

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：皖富裁[2022]字第(XC004)号

估价项目名称：[REDACTED]名下所有的位于宣州区叠嶂西路宣城国购广场8幢803室住宅房地产市场价格估价

估价委托人：宣城市宣州区人民法院

房地产估价机构：安徽富友房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：傅世友 [注册号：3420000043]

胡凤波 [注册号：3420120006]

估价报告出具日期：2022年06月27日





致估价委托人函

一、致函对象：宣城市宣州区人民法院。

受贵方委托，本房地产估价机构委派注册房地产估价师对估价对象进行了市场价格评估。

二、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、估价对象：根据委托人提供的权属资料和注册房地产估价师实地查勘，估价对象为位于宣州区叠嶂西路宣城国购广场 8 幢 803 室住宅房地产，不动产单元号为 341802003005GB00137F00010031，权证号为皖(2019)宣城市不动产权第 0065193 号，房地产权利人为[REDACTED]，共有方式为单独所有，不动产类型为土地、房屋，权利性质为出让/市场化商品房，土地使用期限为 2080-09-02 止，不动产用途为城镇住宅用地/住宅，实际用途为住宅，总楼层/所在楼层为 8 层/第 8 层，不动产面积为宗地面积 445.83 m²/房屋建筑面积 78.05 m²，房屋结构为钢筋混凝土，建成年代约为 2013 年。至本次价值时点，估价对象被宣城市宣州区人民法院查封，和存在担保债权他项权利预告登记。

财产范围包括建筑物（含室内装饰装修）、分摊的土地使用权及配套设施，不包括家电家具等动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

四、价值时点：2022 年 06 月 21 日。

五、价值类型：市场价格。

六、估价方法：比较法、收益法。

七、估价结果：注册房地产估价师经过实地查勘和测算，确定估价对象于价值时点的房地产市场价格为（币种：人民币）：总价为 81.08 万元（大写：人民币捌拾壹万零捌佰元整），单价为 10388.00 元/平方米。

八、特别提示：

（一）估价报告使用人应当充分考虑估价报告中载明的假设、限定条件对评估结论的影响；





(二) 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；

(三) 估价结果没有扣除涉执房地产处置中的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用和税金；

(四) 估价结果未考虑估价对象被查封、原有的担保物权及其他优先受偿权对估价结果的影响；

(五) 本估价报告使用期限自本估价报告出具之日起不超过壹年；

(六) 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；

(七) 报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！

法定代表人：



安徽富友房地产土地评估有限公司

二〇二二年六月二十七日





目 录

估价师声明	5
估价的假设与限制条件	6
房地产估价结果报告	10
一、估价委托人	10
二、房地产估价机构	10
三、估价目的	10
四、估价对象	10
五、价值时点	12
六、价值类型	12
七、估价原则	12
八、估价依据	13
九、估价方法	15
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
房地产估价技术报告	16
一、估价对象描述与分析	16
二、市场背景描述与分析	20
三、估价对象最高最佳利用分析	24
四、估价方法适用性分析	25
五、估价测算过程	26
六、估价结果的确定	42
附 件	43
一、《宣城市宣州区人民法院委托书》复印件	43
二、估价对象位置图	45
三、估价对象实地查勘照片	46
四、估价对象外业勘察单	48
五、估价对象权属证明复印件	49
六、注册房地产估价师注册证书复印件	51
七、房地产估价机构营业执照复印件	52
八、房地产估价机构备案证书复印件	53





估价师声明

我们郑重声明：

一、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、误导性陈述和重大遗漏。

二、本估价报告仅供估价委托人和法律、行政法规规定的估价报告使用人用于确定财产处置参考价提供参考依据使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为估价报告的使用人。

三、本评估机构及注册房地产估价师提示估价报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

四、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。

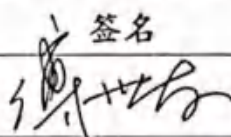
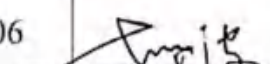
五、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及利害关系人没有利害关系，也对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

六、我们是按照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

七、注册房地产估价师已于2022年06月21日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录。

八、本估价报告中没有利用特定的专业帮助、其他机构报告的情形。

表 1、参加本次估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
傅世友	3420000043		2022年06月27日
胡风波	3420120006		2022年06月27日





估价的假设与限制条件

一、估价的假设前提

(一) 一般性假设

1. 估价委托人提供了估价对象房地产权属资料《不动产权属信息查询证明》及其《房屋分户图》等复印件，本公司对估价委托人提供的房地产权属资料进行了审慎的检查和尽职调查并对原件进行了核对但未予以相关部门核实，本报告以估价委托人提供的资料是合法、真实、准确、完整的为假设前提。若上述情况发生变化，需调整估价结果乃至重新估价。

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格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. 估价对象宣州区叠嶂西路宣城国购广场8幢803室已办理产权登记，经现场查勘建筑面积与《不动产权属信息查询证明》记载建筑面积大体相当，假定其一致。

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。

6. 估价委托人未提供估价对象存在欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金）的书面说明，且经过估价人员尽职调查后也未发现、掌握相关情况的，本次估价假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。



（二）未定事项假设

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、最可能的假定。

由于估价对象《不动产权属信息查询证明》未记载房屋建成年代，根据估价人员现场调查寻访得知，估价对象建成年代约为2013年，本次评估假定房屋建成年代为2013年，若实际与此相悖，则评估结果应做相应调整。

（三）背离事实假设

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状况不一致的合理假定。

本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，在房地产司法拍卖估价中，不考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素，因原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭，查封因拍卖而解除，本次估价不考虑估价对象的他项权利状况对其价格的影响。

（四）不相一致假设

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，或不同权属证书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、地址等的合理假定。

无不相一致假设。

（五）依据不足假设

在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定。

估价对象为住宅用房，土地剩余使用年限长于建筑物剩余经济寿命，根据《房地产估价规范》规定：对土地使用权剩余期限超过建筑物剩余经济寿命的房地产，收益价格应为按照收益期计算的价格，加自收益期结束时起计算的剩余期限土地使用权在价值时点的价格，因超过收益期的土地使用权价格占房地产整体价格比较少，根据谨慎原则，本次估价不考虑收





益期后的土地使用权价格对估价结果的影响。

二、估价报告使用限制

(一) 本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。若改变估价目的及使用条件需向本评估机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

(二) 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

(三) 本估价报告有效期从出具估价报告之日起原则上为壹年，但在市场状况变化很大的场合，估价报告使用期限一般不超过半年。随着时间、估价目的、估价假设、限制条件及市场情况部分或全部发生变化，本报告将失去效力，评估结果需作相应调整或重估。

(四) 本估价报告的有关附件为本报告的重要组成部分，与本报告书正文具有同等法律效力。

(五) 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。按照相关法律规定，拍卖起价、保留价应由估价委托人集体决策确定。

(六) 评估结果使用特别提示

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。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

2. 根据《资产评估对象法律权属指导意见》的规定，评估机构及评估专业人员执行评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出评估专业人员的执业范围，评估专业人员不对评估对象的法律权属提供保证。

3. 对存在的可能影响估价结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而注册房地产估价师已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。





4. 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;

5. 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会使用;

6. 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会使用;

7. 估价结果没有扣除涉执房地产处置中的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用和税金;

8. 本评估报告中的数据全部采用电算化计算得出,由于报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整,因此可能出现个别等式左右不完全相等的情况,但不影响计算结果及最终评估结论的准确性;

9. 本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清、出现因校印、打印或其它原因出现误差时,请报告使用人及时通知我公司予以澄清或更正,不得恶意使用,否则误差部分及受影响部分无效;

10. 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议。

(七) 本报告由安徽富友房地产土地评估有限公司负责解释。





房地产估价结果报告

一、估价委托人

单位：宣城市宣州区人民法院

地址：宣城市烟雨路与卜村北路交叉口

联系人：陈欢

联系电话：0563-3501185

二、房地产估价机构

机构名称：安徽富友房地产土地评估有限公司

法定代表人：傅世友

住所：安徽省宣城市颍州区万方金融广场写字楼 A 座 4 楼

备案等级：一级

证书编号：建房估证字[2013]027 号

统一社会信用代码：91341200750952983R

有效期限：2019 年 4 月 30 日至 2022 年 4 月 30 日

三、估价目的

根据委托，本次估价的目的是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

（一）财产范围

估价对象财产范围包括建筑物（含室内装修）、分摊的土地使用权及配套设施，不包括家电家具等动产、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

估价对象为位于宣州区叠嶂西路宣城国购广场 8 幢 803 室住宅房地产，不动产单元号为 341802003005GB00137F00010031，权证号为皖(2019)宣城市不动产权第 0065193 号，房地产权利人为 [REDACTED]，共有方式为单独所有，





不动产类型为土地、房屋，权利性质为出让/市场化商品房，土地使用期限为2080-09-02止，不动产用途为城镇住宅用地/住宅，实际用途为住宅，总楼层/所在楼层为8层/第8层，不动产面积为宗地面积445.83 m²/房屋建筑面积78.05 m²，房屋结构为钢筋混凝土，建成年代约为2013年。至本次价值时点，估价对象被宣城市宣州区人民法院查封，和存在担保债权他项权利预告登记

