

涉案房地产处置司法评估报告

估价项目名称:位于宣城经济技术开发区和平雅苑1幢102、202室
住宅用房房地产市场价格评估

估价委托人:宣城市宣州区人民法院

房地产估价机构:安徽德信安房地产土地评估规划有限公司

注册房地产估价师:任德慧[注册号:3420140031]

张华[注册号:3420170022]

估价报告出具日期:二〇二二年二月八日

估价报告编号:安徽德信安房评[2022]第XC-003号



致估价委托人函

宣城市宣州区人民法院：

受贵方委托，我公司对[]、[]位于宣城经济技术开发区和平雅苑1幢102、202室的住宅用房房地产市场价格进行评估。本估价机构经过实地查勘和市场调查，遵照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等相关法律法规和技术标准，对估价对象进行评估，现报告如下：

1. 估价目的：为人民法院依法处置涉案房地产提供价值参考依据。

2. 估价对象：[]位于宣城经济技术开发区和平雅苑1幢102、202室的住宅用房房地产，财产范围包括建筑物（含室内装修、红线内基础设施），分摊土地使用权，不包含机器设备等动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，建筑总面积：225.67平方米。（具体详见下表1）

表1 估价对象房地产权登记情况一览表

序号	权利人	坐落	用途	结构	面积 (m ²)	层次/层数	权证号
1	[]	宣城经济技术开发区和平雅苑1幢102室	住宅	混合	114.56	1/6	宣城字 00055841
2	[]	宣城经济技术开发区和平雅苑1幢202室	住宅	混合	111.11	2/6	皖(2019)宣城市不动产权第 0003356号
合计					225.67		

3. 价值时点：2022年1月13日（估价师现场勘察之日）。

4. 价值类型：市场价格。

5. 估价方法：比较法和收益法。

6. 估价结果：

估价人员根据估价程序，经过详细周密的测算得到估价对象在价值时点二〇二二年一月十三日的房地产市场总价¥136.53万元（大写：人民币壹佰叁拾陆万伍仟叁佰元整）。详见下估价结果明细表。

表2 估价结果明细表

序号	估价对象	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	宣城经济技术开发区和平雅苑1幢102室住宅房地产	114.56	6006	68.80
2	宣城经济技术开发区和平雅苑1幢202室住宅房地产	111.11	6096	67.73
合计		225.67	-	136.53

特别提示：

1. 报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是结合“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！



2. 估价结果应用有效期自评估报告出具之日（2022年2月8日）起壹年内有效。

3. 估价结果是估价人员模拟市场形成价格的机制和过程将估价对象客观存在的价格或价值揭示、显示出来。估价结果不应当被认为是估价对象可实现价格的保证。

4. 估价中无法考虑实地查勘后至处置完毕之前，因不可抗力、人为破坏等因素对估价对象价值造成的意外损失。



安徽德信安房地产土地评估规划有限公司

法定代表人：任锐学

二〇二二年二月八日



DXA



目 录

估价师声明.....	4
估价的假设和限制条件.....	5
一、假设条件.....	5
二、限制条件.....	6
估价结果报告.....	8
一、估价委托人.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象.....	9
五、价值时点.....	9
六、价值类型.....	9
七、估价原则.....	9
八、估价依据.....	10
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	12
十一、注册房地产估价师.....	12
十二、实地查勘日期.....	12
十三、估价作业日期.....	12
房地产估价技术报告.....	13
一、估价对象描述与分析.....	13
二、市场背景分析.....	15
三、最高最佳使用分析.....	15
四、估价方法适用性分析.....	17
五、估价测算过程.....	18
六、估价结果确定.....	18
附 件.....	30
附件 1: 《宣城市宣州区人民法院司法鉴定委托书》复印件;	30
附件 2: 《法院相关资料》复印件;	30
附件 3: 估价对象内部状况照片、外部状况照片、周围环境和景观照片;	30
附件 4: 估价对象位置示意图;	30
附件 5: 估价机构资质证书(备案证书)及营业执照复印件;	30
附件 6: 注册房地产估价师注册证书复印件。.....	30



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，没有虚假记载、误导陈述和重大遗漏。

2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、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。

3. 我们与本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。

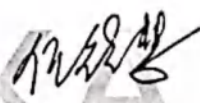
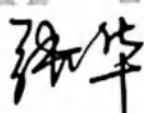
4. 我们依照《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日实施）、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 注册房地产估价师已于2022年1月13日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6. 本估价报告是由专业估价人员完成的，没有其他人对本估价报告提供重要专业帮助。

7. 参与本次估价的注册房地产估价师：任德慧、张华。

注册房地产估价师

估价师姓名	注册号	签名	签名日期
任德慧	3420140031		2022年1月14日
张华	3420170022		2022年1月14日



估价的假设和限制条件

一、假设条件

(一) 一般假设

注册房地产估价师对估价所依据的估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途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，对其合法、真实、准确和完整的合理假定；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，对其安全的合理假定。

1. 委托方向本估价机构提供的有关证件、资料 and 陈述的情况是真实的、准确的。

2. 注册房地产估价师已于2022年1月13日对本估价报告中的估价对象外部进行实地查勘，估价对象四至界限清楚，无权属争议，房屋建筑面积、用途以委托方提供的资料记载信息为准，我们未经实地测量与核实，并假设其为真实和准确的。

3. 假设估价对象状况在作业日期内与查勘现场状况一致。

4. 在价值时点房地产市场为公正、公开、公平的均衡市场，具有客观性。并依据了以下假设：

(a) 存在自愿销售的卖者和自愿购买的买者。

(b) 买卖双方的交易行为都是精明和谨慎的。

(c) 该房地产可以在公开市场上自由转让。

(d) 不考虑特殊买家的附加出价。

5. 假设估价对象与其它生产要素相结合，能满足正常使用年限内经营活动的正常进行，并能产生相应的收益。

6. 本次评估以房地产交易中税费是按正常分摊的为假设前提。

(二) 未定事项假设

未定事项假设应说明对估价所必需的尚未明确或不能明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。当估价对象无未定事项时，应无未定事项假设。

本次估价无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

背离事实假设应说明估价目的的特殊需要、交易条件的设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象的实际状况不一致的合理假定。当估价设定的估价对象状况与估价对象的实际状况无不一致时，应无背离事实假设。



本次估价存在背离事实假设：查封、担保物权和其他限制条件的事实不考虑。

（四）不相一致假设

不相一致假设应说明在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证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、地址等的合理界定。当估价对象状况之间无不一致时，应无不相一致假设。

本次估价无不相一致假设。

（五）依据不足假设

依据不足假设应说明在估价委托人无法提供估价所必须的反映估价对象状况的资料及注册房地产估价师进行尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。当无依据不足假设时，应无依据不足假设。

估价师根据现有资料无法确定估价对象建筑年代，本次评估结合估价师调查，假定其建成年代为2003年。

当上述估价假设条件发生变化时，估价结果将会失效，需重新估价。

二、限制条件

1. 此次评估的估价对象价值为估价对象满足上述各条的假设前提下于价值时点的住宅用房房地产的公开市场价格。

2. 本估价结果是根据本次估价目的，对估价对象在保持现使用状态下评估测算出的，仅为委托方提供价格参考依据，不得用于其它目的，若用于其他用途，对使用者造成的损失，我公司不承担任何责任。

3. 本估价报告不作为估价对象权属确认的依据。

4. 本报告对估价对象市场价格的把握，仅相对于价值时点的假设条件、市场状况而言，并未考虑市场价格波动、税率变化、国家经济政策发生变化以及其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响。

使用者应当充分考虑估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产价值可能产生的影响；应当定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产价值进行再评估。

5. 本次评估只涉及估价对象的房地产市场价格，不涉及过户所需考虑的增值税、所得税、土地增值税、印花税、水电费、物业费、土地出让金等相关税费。

6. 本报告包括封面、致估价委托人函、目录、估价师声明、估价的假设和限制条件、房地产估价结果报告、房地产估价技术报告、附件共八部分，必须完整使用方为有效，对使用本报告中部分内容而导致的损失，我公司不



