



报告真伪查询

房地产估价报告

皖中房估字（2022）B1641 安号

估价项目：安庆市迎江区皖江大道 1199 号安庆碧桂园秦潭
凤舞小区 102 幢 3 单元 607 住宅

委托方：东至县人民法院

估价单位：安徽中建世纪兴房地产土地评估有限公司

估价人员：胡晓峰 王刚

估价作业日期：2022 年 7 月 5 日至 7 月 20 日

ADD：安徽省合肥市高新区科学大道 107 号天贸大厦 10 楼

致 委 托 方 函

东至县人民法院：

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，对位于安庆市迎江区皖江大道 1199 号安庆碧桂园秦潭凤舞小区 102 幢 3 单元 607 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权益状况如下：

产权证号	权利人	坐落	结构	层次	规划用途	建筑面积(m ²)	建成年代
房地权证宜字第 50045308 号 房地权证宜字第 50045309 号	章青松 王丽华	迎江区皖江大道 1199 号 安庆碧桂园秦潭凤舞 小区 102 幢 3 单元 607	钢混	6/6F	住宅	84.70	2010 年

根据本估价对象的特点及评估目的，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，考虑到估价对象是住宅，目前安庆市房地产市场类似本估价对象的房地产交易比较活跃，可比实例较多，故采用市场比较法对估价对象的市场价值进行估价。

本次估价的目的是为法院诉讼案件提供房地产市场价值参考。价值时点取定为 2022 年 7 月 5 日。估价对象于价值时点可实现的市场价值单价为：¥6500 元/m²，总价为：¥550550 元，人民币大写：伍拾伍万零伍佰伍拾元整（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 7 月 20 日

报告真伪查询请扫描封面二维码！

房地产估价结果报告

皖中房估结字（2022）B1641 安号

一、估价委托方

东至县人民法院

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：二零二零年八月二十七日至二零二叁年八月二十六日

联系电话：0556-5583888

三、估价对象

安庆市迎江区皖江大道 1199 号安庆碧桂园秦潭凤舞小区 102 幢 3 单元 607 住宅

（一）房产登记状况

产权证号	权利人	坐落	结构	层次	规划用途	建筑面积(m ²)	建成年代
房地权证宜字第 50045308 号 房地权证宜字第 50045309 号	章青松 王丽华	迎江区皖江大道 1199 号 安庆碧桂园秦潭凤舞 小区 102 幢 3 单元 607	钢混	6/6F	住宅	84.70	2010 年

（二）区域状况

住宅地段	东至秦潭路，南至皖江大道，西至港口路，北至秦潭湖。
自然人文环境质量	区域自然人文环境质量良好
基础设施配套情况	六通一平
交通状况	附近有 16、17、18 路等多路公交线路经过
周边情况	附近有碧桂园凤凰大酒店、宴语酒店、食府人家酒店、现代华联购物中心、一心堂大药房、中国银行等

（三）房屋概况

结构形式	钢混	建筑类型	多层
外墙装饰	涂料	内墙装饰	乳胶漆
地面装修	地板砖、木地板	顶棚装饰	石膏板
门 窗	防盗门、木门、铝合金窗		层高 正常
设备设施状况	较完备		

估价对象经现场勘查，目前为住宅。该房产建成年代较近，使用及维护状况较好，维修保养程度较好，整体观感较好。估价对象位于顶楼，其上有阁楼，阁楼为估价对象独立使用。

ADD：安徽省合肥市高新区科学大道 107 号天贸大厦 10 楼

四、估价目的：为法院诉讼案件提供房地产市场价值参考。

五、价值时点：本次评估价值时点依据委托方提供的评估委托书确定为 2022 年 7 月 5 日。

六、价值定义：为估价对象于估价基准日，采用公开价值标准而确定的客观合理价格。

七、估价依据：

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》；
- 3、委托方提供的评估委托书等相关资料；
- 4、估价人员现场查勘资料；
- 5、安庆市房地产类似房产市场交易价格资料。

