



涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号： 安徽建英(宣) [2022] (房估) 字第 218 号

估价项目名称： 宣城经济技术开发区景德路希达小区 D4 幢
408 室住宅房地产司法处置市场价值估价

估价委托人： 宣城市区人民法院

房地产估价机构： 安徽建英房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师： 汪爱清（注册号： 3420180093）
王 红（注册号： 3420050055）

估价报告出具日期： 2022 年 08 月 25 日



致估价委托人函

宣城市区人民法院：

受贵院委托，本估价机构委派注册房地产估价师汪爱清（注册号：3420180093）、王红（注册号：3420050055）对估价对象的价值或价格进行了分析、测算、判断，从而形成意见和结论，有关摘要内容如下。

案号：（2022）皖 1802 执 1271 号。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：根据估价委托人提供的资料及注册房地产估价师实地查勘，估价对象为宣城经济技术开发区景德路希达小区 D4 幢 408 室住宅房地产，不动产权证号为皖（2018）宣城市不动产权第 0026175 号，权利人为徐●●，共有方式为单独所有，不动产单元号为 341802800004GB00140F00010032，不动产类型为土地、房屋，权利性质为划拨/动迁房，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 6 层/第 4 层，不动产面积（平方米）为宗地面积 884.97 m²/房屋建筑面积为 110.59 m²，其中：套内建筑面积为 100.962 m²，共有分摊面积为 9.631 m²，分摊土地使用权面积未证载，房屋结构为混合，建成年代约 2011 年。

估价对象无预告登记、无异议登记、无地役权登记、无锁定情况。

他项权利信息：不动产权证明号为皖（2018）宣城市不动产证明第 0008120 号，他项权人为徐●●，抵押面积（平方米）为 884.97/110.59，抵押类型为一般抵押权，被担保主债权数额为 30 万元，债务履行期限为 2018-06-12 起 2018-11-12 止。

查封信息：①限制权人为宣城市区人民法院，查封期限为 2022-03-07 起 2025-03-06 止，查封范围为全部，查封文号为（2022）院 1802 执 1268 号，查封类型为轮候查封。②限制权人为宣城市区人民法院，查封期限为 2022-03-07 起 2025-03-06 止，查封范围为全部，查封文号为（2022）院 1802 执 1271 号，查封类型为轮候查封。

财产范围包括建筑物（含装饰装修）、分摊的土地使用权（不含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。



价值时点：2022 年 08 月 16 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：估价对象市场价值：总价为 85.00 万元（大写：捌拾伍万元整），单价为 7686.00（元/平方米）。

特别提示：

1. 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、特别事项说明对评估结论的影响；

2. 估价结果不包括估价对象室内家电家具等动产；

3. 估价结果为分摊的土地使用权不含土地出让金的市场价值；

4. 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；

5. 上述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；

6. 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；

7. 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；

8. 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；

9. 以上内容摘自估价报告，欲了解本评估项目全面情况，应认真阅读估价报告全文，致函单独使用可能会导致对评估结论的误解或误用。

(注册房地产估价师)法定代表人
安徽建英房地产土地资产评估有限公司



二〇二二年八月二十五日



目 录

| | |
|----------------------|----|
| 致估价委托人函 | 2 |
| 估价师声明 | 5 |
| 估价假设和限制条件 | 6 |
| 一、估价的假设前提 | 6 |
| 二、估价报告使用限制 | 8 |
| 估价结果报告 | 10 |
| 一、估价委托人 | 10 |
| 二、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 | 13 |
| 八、估价依据 | 13 |
| 九、估价方法 | 15 |
| 十、估价结果 | 16 |
| 十一、注册房地产估价师 | 16 |
| 十二、实地查勘期 | 16 |
| 十三、估价作业期 | 16 |
| 估价技术报告 | 17 |
| 一、估价对象描述与分析 | 17 |
| 二、市场背景描述与分析 | 21 |
| 三、估价对象最高最佳利用分析 | 26 |
| 四、估价方法适用性分析 | 27 |
| 五、估价测算过程 | 29 |
| 六、估价结果确定 | 47 |
| 附 件 | 48 |



估价师声明

注册房地产估价师郑重声明：

一、参加估价的注册房地产估价师严格遵守估价职业道德，在估价过程中承诺和保证具有专业胜任能力和勤勉尽责。

二、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

三、估价委托人或者其他估价报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本估价报告载明的使用范围使用估价报告；报告使用人违反前述规定使用估价报告的，评估机构及其注册房地产估价师不承担责任。