承担任何责任。

7. 评估报告有效使用期自估价报告出具之日起一年内有效。当事人、利害关系人认为评估报告具有下列情形之一的，可以在收到报告后五日内提出书面异议：（一）财产基本信息错误；（二）超出财产范围或者遗漏财产；（三）评估机构或者评估人员不具备相应评估资质；（四）评估程序严重违法。



DXA



估价结果报告

一、估价委托人

1. 名称：宣城市宣州区人民法院
2. 地址：安徽省宣城市宣州区烟雨路

二、房地产估价机构

1. 机构名称：安徽德信安房地产土地评估规划有限公司
2. 法人代表人：任德慧
3. 地址：合肥市蜀山区黄山路 665 号西环商贸中心 12 幢 2001-2002 室
4. 资格等级：一级
5. 证书编号：GA191008

三、估价目的

为人民法院依法处置涉案房地产提供价值参考依据。

四、估价对象

(一) 估价对象范围

估价对象范围包括建筑物（含室内装修、红线内基础设施），分摊土地使用权，不包含机器设备等动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(二) 估价对象基本状况

1. 名称：[]、[] 位于宣城经济技术开发区和平雅苑 1 幢 102、202 室的住宅用房房地产。
2. 坐落：宣城经济技术开发区和平雅苑 1 幢 102、202 室。
3. 规模：225.67 平方米
4. 用途：法定用途为住宅用房，实际用途为住宅用房。
5. 权属：估价对象房屋权证号：宣城字 00055841、皖（2019）宣城市不动产权第 0003356 号，权属清楚，权利人分别为 []、[]。

(三) 土地基本状况

1. 四至：东临支路，南临近兴隆中心村，西邻居民楼，北临梅溪路。
2. 形状：形状较规则。
3. 土地使用期限：2052-11-27 止，土地剩余使用年限约 30.87 年。
4. 土地开发程度：宗地红线外“六通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气），宗地红线内“六通一平”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气及场地平整），保障率较高。

(四) 建筑基本状况

序号	估价对象	建筑结构	建成年代(年)	装饰装修	设施设备	使用及维护状况	新旧程度
1	宣城经济技术开发区和平雅苑 1 幢	混合	2003	中等装修	水电通讯设施齐全，有消防系统	使用及维护状况较好	90%



102、202室						
----------	--	--	--	--	--	--

五、价值时点

2022年1月13日(以现场勘察之日确定)

六、价值类型

本次评估的是估价对象的房地产市场价格。

房地产市场价格是指在公开市场下列交易条件下最可能实现的价格：①交易双方是自愿地进行交易的——一个卖者并不是被迫将房地产卖给特定的买者，一个买者也不是被迫从特定的卖者那里购买房地产；②交易双方进行交易的目的是追求各自利益的最大化；③交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象；④交易双方掌握必要的市场信息；⑤交易双方有较充裕的时间进行交易；⑥不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。所谓公开市场是指：①在市场上交易双方的交易目的在于最大限度地追求经济利益，不因其他利益抬高或降低房地产客观价值；②交易双方有充裕的交易时间；③交易双方掌握必要的市场信息；④交易双方具有必要的专业知识；⑤交易条件公开并不具有排它性。

七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等估价原则。

1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价机构和注册房地产估价师站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人都是公平合理的价值或价格。

估价机构和注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利害关系，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。本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论。

2. 合法原则

房地产估价遵循合法原则，要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

注册房地产估价师依据相关法律法规和相关技术标准，按照估价程序判断估价对象的价值。

3. 价值时点原则

价值时点原则要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。



估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价值体现，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价值。

4. 替代原则

替代原则要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内。替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价格的经济学原理。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：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价格，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

5. 最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。最高最佳利用是房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

估价对象已取得《法院相关资料》，证载合法用途和现状实际用途均为住宅用房。经估价人员现场勘查，估价对象现状使用正常，周边有较多同类用途物业，租赁和交易市场活跃。我们认为估价对象维持现状、继续利用最为有利，以维持现状为前提进行估价。

八、估价依据

(一) 国家法律、法规

1. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，于2020年1月1日实行）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉第三次修正，于2020年1月1日实行）；
4. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日主席令第46号）；
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第743号，2021年4月21日修订通过，2021年9月1日起施行）；
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. 《安徽省城市房地产交易管理条例》（2000年5月29日安徽省第九届人民代表大会常务委员会第十六次会议通过）。



(二) 部门规章、规范性文件

1. 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释(2018)15号, 2018年9月1日起施行);
2. 《司法鉴定程序通则》(司法部令第132号, 2016年5月1日实施);
3. 《关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知》[法办(2018)273号]。
4. 《中房学关于印发《涉案房地产处置司法评估指导意见(实行)》的通知》(中房学(2021)37号)。

(三) 技术标准

1. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
2. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)。

(四) 房地产权利人、估价委托人提供的相关材料

1. 《宣城市宣州区人民法院司法鉴定委托书》;
2. 《法院相关资料》复印件;

(五) 注册房地产估价师实地查勘收集、调查的有关资料

1. 估价对象室内、室外、周围环境和景观照片;
2. 估价对象位置示意图;
3. 估价对象其他相关信息。

九、估价方法

房地产评估中常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价人员根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和估价对象的特点以及此次评估的目的选择估价方法。

1. 不适宜采用的方法

(1) 估价对象属于建成房地产, 目前使用状况良好, 从建筑环保的角度, 不属于具有开发或再开发潜力, 不适用于假设开发法。

(2) 估价对象属于住宅用房房地产, 因成本法体现的是成本累加, 无法体现住宅用房的市场价格, 因此不适宜采用成本法计算。

2. 适宜采用的方法

(1) 本次估价对象为住宅用房, 估价对象所属区域类似房地产市场较活跃, 类似交易案例较多, 故易选取比较法中的比较案例, 测算估价对象的价值。

(2) 估价对象为有收益性房地产, 周边同类物业的出租和经营案例较多, 可参照周边类似房产的租赁收益采用收益法测算。

比较法是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。

收益法就是运用适当的资本化率，将预期的估价对象在未来各期（通常为年）的正常纯收益折算到价值时点上的现值，求其之和得出估价对象现实评估价值的一种评估方法。

根据各种估价方法的适用范围及估价对象的上述特点，估价人员经过认真勘察，分析，估价方法拟采用比较法和收益法，然后综合两种方法的计算结果作为本次估价的结果。

十、估价结果

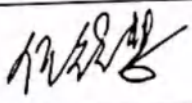
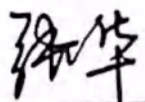
本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用科学合理的估价方法，经过周密、准确的测算，并结合估价经验和对影响房地产市场价格的因素分析，确定估价对象在符合报告中已说明的有关假设和限制条件的基础上，于价值时点二〇二二年一月十三日的房地产市场总价¥136.53万元（大写：人民币壹佰叁拾陆万伍仟叁佰元整）。详见估价结果下表。

估价结果明细表

序号	估价对象	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	宣城经济技术开发区和平雅苑1幢102室住宅房地产	114.56	6006	68.80
2	宣城经济技术开发区和平雅苑1幢202室住宅房地产	111.11	6096	67.73
合计		225.67	-	136.53

十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师：

估价师姓名	注册号	签名	签名日期
任德慧	3420140031		2022年1月14日
张华	3420170022		2022年1月14日

十二、实地查勘日期

二〇二二年一月十三日

十三、估价作业日期

二〇二二年一月十三日至二〇二二年二月八日



房地产估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 实物状况描述与分析

1. 土地实物状况描述与分析

(1) 名称：[]、[]位于宣城经济技术开发区和平雅苑1幢102、202室的住宅用地。

(2) 四至：东临支路，南临近兴隆中心村，西邻居民楼，北临梅溪路。

(3) 面积：建筑总面积为：225.67平方米。

(4) 用途：住宅。

(5) 形状：形状较规则。

(6) 地形地质：地形较为平坦，地势较高。

(7) 土地开发程度：宗地红线外“六通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气），宗地红线内“六通一平”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气及场地平整），保障率较高。