八、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。

九、估价方法：

房地产估价常用的估价方法有市场比较法、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。

收益法是预测估价对象未来各期的净收益，选择适当的报酬率（折现率）将其折现到价值时点后累加，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法，但是本估价对象为成套住宅，实际客观收益偏低，评估价值与市场价值有较大差距，本次不适用收益法进行评估。

根据本估价对象的特点及评估目的，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，考虑到估价对象是住宅，目前安庆市房地产市场类似本估价对象的房地产交易比较活跃，可比实例较多，故采用市场比较法对估价对象的市场价值进行估价。

市场比较法，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。

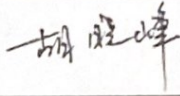
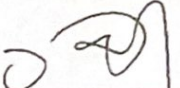
最终将市场比较法的估算结果综合分析后，得出估价对象的评估价值。

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，运用市场比较法，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可实现的市场价值单价为：¥6500 元/m²，总价为：¥550550 元，人民币大写：伍拾伍万零伍佰伍拾元整（货币种类：人民币）。

十一、估价人员：胡晓峰 王刚

注册房地产估价师	实地查勘时间	注册号	签章
胡晓峰	2022年7月13日	3420060005	
王刚	2022年7月13日	3420060008	

十二、估价作业日期：2022年7月5日至7月20日

十三、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7月5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。

十四、估价报告及使用提示：

- 1、全面地阅读本估价报告，合理使用评估价值。
 - 2、应定期或在房地产市场价格变化较快时，对房地产市场价值进行再评估。
 - 3、如对估价报告有异议，请于报告送到后十日内通过法院向我公司提出。逾期恕不受理
- 提请报告使用人注意。

房地产估价技术报告

皖中房估技字（2022）B1641 安号

一、估价对象实物状况描述与分析

1、土地状况

估价对象位于安庆市迎江区皖江大道 1199 号安庆碧桂园秦潭风舞小区，东至秦潭路，南至皖江大道，西至港口路，北至秦潭湖。形状较规则，地势较平坦，地基承载力强，基础配套设施完备，已达“六通一平”。

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，土地形状规则便于利用，地形为平原地，地势较平坦，实际开发程度宗地红线外为“六通”宗地红线内场地平整。对估价对象房地产的价值有一定的增值作用。

2、建筑物状况

估价对象为安庆市迎江区皖江大道 1199 号安庆碧桂园秦潭风舞小区 102 幢 3 单元 607 住宅，建筑面积为 84.70 平方米，位于 6 层，总层数为 6 层，建筑结构为钢混，层高正常，2010 年建成，水、电等生活配套设施齐全。估价对象位于顶楼，其上有阁楼，阁楼为估价对象独立使用。

估价对象经现场勘查，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

估价对象已取得《房地产权证》（房地权证宜字第 50045308 号、房地权证宜字第 50045309 号），权利人为章青松、王丽华；其法定用途为住宅，目前为住宅。

三、估价对象区位状况描述与分析

安庆，别称宜城，简称“宜”。因宋朝当地两支驻军“同安军”和“德庆军”而得名，原安徽省省会。龙山风水，人杰地灵，拥有“万里长江此封喉，吴楚分疆第一州”的美誉。中国民族工业的发源地，国家历史文化名城，中国优秀旅游城市，国家园林城市，国家森林城市，素有中国“黄梅戏乡”之称，国粹京剧的起源地。

安徽省皖西南区域中心城市，是安徽省皖西南政治、经济、文化、科教、交通和航运中心，是皖赣鄂三省交界处全国重要的交通枢纽和军事战略要地。长江沿岸

重要的滨江港口城市，长江中游城市群主要成员之一，皖南国际旅游文化示范区重点城市，皖江城市带承接产业转移示范区核心城市。

安庆市辖 4 个市辖区（高新区在建）、7 个县，代管 1 个县级市。市政府驻安庆新区东部新城皖江大道 123 号。我市建成区 100 平方公里，常住人口 106 万，我市本级共有 5 个镇、7 个乡，1 个农场，89 个村（或社居委），1188 个自然村庄，总人口共 33.42 万，总计市区人口约 140 万。