(三) 土地基本状况

- 1.四至:东至状元中路、南至叠嶂西路、西至护城坊、北至春归街。
- 2.形状:较规则多边形。
- 3.开发程度:基础设施达到“六通一平”。
- 4.土地使用权情况:根据估价委托人提供的权属信息和实地查勘，土地权利性质为出让，不动产面积为宗地面积445.83 m²，分摊土地使用权面积未证载，不动产用途为城镇住宅用地，土地使用期限为2080-09-02止。

(四) 建筑物基本状况

- 1.名称:宣州区叠嶂西路宣城国购广场8幢803室的住宅用途房地产。
- 2.建筑规模:房屋建筑面积78.05平方米。
- 3.建筑结构:钢筋混凝土。
- 4.设施设备:水电、消防等设施齐全。
- 5.装饰装修:估价对象整栋建筑物为中式风格，外墙为真石漆，窗为彩塑钢窗，入户门为家庭防盗钢制门，室内为木制品成品门和铝合金玻璃门，室内精装修。客厅、餐厅:地面为方块地砖，墙面为乳胶漆，顶棚吊顶;房间:地面为木地板，墙面为乳胶漆，顶棚乳胶漆;厨房、卫生间:地面地砖、墙面墙砖、顶棚铝扣板吊顶;窗帘、厨具、卫具等配套齐全。
- 6.层高:正常层高。
- 7.空间布局:平层布局，为住宅套型结构，空间布局合理。
- 8.建筑功能:住宅服务及功能配套、空间利用率较高;防水、保温、隔热、隔声、通风、日照都较好，采光较好。





9.外观:建筑物外观较好。

10.新旧程度:估价对象约建成于2013年,成新率较高,无外部折旧及功能性折旧。

11.使用及维护情况:价值时点,价值时点估价对象使用中,设施设备维护情况较好,使用正常,为完好房。

12.物业服务:专业化物业管理公司管理,物业管理较好,有利于提升估价对象价值。

13.特殊景观:无。

(五) 价值时点

根据本次估价目的,并经与估价委托人沟通,确定本次评估的价值时点为注册房地产估价师完成实地查勘日,即2022年06月21日。

五、价值类型

(一) 价值类型的名称

本次估价的价值类型为市场价格。

(二) 价值定义

市场价格是指估价对象房地产在市场上的平均交易价格。

(三) 价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点,满足估价假设和限制条件下估价对象财产范围包括建筑物(含室内装饰装修)、分摊的土地使用权、红线内基础设施,不包含家具家电等动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益;付款方式是一次性付清房价款;房屋面积内涵是建筑面积;开发程度为现房,具备“六通”;未扣除预期实现处置过程中产生的费用和税金;评估对象交易税费负担方式为转让人和买受人各自负担;未扣除估价对象处置过程中产生的费用。

六、估价原则

(一) 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上,实事求是、公平正直地评估出对各方估价利



害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

(二) 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的原则。

(三) 价值时点原则

要求估价结果是在各级估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

(四) 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的原则。

(五) 最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用状况下的价值或价格的原则，包括最佳的用途、规模、档次等。

七、估价依据

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件

1. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日经十三届全国人大三次会议表决通过，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日中华人民共和国主席令第32号，2020年1月1日起施行）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号，2020年1月1日起施行）；
4. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号）；
5. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；
6. 《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）；
7. 《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办[2018]273号）；





8. 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）；

9. 安徽省财政厅、国家税务总局安徽省税务局关于我省小规模纳税人减按50%征收地方税及附加的通知（财税法[2019]119号）；

10. 《财政部 国家税务总局关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告》（财政部 国家税务总局 2022年第10号）；

11. 《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》；

12. 其他有关法律、法规和政策文件。

（二）有关估价标准和技术规范

1. 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）；

2. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）

3. 《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字[1984]第678号）；

4. 《关于印发〈人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见〉的通知》（中评协[2019]14号）；

5. 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学[2021]37号）。

（三）估价委托人提供的估价的估价所需资料

1. 《宣城市宣州区人民法院委托书》[(2022)皖1802法鉴字296号]；

2. 《不动产权属信息查询证明》及其《房屋分户图》等复印件；

3. 估价委托人提供的其他资料。

（四）房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料：

1. 估价对象现场查勘记录表；

2. 《宣城市工程造价信息》；

3. 近期宣城市房地产市场有关价格信息；

4. 其他估价所需资料。



八、估价方法

注册房地产估价师认真分析所掌握的资料，根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）及周边同类房地产市场状况，结合估价对象的具体特点及估价目的，选取适当的估价方法对估价对象进行估价。

本次估价选用比较法和收益法两种方法进行评估。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

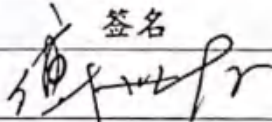
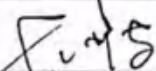
收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

九、估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，通过认真地对影响房地产价格因素的分析，经过细致测算、修正并结合估价经验，最终确定：何勇名下所有的位于宣州区叠嶂西路宣城国购广场8幢803室住宅房地产市场价格评估结果为（币种：人民币）：总价为81.08万元（大写：人民币捌拾壹万零捌佰元整）单价为10388.00元/平方米。

十、注册房地产估价师

表 2、参加本次估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
傅世友	3420000043		2022年06月27日
胡凤波	3420120006		2022年06月27日

十一、实地查勘期

2022年06月21日—2022年06月21日

十二、估价作业期

自受理估价委托之日2022年06月20日起至估价报告出具之日2022年06月27日止。





房地产估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 区位状况描述与分析

1. 位置状况

(1) 坐落: 估价对象位于宣州区叠嶂西路宣城国购广场 8 幢 803 室。

(2) 方位: 估价对象小区位于宣城市城区中心区域, 方位好。

(3) 与重要场所的距离: 估价对象距市中心府山广场行驶距离约 1.2 公里, 距火车站西站行驶距离约 2.2 公里, 距宣城龙川路客运总站行驶距离约 2.9 公里, 距芜湖宣州机场行驶距离约 33 公里。

(4) 楼幢位置: 估价对象主出入口位于状元中路, 距出入口较近, 位置较好。

2. 交通状况

(1) 道路状况: 估价对象东临城区内环干线状元路, 路网较畅通, 道路通达度较高。

(2) 出入可利用的交通工具: 估价对象附近有 11 路、15 路、22 路、4 路、9 路等多路公交车经过, 距最近公交站点直线距离约 160 米, 出租车随时经过, 交通便捷, 公共交通状况优。

(3) 交通管制情况: 道路无限制, 车辆、通行时间无限制, 限速 60 公里/小时。

(4) 停车方便程度: 在周边道路有临时停车点, 停车方便度一般。

3. 外部配套设施状况

(1) 外部基础设施: 估价对象红线外通路、通电、供水、排水、通讯、通气, 基础设施完备。

(2) 外部公共服务设施: 学校有宣城市第一幼儿园、宣城市实验小学、宣城市第四小学、宣城市第三小学、宣城市第六中学等教育设施, 医院有宣城市中心医院、宣城市首善医院、宣城市人民医院等医疗服务, 银行有





中国建设银行、中国工商银行、中国农业银行、宣城皖南农商银行、中国邮政储蓄银行等金融机构，区域周边有国购广场、八佰伴、商之都等大型商厦和商业超市、中餐馆、菜市场等生活服务设施，外部配套设施状况较完备。

4. 居住聚集度

估价对象附近多为住宅小区，居住聚集度较高，居住氛围较浓厚。

5. 环境和景观状况

(1) 自然环境: 宣城地处江南，雨水充沛，钟灵毓秀，生态环境优越。长江下游 2 条一级支流水阳江、青弋江，由南向北奔流，三大湖泊南漪湖、青龙湖、太平湖东、中、西依次分布。森林覆盖率近 55%，部分山区森林覆盖率近 80%，全年二级以上的空气指数天气达 360 天以上，是安徽省生态环境质量优良的 3 个省辖市之一。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。宣城市多年来被评为全国文明卫生城市，市容卫生整洁，自然环境较好。

区域内车流量稳定，环境卫生整洁，周边无高压输电线路等，所在区域无水源、固体废物污染，较少的气、声等污染。

(2) 人文环境: 区域内多为城市居民和上班人群，收入水平在宣城市属于中上水平，居民教育程度和人文素质较高，治安状况较好，相邻房地产主要为住宅用途房地产，整体人文环境较好。

