170021		2022年03月10日

## 估价的假设和限制条件

### (一) 一般性假设

1、估价委托人提供了估价对象的《宣城市宣州区人民法院司法鉴定委托书》、《不动产权属信息查询证明》，我们对估价对象权属、面积等资料进行了书面审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，未向政府有关部门进行产证真伪核实，估价过程中假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、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安全使用。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《不动产权属信息查询证明》记载建筑面积大体相当。

4、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；

5、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。（或估价对象为一整体物业中的局部，公共配套设施、水、电、气、热、空调供应及人流、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、热、空调供应及道路交通使用的权益为假设前提。

### (二) 特殊类假设

1、未定事项假设：

无。

2、背离事实假设：

在价值时点，估价对象已被人民法院查封、已设抵押权（或存在担保物权、其他优先受偿款），本次估价不考虑估价对象已被查封、已设抵押权（或存在担保物权、

其他优先受偿款)等因素的影响。

### 3、不相一致假设

无。

### 4、依据不足假设

由于委托方提供的《不动产权属信息查询证明》未记载房屋年代。据调查了解，房屋建成年代约为2009年。如与实际不符，最终以合法证载信息为准。

### (三) 估价报告使用的限制条件

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。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、估价结果为房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

3、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，亦不得以其他任何方式公开发表。

4、未经估价机构书面同意，估价报告持有人不得向委托方以外的单位及个人提供，报告解释权为本评估机构所有。

# 房地产估价结果报告

## （一）估价委托方

宣城市宣州区人民法院

## （二）估价机构

机构名称：安徽中建世纪兴房地产土地评估有限公司

法定代表人：王刚

单位地址：安徽省合肥市高新区科学大道107号天贸大厦10楼

备案等级：一级房地产估价机构资格

资格证书编号：GA141002

有效期限：2020年8月27日至2023年8月26日

联系电话：0551-64666338

（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

### 1、估价对象范围

本次估价对象范围为宣城市宣州区中山路北侧观唐小区7幢403室住宅和分摊的土地使用权。

### 2、估价对象概况

#### （1）估价对象实物状况

估价对象是指位于宣城市宣州区中山路北侧观唐小区7幢403室住宅房地产，观唐小区位于中山路与麻园路交口，占地面积一般，用地形状较规则，地势较平坦，地质条件较好，基础设施较完备。周围有沁园新村、春归苑、宣城市大坝塘游园、超市、银行等，生活配套设施较完备。

#### ① 土地实物状况描述

名称及坐落	宣城市宣州区中山路北侧观唐小区7幢403室住宅的分摊的土地使用权		
四至	东至观塘巷，西至敬亭路，南至中山路，北至小区内部道路		
分摊土地面积	—	用途	城镇住宅用地
形状	为较规则图形	地势	地势较平坦
地质	地基承载力一般，地	土壤	地下无污染

ADD：安徽省合肥市高新区科学大道107号天贸大厦10楼

TEL：0551-64666338

	质条件一般		
基础设施完备度	宗地红线外‘六通’（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气），宗地红线内‘六通’（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气）及宗地		
土地开发程度	内场地平整 地上已建有多栋住宅楼		

②建筑物实物状况描述

名称及坐落	宣城市宣州区中山路北侧观唐小区7幢403室住宅		
总建筑面积	99.7 m <sup>2</sup>	房屋用途	住宅
建筑结构	钢混	建筑类型	多层
空间布局	合理	建成年代	约2009年
外墙装饰	墙面砖	内墙装饰	涂料
地面装修	地板、地砖	顶棚装饰	吊顶
门窗	防盗门、彩铝窗		层高
设施设备状况	较完备		

备注：经现场勘查，该房地产建成年代较近，使用及维护状况较好，维修保养程度较好，整体观感较好。

(2) 估价对象权益状况

根据委托方提供的《宣城市宣州区人民法院司法鉴定委托书》、《不动产权属信息查询证明》等资料记载显示：

①房地产权利人：汪从爱；

②他项权利设立状况：根据估价目的，本次估价不考虑估价对象或存在的他项权利等情况。

③占有情况：自用。

(五) 价值时点：本次评估价值时点为现场勘查之日 2022 年 03 月 04 日。

(六) 价值定义：本次所评估的估价对象的价值类型为市场价值。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) 估价原则：

根据估价委托，结合估价对象的有关情况，遵循估价工作独立客观公正原则、合法原则，最高最佳使用原则，替代原则，价值时点原则。

1、独立、客观、公正原则：估价机构具有完全独立性，站在中立的立场上，不



受外部干扰因素影响，从实际出发，评估出公平合理的价值。

2、合法性原则：即要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。

3、最高最佳使用原则：即以估价对象用于最高最佳使用为前提，最高最佳利用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，使估价对象价值最大的一种最可能利用。

4、替代原则：即在同一市场，具有相同使用价值的估价对象，应具有同一价格。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，其价格会在某种程度上趋于一致。

5、价值时点原则：即估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能作其他时点价格。

#### （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) 《中华人民共和国民法典》；
- (4) 《司法鉴定程序通则》；
- (5) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (6) 《最高人民法院司法部关于建立司法鉴定管理与使用衔接机制的意见》（司发通〔2016〕98号）；
- (7) 《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（试行）》（皖高法〔2016〕324号）；
- (8) 《安徽省高级人民法院委托鉴定工作实施细则》。

##### 2、本次估价采用的技术规程

- (1) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- (2) 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）。

##### 3、委托方提供的有关资料



- (1) 《宣城市宣州区人民法院司法鉴定委托书》；
- (2) 《不动产权属信息查询证明》。

#### 4、估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

- (1) 反映估价对象区位、实物和权益状况的资料；
- (2) 估价对象及其同类房地产的交易、收益、成本等资料；
- (3) 对估价对象所在地区的房地产价值和价格有影响的资料；
- (4) 对房地产价值和价格有普遍影响的资料。

#### (九) 估价方法：

房地产估价常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价过程中应根据估价对象的实际情况选择适合的评估方法。

由于估价对象为已建成的房地产，利用假设开发法进行测算，难以测算重新开发成本，无法客观预测完成后的房地产市场价值是否符合现有市场规模和价值，使用该方法存在成本及未来价值测算的不确定性，在无法得到客观数据支持下，现有条件缺少方法和依据，故不适宜采用假设开发法。

成本法从房地产开发成本考虑，没有考虑房地产的效用、价值及市场开发度等的不同，造成成本法计算的结果难以客观的反映估价对象的市场价值，因此也不适宜采用成本法进行评估。

鉴于估价对象所在地区房地产市场发育充分，区域内类似物业的市场交易案例及市场租赁案例较多，宜采用比较法与收益法进行评估，估价人员对两种方法测算的结果综合分析后，确定估价对象的评估价格。

比较法，即将估价对象与在价值时点的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成交价格做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

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。

通过两种不同的估价技术路线，分别得到估价对象的评估单价，经分析两种方法结果的差异及导致差异的原因后，结合当前同类市场实际和估价师经验，分别确定两



种方法结果的影响权重或对不适宜的方法进行取舍，最后确定估价对象的市场价值。

#### (十) 估价结果：

我公司派出估价人员对估价对象现场进行了实地勘察，并查询、收集、调查估价所需的相关文件、资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照法定估价工作程序，运用比较法和收益法，在认真分析现有文件、资料的基础上，经过周密的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各种因素，得出估价结果如下：

估价对象于价值时点的房地产市场价值单价为：8184元/m<sup>2</sup>，总价为：815945元，人民币大写：捌拾壹万伍仟玖佰肆拾伍元整（货币种类：人民币）。

#### (十一) 注册房地产估价师

注册房地产估价师	注册号	中国注册 估价师 印章 (手书)	签章日期
沈云浩	3420170017		2022年03月10日
高君勇	3420170021		2022年03月10日

(十二) 实地查勘期：2022年03月04日

(十三) 估价作业日期：2022年02月24日至2022年03月10日

#### (十四) 估价报告应用的有效期：

本报告所示估价结果为估价对象于2022年03月04日的市场价格。当估价目的、时间、房地产市场情况、国家政策等发生变化，并对估价结果产生明显影响时，需作相应调整或重新评估；本报告应用的有效期自报告出具之日起一年内有效。