四、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

五、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。

六、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

七、注册房地产估价师汪爱清（注册号：3420180093）于2022年08月16日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

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。

九、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 |
|-----|------------|----|-------------|
| 汪爱清 | 3420180093 | | 2022年08月25日 |
| 王红 | 3420050055 | | 2022年08月25日 |



估价假设和限制条件

一、估价的假设前提

(一) 一般假设

1. 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）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；（3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加出价。

2. 估价对象按照现有用途可持续使用，市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

3. 对于本估价报告中全部或部分价值评估结论所依据而由估价委托人及其他各方提供的信息资料，本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的合法性、真实性、准确性和完整性不做任何保证。

我们对估价委托人提供的《宣城市区人民法院司法鉴定委托书》【(2022)皖1802法鉴字371号】、《不动产权属信息查询证明》及其《房屋分户图》等有关资料进行了检查，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，假设其合法、真实、准确和完整的。若上述情况发生变化，需调整估价结果乃至重新估价。

4. 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隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设估价对象能正常安全使用。

5. 注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于其外观和使用状况。我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行调查的责任。

6. 本次估价以估价对象无欠缴房地产税金及相关费用（包括税收、物业费、水电费等及滞纳金）为假设前提；

7. 估价委托人未能提供该估价所必需的反映估价对象的租赁（占用）、欠缴税费情况等资料，注册房地产估价师进行了尽职搜集、调查仍然难以获得，因此在依据估价委托人提供的现有信息、资料及实地查勘的基础上，假



定其估价对象无租赁（占用）、欠缴税费等情况；

8. 假设人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地勘察完成之日的状况相同，若财产状况发生变化，则估价结果应作相应调整。

（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。

无未定事项假设。

（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，因为原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖成交而消灭，查封因拍卖成交而解除，故涉执房地产处置司法评估结果不考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。本次估价设定为无查封、未设立担保物权及其他优先受偿款的财产进行评估。

（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。

根据估价委托人提供的权属登记信息得知，估价对象为混合结构，根据房屋结构分类可分为砖混一等（即部分钢筋混凝土，主要是砖墙承重的结构，外墙部分砖砌、水刷石、水泥抹面或涂料粉刷，并设有阳台，内外设备齐全的单元式住宅或非住宅房屋）；砖混二等（即部分钢筋混凝土，主要是砖墙承重的结构，外墙是清水墙，没有阳台，内外设备不全的单元式住宅或非住宅房屋），经估价人员现场勘验得知，估价对象属于砖混一等，本次估价设定估价对象为砖混一等结构进行评估。

（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。

估价委托人提供的权属资料未记载估价对象建成年代，本次估价根据现场查勘和调查并结合房屋登记时间假设估价对象约于 2011 年建成，最终以不动产登记部门确认的为准。

二、估价报告使用限制

（一）本估价报告按估价目的提供给本估价报告的估价委托人和法律、行政法规规定的估价报告使用人使用，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。若改变估价目的而使用本估价报告，需向本估价公司咨询后做必要修正，甚至重新估价；

（二）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对其评估对象可实现价格的保证；

（三）估价报告的使用，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作他用，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；

（四）本报告价值时点为 2022 年 08 月 16 日。估价报告应用有效期自估价报告出具之日起一年内有效，但价值时点后，在报告有效期内估价对象的状况及价格标准发生变化，或者房地产市场状况发生明显变化的，并对估价对象产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价；

（五）本报告书包括封面、致估价委托人函、目录、估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告、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，我公司不承担责任。

（六）本估价报告仅供估价委托人使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的任何单位和个人提供。本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表；

（七）本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可



且不承担责任；

（八）特别事项说明

以下事项并非本公司注册房地产估价师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本估价报告使用者对此应特别引起注意：

1. 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。

2. 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。

3. 本估价报告中所描述、分析、采用的数据及估价假设等仅为本次估价使用。

4. 我们及所在机构具备从事本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。本次评估没有引用其他机构或专家的工作成果。