本估价对象位于安庆市迎江区皖江大道 1199 号安庆碧桂园秦潭凤舞小区 102 幢 3 单元 607 住宅，东至秦潭路，南至皖江大道，西至港口路，北至秦潭湖。交通便捷，附近有碧桂园凤凰大酒店、宴语酒店、食府人家酒店、现代华联购物中心、一心堂大药房、中国银行等，生活配套设施完善，适宜居住。



四、市场背景分析

1、2021 年国民经济和社会发展综合状况

初步核算，全年国内生产总值 1143670 亿元，比上年增长 8.1%，两年平均增长 5.1%。其中，第一产业增加值 83086 亿元，比上年增长 7.1%；第二产业增加值 450904 亿元，增长 8.2%；第三产业增加值 609680 亿元，增长 8.2%。第一产业增加值占国内生产总值比重为 7.3%，第二产业增加值比重为 39.4%，第三产业增加值比重为

2、房地产政策

政策一：自 2016 年 2 月 22 日起开始实施“2016 房地产交易契税、营业税优惠政策”，其中涉及到的主要变化有四点：

- 1、首套房 144 平方米以上房屋契税由 3%降至 1.5%；
- 2、二套房契税由 3%降至 1%（90 平米以下），由 3%降至 2%（90 平米以上）；
- 3、2 年以上房屋交易全部免征营业税，不再征收 2 年以上非普通住宅的营业税；
- 4、北上广深仅适用第 1 点，第 2、3 点优惠不享有。

政策二：2 月 2 日，中国人民银行、中国银监会发布了《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》，在不实施限购措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点；对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，最低首付款比例调整为不低于 30%。对于实施限购措施的城市，个人住房贷款政策按原规定执行。

政策三：6 月 21 日财政部、国家税务总局发布《关于进一步明确全面推开营改增试点有关再保险、不动产租赁和非学历教育等政策的通知》，指出，房地产开发企业中的一般纳税人，出租自行开发的房地产老项目，可以选择适用简易计税方法，按照 5%的征收率计算应纳税额；房地产开发企业中的一般纳税人，出租其 2016 年 5 月 1 日后自行开发的与机构所在地不在同一县(市)的房地产项目，应按照 3%预征率在不动产所在地预缴税款后，向机构所在地主管税务机关进行纳税申报；房地产开发企业中的小规模纳税人，出租自行开发的房地产项目，按照 5%的征收率计算应纳税额。

政策四：1、对个人购买家庭**住房(家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同)，面积为 90 平方米及以下的，减按 1%的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 1.5%的税率征收契税。

2、对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为 90 平方米及以下的，减按 1%的税率征收契税；面积为 90 平方米以上的，减按 2%的税率征收契税。

3、个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买 2 年以上(含 2 年)的住房对外销售的，免征营业税。

3、2021年安庆市经济运行情况

2021年,安庆市全市GDP总量2656.88亿元,增长6.6%。其中,第一产业增加值253.16亿元,增长6.7%;第二产业增加值1162.36亿元,增长4.4%;第三产业增加值1241.36亿元,增长8.5%。

一、农业总体趋势向好,粮食产量稳步增长。2021年,全市实现农林牧渔业总产值449.76亿元,比上年同期增长8.4%。全市粮食播种面积519.24万亩,同比增长0.3%;粮食产量193.17万吨,同比增长1.5%。全年生猪出栏193.80万头,同比增长23.1%;牛出栏4.74万头,同比增长19.3%;羊出栏14.50万只,同比增长16.4%;肉禽出栏10500.73万只,同比增长3.4%。

二、工业新兴产业引领增长,节能降耗成效明显。2021年,全市规模以上工业增加值同比增长1.8%,两年平均增长4.6%。新兴产业增势强劲,高新技术产业增加值同比增长21.6%,居全省第4位,比全省高6.1个百分点;战略性新兴产业产值同比增长33.0%,比全省高4.2个百分点。高新技术产业增加值占全部规模以上工业比重由上年的30.3%提高到35.8%;战略性新兴产业产值占全部规模以上工业比重由上年的27.3%提高到31.4%。节能降耗成效明显,1-11月规上工业单位增加值能耗下降5.5%,1-11月六大高耗能行业能耗增速总体放缓,其中化学原料及化学制品制造业能耗累计增幅下降15.0%。