#### (十五) 估价报告及使用提示：

1、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。

2、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

3、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

4、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

5、如对估价报告有异议，请于收到评估报告后五日内通过法院向我公司提出。在此提请报告使用人注意。

# 房地产估价技术报告

## （一）估价对象实物状况描述与分析

### 1、土地状况

名称及坐落	宣城市宣州区中山路北侧观唐小区7幢403室住宅的分摊的土地使用权		
四至	东至观塘巷，西至敬亭路，南至中山路，北至小区内部道路		
分摊土地面积	—	用途	城镇住宅用地
形状	为较规则图形	地势	地势较平坦
地质	地基承载力一般，地质条件一般	土壤	地下无污染
基础设施完备度	宗地红线外“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气），宗地红线内“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气）及宗地内场地平整		
土地开发程度	地上已建有多栋住宅楼		

综上所述，估价对象四至界限清晰，面积适中，用途符合规划且为最佳用途，土地形状较规则便于利用，地形为平原地，地势平坦，实际开发程度宗地红线外为“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气）宗地红线内“六通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气、场地平整）。对估价对象的价值有一定的增值作用。

### 2、建筑物状况

名称及坐落	宣城市宣州区中山路北侧观唐小区7幢403室住宅		
总建筑面积	99.7 m <sup>2</sup>	房屋用途	住宅
建筑结构	钢混	建筑类型	多层
空间布局	合理	建成年代	2009年
外墙装饰	墙面砖	内墙装饰	涂料
地面装修	地板、地砖	顶棚装饰	吊顶
门窗	防盗门、彩铝窗	层高	正常
设施设备状况	较完备		
备注：经现场勘查，该房地产建成年代较近，使用及维护状况较好，维修保养程度较好，整体观感较好。			

估价对象经现场勘查，该房地产建成年代较近，使用及维护状况较好，维修保养程度较好，整体观感较好。

## （二）估价对象权益状况描述与分析

ADD: 安徽省合肥市高新区科学大道107号天贺大厦10楼  
TEL: 0551-64666338

1、土地权益状况

土地使用权性质、用途		出让、城镇住宅用地	分摊土地面积	—
土地权属情况	所有权	国有	目前使用情况	自用
	使用权人	汪从爱	土地使用管制	无
	他项权	已设抵押权，已被查封	土地使用期限	2074年04月10日
其他特殊情况		无		

2、建筑物权益状况

房屋所有权状况	汪从爱	房屋用途	住宅
共有情况	单独所有	占用情况	自用
他项权利设立情况	已设抵押权，已被查封		
其他特殊情况	无		

(三) 估价对象区位状况描述与分析

1、位置状况

坐落	宣城市宣州区中山路北侧观唐小区7幢403室住宅		
方位	东至观塘巷，西至敬亭路，南至中山路，北至小区内部道路		
所在楼层	4层	朝向	南
与重要场所的距离	距离“宣城市大坝塘游园”约100米	临路状况	临中山路

2、交通状况

道路状况	估价对象小区东临凤湖西路
公共交通	目前有4路、9路、15路公交车途径
交通管制	中山西路无交通管制
停车便利度	小区内地上、地下停车位，停车较方便

3、外部配套设施状况

基础设施	估价对象共用地块开发红线外“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气），宗地红线内“六通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气、土地平整），基础设施完善
公共服务设施	周边有宣城市人民医院、宣城市大坝塘游园等，配套设施较齐全

4、环境状况

自然环境	周边主要为商业和住宅小区，自然环境较好
商业环境	周边多为住宅底商，商业氛围和环境较好
景观	估价对象所在小区及周边多为商业区和住宅小区，景观主要为绿化，景观

条件较好

5、位置图



(四) 市场背景分析

1、宣城市经济社会发展状况

2021年，面对复杂严峻的国内外环境，全市上下在市委市政府的坚强领导下，坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真贯彻落实中央和省市决策部署，坚持稳中求进工作总基调，科学统筹疫情防控和经济社会发展，扎实做好“六稳”工作，全面落实“六保”任务，全市经济持续恢复向好，经济发展韧性和活力不断增强，高质量发展迈出新步伐，圆满完成年度预期目标，顺利实现“十四五”良好开局。

根据地区生产总值统一核算结果，全年全市生产总值 1833.9 亿元，比上年增长 10.1%，两年平均增长 6.9%。其中，第一产业增加值 172.0 亿元，增长 7.0%，两年平均增长 4.6%；第二产业增加值 890.7 亿元，增长 11.1%，两年平均增长 8.1%；第三产业增加值 771.2 亿元，增长 9.8%，两年平均增长 6.0%。

(1) 农业生产总体稳定，农产品保供基础扎实。全年农林牧渔业总产值 301.9 亿元，比上年增长 8.8%。粮食播种面积 330.0 万亩，比上年增加 2.9 万亩；粮食产量 128.7 万吨，比上年增加 2.0 万吨。全年蔬菜产量 57.5 万吨，增长 4.9%；油料产量

6.7万吨，增长6.3%；茶叶产量3.7万吨，增长6.9%。全年肉类总产量31.5万吨，增长14.6%。其中，猪肉产量7.0万吨，增长31.3%；禽肉产量24.1万吨，增长10.6%。全年生猪出栏87.2万头，增长33.5%。

(2) 工业生产运行平稳，新兴产业增势良好。全年规模以上工业增加值比上年增长15.0%，比全省高6.1个百分点，居全省第4位；两年平均增长10.5%。分经济类型看，国有控股企业增加值增长17.0%，股份制企业增长14.7%，外商及港澳台商投资企业增长9.4%。分三大门类看，采矿业增加值增长22.4%，制造业增长14.0%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长26.2%。分行业看，35个行业中有26个行业保持同比增长，增加值占比前十的行业均保持增长，其中，通用设备制造业增加值增长17.5%，汽车制造业增长18.8%，电气机械和器材制造业增长27.7%。高新技术产业增加值增长14.4%，两年平均增长15.1%；占规上工业增加值比重56.1%，居全省第3位。战略性新兴产业产值增长35.6%，两年平均增长23.9%；占规上工业产值比重48.1%，居全省第4位。

1-11月，全市规模以上工业企业营业收入2024.4亿元，同比增长26.0%。利润总额133.6亿元，增长6.2%，两年平均增长11.1%。营业收入利润率为6.6%，高于全省平均0.5个百分点。

(3) 服务业稳定恢复，质量效益持续向好。全年服务业增加值比上年增长9.8%，比全省高1.1个百分点。其中，批发零售业增长13.9%，住宿餐饮业增长15.3%，金融业增长7.8%，其他服务业增长9.5%。1-11月，全市规模以上服务业营业收入74.3亿元，同比增长17.2%，两年平均增长7.3%。21个行业大类中，17个实现同比增长，增长面为81.0%。互联网和相关服务、商务服务、软件和信息技术服务等领域行业发展较好，实现营业收入分别增长1.7倍、80.9%和23.2%。

(4) 市场销售加快恢复，重点商品零售较快增长。全年社会消费品零售总额757.1亿元，比上年增长20.8%，比全省高3.7个百分点，居全省第5位；两年平均增长11.1%。按经营地分，城镇消费品零售额597.9亿元，增长21.0%；乡村消费品零售额159.2亿元，增长20.2%。按消费类型分，商品零售679.6亿元，增长20.4%；餐饮收入77.5亿元，增长24.5%。全年限额以上单位消费品零售额169.8亿元，增长18.9%。分商



品类别看，全市主要商品零售额均保持增长，其中，服装鞋帽针纺织品类、金银珠宝类、粮油食品类、日用品类和烟酒类增长较快，同比分别增长1.3倍、80.9%、30.9%、28.3%和24.7%。网络零售快速增长，全市批零企业通过公共网络实现零售额16.8亿元，增长45.8%。