(3) 景观: 估价对象所在小区内景，绿化率一般，景观一般。

6. 区位优势度

综合分析估价对象的位置好，交通便捷程度好，外部配套设施较完备，环境状况整体较好，居住氛围较浓厚，估价对象的区位整体较好，对估价对象的价格产生有利影响。

(二) 土地实物状况描述与分析

1. 名称: 宣州区叠嶂西路宣城国购广场 8 幢 803 室的住宅用途房地产所属土地。





2. 四至: 东至状元中路、南至叠嶂西路、西至护城坊、北至春归街。
 3. 面积: 估价对象宗地面积 445.83 m², 分摊的土地使用权面积未证载。
 4. 规划用途: 城镇住宅用地。
 5. 形状: 较规则多边形, 有利于建筑物布局。
 6. 地形: 地形为平地, 对估价对象的价格产生有利影响。
 7. 地势: 估价对象所在楼幢的地面正负零标高高于道路标高, 自然排水通畅, 被洪水淹没、积水的可能性小, 对估价对象的价格产生有利影响。
 8. 土壤和地质: 土壤未受过污染, 地质条件好, 承载力较强, 稳定性较好, 可节约建安成本投入。
 9. 开发程度: 宗地内基础设施已达“六通一平”, 约 2013 年开发完成。
- 综合分析, 估价对象地势平坦, 土壤和地质承载力较强, 总体土地实物状况较优, 有利于估价对象价值提升。

(三) 建筑物实物状况描述与分析

1. 名称: 宣州区叠嶂西路宣城国购广场 8 幢 803 室的住宅用途房地产。
2. 建筑规模: 估价对象建筑面积为 78.05 平方米。
3. 建筑结构: 钢筋混凝土。
4. 设备设施: 水电、卫生、消防等设施齐全。
5. 装饰装修: 估价对象整栋建筑物为中式风格, 外墙为真石漆, 窗为彩塑钢窗, 入户门为家庭防盗钢制门, 室内为木制品成品门和铝合金玻璃门, 室内精装修。客厅、餐厅: 地面为方块地砖, 墙面为乳胶漆, 顶棚吊顶; 房间: 地面为木地板, 墙面为乳胶漆, 顶棚乳胶漆; 厨房、卫生间: 地面地砖、墙面墙砖、顶棚铝扣板吊顶; 窗帘、厨具、卫具等配套齐全。
6. 层高: 正常层高。
7. 空间布局: 平层布局, 为住宅套型结构, 空间布局合理。
8. 建筑功能: 住宅服务及功能配套、空间利用率较高; 防水、保温、隔热、隔音、通风、日照都较好, 采光较好, 对房地产价值产生有利影响。
9. 外观: 建筑物外观较好。



10. 新旧程度: 估价对象约建成于 2013 年左右, 成新率较高, 无外部折旧及功能性折旧。

11. 使用及维护情况: 价值时点估价对象使用中, 设施设备维护情况较好, 使用正常, 为完好房。

12. 物业服务: 专业化物业管理公司管理, 物业管理较好, 有利于提升估价对象价值。

13. 特殊景观: 无特殊景观。

综合分析, 估价对象建筑规模较小, 空间布局较好, 建筑物工程质量较好, 维护状况较好, 成新度较高, 总体分析房物实物状况较优, 有利于估价对象价值提升。

(四) 权益状况描述与分析

1. 用途: 规划用途为住宅, 实际用途为住宅。

2. 规划条件: 未记载。

3. 所有权: 土地所有权为国家所有, 房屋所有权人为何勇。

4. 土地使用权: 土地使用权人为何勇。

5. 共有情况: 单独所有。

6. 用益物权设立情况: 国有建设用地使用权(出让)。

7. 担保物权设立情况: 至本次价值时点, 估价对象存在担保债权他项权利预告登记。

8. 租赁或占用情况: 无。

9. 拖欠工程款情况: 无。

10. 查封等形式限制权利情况: 价值时点估价对象被宣城市宣州区人民法院查封。

11. 权属清晰情况: 权属清晰。

综上所述, 估价对象房地产宣州区叠嶂西路宣城国购广场 8 幢 803 室办理了产权登记, 权益状况合法、使用权状况明确, 结合本次估价目的, 不考虑估价对象于价值时点的他项权利及查封限制等情况, 对权益状况无

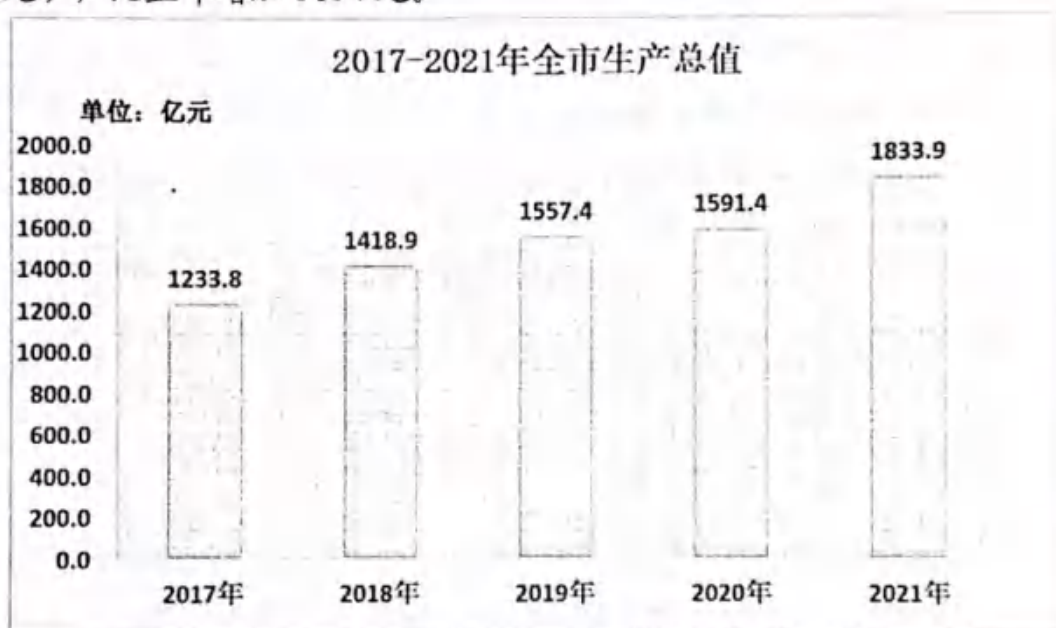


影响。

二、市场背景描述与分析

(一) 当地经济社会发展状况

初步核算,2021年宣城市生产总值[2] 1833.9亿元,比上年增长10.1%,两年平均增长6.9%。三次产业协同发展,第一产业增加值172.0亿元,增长7.0%;第二产业增加值890.7亿元,增长11.1%;第三产业增加值771.2亿元,增长9.8%[3]。三次产业结构由上年10.3:46.8:42.9调整为9.4:48.6:42.0。按常住人口计算,人均地区生产总值73548元(折合11400美元),比上年增加9894元。



2021年年末宣城市常住人口248.7万人,比上年末减少1.3万人;常住人口城镇化率为61.75%,比上年提高0.93个百分点。

2021年城镇新增就业5.4万人,比上年多增0.9万人。失业人员再就业1.6万人,困难人员再就业0.6万人。年末城镇登记失业率控制在2.13%。

2021年居民消费价格比上年上涨0.7%。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%。

新兴动能不断增强。2021 年高新技术产业增加值比上年增长 14.4%，占规模以上工业增加值的比重为 56.1%；战略性新兴产业产值增长 35.6%，占规模以上工业总产值的比重为 48.1%。市场销售中，批发和零售企业通过公共网络实现零售额 16.8 亿元，比上年增长 45.8%。固定资产投资中，高技术产业投资增长 46.5%，快于全部投资 30.1 个百分点，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%。2021 年新登记各类市场主体 3.6 万户，年末市场主体总数达 28.1 万户。

工业和建筑业。全年规模以上工业企业利润 150.7 亿元，比上年增长 9.5%。分经济类型看，国有控股企业利润 26.0 亿元，比上年下降 1%；股份制企业利润 141.8 亿元，增长 6%；外商及港澳台商投资企业利润 3.6 亿元，下降 27.5%。分门类看，采矿业利润 6.1 亿元，比上年增长 86.8%；制造业 141.0 亿元，增长 6.9%；电力、热力、燃气及水生产和供应业 3.6 亿元，增长 47.8%。全年规模以上工业企业每百元营业收入中的成本为 85.12 元，比上年提高 0.93 元；营业收入利润率 6.70%，下降 0.89 个百分点。

全年建筑业增加值 200.4 亿元，比上年增长 7.8%。年末在库资质以上建筑业企业 344 家，比上年末增加 85 家。全年房屋建筑施工面积 2078.9 万平方米，增长 9.2%；房屋竣工面积 295.9 万平方米，增长 60.5%。

固定资产投资。全年固定资产投资比上年增长 16.4%，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%。工业投资增长 14.3%，其中，制造业投资增长 13.9%。民间投资增长 11.6%。基础设施投资增长 23.7%。社会领域投资增长 4.0%。

全年房地产开发投资 296.6 亿元，比上年增长 14.7%。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%。年末商品房待售面积 95.1 万平方米，增长 1.3%