(8) 分析评价：估价对象形状较规则，地形地质条件较好，宗地开发程度较好，土地实物状况对估价对象有利。

2. 建筑物实物状况描述与分析

名称	规模 (m ²)	用途	层数	建筑结构	设施设备	装饰装修	层高	空间布局	建成年代 (年)	使用及维护状况	完损状况	分析评价
宣城经济技术开发区和平雅苑1幢102、202室	225.67	住宅	1、2/6	混合结构	水电通讯设施齐全，有消防系统	中等装修	标准	各功能空间布局合理	2003	使用及维护状况较好	完好	建筑物成新度较好，空间布局和设施设备较好，建筑物实物状况较好

(二) 权益状况描述与分析

1. 土地权益状况描述与分析

(1) 土地所有权状况：国家所有。

(2) 土地使用权状况：详见下表《土地使用权状况一览表》。

土地使用权状况一览表

序号	产权证号	土地使用权人	坐落	使用权类型	地类用途	终止日期	使用权面积 (m ²)
1	国用(2009)4781、皖(2019)宣城市不动产权第 []	[]	宣城经济技术开发区和平雅苑1幢102、202室	国有出让	住宅	2052/11/27	/



0003356号						
----------	--	--	--	--	--	--

(3) 他项权设立情况：存在抵押权。

(4) 土地使用管制：无。

(5) 其他特殊情况：已被查封。

(6) 分析评价：估价对象土地产权清晰，存在他项权利，已被查封，结合本次估价目的，不考虑上述因素对估价对象土地价值的不良影响。

2. 建筑物权益状况描述与分析

(1) 房屋所有权状况：详见下表《房屋所有权状况一览表》。

房屋所有权状况一览表

序号	权证号	权利人	房地产坐落	用途	结构	所在层数/总层数	建筑面积 (m ²)	建成年代 (年)	共有情况
1	宣城字 00055841		宣城经济技术开发区和平雅苑1幢102室	住宅	混合结构	1/6	114.56	2003	单独所有
2	皖(2019)宣 城市不动 产权第0003356 号		宣城经济技术开发区和平雅苑1幢202室	住宅	混合结构	2/6	111.11	2003	单独所有

(2) 他项权设立情况：存在抵押他项权利。

(3) 出租或者占用情况：自用。

(4) 其他特殊情况：暂未发现。

(5) 分析评价：估价对象建筑物产权清晰，存在他项权利，已被查封，结合本次估价目的，不考虑上述因素对估价对象建筑物价值的不良影响。

(三) 区位状况描述与分析

1. 位置状况描述与分析

(1) 坐落：宣城经济技术开发区和平雅苑1幢102、202室。

(2) 方位：位于梅溪路南侧。

(3) 与重要场所（设施）的距离：距离宣城市公安局约0.6公里，距离宣城市第十二中学西校区约1公里。

(4) 临街（路）状况：临梅溪路。

(5) 朝向：朝南。

(6) 楼层：总楼层6层，估价对象所在层为1、2层。

(7) 分析评价：区域位置一般，对估价对象影响一般。

2. 交通状况描述与分析

(1) 道路状况：周边有梅溪路主干道，道路通达度较好等，区域主次干道并重。



- (2) 出入可利用的交通工具：公交、出租、共享单车等。
- (3) 交通管制情况：无。
- (4) 停车方便程度：周边少量的停车位，停车方便度较差。
- (5) 分析评价：无交通管制，交通较便捷。

3. 环境状况描述与分析

(1) 自然环境：宣城市四季分明、气候温和、年温差大、雨量适中、日照充足、无霜期长、偏东风多，属亚热带季风气候。多年平均气温 16.0℃。地质：宣城市地处东南丘陵与长江中下游平原的过渡地带，地势东南高西北低。海拔高度南部中山区一般为 800~1800 米，低山区 500~800 米，中部丘陵区一般为 50~500 米，北部平原区一般在 50 米以下。宣城市曾荣获国家历史文化名城、国家卫生城市、国家园林城市、国家森林城市、全国文明城市等荣誉。

(2) 人文环境：周边居民素质较高，治安状况较好。

(3) 景观：环境景观状况较好。

(4) 分析评价：区域环境总体状况较好，对估价对象较有利。

4. 外部配套设施状况描述与分析

(1) 基础设施：区域基础设施达到“六通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气），基础设施保障率较高，基础设施保障率较高。

(2) 公共服务设施：区域配套有人民政府，小学，超市，银行网点，卫生服务站等公共服务设施。

(3) 商业繁华度：区域商业类型较多，购物较方便，商业繁华度较高。

(4) 分析评价：区域基础设施条件较好，公共服务设施条件较好，商业繁华度较高，总体而言，外部配套设施状况较好，对估价对象较有利。

二、市场背景分析

市场背景分析包括估价对象所在地区的经济社会发展状况和房地产市场总体状况，并应有针对性地较详细说明、分析过去、现在和可预见的未来同类房地产的市场状况。

（一）宏观经济形势和相关政策简况

1. 宣城市简况

宣城，简称宣，古称宛陵、宣州，安徽省地级市，长江三角洲中心区 27 城之一，位于安徽省东南部，苏浙皖三省交汇处。是皖江城市带承接产业转移示范区一翼，南京都市圈成员城市，杭州都市圈观察员城市，G60 科创走廊中心城市，中国文房四宝之乡。总面积 12340 平方公里。截至 2020 年 11 月，全市辖 1 个区，4 个县，代管 2 个县级市。根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，宣城市常住人口为 2500063 人。2020 年，宣城



市实现地区生产总值 1607.5 亿元。

2. 宣城市经济状况

2021 年第三季度中国货币政策执行报告中明确，下一阶段将牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，保持房地产金融政策的连续性、一致性、稳定性。在该思想的指导下，全市上下坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入学习贯彻习近平总书记考察安徽重要讲话指示精神，认真落实中央和省市决策部署，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。

随着全市经济稳定恢复，企业经营改善，促进了就业形势。前三季度，城镇新增就业 4.57 万人，超额完成年度目标任务（4 万），比上半年多 1.54 万人，比 2020 年同期多 1.05 万人。9 月末，城镇登记失业率为 2.5%，比 6 月末降低 0.27 个百分点。

（二）当地房地产市场状况

1-10 月，全市固定资产投资增长 18.1%，增速位居全省第 3 位，比 2019 年 1-10 月增长 27.7%，两年平均增速为 13.0%，比全国、全省增速高 12.0 个和 7.9 个百分点。

第一、二、三产业投资分别增长 220.2%、14.3%和 19.3%。三次产业投资结构由去年同期的 0.43:42.75:56.82 变化为 1.18: 41.39: 57.43。其中：第二产业中，工业投资同比增长 14.6%。其中，采矿业投资增长 82.7%；制造业投资增长 13.7%；电力、热力、燃气及水的生产和供应业投资增长 16.5%。第三产业中，基础设施投资（不含电力、热力、燃气及水生产和供应业）同比增长 23.0%。其中，水利管理业投资下降 13.5%；生态保护和环境治理业投资增长 4.5 倍；公共设施管理业投资增长 3.3%；道路运输业投资增长 30.3%。

存在问题：一是房地产投资拉动不足。房地产投资增长 15.9%，低于 1-9 月房地产投资 3.7 个百分点，拉动全市固定资产投资 5.0 个百分点，低于 1-9 月 1.0 个百分点。二是新建类民间投资增长乏力。民间投资同比增长 14.5%，其中新建类民间投资同比增长 8.9%，低于全市固定资产投资 9.2 个百分点。三是新开工项目投资规模减小。新开工施工项目个数增长 44.2%，计划总投资增长 31.3%，平均投资规模由去年同期的 9958 万元下降为 9069 万元。

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导致住宅用途房地产市场保持稳定低增长状态，二手总体交易量稳定。

三、最高最佳使用分析

房地产估价应以房地产的最高最佳使用为前提。所谓最高最佳使用，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高最佳使用方式，主要考虑以下方面：

1. 法律上的许可性：即在法律（规划及相关政策法规）许可的前提下，不受估价对象现时使用状况的限制，而依照法律、法规、规划发展的方向等，按照其法律许可的最优的使用方式进行估价。