三、固定资产投资持续增长,房地产市场运行平稳。2021年,全市固定资产投资同比增长13.7%,比全省高4.3个百分点,两年平均增长10.3%,比全省高3.1个百分点。分产业看:第一产业投资同比增长14.3%;第二产业投资增长9.6%,其中工业投资增长9.6%;第三产业投资增长16.5%。民间投资增长13.9%。基础设施投资增长13.4%。房地产投资增长11.4%,比全省高8.3个百分点。商品房销售面积454.6万平方米,同比增长10.8%,比全省高1.1个百分点;商品房销售额319.8亿元,同比增长16.1%,比全省高5.3个百分点。

四、服务业稳定恢复,行业支撑有力。2021年,服务业增加值同比增长8.5%,其中,金融业增长6.5%,比全省高0.6个百分点;其他服务业增长10.6%,比全省高1.7个百分点。1-11月,规模以上服务业企业营业收入同比增长21.7%,比全省

高 2.5 个百分点；规上服务业涉及的 10 个行业大类均呈增长态势，增长面达 100%。其中，租赁和商务服务业增长 41.1%，房地产业增长 36.8%，居民服务、修理和其他服务业增长 33.0%。

五、市场销售持续回暖，升级类商品消费活跃。2021 年，全市社会消费品零售总额 1284.1 亿元，比上年增长 13.8%，两年平均增长 8.3%。其中，城镇消费品零售额 981.7 亿元，增长 13.9%；农村消费品零售额 302.4 亿元，增长 13.6%。限上消费品零售额 344.8 亿元，增长 14.1%。其中，智能手机增长 2 倍，新能源汽车增长 69.8%，智能家用电器和音像器材类增长 44.3%。

六、对外贸易快速增长，利用外资水平不断提升。2021 年，全市货物进出口总额 25.1 亿美元，同比增长 33.7%。其中，出口额 18.5 亿美元，增长 24.7%；进口额 6.6 亿美元，增长 67.3%。2021 年，全市实际利用外资 3.8 亿美元，同比增长 10.5%。


七、财政收入平稳增长，金融信贷稳中有升。2021 年，全市一般公共预算收入 156.1 亿元，比上年增长 10.2%，比全省高 1.4 个百分点。一般公共预算支出 483.0 亿元，其中民生支出 411.6 亿元，占财政支出的 85.2%，连续 3 年保持在 85%以上。重点支出中，科学技术支出增长 12.1%，文化旅游体育与传媒支出 9.9%，农林水支出增长 8.9%，为全市社会经济健康发展提供有力保障。年末金融机构人民币各项存款余额增长 9.2%。人民币贷款余额增长 15.2%，比全省高 2.3 个百分点。

八、居民消费价格保持平稳，居民收入持续增加。

2021 年，全市居民消费价格指数同比上涨 0.8%，比全省低 0.1 个百分点。全年居民人均可支配收入 27098 元，增长 9.9%，增速居全省第四位，增幅较上年提高 3.1 个百分点。其中，城镇居民人均可支配收入 39416 元，增长 9.7%；农村居民人均可支配收入 16975 元，增长 9.1%。

4、2021 年 1-6 月安庆市房地产市场状况

2021 年，房地产政策层面将继续坚持“房住不炒、因城施策”的政策主基调，2021 年一季度，在“就地过年”影响下三四线城市返乡置业客群有所减少。2021 年二季度，楼市回暖，各房企成交量上涨，外地房企纷纷在安庆拿地。



XINAN
新安大数据研究院

XINAN
BIG DATA
INSTITUTE

2021年1-6月

中国(安徽)房地产数据榜单

专业发布 PROFESSIONAL RELEASE

2021年1-6月中国(安徽)房地产企业销售金额排行榜

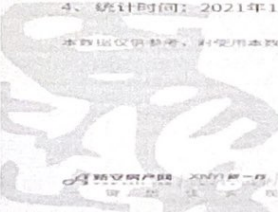
排名	企业	销售金额(亿元)	销售面积(万㎡)
1	融创中国	10.90	12.86
2	碧桂园	10.85	13.25
3	绿地控股	10.45	14.01
4	高速地产集团	8.03	7.89
5	中梁地产集团	7.98	8.28
6	安徽置地	7.70	7.59
7	弘阳地产	7.21	8.53
8	万达集团	7.14	7.96
9	远大地产	5.65	5.58
10	恒大地产集团	4.30	5.90