5. 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。

6. 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。

7. 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。

（九）本报告由安徽建英房地产土地资产评估有限公司负责解释。



估价结果报告

一、估价委托人

名称：宣城市区人民法院
地址：宣城市烟雨路与卜村北路交叉口
联系人：王劲松
联系电话：0563-3501185

二、估价机构

机构名称：安徽建英房地产土地资产评估有限公司
法定代表人：黄显珊
住所：安徽省合肥市政务区怀宁路 1828 号总商会大厦 1202、1204 室
备案等级：一级 证书编号：GA141001
统一社会信用代码：91340100771138315N
营业期限：2005 年 03 月 02 日至 2025 年 12 月 31 日

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

（一）财产范围

估价对象财产范围包括建筑物（含装饰装修）、分摊的土地使用权（不含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、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

根据估价委托人提供的资料及注册房地产估价师实地查勘，估价对象为宣城经济技术开发区景德路希达小区 D4 幢 408 室住宅房地产，不动产权证号为皖(2018)宣城市不动产权第 0026175 号，权利人为徐■■■■，共有方式为单独所有，不动产单元号为 341802800004GB00140F00010032，不动产类型为土地、房屋，权利性质为划拨/动迁房，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 6 层/第 4 层，不动产面积（平方米）为宗地面积 884.97 m²/房屋建筑面积为 110.59 m²，其中：套内建筑面积为 100.962 m²，共有分摊面积为 9.631 m²，分摊土地使用权面积未证载，房屋



结构为混合, 建成年代约 2011 年。

估价对象无预告登记、无异议登记、无地役权登记、无锁定情况。

权属登记摘录表

| | | | | |
|------|-----------------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------|
| 权利人 | 徐● | 权证字号 | 皖(2018)宣城市不动产权第 0026175 号 | |
| 房地坐落 | 宣城经济技术开发区景德路希达小区 D4 幢 408 室 | | | |
| 共有情况 | 单独所有 | | | |
| 土地状况 | 权利性质 | 划拨 | 不动产用途 | 城镇住宅用地 |
| | 使用期限 | — | | |
| | 宗地面积 | 884.97 m ² | 分摊土地面积 | — |
| 房屋状况 | 不动产用途 | 住宅 | 建筑面积 | 110.59 m ² |
| | 总楼层/所在楼层 | 6/4 | | |
| | 建成年代 | — | 建筑结构 | 混合 |

他项权利信息

| 不动产权证明号 | 他项权人 | 抵押面积 (m ²) | 抵押类型 | 被担保主债权数额 | 债务履行期限 |
|-----------------------------|------|------------------------|-------|----------|------------------------------|
| 皖(2018)宣城市不动产权证明第 0008120 号 | 徐● | 884.97/ 110.59 | 一般抵押权 | 30 万元 | 2018-06-12 起 2018-11-12 止 |

查封信息

| 限制权人 | 查封期限 | 查封范围 | 查封文号 | 查封类型 |
|----------|------------------------------|------|-----------------------|------|
| 宣城市区人民法院 | 2022-03-07 起 2025-03-06 止 | 全部 | (2022)院 1802 执 1268 号 | 轮候查封 |
| 宣城市区人民法院 | 2022-03-07 起 2025-03-06 止 | 全部 | (2022)院 1802 执 1271 号 | 轮候查封 |

于价值时点, 估价对象存在抵押他项权利和查封登记, 依据估价目的和估价假设, 本次估价不考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

(三) 土地基本状况

1. 小区四至: 东至清溪路, 南至鸿越大道, 西至景德路, 北至林海路。
2. 形状: 较规则多边形。
3. 开发程度: 至价值时点, 土地开发程度达到了宗地红线内“六通”(通路、通电、通讯、通燃气、给水、排水)及场地平整, 已建为成熟的住宅小



区。

4. 土地使用权类型及土地使用期限：土地权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为划拨，依相关规定，划拨土地使用期限未限制。

5. 土地面积：宗地面积为 884.97 m²，分摊土地使用权面积未证载。

（四）估价对象房屋基本状况

1. 建筑规模：110.59 平方米。

2. 建筑结构：钢筋混凝土结构。

3. 设备设施：估价对象所在建筑物为多层住宅，一幢四单元，每单元一层二户，楼宇垂直交通为楼梯。基础设施配套完备（通路、通电、通讯、通燃气、给水、排水），水电、消防等设施较齐全。