2. 技术上的可能性，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。

3. 经济上的可行性，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。

4. 价值是否最大：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使用方式，才是最高最佳的使用方式。

5. 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均衡来判断其是否处于最高最佳使用方式，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。

6. 房地产与周围环境的协调性：即以房地产与外部环境是否均衡或协调来判断其是否处于最高最佳使用方式，也就是说，估价时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佳用途进行估价。

在合法前提下的最高最佳使用是使房地产获利最大的利用方式。鉴于估价对象是符合城市规划并取得了合法的产权证件的房地产，根据现状及远景规划分析，由于估价对象法定规划用途为住宅用房，实际用途为住宅用房，实际使用过程中土地与建筑物的均衡性较好，房地产与周围环境的协调性也较优，分析认定本报告中估价对象的现状使用为最高最佳使用。

四、估价方法适用性分析

房地产评估中常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价人员根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和估价对象的特点以及此次评估的目的选择估价方法。

1. 不适宜采用的方法

(1) 估价对象属于建成房地产，目前使用状况良好，从建筑环保的角度，不属于具有开发或再开发潜力，不适用于假设开发法。

(2) 估价对象属于住宅用房房地产，因成本法体现的是成本累加，无法体现住宅用房的市场价格，因此不适宜采用成本法计算。

2. 适宜采用的方法



(1) 本次估价对象为住宅用房，估价对象所属区域类似房地产市场较活跃，类似交易案例较多，故易选取比较法中的比较案例，测算估价对象的价值。

(2) 估价对象为有收益性房地产，周边同类物业的出租和经营案例较多，可参照周边类似房产的租赁收益采用收益法测算。

比较法是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。

收益法就是运用适当的资本化率，将预期的估价对象在未來各期（通常为年）的正常纯收益折算到价值时点上的现值，求其之和得出估价对象现实评估价值的一种评估方法。

根据各种估价方法的适用范围及估价对象的上述特点，估价人员经过认真勘察，分析，估价方法拟采用比较法和收益法，然后综合两种方法的计算结果作为本次估价的结果。

五、估价测算过程（在此以 202 室为例）

（一）比较法

比较法是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。

基本公式： $\text{比准价格} = \text{可比实例成交价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况调整系数} \times \text{区位状况调整系数} \times \text{实物状况调整系数} \times \text{权益状况修正系数}$

1. 可比实例选择

① 搜集可比实例

从现实房地产市场中搜集大量真实成交的房地产。

② 选取可比实例

根据替代原则，本次估价选取近期同一供需圈内三个用途相同的交易实例作为可比实例进行比较，求出估价对象房地产价值，选择原则如下：

- a. 可比实例房地产与估价对象房地产相似；
- b. 可比实例的交易类型适用于估价目的；
- c. 可比实例的成交日期接近价值时点，不宜超过一年，且不得超过二年；
- d. 可比实例的成交价格为正常价格或可修正为正常价格。

根据以上可比实例选取原则，本次估价从注册房地产估价师所掌握的交易资料中选取了三个实例，估价对象与可比实例的基本状况见《比较因素条件说明表》。

③ 建立比较基础



选取可比实例后，应建立比较基础，对各个可比实例的成交价格进行标准化处理，统一其内涵和形式。标准化处理包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担和统一计价单位。

①统一财产范围应对可比实例与估价对象的财产范围进行对比，并应消除因财产范围不相同造成的价格差异。

②统一付款方式应将可比实例不是成交日期或一次性付清的价格，调整为成交日期且一次性付清的价格。

③统一融资条件应将可比实例在非正规融资条件下的价格，调整为在正规融资条件下的价格。

④统一税费负担应将可比实例在交易税费非正常负担下的价格，调整为在交易税费正常负担下的价格。

⑤统一计价单位应包括统一为总价或单价、楼面地价，统一币种和货币单位，统一面积或体积内涵及计量单位等。

可比实例标准化处理一览表

项目名称	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
		宣城经济技术开发区和平雅苑 1 幢 202 室	恒安苑	佳佳乐小区
成交价格	--	5904	6448	6426
统一财产范围后的价格	房地产	5904	6448	6426
统一付款方式后的价格	一次性付款	5904	6448	6426
统一融资条件后的价格	常规融资条件	5904	6448	6426
统一税费负担后的价格	正常税费负担	5904	6448	6426
统一计价单位后的价格	单价，人民币，建筑面积，元/m ²	5904	6448	6426
标准化处理后的价格	--	5904	6448	6426

比较因素条件说明详表

实例项目	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
位置	宣城经济技术开发区和平雅苑 1 幢 202 室	恒安苑	佳佳乐小区	佳佳乐小区
交易价格 (元/平方米)	待估	5904	6448	6426
类型	住宅	住宅	住宅	住宅
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易日期	2022/1/13	近期	近期	近期
区位状况	距离商服中心的距离	约 3.5 公里	约 3.5 公里	约 3.5 公里
	交通便捷度	较便捷	较便捷	较便捷
	教育配套设施	一般学区	一般学区	一般学区
	环境与景观状况	较优	较优	较优
	公共服务设施完备度	较完备	较完备	较完备
	基础配套设施完备度	较完备	较完备	较完备
	停车便利度	一般	一般	较便利



	楼层	2层/6层	5/6层	5/6层	4/6层
	朝向	朝南	朝南	朝南	朝南
实物状况	建筑结构	混合结构	混合结构	混合结构	混合结构
	设施设备	较完备	较完备	较完备	较完备
	装修	中等装修	精装	精装	精装
	空间布局	两室两厅	两室两厅	两室两厅	三室一厅
	成新度	九成新及以上	九成新及以上	九成新及以上	九成新及以上
	建筑面积(平方米)	111.11	83	76	86.8
	土地使用权性质	国有出让	国有出让	国有出让	国有出让
权益状况	土地使用管制	无	无	无	无
	土地使用期限	永续使用	永续使用	永续使用	永续使用
	共有情况	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有
	租赁情况	无租赁或租赁期 小于1年	无租赁或租赁期 小于1年	无租赁或租赁期 小于1年	无租赁或租赁期 小于1年

2. 交易情况修正

估价对象与可比实例交易情况均为正常，不予修正。

3. 市场状况调整

可比案例交易时间均为近期，期间区域房地产市场情况变化不大，不予修正。

4. 区位状况调整

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，选取了距离商服中心的距离、交通便捷度、教育配套设施、环境与景观状况、公共服务设施完备度、基础配套设施完备度、停车便利度、楼层、朝向等九个可比性较强、对价格影响较大的区位状况调整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) 距商服中心距离

距商服中心距离：分为<1公里、1-2公里、2-3公里、>3公里四个等级，以估价对象的等级为100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少2%。

(2) 交通便捷度

交通便捷度指区域内道路通达度、公交便捷度，分为便捷、较便捷、不便捷，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少1%。

(3) 教育配套状况

依据住宅小区隶属的学区划分，有优质学区和普通学区之分，以估价对象为100，指数相应增加或减2%。

(4) 环境与景观状况

的自然环境及景观，人造环境及景观等具有观赏性性质一类的总称，分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以估价对象的等级为100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少1%。



(5) 公共设施完备度

公共服务设施完善度是指估价对象所在区域的教育、医疗卫生、文化娱乐、交通、体育、社会福利与保障、行政管理与社区服务、邮政电信和办公服务金融服务等的完善程度，及估价对象与公共设施的距離。公用设施完备度：分为等级高、较高、一般、较低、低五个等级，以估价对象的等级为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2%。

(6) 基础设施完备度

基础设施完备度是指估价对象所在区域的供水、排水、道路、电、电讯、燃气、热力的完备程度。基础设施完备度：完备程度高、较完备、一般、完备程度较低、完备程度低五个等级，以估价对象的等级为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2%。

(7) 停车便利度

停车便利度是根据估价对象有无停车场或有无少量停车位，分为便利、较便利、一般、不便利四个等级，以估价对象的等级为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2%。

(8) 楼层

楼层对住宅用房市场价格影响较大，多层建筑一般三、四层为佳，二层、五层次之，一层、六层或顶层最差，高层建筑因日照条件一般以高区为佳，中层次之、低层最差，以估价对象所在的一层为 100，可比实例与之相比，增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2%。