财政和金融。全年全市一般公共预算收入 182.8 亿元，比上年增长 8.5%。其中，税收收入 113.6 亿元，增长 8.7%；非税收入 69.2 亿元，增





长 8.3%。一般公共预算支出 315.2 亿元，比上年下降 3.0%。重点支出项目中，教育支出增长 1.4%，社会保障与就业支出增长 8.2%，卫生健康支出下降 8.4%，农林水支出增长 20.2%。全年 32 项民生工程累计投入 60 亿元。新增减税降费 15.3 亿元。

（二）当前宣城市房地产市场发展状况

2022 年 1-4 月，宣城市房地产市场投资、销售降幅扩大，市场低迷。

投资增速降幅扩大。2022 年 1-4 月，宣城市和宣州区分别完成房地产开发投资 75.8 亿元和 24.2 亿元，同比下降 6.5% 和 17%；宣城市和宣州区商品房施工面积分别为 1653.3 万 m² 和 841.2 万 m²，同比下降 7.6% 和 7.4%；宣城市和宣州区房屋新开工面积分别为 83.3 万 m² 和 23.1 万 m²，同比下降 33.2% 和 59.9%；宣城市和宣州区商品房竣工面积分别为 71.3 万 m² 和 23.6 万 m²，同比下降 15.9% 和 59%。

住宅供应进一步减少。2022 年 1-4 月全市和市本级批准预售商品房分别为 108.7 万 m² 和 42.9 万 m²，同比下降 33.6% 和 30%；其中批准预售商品住宅分别为 62.3 万 m² 和 13.6 万 m²，同比下降 55.1% 和 72.1%。

销售增速持续下行。2022 年 1-4 月，宣城市和宣州区商品房销售面积分别为 94.8 万 m² 和 23.4 万 m²，同比下降 30.8% 和 51.3%；宣城市和宣州区商品住宅销售面积分别为 83.1 万 m² 和 16.7 万 m²，同比下降 34.4% 和 61.5%，除旌德和绩溪销售增速正增长外，其余各县市降幅明显。

税收财政占比扩大。1-4 月，宣城市和宣州区实现房地产业及相关建筑业税收 14.9 亿元和 2.5 亿元，分别占同期同级地方税收总量的 32.3% 和 32.5%，分别占同期同级地方财政收入总量的 20.8% 和 21.9%；3 月末，宣城市和宣州区房地产各项贷款余额 735.8 亿元和 294.4 亿元，同比增长 5.8% 和 2.7%，分别占同级同期人民币各项贷款余额的 33.1% 和 34.7%，较上年同期分别下降 3.6 个和 3.7 个百分点。

2022 年 1-4 月，宣城市房地产市场受全国大环境影响，各项数据持续下行。宣城市坚决贯彻落实中央关于房地产市场平稳健康发展精神不动摇，





支持合理住房需求，稳地价、稳房价、稳预期，落实上调公积金最高贷款额度 50 万元、二孩以上家庭二套以内房屋给予契税补贴、有条件放宽预售条件等相关政策，力促宣城市房地产市场健康稳定发展。

（三）同类房地产市场状况

2021 年，“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，租购并举、因城施策，促进房地产市场平稳健康发展”，整体楼市调控基调与近几年保持一致，未来五年，中国房地产市场调控政策整体仍将保持连续性和稳定性。2021 年，地方调控高频化，精准化，73 省市，249 次政策加码，这在历史上实属罕见。其中，深圳、广州政策加码多达 20 次，深圳重点强化信贷资金管控，并以“深房理”被查处作为政策加码的最高峰；广州分区域精准化调控，天河、黄埔、南沙等热点区域依据市场实际情况，针对性地调整政策措施；上海多管齐下严堵政策监管漏洞，政策加码同样达到 13 次。

2021 年的房地产政策经历了一次大的转变：上半年以“控房价”“控租金”为主基调，下半年因头部房企流动性危机以及大量房企违约事件爆发，监管层要求金融机构准确理解、把握和执行房地产金融管理制度，满足房企合理的资金需求，并通过注入流动性支持地产项目复工，鼓励银行稳妥有序开展并购贷款业务。2021 年下半年房地产去库存压力上升明显，并且住宅销售市场的趋冷又通过开发商的拿地投资行为影响到土地市场，使住宅类土地成交面积和金额显著下降，土地流拍数量大幅上升。

2022 年以来，随着市场下行压力加剧，部分城市开始放松调控乃至刺激居民购房消费。其一，变相放松限购。其二，财税刺激托市。其三，推进棚改货币化安置。弱二线及三四线城市或将跟进放松调控，甚至刺激居民购房消费，聚焦救市政策组合拳。

2022 年，在疫情阴霾下，中国经济发展面临需求收缩、供给冲击、需求转弱三重压力，短期内经济下行压力加大，消费、投资增长动力较弱，出口难以延续亮丽表现。我国主要经济发展目标整体是稳中求进，并把经济稳增长放在更加突出的位置。房地产行业仍是经济稳增长的重要抓手。





房地产行业所牵扯的上下游关联行业众多，产业规模、经济体量巨大，短期内房地产行业所扮演的角色，难以找到其他行业有效替代。在经济稳增长的政策大环境下，房地产行业亟需化解行业下行风险，去杠杆政策有望适度纠偏，实现房地产市场健康发展和良性循环，必要时甚至可以通过刺激房地产行业托底中国经济。

根据注册房地产估价师掌握的类似房地产的市场资料，结合注册房地产估价师的市场调查综合分析认为，估价对象周边配套设施和公共配套设施齐全，所在区域商住氛围浓厚，区域经济政策、土地规划、城市其他管制等对居住有利，未来发展趋势较好。综合考虑估价对象的区域内各种因素和其自身面积较小等因素，估价对象类似房地产目前市场交易量较好，类似房地产有出租，收益以稳健为主。

三、估价对象最高最佳利用分析

最高最佳使用分析原则要求房地产估价要以房地产的最高最佳使用为前提。最高最佳使用是估价对象一种可能的使用；是法律上允许、技术上可能、财务上可行的使用；是经过充分合理的论证，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以下方面考虑：

（一）在法律上允许，即依照相关法律法规，以及规划及房地产管理部门要求，按照法律、法规允许的最优用途估价。

（二）在技术可能，即按照房屋建筑工程方面的技术要求进行估价。

（三）在财务上可行，即估价价格应在各种可能的使用方式中，在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。

（四）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。考虑建筑物与土地区位是否匹配，是否具有投资集约度等因素。

（五）房地产与周围环境的协调性，即房地产与外部构成协调的问题。





(六)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现状、发展趋势,以及政治、经济形势和政策变化对房地产产生的影响,预测未来价格和收益变动的趋势。

(七)根据以上分析,结合估价对象是近期投入使用的房地产,及其所处的位置、规模及其设计方案,遵循最高最佳使用原则,本估价报告中估价对象维持现状、继续利用最为合理,现选择维持现状前提进行估价。

四、估价方法适用性分析

注册房地产估价师认真分析所掌握的资料,根据《房地产估价规范》及周边同类房地产市场状况,结合估价对象的具体特点及估价目的,选取适当的估价方法对估价对象进行估价。

(一)不选用的估价方法及理由

1.不选用成本法的理由

虽然估价对象理论上适用成本法,但受到运用的客观条件限制,特别是价值时点上住宅用途房地产主要受市场供求关系左右,成本法的均衡原理已被淡化,在这种背景下,住宅用途房地产价格与开发成本的关联性弱,房地产的开发成本根本不能反映出房地产的价值时点上市场价格,故不适宜选用成本法。

2.不选用假设开发法的理由

由于估价对象为非待开发的建设物业,不具备再开发的潜力,理论上不适用假设开发法,故不适宜选用假设开发法。

(二)选用的估价方法及理由

1.选用比较法的理由

估价对象是交易性活跃的住宅用途房地产,由于估价对象同一供求圈内较多的类似房地产买卖可比实例,故适宜选用比较法。

2.选用收益法的理由

由于估价对象为收益性房地产,且区域内有与估价对象类似房地产租赁可比实例,故适宜选用收益法。

根据以上分析,最终选择比较法和收益法作为本次估价的基本方法。





(三) 估价技术路线

1. 比较法

- (1) 搜集可比实例;
- (2) 选取3个可比实例;
- (3) 对可比实例的实际成交价格进行适当处理;
- (4) 求取比较价格(单价)。

7. 收益法

(1) 选用报酬资本化法, 根据对宣城市近几年的房地产市场状况调查, 住宅用途房地产市场变化快, 目前住宅用途房地产的典型持有期不好统计, 因此本次估价选择全剩余寿命模式;

- (2) 有效毛收入按出租型求取;
- (3) 根据估价对象的情况采用市场租金求取收益价格;

(4) 确定报酬率, 并假设报酬率不变、净收益递增、收益年限为有限年条件下的收益价格(单价)。

8. 确定估价结果

- (1) 综合比较法与收益法的估价单价求取估价对象市场单价;
- (2) 根据单价结果及建筑面积求取估价对象市场总价格。

五、估价测算过程

估价对象为位于宣州区叠嶂西路宣城国购广场8幢803室户的住宅房地产, 本次估价采用比较法和收益法测算估价对象房地产市场价格。

(一) 比较法测算过程

比较法是选取一定数量的可比实例, 将它们与估价对象进行比较, 根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