4. 装饰装修：估价对象整栋建筑物为中式风格，外墙为真石漆，窗为彩钢窗，入户门为家庭防盗钢制门，室内为木制成品门和铝合金玻璃门，室内精装修。客厅、餐厅和房间：地面为木地板，墙面为乳胶漆，顶棚为乳胶漆和客厅吊顶；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。

5. 层高：正常层高。

6. 户型：平层布局，空间较大，装修分隔成套式住宅。

7. 楼幢位置：估价对象楼幢位于小区内部，不临路，楼幢位置一般。

8. 朝向：南北朝向，条状建筑，估价对象位于楼幢西边套。

9. 总楼层及层次：多层建筑，估价对象总层数为 6 层，所在层为地上第 4 层。

10. 外观：建筑物外观一般。

11. 新旧程度：估价对象约于 2011 年建成，综合成新率为 80%。

12. 使用及维护情况：价值时点估价对象住宅使用中，维护情况较好，为完好房。

五、价值时点

2022 年 08 月 16 日（依据评估对象实地查勘完成之日）。

六、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值。



（二）价值定义

市场价值为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。

（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包括建筑物（含装饰装修）、分摊的土地使用权（不含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、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”。

七、估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则有：独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳使用原则。

（一）独立、客观、公正原则：要求评估价值应为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：要求评估价值应为在依法判定的估价对象现状的价值或价格的原则。

（三）价值时点原则：要求评估价值应为在根据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：要求评估价值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应在合理范围内的原则。

（五）最高最佳利用原则：要求评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

八、估价依据

（一）法律、法规和政策性文件

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》（1994年8月13日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，中华人民共和国主席令第二十九号公布，自1995年1月1日起施行，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通过的《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产



管理法》的决定》第三次修正)；

3. 《中华人民共和国土地管理法》(1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，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通过的《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正)；

4. 《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，2016年7月2日十二届全国人大常委会第二十一次会议表决通过，自2016年12月1日起施行)；

5. 《中华人民共和国仲裁法》(2017年9月1日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国法官法〉等八部法律的决定》第二次修正)；

6. 《全国人民代表大会常务委员会关于司法处置管理问题的决定》(2005年2月28日)；

7. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(法释[2004]16号)；

8. 《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)；

9. 《最高人民法院关于人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(2007年8月23日，法办发(2007)5号)；

10. 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(2018年12月10日，法办[2018]273号)；

11. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(2009年11月12日，法释(2009)16号)；

12. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(2010年8月16日最高人民法院审判委员会第1492次会议通过，法释(2011)21号)；

13. 《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日中华人民共和国国务院令第55号)；

14. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2005年7月29日中华人民共和国国务院令第653号)；



15. 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）；

16. 《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）；

17. 《财政部税务总局关于明确增值税小规模纳税人免征增值税政策的公告》（财政部税务总局2021年第11号）；

18. 《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）。

（二）技术标准、规程、规范

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/T 50899—2013；

3. 《司法鉴定程序通则》（2015年12月24日司法部部务会议修订通过，自2016年5月1日起施行，中华人民共和国司法部令第132号）；

4. 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）；

5. 《房屋完损等级评定标准》1984年7月23日建设部发布。

（三）估价委托人提供的相关材料

1. 《宣城市区人民法院司法鉴定委托书》【(2022)皖1802法鉴字371号】；

2. 《不动产权属信息查询证明》和《房屋分户图》。

（四）估价机构及注册房地产估价师调查搜集的相关资料

1. 房地产交易、租赁实例的收集资料；

2. 实地查勘记录表；

3. 近期宣城市房地产市场有关价格信息；

4. 注册房地产估价师实地查勘和估价机构所掌握、收集的有关当地房地产市场状况和其他相关资料。

九、估价方法

本次估价所采用的估价方法为比较法和收益法。

（一）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。

(二) 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换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照有关的法律法规、政策文件和估价标准、估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，采用比较法及收益法进行分析测算和判断，在满足估价假设与限制条件下，估价对象于价值时点（2022年08月16日）的估价结果见下表。

估价结果汇总表

币种：人民币

| 相关结果 | | 估价方法 | |
|------|-----------|------------------|----------|
| | | 比较法 | 收益法 |
| 测算结果 | 单价（元/平方米） | 7766.00 | 7606.000 |
| 评估价值 | 单价（元/平方米） | 7686.00 | |
| | 总价（万元） | 85.00（大写：捌拾伍万元整） | |