(9) 朝向

根据可比实例的朝向，分为南北通透、朝南、朝东南、朝东、朝西南、朝东北、朝西、朝西北、朝北，以估价对象的等级为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 1%。

5. 实物状况调整

根据估价对象的实际情况，估价人员选取了建筑结构、设施设备、装修、空间布局、成新度、建筑面积（平方米）等六个实物调整因素，并依据其对价格影响程度的大小给予相应的修正，现分述如下：

(1) 建筑物结构

建筑物结构类型分为钢混、混合（砖混）、砖木、简易，以估价对象的等级为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2%。

(2) 设施设备

设施设备包括了建筑结构内部应包含的基础设施与电气设施，如中央空调、市政供暖、电梯的配备状况，设施设备等级分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以估价对象等级为 100，可比案例与估价对象相比，每多一个



或差一个项目，指数相应增加或减少 1%。

(3) 装修

装修分为精装修、中档装修、普通装修、简单装修、毛坯，以估价对象的等级为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2%。

(4) 空间布局

住宅的空间布局主要体现在户型结构上，户型结构可分为三室两厅及以上、三室一厅、二室两厅、二室一厅、一室一厅及以下等，以估价对象的等级为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2%。

(5) 成新度

依据房屋的建成年代结合维护使用情况，分为九成新及以上、八-九成新、七-八成新、六-七成新、六成新及以下五个等级，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2%。

(6) 建筑面积

面积分为偏小(90 平方米以下)、适中(90-120 平方米)、较适中(120-140 平方米)、偏大(140 平方米以上)四个等级，以估价对象的面积为基准，估价对象为 100，每增加或降低一个等级，指数相应调整 2%。

6. 权益状况调整

权益状况选取了土地使用权类型、土地剩余使用年期、土地使用管制、共有情况、租赁情况等主要权益调整因素，并依据其对价格影响程度的大小给予相应的修正，具体如下：

(1) 土地使用权性质

土地使用权分为划拨和出让性质。估价对象与选取案例均为设定为国有出让性质，此次评估不作修正。

(1) 土地使用管制

估价对象及可比实例均无土地使用管制，本次评估不予修正。

(3) 土地使用期限

估价对象和可比实例均为住宅用房，依据《民法典》的规定，住宅用地使用权到期后可永续使用，所以本次评估对土地使用年限不做调整。

(4) 共有情况

分为单独所有、共同所有和按份共有情况三种情况，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 1%。

(5) 租赁情况：根据房地产使用状况，分为无租赁或租赁期小于 1 年、租赁期 1-3 年、租赁期 3-5 年、租赁 5 年以上等四种情况，以估价对象为 100，将可比实例与估价对象相比，每相差一个等级调整 2%。

7. 编制比较因素条件指数与系数修正表



根据上述条件指数，编制比较因素条件指数表，因素条件指数与修正系数详见下表《比较因素条件指数与系数修正表》。

比较因素条件指数与系数修正表

实例项目		可比实例 A			可比实例 B			可比实例 C		
位置		恒安苑			佳佳乐小区			佳佳乐小区		
交易价格 (元/平米)		5904			6448			6426		
比准情况		估价对象	实例 A	修正系数	估价对象	实例 B	修正系数	估价对象	实例 C	修正系数
交易情况调整		100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
市场状况调整		100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
区位状况	距离商服中心的距离	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	交通便捷度	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	教育配套设施	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	环境与景观状况	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	公共服务设施完备度	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	基础配套设施完备度	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	停车便利度	100	100	1.0000	100	102	0.9804	100	102	0.9804
	楼层	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	102	0.9804
实物状况	朝向	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	建筑结构	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	设施设备	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	装修	100	102	0.9804	100	102	0.9804	100	102	0.9804
	空间布局	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	102	0.9804
	成新度	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
权益状况	建筑面积	100	98	1.0204	100	98	1.0204	100	98	1.0204
	土地使用权性质	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	土地使用管制	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	土地使用期限	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	共有情况	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
租赁情况	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000	
综合修正系数		1.0004			0.9808			0.9427		
比准价格 (元/平方米)		5906.36			6324.20			6057.79		
权重		1/3			1/3			1/3		
算术平均 (元/平方米)					6096					

8. 比较法价值确定

由以上通过对三个可比实例的成交单价进行交易情况修正、市场状况调整、区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整得出三个案例的比准价格差别较小，决定采用简单算术平均法（取整）确定比较法的最终单价。

最终房地产单价 = $(5906.36 + 6324.20 + 6057.79) \div 3 = 6096$ (元/平方米)

(二) 收益法

收益法就是运用适当的资本化率，将预期的估价对象在未来各期（通常为年）的正常纯收益折算到价值时点上的现值，求其之和得出估价对象现实评估价值的一种评估方法。

本次评估按照全剩余寿命持有模式，因考虑到当地租赁价格逐年递增的，所以采用收益期内等比递增的公式计算，其计算公式如下：



$$V = \frac{a}{(Y-g)} \times \left[1 - \frac{(1+g)^n}{(1+Y)^n} \right]$$

式中：

V—房地产收益价值 a—一年客观纯收益

Y—报酬率 n—收益年限

g—收益年增长率

1. 年有效收入

年有效收入包含年有效毛收入和其他收入。

(1) 年有效毛收入

① 租金水平的确定

近期房屋租赁市场活跃，经实地查勘估价对象现状及对该区域内类似房地产出租市场调查，类似房屋的出租率较高，且案例较多，因此我们选取本区域内近期的三个出租可比实例，建立比较基础，对出租价格进行标准化处理，然后进行必要的房地产状况调整，然后得到估价对象的客观毛月租金。

(标准化处理、状况调整的方法参照“比较法”中的相关说明，选取对租金水平影响较大的主要修正因素) 出于保护交易双方的个人隐私，本次估价所选用案例的具体门牌号未作列示。

因素条件说明表

比较因素		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C	
估价对象与实例		宣城经济技术开发区和平雅苑1幢202室	恒安苑	恒安苑	恒安苑	
租金水平(元/月/平米)		待估	7	8	6	
交易情况		正常	正常	正常	正常	
交易日期(市场状况)		2022/1/13	近期	近期	近期	
房地产状况	区位状况	环境与景观状况	较优	较优	较优	
		楼层	2层/6层	1层/6层	5层/6层	2层/6层
	实物状况	朝向	朝南	朝南	朝南	朝南
		装修	中等装修	中等装修	精装修	简单装修
		成新度	九成新及以上	九成新及以上	九成新及以上	九成新及以上
	权益状况	建筑面积	111.11	93	117	98
		土地使用管制	无	无	无	无
共有情况		单独所有	单独所有	单独所有	单独所有	

比较因素条件指数与系数修正表

因素类别		可比实例 A			可比实例 B			可比实例 C		
租金水平(元/月/m ²)		7			8			6		
比准情况		估价对象	实例 A	修正系数	估价对象	实例 B	修正系数	估价对象	实例 C	修正系数
交易情况修正		100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
市场状况调整		100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
区位状况	环境与景观状况	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	楼层	100	97	1.0309	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	朝向	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
实物	装修	100	100	1.0000	100	102	0.9804	100	96	1.0417



状况	成新度	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	建筑面积	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
权益状况	土地使用管制	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	共有情况	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
综合修正系数		1.0309			0.9804			1.0417		
比准价格(元/月/m ²)		7.22			7.84			6.25		
权重		1/3			1/3			1/3		
算术平均值(元/月/m ²)					7.10					

②租约限制

估价对象目前自住，无租约限制。

③租赁面积的确定

经过注册房地产估价师调查，区域目前房地产租赁市场均以建筑面积出租并计算租金，建筑面积以权属证明材料的面积为准，故本次评估中有效出租面积系数为100%。

④空置和租金损失

经过注册房地产估价师现场勘查和调查，估价对象所处区域周边住宅用房的出租率在92%-98%之间，租金损失是指租出的面积因承租人拖欠租金，包括延迟支付租金、少付租金或不付租金造成的收入损失。空置和租金损失通常是按照潜在毛租金收入的一定比例估算。注册房地产估价师根据对区域住宅房地产市场出租率的调查及对未来市场状况的预期分析，综合确定估价对象空置和租金损失为5%。