基本公式: 比较价格 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数。

1. 可比实例选取

估价对象同一供求圈内类似物业可比实例较多, 所以采用比较法测算



其比较价格。根据替代原则，选取与估价对象属于同一供求区域内的三个近期已发生买卖交易的类似房地产作为可比实例。具体如下表：

表 3-1、案例情况说明表

可比实例 比较因素	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
	国购广场住宅房地产	国购广场住宅房地产	国购广场住宅房地产
成交价 (元/m ²)	9989.00	10445.00	10202.00
位置	国购广场	国购广场	国购广场
用途	住宅	住宅	住宅
成交日期	2021 年 7 月	2021 年 7 月	2021 年 9 月
建筑结构	钢筋混凝土	钢筋混凝土	钢筋混凝土
空间布局	平层	平层	平层
装饰装修	毛坯	精装	精装
所在楼层/总楼层	7/18 层,一般	9/18 层,较好	9/18 层,好
成新率	九成	九成	九成
建筑面积 (m ²)	90	90	89
成交价格内涵	建筑面积计价; 成交价格含室内二次装修, 但不包括家具家电; 交易税费各自承担	建筑面积计价; 成交价格含室内二次装修, 但不包括家具家电; 交易税费各自承担	建筑面积计价; 成交价格含室内二次装修, 但不包括家具家电; 交易税费各自承担
资料来源	市场收集	市场收集	市场收集

根据估价对象与可比实例实际情况，选取影响住宅房地产价格的主要因素对可比实例进行修正，主要包括：交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况等，详见下表：

表 3-2、估价对象与可比实例情况说明表

可比实例 比较因素	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
	宣州区叠嶂西路宣城国购广场 8 幢 803 室住宅房地产	国购广场住宅房地产	国购广场住宅房地产	国购广场住宅房地产
单价 (元/m ²)	待估	9989	10445	10202
交易情况	正常	正常	正常	正常
市场状况	2022 年 6 月 21 日	2021 年 7 月	2021 年 7 月	2021 年 9 月
区位因素	距市中心距离	1.2 公里	1.1 公里	1.1 公里
	居住氛围	较浓厚	较浓厚	较浓厚
	交通便利度	便捷	便捷	便捷
	教育配套设施完备度	较完备	较完备	较完备
	公用设施完备度	较完备	较完备	较完备
	环境质量优劣度	较优	较优	较优
	在小区的位置	较优	一般	一般
	层次	8/8F,一般	7/18 层,一般	9/18 层,较好
朝向	南北	南北	南北	南北
实物因素	设备与设施完善程度	较完善	较完善	较完善
	空间布局	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





素	建筑面积 (m ²)	78.05,较小	90,较小	90,较小	89,较小
	成新程度	九成	九成	九成	九成
	装饰装修	精装	毛坯	精装	精装
	物业状况	较好	较好	较好	较好
权 益 状 况	租赁或占用情况	无	无	无	无
	担保物权设立情况	有	无	无	无
	用益物权设立情况	国有建设用地使用 权 (出让)	国有建设用地使 用权 (出让)	国有建设用地使 用权 (出让)	国有建设用地使 用权 (出让)
	其他权益情况	无	无	无	无

2. 建立比较基础

选取可比实例后，应建立比较基础，对可比实例的成交价格进行标准化处理。标准化处理应包括统一财产范围、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同造成的价格差异。主要指含有非房地产成分，带有债权债务的房地产。本次估价根据估价目的及估价对象实际情况，其装修情况通过实物状况装修情况进行修正；因此可比实例与估价对象财产范围一致。

(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。可比实例均为一次性付款与估价对象付款方式已一致。

(3) 统一融资条件应将可比实例在非常规融资条件下的价格，调整为常规融资条件下的价格。可比实例与估价对象融资条件已一致。

(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。可比实例均为正常税费负担与估价对象税费负担情况已一致。

(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。可比实例计价单位均为人民币、建筑面积与估价对象已一致。

3. 交易情况修正

估价对象和可比实例均为正常成交价格，无需进行交易情况修正。



4. 市场状况调整

本次评估可比实例交易时间与价值时点交易时间比较接近，市场状况基本无变化，故修正指数均取 100。

5. 区位状况调整

注册房地产估价师根据实地查勘和所掌握的资料，对三个可比实例与估价对象的区位状况因素进行修正。

(1) 距市中心距离（参照距市中心府山广场距离）

以估价对象距市中心距离为 100，每增加 1 公里，指数相应向下修正 2%。

(2) 居住氛围

分为浓厚、较浓厚、一般、差四个等级，以估价对象景观状况为 100，每上升或降低一个级别，指数相应向上或向下修正 2%。

(3) 交通便捷度

分为便捷、较便捷、一般、不便捷四个级别，以估价对象交通便捷度为 100，每上升或降低一个级别，指数相应向上或向下修正 2%。

(4) 教育配套设施完备度

分为完备、较完备、基本完备、不完备四个级别，以估价对象生活服务设施完备度为 100，每上升或降低一个级别，指数相应向上或向下修正 2%。

(5) 公用设施完备度

分为完备、较完备、基本完备、不完备四个级别，以估价对象教育配套设施完备度为 100，每上升或降低一个级别，指数相应向上或向下修正 2%。

(6) 环境质量优劣度

分为优，较优，一般，较劣，劣五个等级，以估价对象环境状况为 100，每上升或降低一个级别，指数相应向上或向下修正 4%。

(7) 在小区的位置

分为优，较优，一般，较劣，劣五个等级，以估价对象环境状况为 100，



每上升或降低一个级别，指数相应向上或向下修正 2%。

(8) 层次

分为好、较好、一般、较差四个等级，一般多层中间楼层（三层）及高层中间以上较高楼层为好、多层四层及高层中间左右楼层为较好、多层二层和五层及高层中间左右偏下楼层为一般、多层底层和顶层及高层一至五层为较差，以估价对象层次为 100，每相差一个等级，指数相应修正 2%。

由于估价对象为顶层，结合估价对象在整幢建筑的采光、日照、观景和楼层等因素，综合确定层次为一般。

(9) 朝向

分为南北通透、朝南、朝东或朝西、朝北四个等级，以估价对象朝向为 100，每相差一个等级，指数相应修正 2%。

6. 实物状况调整

注册房地产估价师根据现场查勘和所掌握的资料，对三个可比实例与估价对象的实物状况因素进行修正。

(1) 设备与设施完善程度

分为完善、较完善、基本完善、不完善四个级别，以估价对象设施设备状况为 100，每上升或降低一个级别，指数相应向上或向下修正 2%。

(2) 空间布局

空间布局分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象空间布局为 100，每上升或降低一个级别，指数相应向上或向下修正 2%。

(3) 建筑结构

分为钢混、砖混、砖木三个等级，以估价对象建筑结构为 100，每上升或降低一个级别，指数相应向上或向下修正 2%。

(4) 建筑面积

分为面积小、面积较小、面积适中、面积较大、面积大五个级别，以估价对象面积为 100，结合价值时点宣城市住宅房地产销售市场行情，建筑面积的等级以面积适中为优，面积较小、较大为较优，面积小、面积大



为一般，每上升或降低一个级别，指数相应向下修正 2%。

(5) 成新程度

分为十成九成和八成新、七成和六成新、五成和四成新、三成及以下四个级别，以估价对象成新程度为 100，每上升或降低一个级别，指数相应向上或向下修正 2%。

(6) 装修情况

分为高档装修、中档装修、普通装修、毛坯四个级别，以估价对象装修情况为 100，每上升或降低一个级别，指数相应向上或向下修正 3%。

(7) 专业物业管理

分为好、较好、一般、较差、差五个级别，以估价对象专业物业管理为 100，每上升或降低一个级别，指数相应向上或向下修正 2%。

7. 权益状况调整

(1) 租赁或占用情况：分为空置（无）、自用、出租三种情况，以估价对象的情况为基准（100%），每上升或降低一个级别，指数相应向上或向下修正 2%。依据估价假设，不考虑租赁及占用情况对本次估价的影响。

(2) 担保物权设立情况：分为无担保物权、有担保物权两种情况，以估价对象的情况为基准（100%），每上升或降低一个级别，指数相应向上或向下修正 2%。根据本次估价目的、估价假设和限制条件，不考虑估价对象担保物权设立情况对本次估价的影响，案例均为无限制，故担保物权设立情况无需调整。

(3) 用益物权设立情况：可比实例 A、B、C 与估价对象一致，故无需进行用益物权设立情况调整，则可比实例 A、B、C 用益物权设立情况系数均为 100；

(4) 其他权益情况：分为对其有利情况、对其无有利或不利情况、对其不利情况三种，以估价对象的情况为基准（100%），每上升或降低一个级别，指数相应向上或向下修正 2%。