报告单位：安徽省房地产业协会 合肥大数据研究院


榜单说明：

- 1、企业范畴：房地产开发企业（安徽区域）。
- 2、数据来源：新安大数据研究院在全省的监测数据、企业发布的业绩公告，并参考企业总体经营情况和企业各项目销售流量进行的分析统计。
- 3、数据范畴：企业在安徽区域内的销售数据，仅包含商品房销售数据。
- 4、统计时间：2021年1月1日-2021年6月30日。

本报告仅供参考，对使用本报告及其内容所引发的任何直接或间接损失概不承担责任。







从2021年1-6月中国(安徽)房地产企业销售额排行榜来看，TOP10房企整体销售额合计为80.21亿元，与2020年同期相比有所上涨，2020年1-6月中国(安徽)房地产企业销售额排行TOP10整体销售额为49.74亿元，同比上涨61.26%。

1. 融创中国销售额位于榜首、绿地控股销售面积位于榜首

2021年1-6月，融创中国在安庆的项目销售额达10.9亿元，位列2021年1-6中国(安徽)房地产企业销售额排行榜榜首!绿地控股在安庆的项目销售面积达14.01万方，位列2021年1-6中国(安徽)房地产企业销售面积排行榜榜首!

2. TOP10房企累计销售金额超80亿元

2021年1-6月中国(安徽)房地产企业销售金额排行TOP10累计销售金额超80亿元，其中，融创中国销售额达10.9亿元，为第一;碧桂园销售额位列第二位，为10.85亿元;绿地控股以10.45亿元紧随其后，位列第三。

3. TOP10 房企均为品牌房企 项目基本位于安庆东部新城

2021年1-6月中国(安庆)房地产企业销售金额TOP10,均为品牌房企,且品牌房企项目基本位于安庆东部新城,足以可见品牌房企对于安庆购房者的影响力。其中,远大地产项目远大观湖印位于潜山市,位列销售金额排行榜第9。

4. 销售金额 TOP10 房企累计销售面积 90.4 万方

2021年1-6月中国(安庆)房地产企业销售金额TOP10房企累计销售面积90.4万方。绿地控股销售面积14.01万方,位列第一;碧桂园位列第二,销售面积为13.25万方;融创中国以12.86万方位列第三。




2021年1-6月 中国(安徽)房地产数据榜单

专业发布 PROFESSIONAL RELEASE

2021年1-6月中国(安庆)房地产企业拿地面积排行榜

排名	企业	拿地面积(万m ²)	拿地金额(亿元)
1	安庆洪福投资发展	29.48	1.60
2	中海地产	19.86	13.15
3	北京东方恒德投资、安徽洲域置业、安庆金传集团	8.73	2.59
4	安徽邦泰控股	8.17	6.35
5	万兴集团	7.01	8.66
6	安徽宜龙集团	6.90	7.71
7	宿松安通置业	6.35	0.01
8	徽创集团、力高集团	6.19	4.55
9	卓瑞地产(奇瑞地产)	5.90	3.39
10	岳西县安乐房屋开发	3.88	1.35

榜单单位: 安徽省房地产业协会 合肥学院房地产研究所

榜单说明:

- 1、企业范畴: 房地产开发企业(安徽区域)。
- 2、数据来源: 新安大数据研究院(新安土地网数据库)在全省的土地招拍挂监测数据(不含收并购)。
- 3、数据范畴: 企业在安徽区域内的拿地数据,包含住宅、商住、商办等,不含工业用地。
- 4、统计时间: 2021年1月1日-2021年6月30日。