⑤年有效毛收入

$$\begin{aligned}
 &= \text{月租金水平} \times 12 \times \text{有效出租面积系数} \times (1 - \text{空置和收租损失率}) \\
 &= 7.10 \times 12 \times 100\% \times (1 - 5\%) \\
 &= 80.94 \text{ (元/平方米)}
 \end{aligned}$$

(2) 年其他收入

年其他收入包括租赁保证金、押金的利息等，估价对象属于住宅用房，由于此次评估是参考周边租赁房屋求取客观租金水平，其他收入表现为收取押金，无其他所得。于价值时点中国人民银行公布的一年期存款利率为1.50%，估价对象押金为1个月租金收入，则：年其他收入

$$\begin{aligned}
 &= \text{月租金水平} \times \text{有效出租面积系数} \times (1 - \text{空置和收租损失率}) \times \text{存款利率} \\
 &= 7.10 \times 100\% \times (1 - 5\%) \times 1.50\% \\
 &= 0.10 \text{ (元/平方米)}。
 \end{aligned}$$

(3) 年有效收入

$$\begin{aligned}
 &= \text{年有效毛收入} + \text{年其他收入} \\
 &= 80.94 + 0.10 = 81.04 \text{ (元/平方米)}
 \end{aligned}$$

2. 年运营费用



运营费用一般包含维修费、管理费、保险费、税金（增值税及其附加、房产税）。

(1) 年维修费

主要包括为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用，按房屋重置价格的2%计算，参考安徽省近年来各类建筑物的每平方米造价，确定估价对象房屋的单方造价为1200元/平方米，即：年维修费用

$$=1200 \times 2\%$$

$$=24.00 \text{ (元/平方米)}$$

(2) 年管理费

主要包括对出租的房屋进行必要管理所需要支付的费用，通常按房地产年有效收入的1%-3%计算，结合当地同类型不动产一般实际标准，取2%，即：年管理费

$$=81.04 \times 2\%$$

$$=1.62 \text{ (元/平方米)}$$

(3) 年保险费

保险费指房地产的所有人为使自己的房产避免意外损失，而向保险公司支付的费用，根据年限法和观察法确定房屋综合成新率为90%，按房屋现值的0.20%计算，即：年保险费

$$=1200 \times 90\% \times 0.20\%$$

$$=2.16 \text{ (元/平方米)}$$

(4) 年税金

① 增值税及其附加

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）、《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》，单位和个体工商户出租不动产（不含个体工商户出租住房），按照5%的征收率计算应纳税额。个体工商户出租住房，按照5%的征收率减按1.5%计算应纳税额。不动产所在地与机构所在地不在同一县（市、区）的，纳税人应按照上述计税方法向不动产所在地主管国税机关预缴税款，向机构所在地主管国税机关申报纳税。不动产所在地与机构所在地在同一县（市、区）的，纳税人应向机构所在地主管国税机关申报纳税。其他个人出租不动产（不含住房），按照5%的征收率计算应纳税额，向不动产所在地主管地税机关申报纳税。其他个人出租住房，按照5%的征收率减按1.5%计算应纳税额，向不动产所在地主管地税机关申报纳税。本次为个人出租住房，按1.5%计算应纳税额。增值税的附加税有城建附加、教育附加和地方教育附加，是增值税的7%、3%和2%，则，增值税及其附加税率=1.5%/(1+1.5%)*(1+7%+3%+2%)



=1.66%。则：增值税及其附加

$$= \text{年有效收入} \times 1.66\%$$

$$= 81.04 \times 1.66\%$$

$$= 1.35 \text{ (元/平方米)}$$

②房产税

根据《财政部、国家税务总局关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》（财税〔2008〕24号）的规定，对个人出租住房，不区分用途，在3%税率的基础上减半征收营业税，按4%的税率征收房产税，免征城镇土地使用税。则：年房产税

$$= \text{年有效收入} \times 4\%$$

$$= 81.04 \times 4\%$$

$$= 3.24 \text{ (元/平方米)}$$

③年税金

=增值税及其附加+房产税

$$= 1.35 + 3.24 = 4.59 \text{ (元/平方米)}$$

(5) 年运营费用

=年维修费+年管理费+年保险费+年税金

$$= 24.00 + 1.62 + 2.16 + 4.59 = 32.37 \text{ (元/平方米)}$$

3. 年净收益 (a)

=年有效收入-年运营费用

$$= 81.04 - 32.37 = 48.67 \text{ (元/平方米)}$$

4. 变化趋势分析 (g)

根据同类物业的市场供求状况、租售状况、物业规划及发展前景等因素，预测其未来的收益状况，预计估价对象与价值时点起在可收益年限里保持较稳定、幅度适中的年增长的租金水平。经注册房地产估价师市场调查及查询同类物业近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2%至5%，结合估价对象所在区域的同类物业供求状况，本次估价取值租金年增长率为3.0%。

根据注册房地产估价师市场调查，现时市场上同类型物业的运营费用变化与租金变化大致成等比例，设定运营费用变化趋势分析与租金变化趋势分析一致，因此可推算净收益增长率为3.0%。

5. 报酬率 (Y)

本次评估采用累加法来确定报酬率，即以安全利率为基础，再加风险调整值作为估价对象的报酬率。将报酬率视为无风险报酬率和风险报酬率两大部分。安全利率是指没有风险或极小风险的投资报酬率。风险调整值是承担



额外风险所要求的补偿，即超过安全利率以上部分的报酬率，应根据估价对象及其所在地区、行业、市场等存在的风险来确定。

由于现实中不存在完全无风险的投资，所以通常是选取同一时期相对无风险的报酬率去代替安全利率，如选取同一时期的国债利率或银行存款利率，目前中国人民银行公布的一年定期存款利率为 1.50%（2015 年 10 月 24 日中国人民银行公布），确定安全利率为 1.50%。风险报酬率按风险累加法进行估算。风险投资回报率由行业风险报酬率、经营风险报酬率、财务风险报酬率组成，综合分低、中、高、投机四个档次，相应的调整值分别为 0%-2%，2%-5%，5%-8%，8%以上，根据本次估价对象的用途和房屋成新分析，以及该区域物业的租售比及目前当地社会经济环境、房地产经营风险综合分析取风险投资报酬率为 4.50%。

$$\begin{aligned} \text{报酬率 } Y &= \text{无风险报酬率} + \text{风险报酬率} \\ &= 1.50\% + 4.50\% = 6.0\% \end{aligned}$$

6. 收益年限 (n)

根据对估价对象假设，该房屋 2003 年建成，其结构为混合结构，耐用年限为 50 年，至本次价值时点，尚可使用年限约为 31 年，本次评估设定估价对象土地使用权类型为国有出让，根据《民法典》有关规定，住宅用地使用年限届满后自动续期，即建筑物尚可使用年限短于土地使用年限，按照收益年限孰短原则，估价对象的收益年限应为 31 年 (n=31 年)。

7. 求取收益价值 (V)

将净收益、报酬率和收益年限代入计算公式，测算估价对象于价值时点完好状态下的市场价格单价为：

$$\begin{aligned} V &= \frac{a}{(Y-g)} \times \left[1 - \frac{(1+g)^n}{(1+Y)^n} \right] \\ &= 48.67 / (6.0\% - 3.0\%) * [1 - (1+3.0\%)^{31} / (1+6.0\%)^{31}] \\ &= 956 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

式中：

V—房地产收益价值	a—一年客观纯收益
Y—报酬率	n—收益年限
g—一年租金增长率	

六、估价结果确定

分别采用比较法和收益法进行测算得到评估单价，得出比较法测算结果：6096 元/平方米，收益法测算结果：956 元/平方米，两者差距很大，考虑到



目前房地产市场的投资主要看重于房地产的增值，而不是依赖于租金收益，所以收益法难以体现房地产的客观价值，而市场比较法选取了三个近期类似房产的交易案例，再通过交易情况修正、市场状况调整、区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整，得出来的结果更能客观反映出待估对象实际房产市场价格，根据估价方法的适用性、估价结果的客观性、估价对象自身特征等综合确定以比较法结果作为最终估价结果。