根据以上比较因素指数的说明，编制比较因素条件指数表：





表3-3、比较因素条件指数表

比较因素	名称及坐落	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
		宣州区叠嶂西路宣城国购广场 8 幢 803 室住宅房地产	国购广场住宅房地产	国购广场住宅房地产	国购广场住宅房地产
单价 (元/m ²)		待估	9989	10445	10202
交易情况		100	100	100	100
交易日期		100	100	100	100
区位因素	距市中心距离	100	100	100	100
	居住氛围	100	100	100	100
	交通便利度	100	100	100	100
	教育配套设施完备度	100	100	100	100
	公用设施完备度	100	100	100	100
	环境质量优劣度	100	100	100	100
	在小区的位置	100	98	98	98
	层次	100	100	102	102
	朝向	100	100	100	100
实物因素	设备与设施完善程度	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	建筑面积 (m ²)	100	100	100	100
	成新程度	100	100	100	100
	装饰装修	100	97	100	100
	物业状况	100	100	100	100
权益状况	租赁或占用情况	100	100	100	100
	担保物权设立情况	100	100	100	100
	用益物权设立情况	100	100	100	100
	其他权益情况	100	100	100	100

8. 编制因素比较修正系数表

根据比较因素条件指数表, 编制因素比较修正系数, 详见下表:

表3-4、比较因素修正系数表

比较因素	名称及坐落	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
		国购广场住宅房地产	国购广场住宅房地产	国购广场住宅房地产
单价 (元/m ²)		9989	10445	10202
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易日期		100/100	100/100	100/100
区位因素	距市中心距离	100/100	100/100	100/100
	居住氛围	100/100	100/100	100/100
	交通便利度	100/100	100/100	100/100
	教育配套设施完备度	100/100	100/100	100/100
	公用设施完备度	100/100	100/100	100/100
	环境质量优劣度	100/100	100/100	100/100
	在小区的位置	100/98	100/98	100/98



	层次	100/100	100/102	100/102
	朝向	100/100	100/100	100/100
实物因素	设备与设施完善程度	100/100	100/100	100/100
	空间布局	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	建筑面积 (m ²)	100/100	100/100	100/100
	成新程度	100/100	100/100	100/100
	装饰装修	100/97	100/100	100/100
	物业状况	100/100	100/100	100/100
权益状况	租赁或占用情况	100/100	100/100	100/100
	担保物权设立情况	100/100	100/100	100/100
	用益物权设立情况	100/100	100/100	100/100
	其他权益情况	100/100	100/100	100/100
比准价格 (元/平方米)		10508.10	10449.18	10206.08

9. 估价对象平均比准单价 P:

经修正比较,三个可比实例比较价格较为接近,故采用简单算术平均法得出估价对象平均比较价格:

$$P = (10508.10 + 10779.18 + 10206.08) \div 3 = 10388.00 \text{ (元/m}^2\text{)} \text{ (取整)}$$

(二) 收益法测算过程

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价值或价格的方法。由于宣城市近几年经济发展较快,房地产租金每年会有所增长,根据对宣城市同类型房地产租赁市场近5年来公布的租金行情走势,并对年净收益进行分析,同类物业年净收益基本以每年一定比率递增,本次评估采用收益法当中的报酬资本化法。即根据估价对象在未来可使用年限(经济收益年限)内的经营、使用过程中获得净收益的能力,采用适当的报酬率(折现率)将估价对象在未来可使用年限(经济收益年限)内各年的净收益折算到价值时点后累加,以此确定估价对象在价值时点的价值。

收益法计算公式:

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

式中:

V—房地产价格

a—第一年客观纯收益





r —房地产报酬率 n —尚可收益年限

g —递增比率

1. 估算年有效毛收入

(1) 租金水平的确定

估价对象位于宣州区叠嶂西路宣城国购广场 8 幢 803 室住宅的住宅用途房地产，经注册房地产估价师对房地产市场进行调查，根据交易时间接近、用途相同、地段相似的原则，仔细筛选，确定以下三个租金可比实例，综合确定估价对象的租金价格，具体见下表。

表 4-1、比较因素条件说明表

比较因素	可比实例	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
		宣州区叠嶂西路宣城国购广场 8 幢 803 室住宅房地产	国购广场住宅房地产	国购广场住宅房地产	国购广场住宅房地产
成交租金 (元/㎡·月)		待估	19.41	20.99	19.47
交易情况		正常	正常	正常	正常
市场状况		2022 年 6 月 21 日	2022 年 6 月	2022 年 6 月	2022 年 6 月
租金内涵		假设估价对象在出租时租金内涵与可比实例一致	租金面积为建筑面积，租金于每年期初支付，押金为一个月房租，租赁价中含室内装修及室内设备；承租方负责：物业费、水电费、燃气费等；出租方负责：房屋出租税费、管理费、维修费、保险费等		
区位因素	距市中心距离	1.2 公里	1.2 公里	1.1 公里	1.1 公里
	居住氛围	较浓厚	较浓厚	较浓厚	较浓厚
	交通便利度	便捷	便捷	便捷	便捷
	教育配套设施完备度	较完备	较完备	较完备	较完备
	公用设施完备度	较完备	较完备	较完备	较完备
	环境质量优劣度	较优	较优	较优	较优
	在小区的位置	较优	一般	较优	一般
	层次	8/8F, 一般	7/18F, 一般	9/18F, 较好	10/25F, 较好
朝向	南北	南北	南北	南北	
实物因素	设备与设施完善程度	较完善	较完善	较完善	较完善
	空间布局	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
	建筑面积	78.05, 较小	85, 较小	90.5, 适中	95, 适中
	装饰装修	九成	九成	九成	九成
	成新程度	精装	简装	简装	简装
	物业状况	较好	较好	较好	较好
权益状况	无限制	无限制	无限制	无限制	

(2) 租金可比实例调整

① 建立比较基础：估价对象与可比实例租金内涵基本一致。



②交易情况修正：估价对象为正常租赁市场交易价格，可比实例为正常租赁市场交易价格，无需进行交易情况修正。

③市场状况调整：可比实例的交易日期与估价对象价值时点相近，无需进行市场状况调整。

④区位、实物及权益状况调整。

同比较法区位状况调整说明，均采用直接比较，调整方法为百分比法，具体见表 4-2。

表 4-2、租金测算表

可比实例 比较因素	可比实例 D	可比实例 E	可比实例 F
	国购广场住宅房地产	国购广场住宅房地产	国购广场住宅房地产
成交租金 (元/㎡·月)	19.41	20.99	19.47
交易情况	100/100	100/100	100/100
市场状况	100/100	100/100	100/100
区位状况	距市中心距离	100/100	100/100
	居住氛围	100/100	100/100
	交通便利度	100/100	100/100
	教育配套设施完备度	100/100	100/100
	公用设施完备度	100/100	100/100
	环境质量优劣度	100/100	100/100
	在小区的位置	100/98	100/100
	层次	100/100	100/102
	朝向	100/100	100/100
实物状况	设备与设施完善程度	100/100	100/100
	空间布局	100/100	100/100
	建筑结构	100/100	100/100
	建筑面积	100/100	100/102
	装饰装修	100/100	100/100
	建成年代	100/98	100/98
	物业状况	100/100	100/100
权益状况	100/100	100/100	100/100
比准租金 (元/平方米)	20.21	20.59	19.49
月租金 (元/平方米)		20.00	

(3) 市场租金的确定

根据上述计算过程，采用比较法计算的租金结果符合客观市场租金水平，即价值时点的市场月租金为 20.00 元/平方米。

$$\text{年潜在毛收入} = \text{月租金 (元/平方米} \cdot \text{月)} \times 12$$

(4) 确定租约限制

经估价委托人说明及注册房地产估价师实地查勘，估价对象于价值时





点无租约限制，不存在其他特殊情况。

(5) 确定空置和租金损失

经过注册房地产估价师实地查勘和调查，估价对象所处区域周边住宅用途房地产的出租率在 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该区域住宅用途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%。

(6) 确定其他收入

其他收入一般指租赁保证金或押金的利息收入以及例如写字楼中设置的自动售货机、投币电话等获得的收入。在本次房地产租赁过程中表现为押金在租约期限内所产生的利息收入，再无其他所得。根据宣城市范围内的房地产出租情况调查得知，在租赁双方签约之日，承租方需要向出租方支付一定数量的押金，押金一般为一个月的租金。租约自然终止之日，依照租赁合同，押金可退还承租方，但在租约期限内，由押金所产生的利息收入归出租方所有。

于价值时点中国人民银行公布的一年期存款利率为 1.5%，估价对象押金为 1 个月 20.00（元/平方米）

年其他收入 = $20.00 \times 1.5\%$

综上所述，

房地产年有效毛收入 = 租金水平 × 租赁面积 × (1 - 空置和租金损失) + 其他收入

2. 估算年运营费用

运营费用一般包含维修费、管理费、保险费、房产税、租赁费用、租赁税费。

(1) 维修费：维修费即维持物业正常运转所需的房屋和设施的维修、保养费用，按照行业的正常标准，一般按建筑物重置价的 1% - 3% 计取。根据估价对象建筑物和设备、设施状况，按房屋建安造价的 1% 计算年维