(5) 固定资产投资持续增长，高技术产业投资增长较快。全年固定资产投资比上年增长16.4%，比全省高7.0个百分点，居全省第3位；两年平均增长11.4%。分产业看，第一产业投资增长1倍，第二产业投资增长14.1%，第三产业投资增长17.2%。分领域看，基础设施投资增长23.7%，制造业投资增长13.9%，房地产开发投资增长14.7%。全市商品房销售面积468.3万平方米，增长13.2%；商品房销售额305.9亿元，增长18.1%。民间投资增长11.6%。高技术产业投资增长46.5%，其中，高技术制造业、高技术服务业投资分别增长32.7%和72.7%。社会领域投资增长4.0%，其中教育投资增长9.0%。

(6) 外需市场规模扩大，利用外资平稳增长。全年进出口总额28.3亿美元，比上年增长45.8%，比全省高9.7个百分点，增速居全省第4位；两年平均增长23.1%。其中，出口26.1亿美元，增长45.1%，两年平均增长22.4%；进口2.2亿美元，增长55.2%，两年平均增长33.1%。全年实际利用外商直接投资13.9亿美元，增长7.6%，比全省高2.2个百分点，居全省第8位；两年平均增长7.4%。

(7) 财政收入稳定增长，金融市场运行良好。全年一般公共预算收入182.8亿元，比上年增长8.5%，两年平均增长5.2%。其中，税收收入113.6亿元，增长8.7%，两年平均增长4.6%；非税收入69.2亿元，增长8.3%。主要税收中，增值税、企业所得税和个人所得税分别比上年增长9.6%、15.2%和39.9%。年末金融机构人民币各项存款、贷款余额分别为2486.4亿元和2050.8亿元，分别比上年增长14.2%和16.4%，增速分别居全省第1位和第2位；两年平均分别增长13.1%和16.8%。全年金融机构人民币新增存款308.7亿元，比上年多增73.2亿元；新增贷款289.3亿元，比上年多增32.4亿元。

(8) 市场主体持续增加，就业形势总体稳定。年末各类市场主体达到28.1万户，全年新登记各类市场主体3.6万户，其中新登记企业超过1万户。全年新增“四上”

企业 514 家，其中新增规模以上工业企业 304 家，规模以上服务业企业 18 家，限额以上批零住餐企业 62 家。全年城镇新增就业人数 5.42 万人，超额完成年度目标任务。全年城镇登记失业率控制在 2.13%。

(9) 居民消费价格温和上涨，居民收入稳定增加。全年居民消费价格比上年上涨 0.7%，比上年涨幅低 1.7 个百分点，比全省低 0.2 个百分点。分类别看，八大类商品及服务价格“五升三降”：衣着、居住、生活用品及服务、交通通信、教育文化娱乐价格分别上涨 2.6%、0.1%、0.4%、4.8%和 0.8%；食品烟酒、医疗保健、其他用品及服务价格分别下降 0.4%、0.6%和 3.1%。食品烟酒中，粮食价格上涨 1.3%，鲜菜价格上涨 3.8%，畜肉价格下降 20.7%。

全年居民人均可支配收入 33720 元，比上年名义增长 9.7%，扣除价格因素实际增长 8.9%。其中，城镇居民人均可支配收入 46115 元，增长 9.5%，扣除价格因素实际增长 8.7%；农村居民人均可支配收入 20565 元，增长 8.7%，扣除价格因素实际增长 7.9%。

## 2、房地产相关政策

### (1) 购买新建商品房需注意：

房地产开发企业销售的商品房（含产权车位、储藏室），应已经取得《商品房预售许可证》，实行“一房一价”，明码标价，并在售楼部现场醒目位置公示。相关房屋预售信息可以在宣城市住房和城乡建设局官方网站（zjj.xuancheng.gov.cn）查询核实。

房地产开发企业在未取得《商品房预售许可证》的情况下向购房人收取或变相收取认筹金、意向金、押金、定金、预付款、排号费等任何款项的行为，均属违法违规销售行为。

房地产开发企业不得以返本销售或者变相返本销售方式销售商品房，不得以售后包租或者变相售后包租方式销售商品房。

拟通过按揭贷款方式购买商品房的购房人，应提前了解相关银行贷款条件，并与出卖人明确因不能贷款无法购房的处理办法及责任。

房地产开发企业应委托经主管部门备案的中介机构代理销售新建商品房，购房人

通过中介机构购买商品房的，应要求代理人出示商品房有关证明文件和商品房销售委托书，不要向代理人、中间人、介绍人支付中介费、房号费、差价款等任何费用。

购房人在缴纳购房款前，应认真查看所购买房屋的《商品房预售许可证》，全部购房款（含定金、首付款等）应通过《商品房预售许可证》记载的预售资金监管账户进行支付，保留支付凭证，并索取购房税务发票。

房地产开发企业应通过商品房网签备案系统及时与购房人签订《商品房买卖合同》并办理合同网上备案，及时打印《商品房买卖合同》和《宣城市商品房销售合同网上登记备案证明》。除《商品房买卖合同》外，应谨慎签订其他补充协议，补充协议内容不得与网签备案的《商品房买卖合同》主要条款相违背，不得含有不合理地免除或减轻出卖人责任，加重买受人责任、限制买受人主要权利的内容。

房地产开发企业不得收取除合同房价以外的任何费用，不得拒绝住房公积金贷款，不得捆绑销售，除开发企业事先已为购房人垫付的物业专项维修资金外不得代收代付相关税费和办证费用。

对房地产开发企业的广告宣传、销售人员的口头承诺，应谨慎辨别，对于无法确定宣传和承诺是否能够兑现的，应当要求房地产开发企业以书面形式予以确定。

#### （2）购买存量房（二手房）需注意：

购房人要确认出卖人身份与房屋产权证记载的房屋所有权人是否一致，未依法登记领取权属证书的房屋不得转让，购房人要认真查看了解房屋状况及相关公共配套情况。

达成成交意向后，交易双方应共同向不动产登记或房管部门核验房屋权属信息，并通过宣城市存量房交易合同网签备案系统签订《存量房买卖合同》，需要贷款购房的，在签订合同前要确认贷款资格、额度等信息。

《存量房买卖合同》签订不代表产权过户，房屋权属信息虽经核验，但办理房屋交易和登记过程中仍会出现不可预见的产权被查封等情况，引发交易风险。为了保证房屋交易资金安全，市房地产中心在商业银行开立有存量房交易资金监管账户，请购房人选择通过监管账户结算交易资金。

通过中介机构买卖存量房（二手房）的，还要注意中介机构是否取得《营业执照》，

是否经主管部门备案，与中介机构签订经纪服务合同，约定服务内容、收费标准及中介费支付等内容。

购房人要在购房前了解相关房屋交易政策和程序，不要盲目依赖中介机构及其业务人员，轻信口头承诺，不要将房屋交易资金交由中介机构等他人代收代付，不要签订虚假的房屋成交价格，以免发生合同纠纷，造成购房人利益受损。

### 3、宣城市房地产市场总体状况

2021年以来，合肥市上下围绕“稳房价、稳地价、稳预期”的整体目标，不断升级调控措施，突出住房民生属性，坚决遏制楼市过热苗头，力促房地产市场平稳健康。受同期基数较高，以及“双集中”供地和“新政八条”的实施，上半年全市房地产开发投资增幅连续回落，销售面积总量创2017年以来同期新高，增速高位趋缓，市场供需呈现结构性调整。

#### (1) 房地产开发基本情况

上半年，全市房地产开发投资775.2亿元，同比增长0.3%，低于一季度7.8个百分点，低于前5个月5.1个百分点，两年平均下降3.3%，降幅较一季度收窄3.2个百分点。与全省比较，增速低于全省10.8个百分点，差距较一季度缩小4.2个百分点，位列全省第14位。

从年内来看，去年二季度房地产市场加速解封升温，项目建设进度和推盘节奏阶梯状爬升，6月当月投资、销售基数均达到全年峰值，以致今年上半年的趋势受同期影响较深，各项指标整体走势前高后低，逐月回落。同时，在调控政策的引导下，房地产市场结构深耕细作，商品房供需呈现市场性调整。