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|----|-------------|
| 汪爱清 | 3420180093 | | 2022年08月25日 |
| 王红 | 3420050055 | | 2022年08月25日 |

十二、实地查勘期

2022年08月16日-2022年08月16日。

十三、估价作业期

2022年08月08日——2022年08月25日。



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：估价对象位于宣城经济技术开发区景德路希达小区 D4 幢 408 室住宅房地产，具体位置见估价对象位置示意图。

图 1 估价对象位置示意图



(2)方位：估价对象位于宣城市经济技术开发区，区域位置一般。东至清溪路，南至鸿越大道，西至景德路，北至林海路。

(3)与相关场所的距离：估价对象位于宣城市经济技术开发区，距市中心府山广场行驶距离约 4.0 公里，距离火车站西站行驶距离约 5.2 公里，距离宣城龙川路客运总站行驶距离约 6.9 公里，距离芜湖宣州机场行驶距离约 40 公里。

(4)临路状况：小区主出入口位于鸿越大道，临路状况较好。

(5)楼幢位置、楼层、朝向

楼幢位置：估价对象楼幢位于小区内部，不临路，楼幢位置一般；



楼层：高层建筑，估价对象总层数为6层，所在层为地上第4层；

朝向：南北朝向，条状建筑，估价对象位于楼幢西边套。

(6)居住氛围：估价对象位于宣城经济技术开发区景德路希达小区D4幢408室，区域内住宅小区较多，有银桥湾小区、南国春天、畅和苑小区、东方福邸等住宅生活小区，居住氛围较浓厚。

2. 交通状况

(1)道路状况：估价对象所在小区临城区交通干线鸿越大道，道路通达度较优。

(2)出入可利用的交通工具：区域内有多处公交站点，距最近公交站点约240米，周边有11路、15路、8路、Y2路等多条公交线路，出租车往来较多，交通较便捷，公共交通状况较优。

(3)交通管制情况：双向通行、无单行道限制，车辆、通行时间无限制，限速60公里/小时。

(4)停车方便程度：小区楼幢地面有专业停车位或地下停车库，停车方便度较好。

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、通上水、通下水、通电、通燃气、通讯（电话、互联网、有线电视），基础设施较完备。

(2)外部公共服务设施：估价对象周边有学校、银行、医院等公用服务设施，公共服务设施较齐全，如希达幼儿园、宣城市第四小学（民生校区）等教育设施，中国工商银行、中国银行、中国农业银行、宣城皖南农商银行、等金融机构，医疗机构有宣城市人民医院西林分院、飞彩街道社区卫生院等医疗机构；该区域周边有商业广场、超市、中餐馆、菜市场等生活服务设施，生活服务设施较齐全，如台客隆超市希达店、希达仓储、万达广场、清溪楼、徽味小镇、希达小区菜店等。

4. 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。

所在区域周边无高压输电线路，无水源、固体废物污染，主要污染源为道路面过往车辆排放的汽车尾气和噪音污染。

(2)人文环境：估价对象周围大都是城市居民或上班人群，居民素质较好，治安状况较好，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。

综上所述，估价对象位于宣城市经济技术开发区，区域位置一般，外部配套设施完善度较好，交通较便捷，自然环境整体较好，整体区位状况有利于估价对象价值提升。

(二) 土地实物状况描述与分析

1. 名称：宣城经济技术开发区景德路希达小区 D4 幢 408 室住宅所属土地。

2. 四至：东至清溪路，南至鸿越大道，西至景德路，北至林海路。

3. 面积：宗地面积 884.97 m²，分摊土地面积未证载，不详。

4. 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，对估价对象的价值产生有利影响。

7. 地势：估价对象所在住宅楼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、积水的可能性较小，对估价对象的价值产生有利影响。

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”。

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) 房屋实物状况描述与分析

1. 名称：宣城经济技术开发区景德路希达小区 D4 幢 408 室住宅房地产。

2. 建筑规模：110.59 平方米。

3. 建筑结构：混合结构。



4. 设备设施：估价对象所在建筑物为多层住宅，一幢四单元，每单元一层二户，楼宇垂直交通为楼梯。基础设施配套完备（通路、通电、通讯、通燃气、给水、排水），水电、消防等设施较齐全。