修费：注册房地产估价师参照《安徽省建设工程补充定额估价表》、近期宣城市建设工程材料《市场价格信息》及当前宣城市同类建筑造价行情信息，再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 2300（元/平方米）。

$$\begin{aligned} \text{维修费} &= \text{建筑物重置价格} \times \text{维修费率} \\ &= 2300 \times 1\% \end{aligned}$$

(2) 管理费：管理费是指房屋出租过程中发生的费用，人员工资、福利等，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 1%-3%，根据估价对象的具体特点，此次取费标准确定为 2%。

$$\text{管理费} = \text{房地产年有效毛收入} \times \text{管理费率}$$

(3) 保险费：保险费指房产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，通常为建筑物现值的一定比例，按照保险公司的相关费率规定确定为 2%，依据上文，综合确定房屋重置价格为 2300（元/平方米）。

估价对象为钢筋混凝土，残值率为 0%，规划用途为住宅，房屋耐用年限为 60 年，于价值时点已使用 9 年，建筑物剩余经济耐用年限为 51 年，剩余土地使用权年限为 58.19 年，因此建筑物剩余经济耐用年限短于土地剩余使用年限，按照孰短原则，计算出估价对象的成新率为 85%。

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= [1 - (1 - \text{残值率}) \times \text{房屋已使用年限} / \text{房屋耐用年限}] \times 100\% \\ &= [1 - (1 - R) \times t / N] \times 100\% \\ &= [1 - (1 - 0\%) \times 9 / 60] \times 100\% \\ &= 85\% \end{aligned}$$

估价对象基本无功能性及外部性折旧，注册房地产估价师根据实地查勘及建筑物维护保养状况较好，结合观察法，最终综合确定成新率为 90%。

$$\begin{aligned} \text{保险费} &= \text{建筑物现值} \times \text{保险费率} \\ &= 2300 \times 90\% \times 2\% \end{aligned}$$





(4) 房产税:依据《中华人民共和国房产税暂行条例》规定,房产税税率为4%,结合《财政部 国家税务总局关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告》(财政部 国家税务总局 2022年第10号)文规定,由省、自治区、直辖市人民政府根据本地区实际情况,以及宏观调控需要确定,对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户可以在50%的税额幅度内减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花稅(不含证券交易印花稅)、耕地占用稅和教育費附加、地方教育附加。估价对象为个人,符合该减免政策,故本次估价房产税税率按2%計稅,則:

$$\text{房产税} = \text{房地产年有效毛收入} \times 4\% \times 50\%$$

(5) 租賃費用:租賃費用是指委托房地產經紀機構出租,房地產經紀機構向出租人收取的佣金,按照行業的正常標準,租賃費用的取值範圍一般為年租金(有效毛收入)的1%-3%,根據估價對象的具體特點,此次取費標準確定為1%。

$$\text{租賃費用} = \text{房地產年有效毛收入} \times \text{租賃費用率}$$

(6) 租賃稅費

租賃稅費包括增值稅、城市維護建設稅、教育費附加、租賃手續費。

① 增值稅:根據國家稅務總局關於發布《納稅人提供不動產經營租賃服務增值稅徵收管理暫行辦法》,納稅人以經營租賃方式出租其取得的不動產,應補繳增值稅,計稅依據為納稅人取得的不含稅銷售額,單位和個體工商戶出租不動產(不含個體工商戶出租住房),按照5%的徵收率計算應納稅額。個體工商戶出租住房,按照5%的徵收率減按1.5%計算應納稅額,其他個人出租不動產(不含住房),按照5%的徵收率計算應納稅額。其他個人出租住房,按照5%的徵收率減按1.5%計算應納稅額,增值稅的納稅人應當在繳納增值稅的同時繳納城市維護建設稅和教育費附加。



根据《国家税务总局关于小规模纳税人免征增值税征管问题的公告》（国家税务总局公告 2021 年第 5 号）第 4 条可知，《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》第九条所称的其他个人，采取一次性收取租金形式出租不动产取得的租金收入，可在对应的租赁期内平均分摊，分摊后的月租金收入未超过 15 万元的，免征增值税。

②城市维护建设税：根据《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发[1985]19号）文件，宣城市城市维护建设税为增值税的 7%，则：

$$\text{城市维护建设税} = \text{增值税} \times 7\%$$

③教育费附加及地方教育附加：根据《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（中华人民共和国国务院令 第 448 号），宣城市教育费附加为增值税的 3%，地方教育附加按增值税的 2% 计，则：教育费附加及地方教育附加 = 增值税 × 5%

④水利基金：根据《安徽省人民政府关于印发安徽省地方水利建设基金筹集和使用管理办法的通知》（皖政〔2012〕54号）相关规定，宣城市水利基金按毛收入的 0.6‰ 计，结合财政部国家税务总局 2016 年 1 月 29 日发布的《关于扩大有关政府性基金免征范围的通知》（财税〔2016〕12号），按月纳税的月销售额或营业额不超过 10 万元（按季度纳税的季度销售额或营业额不超过 30 万元）的缴纳义务人免征水利建设基金，故本次水利基金为 0。

租赁税费 = 增值税 + 城市维护建设税 + 教育费附加及地方教育附加 + 水利基金

$$\begin{aligned} &= \text{【房地产年有效毛收入} \div (1+5\%) \times 1.5\% \times 0\text{】} \times \\ &(1+7\%/2+5\%/2) + \text{房地产年有效毛收入} \times 0.6\text{‰} / 2 \times 0 \\ &= 0 \end{aligned}$$

综上所述，

运营费用 = 维修费 + 管理费 + 保险费 + 房产税 + 租赁费用 + 租赁税费

3. 净收益确定



净收益=房地产年有效毛收入-运营费用

根据以上的说明，估价对象净收益 $\lambda=189.96$ 元/ $m^2 \cdot$ 年，计算如下表：

表 4-3、估价对象净收益计算表

序号	项目	费率	公式	单位	金额(元)
(一)	年有效毛收入		1-1.4	元/ $m^2 \cdot$ 年	228.3
1	年潜在毛收入		$1.1 \times 1.2 \times 12 \text{月} + 1.3$	元/ $m^2 \cdot$ 年	240.3
1.1	潜在毛租金收入			元/ $m^2 \cdot$ 月	20
1.2	有效租赁面积率	100%		%	100%
1.3	其他收入	1.50%	押金 \times 1.5%	元/ $m^2 \cdot$ 年	0.30
1.4	空置和租金损失		$1.1 \times 12 \text{月} \times 1.5$	元/ $m^2 \cdot$ 年	12.00
1.5	空置率	5%		%	5%
(二)	年运营费用		$2.1+2.2+2.3+2.4+2.5+2.6$	元/ $m^2 \cdot$ 年	38.34
2.1	维修费	1%	重置成本 \times 费率	元/ $m^2 \cdot$ 年	23
2.2	管理费	2%	年有效毛收入 \times 费率	元/ $m^2 \cdot$ 年	4.57
2.3	保险费	0.20%	重置成本 \times 成新率 \times 费率	元/ $m^2 \cdot$ 年	4.14
2.4	房产税	4%	年有效毛收入 \times 4% \times 50% / (1+5%)	元/ $m^2 \cdot$ 年	4.35
2.5	租赁费用	1%	年有效毛收入 \times 费率	元/ $m^2 \cdot$ 年	2.28
2.6	租赁税费	0.00%	年有效毛收入 \times 费率	元/ $m^2 \cdot$ 年	0.00
2.7	建筑物成新率			%	90.00%
2.8	重置成本			元/ m^2	2300
(三)	年净收益		(一) - (二)	元/ $m^2 \cdot$ 年	189.96

4. 变化趋势分析

由于宣城市近几年经济发展较快，房地产租金每年会有所增长，根据对宣城市同类型房地产租赁市场近5年来公布的租金行情走势，并对年净收益进行分析，同类物业年净收益基本以每年1%~5%递增，综合分析估价对象所处位置、环境景观状况、公共配套设施状况、建成年代、未来收益等情况，采用长期趋势法预测未来，确定估价对象尚可收益年期内每年的递增比率 $b=3\%$ 。

5. 报酬率的确定

报酬率根据安全利率加风险调整值法综合确定。

报酬率采用“安全利率+风险调整值”的方法确定。安全利率取中国人民银行公布的一年期定期存款利率1.5%，估价对象为住宅用途房地产，根据同类房地产行业投资收益水平，考虑通货膨胀和同档次住宅用途房地



产楼投资风险因素，投资风险补偿率取 2.0%，管理负担补偿率取 1.5%，缺乏流动性补偿率取 1.5%，投资带来的优惠率取-0.5%，风险调整值=投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率+投资带来的优惠率=6.0%。综上所述，确定报酬率为 6.0%，即 $r=6.0\%$ 。