本数据仅供参考,对使用本数据及其内容所引发的任何直接或间接损失不承担任何责任。



1. 2021年1-6月安庆成交15宗地 中海、万兴、邦泰、徽创、力高进驻安庆

2021年1-6月安庆土地市场成交15宗地,9宗位于安庆城区,6宗位于安庆县城;其中,中海进驻安庆城区,摘得安庆滨江CBD片区地块;万兴摘得2宗老城区地

ADD: 安徽省合肥市高新区科学大道107号天贸大厦10楼

块;邦泰摘得东部新城融创项目东侧地块;徽创联合力高摘得东部新城碧桂园时代之光北侧地块。

2. 2021年1-6月安庆楼面价破7000元/m²

在4月16日的安庆城区土拍中,安徽万兴置业有限公司以38000万元摘得迎江区老汽车站地块,楼面价7359.19元/m²。在4月13日的土拍中,万兴所摘得的迎江区原红旗机床厂及其周边地块楼面价也达6806.26元/m²。

3. 2021年1-6月安庆卖地约110.12万方

据新安大数据研究院统计,2021年1-6月安庆土地市场共计成交15宗地,土地成交面积约110.12万方,拿地金额约54.12亿元。

与2020年同期相比,2020年1-6月安庆房地产企业拿地面积超150万方,拿地面积方面同比下跌26.67%;2020年1-6月安庆房地产企业拿地金额59.41亿元,拿地金额方面同比下跌8.9%。

近期,安庆市房地产投资市场稳步发展,房地产价格趋于平稳,本估价对象具有价值较平稳。

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市场比较法、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。

收益法是预测估价对象未来各期的净收益,选择适当的报酬率(折现率)将其折现到价值时点后累加,以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法,但是本估价对象为住宅,实际客观收益偏低,评估价值与市场价值有较大差距,本次不适

用收益法进行评估。

根据本估价对象的特点及评估目的，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，考虑到估价对象是住宅，目前安庆市房地产市场类似本估价对象的房地产交易比较活跃，可比实例较多，故采用市场比较法对估价对象的市场价值进行估价。

市场比较法，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。

最终将市场比较法的估算结果综合分析后，得出估价对象的评估价值。

七、估价测算过程

市场比较法：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。采用公式：

$$\text{比准价格} = \text{可比实例价格} \times \text{交易情况修正} \times \text{交易日期修正} \times \text{区域因素修正} \times \text{个别因素修正}$$

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

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 ²)	价格(元/m ²)	交易日期
1	1号公园	住宅	110.80	6318	2022年5月
2	秦潭凤舞	住宅	71.00	6479	2022年6月
3	山水云间	住宅	89.51	6703	2022年7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、交易日期、区域因素和个别因素等，具体条件见下表：

因素条件说明表

估价对象与可比实例比较因素		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
位 置		估价对象	1 号公园	秦潭凤舞	山水云间
用 途		住宅	住宅	住宅	住宅
交 易 日 期		/	2022 年 5 月	2022 年 6 月	2022 年 7 月
交 易 情 况		/	正常	正常	正常
交易价格 (元/平方米)		/	6318	6479	6703
区 域 因 素	区域繁华度	较优	较优	较优	较优
	交通便捷度	较优	较优	较优	较优
	道路通达度	较优	较优	较优	较优
	基础设施状况	六通一平	六通一平	六通一平	六通一平
	公共设施状况	较优	较优	较优	较优
	自然人文环境	较优	较优	较优	较优
个 别 因 素	楼层	6/6F	6/6F	6/6F	6/6F
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	建筑面积	适中	适中	较适中	适中
	建筑类型	多层	多层	多层	多层
	设施设备	完备	完备	完备	完备
	装修情况	简装	毛坯	精装	简装
	房型设计	较优	较优	较优	较优
	建筑层高	正常	正常	正常	正常
	朝向	南	南	南	南
	外观	较优	较优	较优	较优
	物业管理	较优	较优	较优	较优
	建筑成新	九成	九成	九成	九成

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、进行交易日期修正

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，故交易时间修正系数均为 1。

4、进行区域因素修正

具体区域因素修正说明：

(1) 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（25），相差一个等级，比较案例价格修正 ± 1 。