即：202室单价=6096元/平方米

202室总价=6096元/平方米×111.11平方米=67.73万元

102室计算过程同上，最后得到结果如下：

102室单价=6006元/平方米

102室总价=6006元/平方米×114.56平方米=68.80万元

综上，注册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，并结合估价经验和对影响房地产市场价格的因素分析，确定估价对象在符合报告中已说明的有关假设和限制条件的基础上，于价值时点二〇二二年一月十三日房地产市场总价为¥136.53万元（大写：人民币壹佰叁拾陆万伍仟叁佰元整）。详见下估价结果明细表。

估价结果明细表

序号	估价对象	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	宣城经济技术开发区和平雅苑1幢102室住宅房地产	114.56	6006	68.80
2	宣城经济技术开发区和平雅苑1幢202室住宅房地产	111.11	6096	67.73
	合计	225.67	-	136.53



附 件

- 附件 1: 《宣城市宣州区人民法院司法鉴定委托书》复印件;
- 附件 2: 《法院相关资料》复印件;
- 附件 3: 估价对象内部状况照片、外部状况照片、周围环境和景观照片;
- 附件 4: 估价对象位置示意图;
- 附件 5: 估价机构资质证书(备案证书)及营业执照复印件;
- 附件 6: 注册房地产估价师注册证书复印件。



DXA



《宣城市宣州区人民法院司法鉴定委托书》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461号

安徽德信安房地产土地评估规划有限公司：

我院_____移送的_____与_____其他案由一案，需要对_____名下位于安徽省宣城市经济技术开发区和平雅苑1幢202室；_____名下位于安徽省宣城市经济技术开发区和平雅苑1幢102室房产进行评估。_____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。

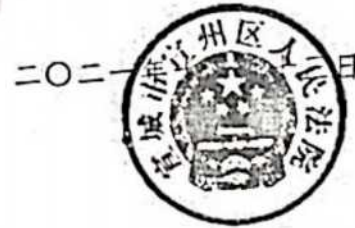
我院送去的鉴定材料，请一并退还我院。

附1：《委托鉴定要求》

附2：《委托鉴定材料清单》

督办人：王劲松

电话：0563-3501183 传真：_____



不动产权属信息查询证明

查询号: 202111341802046994

不动产基本信息

坐落	宣城经济技术开发区和平雅苑1幢102室		
不动产单元号	341802800002GB00005F00010002		
不动产类型	土地、房屋		
权利性质	出让/商品房	土地使用期限	
不动产用途	住宅用地/住宅		
总楼层/所在楼层	/1		
不动产面积(平方米)	宗地面积19.09/房屋面积114.56		

权利信息

权证号	权利人	证件号	共有方式	共有比例	登记日期
宣城字00055841					2009-11-11
国用(2009)4781					
附记					

他项权利信息

不动产权证明号	他项权人	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)	登记日期
宣州字第49789号				30	2010-01-12起 1111-01-01止	2010-01-12

查封信息

限制权人	查封期限	查封范围	查封文号	查封类型	备注
宣城市宣州区人民法院	2019-11-20起2022-11-19止	全部	(2019)皖1802民初6526号	查封	

其他

预告登记	无
异议登记	无
地役权登记	无
锁定情况	无

经办时间: 2021年11月09日15时35分51秒

经办人: 柳玮

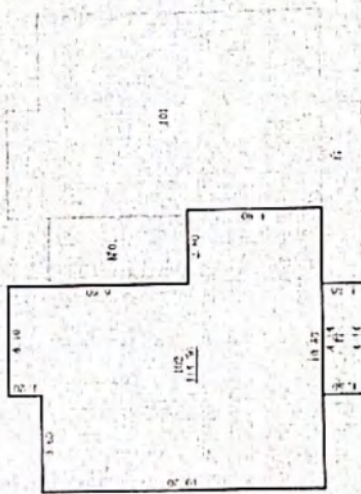


房屋分户图

房地坐落	和平雅苑1幢	幢号	102	所在层数	1	测绘单位
建筑物名称	和平雅苑1幢	房号	混合	建筑面积(m ²)	114.56	市房地产测绘队
丘地号		结构	混合	套内建筑面积(m ²)	103.110	绘图日期
编号	FW000133	总层数	6	共有分摊面积(m ²)	11.454	2009年10月13日

北 ↑

原件存档在我中心
2011年11月9日
宣城市不动产登记中心



1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)



不动产权属信息查询证明

查询号: 202111341802046996

不动产基本信息

坐落	宣城经济技术开发区和平雅苑1#楼202室		
不动产单元号	341802800002GB00008FC0010004		
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	2052-11-27止
不动产用途	城镇住宅用地/住宅		
总楼层/所在楼层	6/2		
不动产面积(平方米)	宗地面积216.36m ² /房屋建筑面积111.11m ²		

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(2019)宣城市不动产权第0003356号			单独所有		2019-01-16
附记					

他项权利信息

不动产证明号	他项权人	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(2019)宣城市不动产证明第0006774号		216.36/111.11	一般抵押权	40	2019-01-25起 2020-01-24止	2019-01-28

查封信息

限制权人	查封期限	查封范围	查封文号	查封类型	备注
宣城市宣州区人民法院	2019-11-20起2022-11-19止	全部	(2019)皖1802民初6526号	查封	

其他

预告登记	无
异议登记	无
地役权登记	无
锁定情况	无

经办时间: 2021年11月09日15时40分30秒

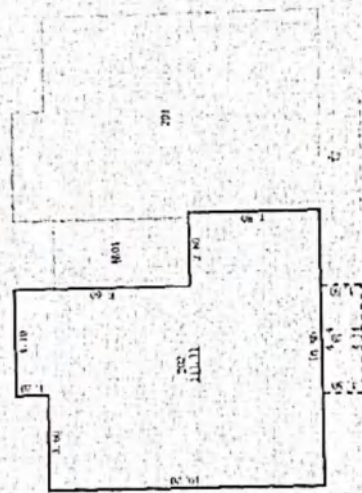
经办人: 邵玮



房屋分户图

房地坐落	和平雅苑1幢	幢号	1#	所在层数	2	测绘单位
建筑物名称	和平雅苑1幢	房号	202	建筑面积(m ²)	111.11	市房地产测绘队
丘地号		结构	混合	套内建筑面积(m ²)	100.005	绘图日期
编号	FFW000133	总层数	6	共有分摊面积(m ²)	11.109	2009年10月13日