#### ①新开工面积增长加快。

上半年，全市商品房施工面积增速自4月份转正以来，始终保持平稳上升态势，在建施工面积7280.29万平方米，同比增长4.8%，高于一季度6.3个百分点，两年平均增长2.2%。其中，住宅施工面积4738.39万平方米，增长6.6%，较一季度加快5.3个百分点，占全市施工面积比重的65.1%，高于去年同期1.1个百分点，较一季度微降0.1个百分点。受二季度新入库项目的强力补充，上半年全市新开工面积明显增加，达到843.55万平方米，较一季度净增605.8万平方米，同比增长3%，较一季度提高

24个百分点。其中，住宅新开工602.09万平方米，同比下降0.3%，降幅较一季度收窄24.6个百分点。

#### ②刚需户型占比提升。

上半年，全市住宅投资616.06亿元，同比增长1.8%，增速较一季度回落5个百分点，拉动房地产投资增长1.4个百分点。分户型来看，后疫情时期的改善型住房热度仍在延续，同时，限购限贷下新政对刚需购房者的保障加持也促使小户型占比稳步走高，三档户型总体呈现“两高一低”，即两端户型成热点选择。上半年，全市90平方米以下户型投资118.29亿元，同比增长44.2%，占住宅投资的19.2%，同比提高5.6个百分点；140平方米以上户型投资91.8亿元，同比增长14.4%，占比由去年同期的13.3%扩大到14.9%，合计拉动全市住宅投资增长7.9个百分点；90—140平方米户型同比下降8.3%，低于住宅投资增速10.1个百分点。

#### ③商品房销售趋于理性。

年初，全市商品房受同期基数低，以及市场火热影响，同比增长3倍，在4月新政影响下，市场逐步趋于理性，销售面积高位趋缓。上半年，全市新建商品房销售面积891.25万平方米，同比增长46.9%，较一季度、前5个月分别回落152.8、48.5个百分点。其中，住宅销售增长52.8%，占比继续保持9成以上，拉动全市销售增长45.8个百分点。90平方米以下户型同比增长64.9%，高于住宅销售平均水平12.1个百分点，90—144平方米户型同比增长55.2%，两类户型合计上拉住宅销售增速48.6个百分点，占住宅销售比重较同期提升2个百分点。

#### ④城市外溢趋势明显。

由于主城区土地要素稀缺，部分地区供给不足。目前，城区供地主要向三大开发区集中，尤其新站区和经开区。上半年，三大开发区新入库项目20个，占全市新增项目的37.7%，同比增加10个，完成投资52.54亿元，同比增长2.8倍，占比49.3%，拉动全市房地产投资增长5个百分点。其中，新站区新增14个，位居全市第一。销售面积50.58万平方米，同比增长4.4倍，占比47.2%，拉动全市增长6.8个百分点。

同时，受房地产调控政策影响，市场购买力向周边三县外溢，加上教育、医疗、交通的配套完善，县域房源的优势效果持续放大。上半年，县域实现商品房销售398.16

万平方米，同比增长1.1倍，高于全市平均增速61.5个百分点，占全市销售的44.7%，同比提高13.2个百分点，对全市销售面积贡献率为72.8%，拉动全市销售增长34.1个百分点。其中，肥西、肥东、长丰分别增长199.4%、138.6%、82.8%，分别拉动全市销售增长12.7、11.7、8.1个百分点。

#### 4、宣城市同类房地产市场状况

2021年全年，我市房地产市场各项指标增幅居全省中上游，其中投资和销售增幅分居全省第4位和第8位，市场保持平稳健康发展。

##### (1) 运行形势

##### 竣工面积大幅增加

1-12月，全市和市本级分别完成房地产投资296.6亿和98.5亿，同比增长14.7%和6.2%；全市和市区商品房施工面积分别为2078.9万 $m^2$ 和1028.1万 $m^2$ ，同比增长9.2%和3%；全市和市区商品房新开工面积分别为415.2万 $m^2$ 和175.6万 $m^2$ ，同比下降34.8%和39%；全市和市区商品房竣工面积分别为295.9万 $m^2$ 和190万 $m^2$ ，同比增长60.5%和26%。

##### 商品住房供应下降

2021年1-12月全市和市本级批准预售商品房421.59万 $m^2$ 和197.01万 $m^2$ ，同比下降16.79%和14.73%；其中批准预售商品住宅364.52万 $m^2$ 和164.39万 $m^2$ ，同比下降11.94%和上涨5.27%。

##### 商品住房销售面积出现分化

2021年1-12月，全市和市本级商品房销售面积分别为468.3万 $m^2$ 和166.4万 $m^2$ ，同比增长13.2%和0.7%。其中住宅420.4万 $m^2$ 和136.4万 $m^2$ ，同比增长11.9%和-2.8%。

2021年1-12月，全市和市本级存量房销售面积分别为133.49万 $m^2$ 和49.49万 $m^2$ ，同比下降12.32%和20.76%。其中住宅117.08万 $m^2$ 和47.77万 $m^2$ ，同比下降12.95%和20.07%。

##### 税收财政占比保持稳定

1-12月，全市和市本级分别实现房地产业及相关建筑业税收44.6亿元和12亿元，占同期地方税收总量的39.3%和63.2%，占同期地方财政收入总量的24.4%和40.1%；

12月末，全市和市区房地产各项贷款余额分别为720.1亿元和287.6亿元，同比增长8.3%和5.4%，占同期人民币各项贷款余额的35.1%和36.5%，较上年同期下降2.7%和2.8%。

## （2）市场分析

2021年1-12月，全市房地产住宅销售均价6720元/m<sup>2</sup>（含各县市安置房），同比增长5.6%，市本级纯商品住宅销售均价7585元/m<sup>2</sup>，同比增长2.1%。2021年市本级批准预售住宅套数前三的项目分别是紫悦府（658套）、世茂云锦（616套）、彩金湖畔（552套）；销量前三的项目分别是世茂云锦（546套）、紫悦府（489套）、桃花源（430套）；销售价格前三的项目分别是桃花源（约11400元/m<sup>2</sup>）、新华世家（约9900元/m<sup>2</sup>）、宛陵大观（约9800元/m<sup>2</sup>）；最受市民喜爱的户型为100-120面积区间户型，占总销量的46.4%；购房群体中城区人口占比45.5%，本市周边县市和乡镇占比43.7%。

2022年，我局将坚持“房住不炒”的中心思想，推进“有房住”到“住好房”的工作重点，打造稳定、透明、健康、宜居的宣城市房地产市场。

综上所述，估价对象所在区域类似住宅用房趋于稳定低增长状态，较为齐全的基础设施以及完善的公共设施、便利的交通条件，加上土地供应量的减少、人口的不断增加等因素导致住宅用途房地产市场保持稳定低增长状态，一手房部分限价房一房难求，二手总体交易量稳定。近期区域房地产投资市场趋于平稳发展，房地产价格稳中有涨，本估价对象具有一定保值升值潜力。

## （五）最高最佳使用分析

最高最佳使用原则是要说明，房地产估价要以房地产的最高最佳使用为前提。所谓最高最佳使用，是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。

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优使用状态主要从下列方面考虑：

- 1、法律上允许（规划及相关政策法规许可）。即不受现时使用状况的限制，而

依照法律规章、规划发展的方向，按照其可能的最优用途估价。

2、技术上可能。即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用。要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行评估。

3、经济上可行。即估价价格应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大收益的使用方式的估价结果。

4、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达到均衡来判断其是否处于最优使用状态，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。

5、房地产与周围环境的协调性。即房地产与外部环境是否均衡或协调的问题。也就是说，估价时不按原用途估价，而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优使用的新用途进行估价。

6、可持续发展性。即在估价时不仅要研究过去和现在的价格状况，而且还要研究房地产市场的状况、发展趋势，以及政治经济和政策变化对房地产形成的影响以预测未来价格和收益变动的趋势。

根据估价对象地理位置、周边自然与人文经济环境及充分利用土地资源，该估价对象规划用途为其最高最佳使用途径。

根据委托人提供的相关资料并结合实地查勘，对估价对象的相关因素进行分析，估价对象现在的使用用途是在法律上允许的能获利最多的最有效地使用，故以维持估价对象现状使用为前提进行评估。