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，窗为彩钢窗，入户门为家庭防盗钢制门，室内为木制成品门和铝合金玻璃门，室内精装修。客厅、餐厅和房间：地面为木地板，墙面为乳胶漆，顶棚为乳胶漆和客厅吊顶；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，空间布局较好。

8. 建筑功能：住宅及功能配套、空间利用率较高；防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照都较好。

9. 工程质量：未见有工程质量问题，工程质量较好。

10. 外观：建筑物外观较好。

11. 新旧程度：估价对象约于 2011 年建成，综合成新率为 80%。

12. 使用及维护情况：价值时点估价对象使用中，维护情况较好，为完好房。

13. 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。

14. 特殊景观：无特殊景观。

综合分析，估价对象建筑规模适中，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. 不动产用途：城镇住宅用地/住宅，实际用途为住宅。

2. 规划条件：未证载

3. 所有权：土地所有权为国家所有，房屋所有权人为徐●●●。

4. 土地使用权：土地使用权人为徐●●●。

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（划拨）。



7.他项权利信息：不动产权证明号为皖（2018）宣城市不动产权证明第0008120号，他项权人为徐●，抵押面积（平方米）为884.97/110.59，抵押类型为一般抵押权，被担保主债权数额为30万元，债务履行期限为2018-06-12起2018-11-12止。根据估价目的，本次评估估价假设不考虑担保物权对估价结果的影响。

8. 租赁或占用情况：依据估价假设，设定无租赁状况且不考虑占用情况对价值的影响。无。

9. 拖欠工程款情况：无。

10. 查封信息：①限制权人为宣城市区人民法院，查封期限为2022-03-07起2025-03-06止，查封范围为全部，查封文号为(2022)院1802执1268号，查封类型为轮候查封。②限制权人为宣城市区人民法院，查封期限为2022-03-07起2025-03-06止，查封范围为全部，查封文号为(2022)院1802执1271号，查封类型为轮候查封。根据估价目的，本次评估估价假设不考虑查封状况对估价结果的影响。

11. 于价值时点，估价对象存在抵押他项权利和查封登记，依据估价目的和估价假设，本次估价不考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

12. 权属清晰情况：权属清晰。

综上所述，估价对象房地产权益状况明确、使用权状况明确、各项权利因素完整，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）宣城市概况

宣城市位于皖东南，地处皖南山区与沿江平原结合地带，属北亚热带湿润季风气候，季风明显，四季分明，夏季高温多雨，冬季寒冷干燥。跨北纬 $29^{\circ} 57'$ — $31^{\circ} 19'$ 、东经 $117^{\circ} 58'$ — $119^{\circ} 40'$ ，东与浙江省长兴县、安吉县、临安市交界，北和东北与本省马鞍山市当涂县、江苏省南京市高淳区、溧阳市、宜兴市接壤，西和西北与池州市青阳县、芜湖市南陵县、芜湖县毗邻，南和西南与黄山市歙县、黄山区相连。境域东西长161.5公里，南北宽150公里，总面积12355.66平方公里。现辖宣城市区、宁国市、广德