北 ↑



2层平面

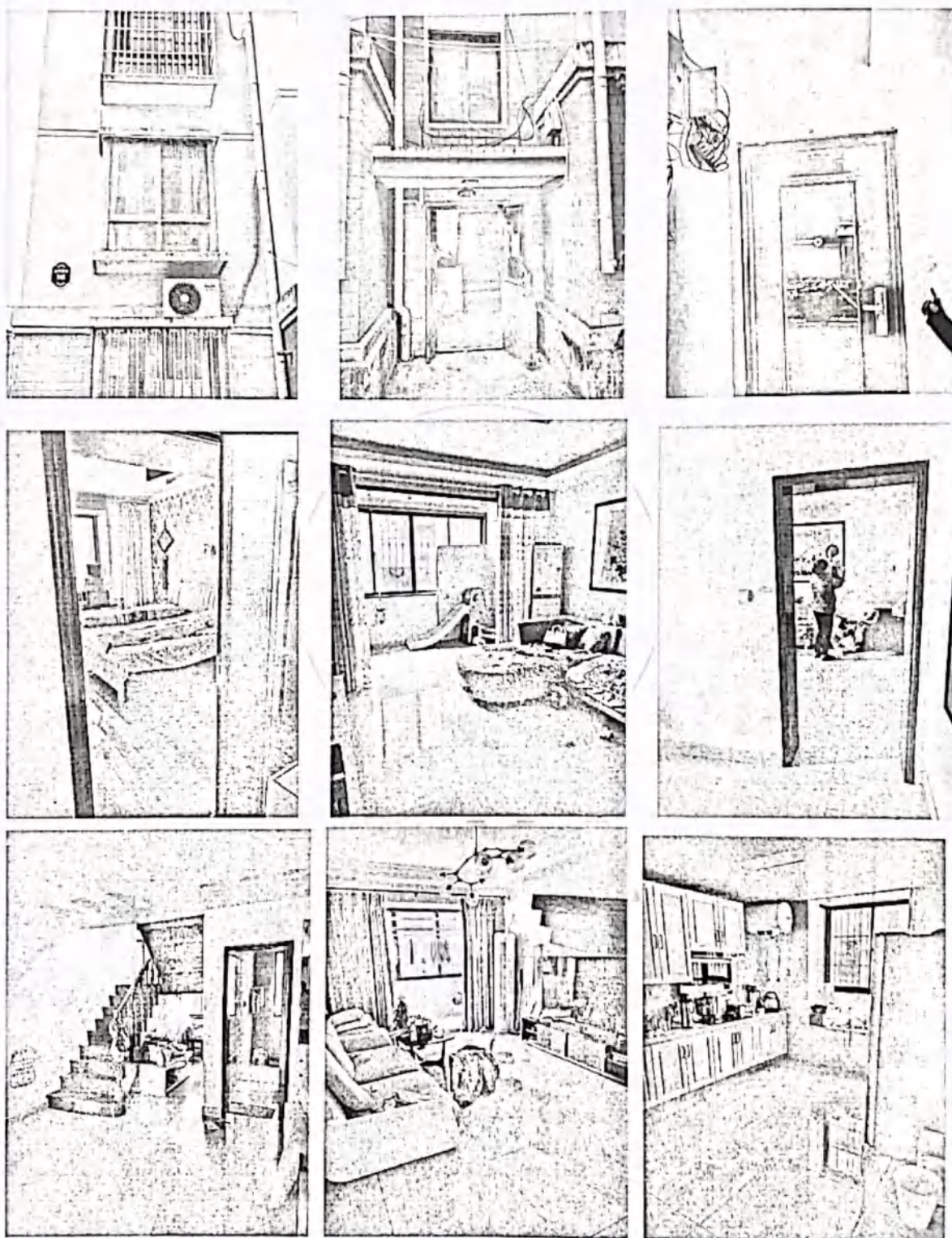
1:200

原件存档在登记中心
2011年11月9日
宣城市不动产登记中心

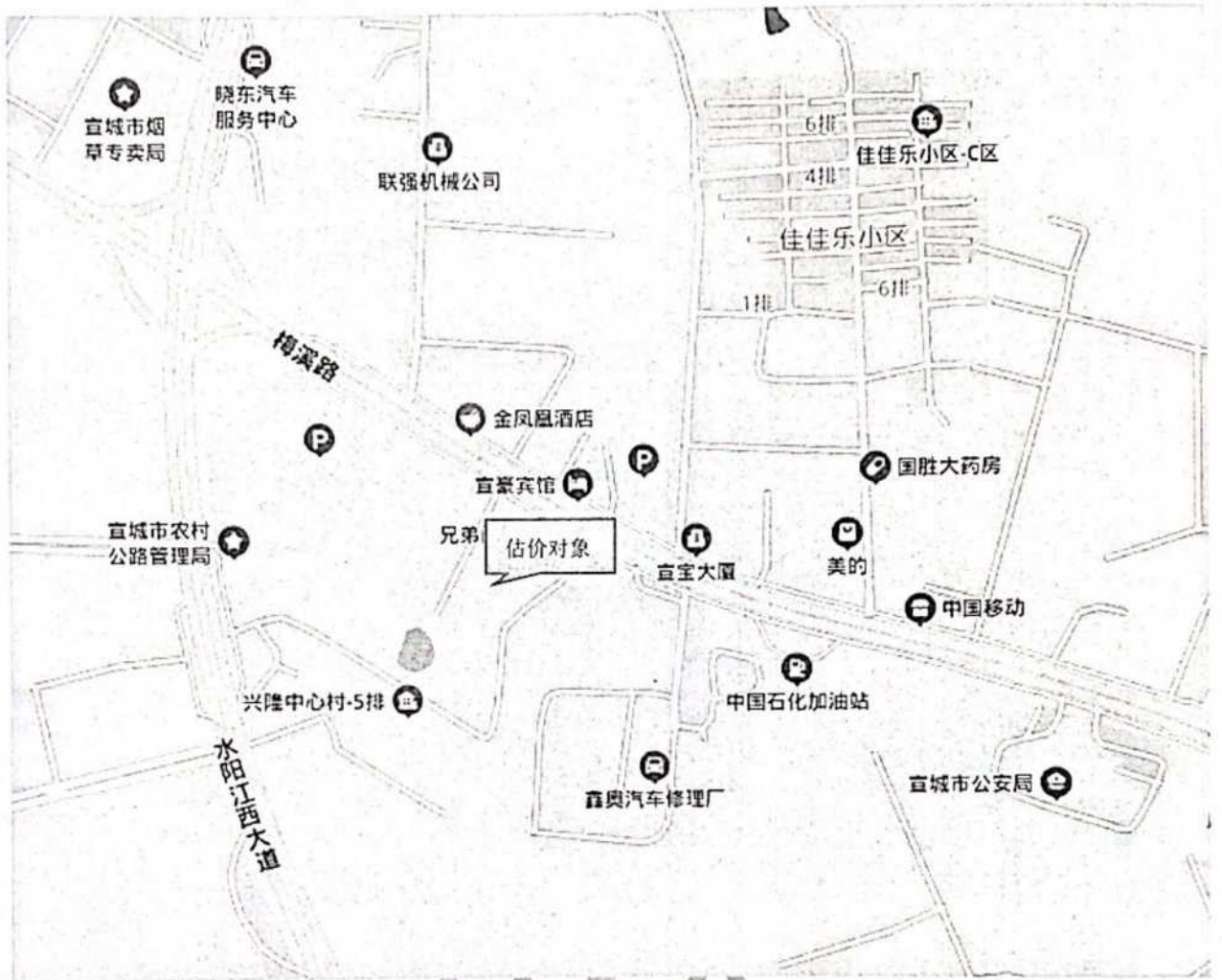
宣城市房地产管理局监制 (房地产权证专用配图)



估价对象照片




估价对象位置示意图



DAA



估价机构营业执照及资质证书（备案证书）复印件



营业执照


(副本)

统一社会信用代码
91340100692814987T(1-3)

扫描二维码
“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。



扫描二维码
“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 安徽德信安房地产土地评估规划有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 任德慧

经营范围 土地价格评估、咨询；房地产价格评估、咨询；单项资产、资产评估、资产组
合、企业价值或其他经济权益评估；二手车价格鉴定评估；保险公
估；社会稳定风险评估；从事经营性拍卖业务；土地规划、测绘；
不动产经纪代理；土地复垦整理、开发；工程咨询；招投标代理；
房地产经纪业务；环境影响评价；土壤检测。（依法须经批准的项目
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 2009年07月29日

营业期限 2009年07月29日至2039年07月27日

住所 合肥市蜀山区黄山路665号西环商贸中心1
2幢2001-2002室

登记机关



2021年07月15日

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国
家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制



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：安徽德信安房地产土地评估规划有限公司
法定代表人：任德慧
(执行事务合伙人)

住所：合肥市蜀山区黄山路665号西环商贸中心12幢2001-2002室

统一社会信用代码：91340100692814987T

备案等级：一级

证书编号：GA191008

有效期限：2019年4月19日至2022年4月18日




发证机关(公章)

中华人民共和国住房和城乡建设部制



注册房地产估价师注册证书复印件


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. 00226858

姓名 / Full name
任德慧

性别 / Sex
女



身份证件号码 / ID No.
340104197010304528


注册号 / Registration No.
3420140031

执业机构 / Employer
安徽德信安房地产土地评估规划有限公司

有效期至 / Date of expiry
2023-5-7

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. 00226864

姓名 / Full name
张华

性别 / Sex
男



身份证件号码 / ID No.
340123198602175073

注册号 / Registration No.
3420170022

执业机构 / Employer
安徽德信安房地产土地评估规划有限公司

有效期至 / Date of expiry
2023-5-7

持证人签名 / Bearer's signature
张华