#### （六）估价方法选用及适用性分析

房地产估价常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价过程中应根据估价对象的实际情况选择适合的评估方法。

由于估价对象为已建成的房地产，利用假设开发法进行测算，难以测算重新开发成本，无法客观预测完成后的房地产市场价值是否符合现有市场规模和价值，使用该种方法存在成本及未来价值测算的不确定性，在无法得到客观数据支持下，现有条件缺少方法和依据，故不适宜采用假设开发法。

成本法从房地产开发成本考虑，没有考虑房地产的效用、价值及市场开发度等的



不同，造成成本法计算的结果难以客观的反映估价对象的市场价值，因此也不适宜采用成本法进行评估。

鉴于估价对象所在地区房地产市场发育充分，区域内类似物业的市场交易案例及市场租赁案例较多，宜采用比较法与收益法进行评估，估价人员对两种方法测算的结果综合分析后，确定估价对象的评估价格。

比较法，即将估价对象与在价值时点的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成交价格做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

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。

通过两种不同的估价技术路线，分别得到估价对象的评估单价，经分析两种方法结果的差异及导致差异的原因后，结合当前同类市场实际和估价师经验，分别确定两种方法结果的影响权重或对不适宜的方法进行取舍，最后确定估价对象的市场价值。

### (七) 估价测算过程

#### 1、比较法测算过程

##### (1) 选择比较案例

根据替代原则，估价人员调查了解了与估价对象在近期同一供需圈内，邻近区域类似的具有较强相关性的三个交易案例进行比较。详见下表：

比较案例调查表

可比实例	案例名称	用途	面积 (m <sup>2</sup> )	价格 (元/m <sup>2</sup> )	交易日期
1	沁园新村	住宅	117.5	7828	2022年02月
2	春归苑	住宅	93.3	8571	2022年01月
3	春归苑	住宅	98	8152	2022年02月

根据估价对象与交易案例实际情况，选用影响房地产价格的比较因素，主要包括：交易情况、市场状况、区位状况、实物状况和权益状况等，具体条件见下表：

比较因素条件说明表

影响因素	估价对象	比较实例一	比较实例二	比较实例三
交易情况	/	正常	正常	正常

市场状况		/	2022年02月	2022年01月	2022年02月
区位 状况	所在层/总层数	4/6	中层/6	中层/6	中层/6
	朝向	南	南	南	南
	距区域中心距离	较优	较优	较优	较优
	自然与人文环境	较优	较优	较优	较优
	区域繁华度	较优	较优	较优	较优
	交通便捷度	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
	道路状况	较优	较优	较优	较优
	景观环境	较优	较优	较优	较优
	基础设施状况	较完备	较完备	较完备	较完备
	公用设施状况	较完备	较完备	较完备	较完备
实物 状况	外观	较优	较优	较优	较优
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	建筑面积	适中	适中	适中	适中
	建筑类型	多层	多层	多层	多层
	房型设计	较优	较优	较优	较优
	通风采光	较优	较优	较优	较优
	设施设备	较完备	较完备	较完备	较完备
	装修情况	中装	中装	中装	中装
	物业管理	较优	较优	较优	较优
	建筑成新	八成	八成	八成	八成
权益 状况	土地使用管制	无	无	无	无
	土地剩余年期	长	长	长	长
	容积率状况	较小	较小	较小	较小
	租约限制	无	无	无	无
	其他因素	无不利因素	无不利因素	无不利因素	无不利因素

(2) 进行交易情况修正

可比实例均为正常情况下的交易实例，故无需作交易情况修正，其交易情况修正系数为1。

(3) 进行市场状况修正

交易日期修正宜采用类似房地产的价格变动率或指数进行调整。在无类似房地产的价格变动率或指数的情况下，可根据当地房地产价格的变动情况和趋势调整。因可比实例一、二、三与估价对象为同期交易活动，故市场状况修正系数均为1。

(4) 进行区位状况因素修正

具体区位状况因素修正说明：

①楼层/总层：根据估价对象所在建筑物的总层数和估价对象的所在层数，将楼层分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（10），相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 1$ 。

②朝向：将朝向分为南北、南向、东向、西北四个等级，以估价对象为基准（10），相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 1$ 。

③距区域中心距离：具体指估价对象及比较案例所在小区在各自社区中的位置，分为近、较近、一般、较远、远五个等级，以估价对象为基准（10），相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 2$ 。

④自然与人文环境：社会人文环境状况指名胜古迹、公园、污染源、大专院校、科研院所、人口流动情况等。分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为基准（10），相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 2$ 。

⑤区域繁华度：根据距商服中心的距离、店铺密集情况、是否有购物中心，将区域繁华度分优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为基准（10），相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 2$ 。

⑥交通便捷度：根据交通状况、公交站点远近、公交车路线数量等，将交通便捷度分便捷、较便捷、一般、不甚便捷、不便捷五个等级，以估价对象为基准（10），相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 2$ 。

⑦道路状况：根据道路密集、通畅状况，将道路状况分优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为基准（10），相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 2$ 。

⑧景观环境：估价对象及比较案例所在小区周边有无污染、危险及其他使人心里产生厌恶感的设施，自然景观条件、人为环境状况。分为优，较优，一般，较劣，劣五个等级，以估价对象为基准（10），相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 2$ 。

⑨基础设施状况：根据供水、排水、供电、供气、供暖设施的完善程度，将基础设施状况分完备、较完备、一般、不甚完备、不完备五个等级，以估价对象为基准（10），相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 2$ 。

⑩公共设施状况：根据周边教育、文化娱乐、医疗卫生、交通、体育、邮政电信和商业金融等的完备程度，将公共设施状况分完备、较完备、一般、不甚完备、不完备五个等级，以估价对象为基准（10），相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 2$ 。

### (5) 进行实物状况因素修正

具体实物状况因素修正说明：

①外观：分优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为基准（10），相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 1$ 。

②建筑结构：分为钢混、混合、砖木三个等级，以估价对象为基准（10），相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 1$ 。

③建筑面积：建筑面积分适中、较适中、一般、较不适中、不适中五个等级，以估价对象为基准（10），相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 1$ 。

④建筑类型：分为低层、多层、小高层、高层四个等级，以估价对象为基准（10），相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 1$ 。

⑤房型设计：根据内部结构、承重墙柱的位置，结合业态判断分优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为基准（10），相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 2$ 。

⑥通风采光：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（10），相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 1$ 。

⑦设施设备：包括供水、排水、供电、供气、共用天线、通讯等管线的完备程度，分为完备、较完备、一般、不甚完备、不完备五个等级，以估价对象为基准（10），相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 1$ 。

⑧装修情况：装修分为毛坯、简单装修、中档装修、精装修和豪华装修五个档次，以估价对象为基准（10），相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 1$ 。

⑨物业管理：将项目的物业管理状况分为优、一般、无三个级别，其中有专业物业管理公司管理且管理较好为优，有专业物业管理公司管理但管理较差为一般，无专业物业管理公司管理为无，以估价对象为基准（10），相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 1$ 。

⑩建筑物成新：根据估价对象建筑年代、工程质量、维修保养状况等进行修正，分为十成、九成、八成、七成、六成以下等五个级别，以估价对象为基准（10），相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 1$ 。

### (6) 进行权益状况因素修正

具体权益状况因素修正说明：

①土地使用管制：分为有、无，以估价对象为基准（20），相差一个等级，比较案例价格修正+/-2。

②土地剩余年期：根据土地剩余使用年期，每3年为一等级，分为长、较长、一般、较短、短五个等级，以估价对象为基准（20），相差一个等级，比较案例价格修正+/-2。

③容积率状况：多层以1.5为一般，每增加0.1为一个等级。高层或小高层以3.0为一般，每增加0.2为一个等级。分为大、较大、一般、较小、小五个等级，以估价对象为基准（20），相差一个等级，比较案例价格修正+/-2。