(7) 确定租赁面积

经过注册房地产估价师调查，宣城市目前房地产租赁市场均以建筑面积出租并计算租金，建筑面积以产权证书登记的面积为准，故本次估价中有效出租面积系数为 100%。

6. 尚可收益年限的确定

估价对象房屋建成于 2013 年左右，钢筋混凝土，规划用途为住宅。根据国家有关规定，钢筋混凝土非生产房屋的耐用年限为 60 年，已使用年限为 9 年，房屋尚可使用年限为 51 年，估价对象土地剩余使用年限为 58.19 年。根据《房地产估价规范》相关规定，根据房屋尚可使用年限和土地剩余使用年限孰短原则确定估价对象房地产尚可收益年限，则估价对象尚可收益年限为 51.00 年，即 $n=51.00$ 。

7. 选用计算公式，求取收益单价

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

$$= 4868.00 \text{ (元/平方米) (取整)}$$

(三) 估价对象公开市场价格的确定

估价对象采用比较法求取的单价为 10388.00 元/平方米，收益法求取的单价为 4868.00 元/平方米，以上两种估价方法所得估价结果相差较大 (> 100%)。经注册房地产估价师综合分析，运用收益法估价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，宣城市房地产市场发展变化明显，房地产价格涨幅稳中有升，相对而言，房地产租金水平的上升速度远低于房地产价格的上涨幅度，租金回报与实际成交价格明显不匹配，导致使用收益法求取的收益价格远低于市场的实际成交价格。运用比较法估价的比较价格是采用了类似的市场交易案例修正后得出的，在当前的房





地产市场环境，则更能反映房地产的价格水平。故注册房地产估价师综合考虑后，确定本次评估采用比较法求取的单价 10388.00 元/平方米作为估价对象最终结果，较为合理。则

总价=单价×建筑面积=10388.00×78.05=81.08（万元）

六、估价结果的确定

根据估价目的，遵循估价原则，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，采用科学合理的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价格诸因素的基础上，经过测算，综合确定何勇名下所有的位于宣州区叠嶂西路宣城国购广场 8 幢 803 室住宅房地产于价值时点 2022 年 06 月 21 日的市场价格评估结果为（币种：人民币）：

总价：81.08 万元（大写：人民币捌拾壹万零捌佰元整）

单价：10388.00 元/平方米





附 件

- 一、《宣城市宣州区人民法院委托书》复印件
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象实地查勘照片
- 四、估价对象外业勘察单
- 五、估价对象权属证明复印件
- 六、注册房地产估价师注册证书复印件
- 七、房地产估价机构营业执照复印件
- 八、房地产估价机构备案证书复印件





一、《宣城市宣州区人民法院委托书》复印件

宣城市宣州区人民法院

司法鉴定委托书

(2022)皖1802法鉴字296号

安徽富友房地产土地评估有限公司：

我院技术室移送的[]与[]借贷纠纷一案，需要对宣州区国购广场8幢803室房地产评估进行鉴定，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：陈欢

电话：0563-3501185 传真：_____





二、估价对象位置图





三、估价对象实地查勘照片







四、估价对象外业勘察单

外业勘察单

项目名称	颍州区颍西路国购房产8幢03室住宅市场价值评估
项目坐落	颍西路国购房产8幢
估价目的	为法院司法拍卖提供参考依据
产权人	[Redacted]
委托人	陈... 2022.6.21

项目概况

建筑结构	砖混	建筑面积	78.05m ²	用地面积	148.33m ²	价值时点	2022.6.21
------	----	------	---------------------	------	----------------------	------	-----------

勘察记录内容及平面图

户型图 长... 宽...	春...行 林... 林...	付: 三层层高 装修: 餐厅, 地砖 房间, 木地板 吊顶: 局部, 灯具 墙面, 乳胶漆 卫生间: 地砖, 墙砖 铝扣板吊顶 室内墙, 真不漆 入户门: 钢质防盗门 但用水说, 3室+书房
	颍西路	

相关人签署:

[Redacted Signature]

2022.6.21

安徽富友房地产土地评估有限公司



五、估价对象权属证明复印件

不动产权属信息查询证明

查询号: 2021070110002201

法院
回执)
1479

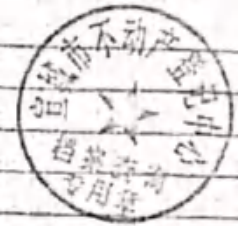
基本信息			
坐落	宣州区蚌湾西路宣城国际广场1幢803室		
不动产单元号	341402003002GB00137F00610011		
不动产类型	土地、房屋		
权利性质	出让/市场化商品房	土地使用期限	2019-09-02
不动产用途	城镇住宅用地/住宅		
总楼层/所在楼层	2/2		
不动产面积(平方米)	宗地面积445.83m ² /房屋建筑面积78.05m ²		

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
皖(2019)宣城市不动产证明0005191号			单独所有		2019-12-25
附记					

他项权利信息						
不动产权证号	他项权利人	抵押面积(平方米)	抵押类型	抵押物评估金额(最高债权总额)(万元)	债权到期日期(债权清偿期)	登记日期
皖(2020)宣城市不动产证明00050328号		445.83/78.05	一般抵押权	10	2023-01-16日 2023-07-16日	2020-01-17
皖(2019)宣城市不动产证明0016138号		445.83/78.05	一般抵押权	20	2019-12-25日 2023-08-24日	2019-12-26

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	2021-02-22起2024-02-21止	全部	(2021)皖1802执4778号	查封	
宣城市宣州区人民法院	2021-03-16起2024-03-15止	全部	(2021)皖1802执4015号	轮候查封	
宣城市宣州区人民法院	2021-01-09起2024-01-07止	全部	(2021)皖1802执1570号	轮候查封	

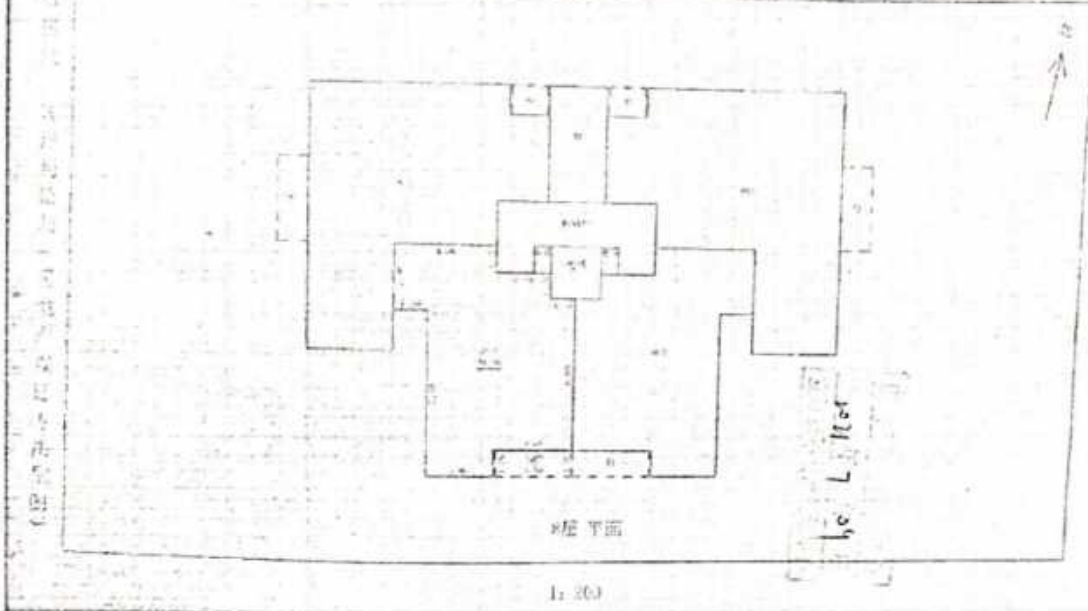
其他	
预告登记	无
异议登记	无
抵押权登记	无
租赁登记	无





房屋分户图

宗地号	宗地用途	宗号	层数	分摊部位
皖(2019)00000000000000000000	商业用地	皖(2019)00000000000000000000	4	宣城市房地产评估队
		所在层数	3层	日期
		建筑面积(m ²)	12.05	2019年12月20日



六、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.



No. 00204807

姓名 / Full name

傅世友

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

3401195612309370

注册号 / Registration No.

3420000043

执业机构 / Employer

安徽富友房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-3-24

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.



No. 00239231

姓名 / Full name

胡凤波

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

3421221984111456

注册号 / Registration No.

20120006

执业机构 / Employer

安徽富友房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry


2023-12-22

持证人签名 / Bearer's signature





八、房地产估价机构备案证书复印件




中华人民共和国房地产估价机构 备案证书

机构名称 : 安徽富友房地产土地评估有限公司
住 所 : 安徽省阜阳市颍州区万方金融广场写字楼A座4楼
统一社会信用代码 : 91341200750952983R **法定代表人** : 傅世友
(执行事务合伙人)
注册资本 : 1160万元人民币 **经济性质** : 有限责任公司(自然人投资或控股)
(出资额)
成立日期 : 2003年04月02日 **证书编号** : GK221001
备案等级 : 一级 **有效期限** : 2025年04月30日

仅作为房地产估价机构备案证书附件使用

发证机关:



安徽省住房和城乡建设厅
房地产估价机构
2022年04月30日