（2）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，将交通便捷度分高、较高、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（25），相差一个等级，比较案例价格修正 ± 1 。

（3）道路通达度：根据道路密集、通畅状况，将道路通达度分优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为基准（20），相差一个等级，比较案例价格修正 ± 1 。

（4）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 ± 1 。

（5）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 ± 1 。

（6）自然与人文环境：根据周边的绿化、是否有公园、湖泊、是否有学校以及周边居住人群类型等，将自然与人文环境分为分优、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 ± 1 。

5、进行个别因素修正

具体个别因素修正说明：

（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 ± 1 。

（2）建筑结构：分为钢混、混合、钢、砖木四个等级，以估价对象为基准（10），相差一个等级，比较案例价格修正 ± 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 ± 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 ± 1 。

(5) 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、基本完备、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 ± 1 。

(6) 装修情况：装修分为毛坯房、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 ± 1 。

(7) 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 ± 1 。

(8) 层高分为正常层高和挑高两个等级，以估价对象为基准(10)，相差一个等级，比较案例价格修正 ± 1 。

(9) 朝向：根据采光、通风等因素，将朝向分为南北向、南向、东南向和西南向、东西向和东向和西向、东北向和西北向和北向五个等级，以估价对象为基准(5)，相差一个等级，比较案例价格修正 ± 1 。

(10) 外观：分优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为基准(5)，相差一个等级，比较案例价格修正 ± 1 。

(11) 物业管理：将项目的物业管理状况分为优、一般、劣三个级别，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劣，以估价对象为基准(5)，相差一个等级，比较案例价格修正 ± 1 。

(12) 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(5)，相差一个等级，比较案例价格修正 ± 1 。

6、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，详见下表。

影响因素修正指数表

影响因素		估价对象	案例一	案例二	案例三
交易情况修正		100	100	100	100
交易日期修正		100	100	100	100
区域因素	区域繁华度	25	25	25	25
	交通便捷度	25	25	25	25
	道路通达度	20	25	20	20
	基础设施状况	10	10	10	10
	公共设施状况	10	10	10	10
	自然人文环境	10	10	10	10
	小 计	100	100	100	100
个别因素	楼层	10	10	10	10
	建筑结构	10	10	10	10
	建筑面积	10	10	9	10
	建筑类型	10	10	10	10
	设施设备	10	10	10	10
	装修情况	10	9	12	10
	房型设计	10	10	10	10
	建筑层高	10	10	10	10
	朝向	5	5	5	5
	外观	5	5	5	5
	物业管理	5	5	5	5
	建筑成新	5	5	5	5
	小 计	100	99	101	100

7、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：

修正因素 \ 可比实例	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易价格 (元/M ²)	6318	6479	6703
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
交易日期修正	100/100	100/100	100/100
区域因素修正	100/100	100/100	100/100
个别因素修正	100/99	100/101	100/100
修正价格 (元/M ²)	6382	6415	6703
权 重	0.3333	0.3333	0.3333
估价对象单价 (元/M ²)	6500		

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：估价对象单价为 6500 元/m²。

则估价对象总价为： $6500 \times 84.70 = 550550$ （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，运用市场比较法，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可实现的市场价值单价为：¥6500 元/m²，总价为：¥550550 元，人民币大写：伍拾伍万零伍佰伍拾元整（货币种类：人民币）。

房地产权证 证字第 50015309 号

权利人	王國華
共有情况	单独所有
房屋坐落	深圳市福田区山田路安泰里住宅区A区A101-1101-1102
房屋用途	住宅
房屋层数	6
房屋面积	74.63
房屋分摊面积	74.63
房屋抵押情况	无抵押
房屋查封情况	无查封
房屋其他限制情况	无其他限制

权利人 王國華
 共有情况 单独所有
 房屋坐落 深圳市福田区山田路安泰里住宅区A区A101-1101-1102
 房屋用途 住宅
 房屋层数 6
 房屋面积 74.63
 房屋分摊面积 74.63
 房屋抵押情况 无抵押
 房屋查封情况 无查封
 房屋其他限制情况 无其他限制