④租约限制：分为有、无，以估价对象为基准（20），相差一个等级，比较案例价格修正+/-2。

⑤其他因素：分为无不利因素、有不利因素，以估价对象为基准（20），相差一个等级，比较案例价格修正+/-2。

(7) 房地产价格影响因素修正指数的确定

将交易案例与估价对象进行比较，从交易情况、交易日期、区位状况、实物状况和权益状况等方面进行系数修正，得出估价对象的比准价格，详见下表。

影响因素修正指数表

影响因素	估价对象	比较实例一	比较实例二	比较实例三	
交易情况修正	100	100	100	100	
市场状况修正	100	100	100	100	
区位状况	所在层/总层数	10	10	10	10
	朝向	10	10	10	10
	距区域中心距离	10	10	10	10
	自然与人文环境	10	10	10	10
	区域繁华度	10	10	10	10
	交通便捷度	10	10	10	10
	道路状况	10	10	10	10
	景观环境	10	10	10	10
	基础设施状况	10	10	10	10
	公共设施状况	10	10	10	10
小计	100	100	100	100	
实物状况	外观	10	10	10	10
	建筑结构	10	10	10	10
	建筑面积	10	10	10	10

ADD: 安徽省合肥市高新区科学大道107号天贺大厦10楼  
 TEL: 0551-64666338

	建筑类型	10	10	10	10
	房型设计	10	10	10	10
	通风采光	10	10	10	10
	设施设备	10	10	10	10
	装修情况	10	10	10	10
	物业管理	10	10	10	10
	建筑成新	10	10	10	10
	小 计	100	100	100	100
权益 状况	土地使用管制	20	20	20	20
	土地剩余年期	20	20	20	20
	容积率状况	20	20	20	20
	租约限制	20	20	20	20
	其他因素	20	20	20	20
	小 计	100	100	100	100

(8) 比较因素修正

比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

将交易案例与估价对象进行比较，从交易情况、交易日期、区域因素和个别因素等方面进行系数修正，得出估价对象的比准价格，具体修正如下表：

可比实例 修正因素	比较实例一	比较实例二	比较实例三
交易价格(元/M <sup>2</sup> )	7828	8571	8152
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
交易日期修正	100/100	100/100	100/100
区位状况修正	100/100	100/100	100/100
实物状况修正	100/100	100/100	100/100
权益状况修正	100/100	100/100	100/100
修正价格(元/M <sup>2</sup> )	7828	8571	8152
权 重	0.3333	0.3333	0.3333
估价对象单价(元/M <sup>2</sup> )	8184		

采用各因素修正系数连乘法，求算各可比实例经因素修正后达到估价对象条件时的比准价格。

经过比较分析，各可比实例的各项房地产状况与估价对象较相似，经过测算以上三个可比实例的比准价格差异在正常范围内，故本次对各比较案例修正后的比准价格进行简单算术平均，则：比较法单价 8184 元/m<sup>2</sup>。

2、收益法测算过程

(1) 测算年潜在毛收益

估价对象是住宅用途房地产，该地区类似住宅房地产的租赁案例容易取得，故可采用比较法求取估价对象在价值时点的潜在毛收益。在确定毛收益时，我们既考虑估价对象的实际收益，更要考虑客观收益。客观收益是指从实际收益中去除了属于偶然的、特殊的要素后得到的一般正常收益。

①采用直接法比较公式，即为：

$$\text{比较租金} = \text{可比实例租金} \times \frac{\text{交易情况调整系数}}{100} \times \frac{\text{市场状况调整系数}}{100} \times \frac{\text{区位状况调整系数}}{100} \times \frac{\text{实物状况调整系数}}{100}$$

在上式中，交易情况调整的分子为 100，表示以正常市场价格为基准；市场状况调整的分母为 100，表示已成交日期时的价格为基准；区位状况、实物状况调整的分子为 100，表示以估价对象的房地产状况为基准。

②选取三个可比出租实例并编制比较因素条件说明表：

比较案例调查表

可比实例	案例名称	用途	面积 (m <sup>2</sup> )	价格 (元 /m <sup>2</sup> ·月)	租赁日期
1	观唐小区	住宅	125	10	2022 年 02 月
2	观唐小区	住宅	103	12	2022 年 02 月
3	观唐小区	住宅	97	12	2022 年 02 月

比较因素条件说明表：

影响因素	估价对象	比较实例一	比较实例二	比较实例三
租赁情况	/	正常	正常	正常
租赁日期		2022 年 02 月	2022 年 02 月	2022 年 02 月
租赁价格 (元/M <sup>2</sup> ·月)	/	10	12	12
所在层/总层数	4/6	中层/6	中层/6	中层/6
朝向	南	南	南	南
距区域中心距离	较优	较优	较优	较优
自然与人文环境	较优	较优	较优	较优
区域繁华度	较优	较优	较优	较优
交通便捷度	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
道路状况	较优	较优	较优	较优

ADD: 安徽省合肥市高新区科学大道 107 号天贸大厦 10 楼  
 TEL: 0551-64666338

	景观环境	较优	较优	较优	较优
	基础设施状况	较完备	较完备	较完备	较完备
	公用设施状况	较完备	较完备	较完备	较完备
实物 状况	外观	较优	较优	较优	较优
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	建筑面积	适中	适中	适中	适中
	建筑类型	多层	多层	多层	多层
	房型设计	较优	较优	较优	较优
	通风采光	较好	较好	较好	较好
	设施设备	较完备	较完备	较完备	较完备
	装修情况	中装	中装	中装	中装
	物业管理	较优	较优	较优	较优
	建筑成新	八成	八成	八成	八成

③市场状况调整:

比较实例一、二、三租赁日期离价值时点较近, 市场变化不大, 故可不进行调整。

④交易情况调整:

比较实例一、二、三均为正常租赁, 故不需要进行交易情况调整。

⑤比较因素调整系数表:

影响因素	估价对象	比较实例一	比较实例二	比较实例三
租赁情况修正	100	100	100	100
租赁日期修正	100	100	100	100
租赁价格(元/㎡·月)	/	10	10	10
区位 状况	所在层/总层数	10	10	10
	朝向	10	10	10
	距区域中心距离	10	10	10
	自然与人文环境	10	10	10
	区域繁华度	10	10	10
	交通便捷度	10	10	10
	道路状况	10	10	10
	景观环境	10	10	10
	基础设施状况	10	10	10
	公共设施状况	10	10	10
	小 计	100	100	100
实物 状况	外观	10	10	10
	建筑结构	10	10	10
	建筑面积	10	10	10

ADD: 安徽省合肥市高新区科学大道107号天贺大厦10楼  
TEL: 0551-64666338



建筑类型	10	10	10	10
房型设计	10	10	10	10
通风采光	10	10	10	10
设施设备	10	10	10	10
装修情况	10	10	10	10
物业管理	10	10	10	10
建筑成新	10	10	10	10
小计	100	100	100	100

A、具体区位状况因素修正说明：

a、楼层/总层：根据估价对象所在建筑物的总层数和估价对象的所在层数，将楼层分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（10），相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 1$ 。

b、朝向：将朝向分为南北、南向、东向、西北四个等级，以估价对象为基准（10），相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 1$ 。

c、距区域中心距离：具体指估价对象及比较案例所在小区在各自社区中的位置，分为近、较近、一般、较远、远五个等级，以估价对象为基准（10），相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 2$ 。

d、自然与人文环境：社会人文环境状况指名胜古迹、公园、污染源、大专院校、科研院所、人口流动情况等。分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为基准（10），相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 2$ 。

e、区域繁华度：根据距商服中心的距离、店铺密集情况、是否有购物中心，将区域繁华度分优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为基准（10），相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 2$ 。

f、交通便捷度：根据交通状况、公交站点远近、公交车路线数量等，将交通便捷度分便捷、较便捷、一般、不甚便捷、不便捷五个等级，以估价对象为基准（10），相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 2$ 。

g、道路状况：根据道路密集、通畅状况，将道路状况分优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为基准（10），相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 2$ 。

h、景观环境：估价对象及比较案例所在小区周边有无污染、危险及其他使人心产生厌恶感的设施，自然景观条件、人为环境状况。分为优，较优，一般，较劣，劣

五个等级，以估价对象为基准（10），相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 2$ 。

i、基础设施状况：根据供水、排水、供电、供气、供暖设施的完善程度，将基础设施状况分完备、较完备、一般、不甚完备、不完备五个等级，以估价对象为基准（10），相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 2$ 。

j、公共设施状况：根据周边教育、文化娱乐、医疗卫生、交通、体育、邮政电信和商业金融等的完备程度，将公共设施状况分完备、较完备、一般、不甚完备、不完备五个等级，以估价对象为基准（10），相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 2$ 。

B、具体实物状况因素修正说明：

a、外观：分优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为基准（10），相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 1$ 。

b、建筑结构：分为钢混、混合、砖木三个等级，以估价对象为基准（10），相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 1$ 。

c、建筑面积：建筑面积分适中、较适中、一般、较不适中、不适中五个等级，以估价对象为基准（10），相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 1$ 。

d、建筑类型：分为低层、多层、小高层、高层四个等级，以估价对象为基准（10），相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 1$ 。

e、房型设计：根据内部结构、承重墙柱的位置，结合业态判断分优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为基准（10），相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 2$ 。

f、通风采光：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（10），相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 1$ 。

g、设施设备：包括供水、排水、供电、供气、共用天线、通讯等管线的完备程度。分为完备、较完备、一般、不甚完备、不完备五个等级，以估价对象为基准（10），相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 1$ 。

h、装修情况：装修分为毛坯、简单装修、中档装修、精装修和豪华装修五个档次，以估价对象为基准（10），相差一个等级，比较案例价格修正 $\pm 1$ 。

i、物业管理：将项目的物业管理状况分为优、一般、无三个级别，其中有专业物业管理公司管理且管理较好为优，有专业物业公司管理但管理较差为一般，无专业物业管理公司管理为无，以估价对象为基准（10），相差一个等级，比较案例价格修

正+/-1。

k、建筑成新：根据估价对象建筑年代、工程质量、维修保养状况等进行修正，分为十成、九成、八成、七成、六成以下等五个级别，以估价对象为基准（10），相差一个等级，比较案例价格修正+/-1。

⑥比较租金测算表：

修正因素	可比实例	估价对象	比较实例一	比较实例二	比较实例三
租赁价格（元/M <sup>2</sup> ·月）	/	/	10	12	12
交易情况修正	100	100	100	100	100
交易日期修正	100	100	100	100	100
区位状况修正	100	100	100	100	100
实物状况修正	100	100	100	100	100
修正价格（元/M <sup>2</sup> ）	/	/	10	12	12
权重	/	/	0.3333	0.3333	0.3333
估价对象单价（元/M <sup>2</sup> ）	11.33				

⑦估价对象房地产的收益单价：

序号	项目名称	计算公式	计算结果
一	收益期 n	估价对象于 2009 年建成使用，至今已使用 13 年，钢筋混凝土房屋物理使用年限为 60 年，故建筑物剩余物理使用年限为 47 年。住宅用途土地到期后自动续期。所以估算未来可获收益的年限 n 取 47 年。	47
二	年有效毛收益	2+4-3	129.33
1	月租金单价		11.33
2	年潜在毛收入	月租金单价×12 个月	135.96
3	空置和租金损失	年潜在毛收入×5%	6.80
4	其他收入	其他收入主要包括押金利息收入。押金为一个月租金，利息取值时点中国人民银行一年期定期存款利率 1.5%，利息税为 0。	0.17
三	年运营费用	5+6+7+9+10	49.94
5	增值税及附加	增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加简称为“两税两费”。依据税法及税务部门规定，增值税按客观年房地产租金（不含增值税）的 5%（住宅减按 1.5%）计，城市维护建设税按增值税的 5%计，教育费附加按增值税的 3%计，地方教育费附加按增值税的 2%，合计按房地产年有效租金收益的 5.24%计（住房出租取 1.6%）。本次估价根据实际情况确定。增值税及附加=年有效毛收益×增值税及附加税率÷（1+法定增值税率）	2.07

ADD: 安徽省合肥市高新区科学大道 107 号天贸大厦 10 楼  
 TEL: 0551-64666338

6	房产税	年有效毛租金×12% (住房出租取4%)	5.17
7	管理费	年有效毛收入×3%	3.88
8	建筑物现值	估价对象于2009年建成使用,至今已使用13年,钢混结构房屋物理使用年限为60年。根据当地城镇房屋重置价标准,估价对象建筑物为钢混结构,重置价为1800元/m <sup>2</sup> ,成新率采用直线折旧法公式 $q=1-(1-R) \times t/N$ (其中q为成新率,R为残值率,t为使用年数,N为耐用年限。)式中R=0%,t=13年,N=60年,则q=78.33%。	1410
9	维修费	房屋重置单价×2%	36
10	保险费	房屋现值单价×0.2%	2.82
四	年净收益A	(二)-(三)	79.39
五	报酬率Y	安全利率加风险调整值法:以安全利率加上风险调整值作为报酬率。其中安全利率采用中国人民银行公布的一年期银行定期存款利率,将价值时点时期一年定期存款利率1.5%确定为安全利率,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,确定风险调整值,根据:报酬率=安全利率+风险调整值,本次取6%。	6.00%
六	净收益增长率S	经估价人员市场调查及查询同类物业今年租赁合同的租金水平变化情况,类似物业在租赁期间的租金年增长率一般为1%-3%,结合估价对象所在区域的同类物业供求情况,本次评估取租金年增长率为2%。	2.00%
七	房地产收益单价V	$四/(五-六) \times [1-(1+六)^{-1}]/(1+五)^{-1}$	1659

### 3、估价结果的确定

#### (1) 合理性分析

本次评估选择了比较法和收益法两种估价方法进行评估,上述两种估价方法计算结果相差较大,差异程度>30%,我们认为,比较法测算结果采用近期同类物业的市场成交案例作比较,经过合理的调整,能客观、真实反映估价对象市场价格水平;收益法根据周边区域同类型物业的出租案例,较充分的考虑了估价对象未来的收益能力与住宅物业的租金市场承接能力,从收益的角度还原了估价对象的收益价格。

估价人员综合分析认为,运用收益法估价得出的收益价格取决于人们对估价对象未来潜在收益的预期,近年来,当地房地产市场发展变化明显,房地产价格涨幅较大,相对而言,房地产租金水平的上升速度小于或滞后于房地产价格的变化,租金回报与成交价格不匹配,以至于按照当前租金水平测算的收益价格往往低于实际成交价格,运用比较法估价得出的比较价格是采用了类似房地产的交易价格调整后得出,在当前房地产市场环境,更能反映房地产的价格水平。

## (2) 结果测算

综合以上分析，估价人员决定舍去收益法测算结果，选取比较法测算结果作为评估结果，宣城市宣州区中山路北侧观唐小区7幢403室单价为8184元/m<sup>2</sup>。

则估价对象总价为： $8184 \times 99.7 = 815945$ （元）

## (八) 估价结果确定

我公司派出房地产估价师对估价对象现场进行了实地勘察，并查询、收集、调查估价所需的相关文件、资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照法定估价工作程序，运用比较法和收益法，在认真分析现有文件、资料的基础上，经过周密的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各种因素，得出估价结果如下：

估价对象于价值时点的房地产市场价值单价为：8184元/m<sup>2</sup>，总价为：815945元，人民币大写：捌拾壹万伍仟玖佰肆拾伍元整（货币种类：人民币）。

## 附 件

- 1、《宣城市宣州区人民法院司法鉴定委托书》复印件
- 2、《不动产权属信息查询证明》复印件
- 3、估价对象照片
- 4、估价机构营业执照复印件
- 5、估价机构备案证书复印件
- 6、房地产估价师资格证书复印件

宣城市宣州区人民法院

司法鉴定委托书

(2021)皖1802法鉴字398号

安徽中建世纪兴房地产土地评估有限公司：

我院执行局移送的陈先萍与汪从爱民间借贷纠纷一案，需要对宣城市宣州区观塘小区7幢403室房产价值进行鉴定，根据《中华人民共和国民事诉讼法》和相关司法解释规定，特委托你单位指派有专门资质的人进行鉴定。鉴定人进行鉴定后，应当出具鉴定报告，并由鉴定人签名、盖章。

我院送去的鉴定材料，请一并退还我院。

附1：《委托鉴定要求》

附2：《委托鉴定材料清单》

二〇二二



督办人：王鹏

电话：0563-3501183 传真：\_\_\_\_\_

## 不动产权属信息查询证明

查询号: 202110nu11045796

### 不动产基本信息

坐落	宣州区中山路北侧观唐小区7幢403室		
不动产单元号	341802003004GB00359F00120061		
不动产类型	土地、房屋		
权利性质	出让/市场化商品房	土地使用期限	2074-04-10止
不动产用途	城镇住宅用地/住宅		
总楼层/所在楼层	6/4		
不动产面积(平方米)	宗地面积892.06㎡/房屋建筑面积99.70㎡		

### 权利信息

权证号	权利人	证件号	共有方式	共有比例	登簿日期
皖(2018)宣城市不动产权第0022489号	汪从爱	342501197808048028	单独所有		2018-04-25
附记					

### 他项权利信息

不动产权证明号	他项权利人	抵押面积(平方米)	抵押类型	被担保主债权数额(最高债权数额)(万元)	债务履行期限(债权确定期间)	登簿日期
皖(2018)宣城市不动产权证明第0024882号	陈义林	892.06/99.7	一般抵押权	50	2018-12-11起 2019-12-11止	2018-12-12
皖(2018)宣城市不动产权证明第0024032号	陈先库	892.06/99.7	一般抵押权	35	2018-12-03起 2019-06-03止	2018-12-05

### 其他

查封登记	无
预告登记	无
异议登记	无
地役权登记	无
备注情况	无

经办时间: 2021年10月09日09时13分25秒

经办人: 成鹏

不动产登记中心

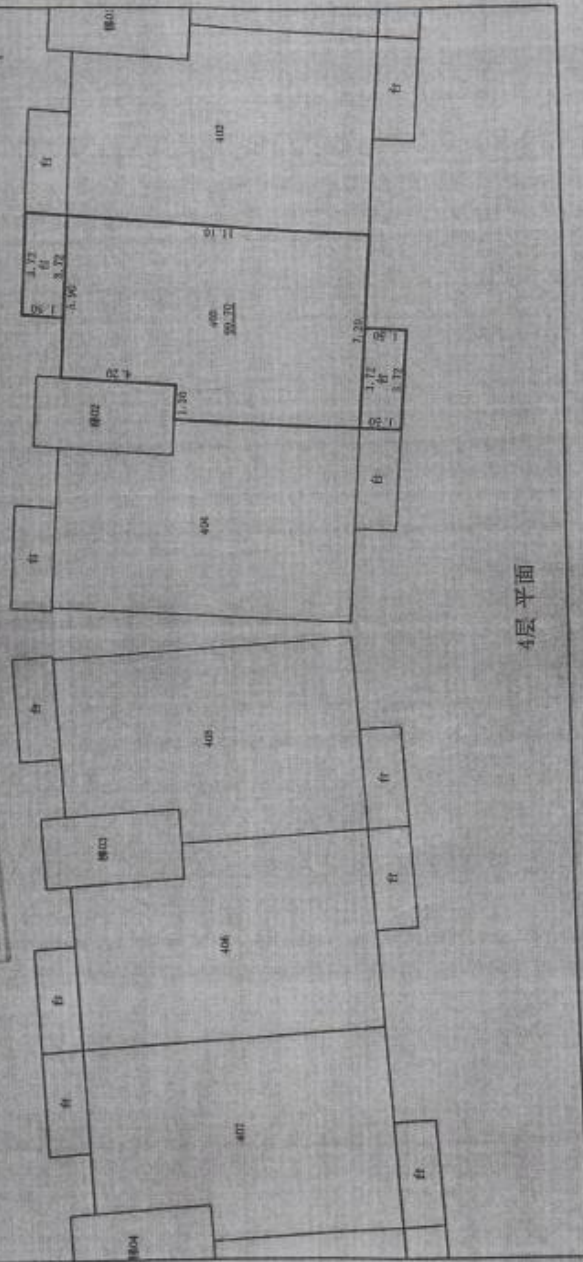


# 房屋分户图

房地坐落	观唐小区	幢号	0010	所在层数	4层	测绘单位
建筑物名称	观唐小区7幢	房号	403	建筑面积(m <sup>2</sup> )	99.70	宣城市房地产测绘队
楼盘编号	030300050010	结构	钢筋混凝土	套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	85.620	日期
编号	1007042	总层数	6	共有分摊面积(m <sup>2</sup> )	14.080	2018年3月6日

原件存不动产登记中心  
2018年3月6日  
宣城市不动产登记中心

北 ↑



4层平面

1:200

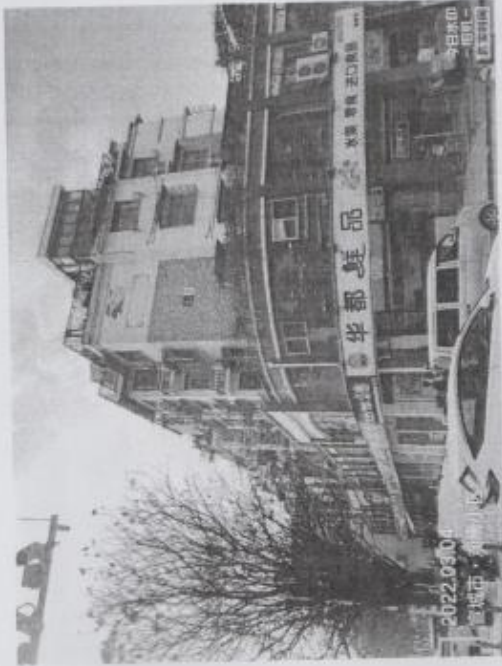
宣城市房地产管理局监制 (房地产权证专用配图)



2022.03.04  
宝城市·观唐小区



2022.03.04  
宝城市·观唐小区



2022.03.04  
宝城市·观唐小区



2022.03.04  
宝城市·观唐小区

统一社会信用代码  
913401007830617653(1-1)

# 营业执照

(副本)



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

**名称** 安徽中建世纪兴房地产土地评估有限公司  
**类型** 有限责任公司(自然人投资或控股)

**法定代表人** 王刚

### 经营范围

房地产价格评估; 房地产测绘评估; 土地评估; 资产评估; 价格评估; 保险公估; 城乡规划设计; 土地规划设计; 土地登记代理; 测量、测绘服务; 工程造价咨询; 招标代理服务; 房地产经纪代理; 社会稳定风险评估。(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** 贰佰万圆整  
**成立日期** 2005年12月01日

**营业期限** / 长期

**住所** 安徽省合肥市高新区科学大道107号天筑大厦10楼

登记机关

2021年03月12日



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:安徽中建世纪房地产土地评估有限公司

法定代表人:王刚  
(执行事务合伙人)

住所:安徽省合肥市高新区科学大道107号天要大厦10楼

统一社会信用代码:913401007830617653

备案等级:一级

证书编号:GA141002

有效期限:2020年8月27日至2023年8月26日



发证机关(公章)

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.



No. 00227861

姓名 / Full name

沈云浩

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

340103199005293011

注册号 / Registration No.

3420170017

执业机构 / Employer

安徽中世纪兴房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-5-20

持证人签名 / Bearer's signature



持证人签名:  
Signature of the Bearer

管理号: 916340414  
File No.

姓名:

沈云浩

Full Name

性别:

男

Sex

出生年月:

1990.05

Date of Birth

专业类别:

Professional Type

批准日期:

2016.10.16

Approval Date

签发单位盖章:

Issued by

签发日期:

2016年12月15日

Issued on



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. 00227862

姓名 / Full name

高君勇

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

342423198512032077

注册号 / Registration No.

3420170021

执业机构 / Employer

安徽中建世纪兴房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-5-20

持证人签名 / Bearer's signature

高君勇



持证人签名:  
Signature of the Bearer

管理号: 913340130  
File No.

姓名:

高君勇

Full Name

性别:

男

Sex

出生年月:

1985. 12

Date of Birth

专业类别:

Professional Type

批准日期:

2016. 10. 16

Approval Date

签发单位盖章:

Issued by

签发日期:

2016年12月15日

Issued on