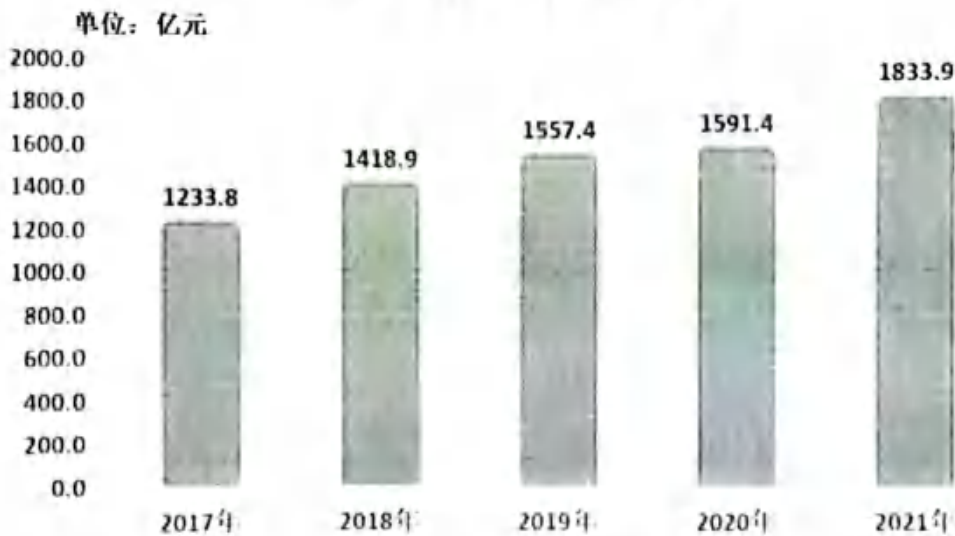


市和郎溪县、泾县、绩溪县、旌德县。

（二）社会经济发展状况

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。

2017-2021年全市生产总值



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。

（三）当前宣城市房地产市场发展状况

1-6 月，宣城市房地产市场投资、销售降幅扩大，市场低迷。

投资降幅陆续扩大。2022 年 1-6 月，宣城市和宣城市区分别完成房地产投资 129.1 亿元和 38.4 亿元，同比分别下降 12.3% 和 20%；宣城市和宣城市区商品房施工面积分别为 1699.6 万 m² 和 849.3 万 m²，同比下降 10.2% 和 9%；宣城市和宣城市区房屋新开工面积分别为 129.6 万 m² 和 31.2 万 m²，同比下降 43.1% 和 61.6%；宣城市和宣城市区商品房竣工面积分别为 85 万 m² 和 26.5 万 m²，同比下降 15.5% 和 60.9%。

商品房供应减少。2022 年 1-6 月宣城市和宣城市区批准预售商品房分别为 124.8 万 m² 和 50.2 万 m²，同比下降 75.4% 和 81.2%；其中批准预售商品住宅分别为 69.4 万 m² 和 19.1 万 m²，同比下降 75.4% 和 81.2%。

销售降幅扩大。2022 年 1-6 月，宣城市和宣城市区分别完成房地产销售面积 162 万 m² 和 33.7 万 m²，同比下降 35.1% 和 58%；宣城市和宣城市区商品住宅销售面积分别为 146.4 万 m² 和 26.3 万 m²，同比下降 37% 和 64.2%，除旌德和泾县销售增速正增长外，其余各县市销售增速均有负增长。

信贷占比稳定。6 月末，宣城市和宣城市区房地产各项贷款余额 735.7 亿元和 296.9 亿元，同比增长 5% 和 3.5%，分别占同级同期人民币各项贷款余额的 31.9% 和 34.1%，较上年同期分别下降 3.5 个和 3.2 个百分点。

2022 年 1-6 月，受全国房地产大环境影响，宣城市房地产市场持续低迷。宣城市为保障房地产市场平稳健康发展，相继出台了宣城市《应对疫情影响助力宣城市区房地产市场平稳健康发展的若干措施》和《宣城市区新市民等群体安居工程实施方案》政策，6 月以来房屋销量环比增长 65%，较上月反弹明显。

（四）宣城市楼市政策

宣城市为贯彻落实“房子用来住的，不是用来炒的”定位，落实稳地价、



稳房价、稳预期的要求，提出如下实施意见。

(1) 加强房地产交易监管

A. 严格商品房预售许可条件。新建商品房完成地上建筑主体结构总层数的三分之一以上，开发企业方可申请商品房预售许可。

B. 强化商品住房价格备案制度。新建商品住房项目申报预售许可须进行价格备案，对备案价格进行指导。

C. 合理确定商品房备案价格。商品房预售审批后，6个月内不得上调备案价格；取得预售许可证后，开发企业须在10日内一次性公开全部可售房源。

D. 加强精装修房屋价格审查备案。新出让的房地产开发项目，房地产开发建设条件意见书可以明确商品住房精装修比例，未明确精装修比例的，开发企业不得违背房地产开发建设条件意见书，对商品住房实施精装修。

E. 增加重点监管资金拨付节点。对实行商品房预售资金监管的项目，为保障房地产开发项目的正常建设，在主体结构封顶到竣工验收合格之间增加重点监管资金拨付节点。

F. 加强存量房交易资金监管。全面实施存量房买卖合同网签，各商业银行应依据经网签的《存量房买卖合同》办理存量房按揭贷款业务。

(2) 支持居民合理消费需求

A. 支持新建非住宅类商品房交易。对居民首次在宣城市区购买新建非住宅类商品房的，由契税受益财政按其所交契税100%给予财政补贴。

B. 扩大“购房券”使用范围。被征收人选择货币化补偿安置的，可使用“购房券”购买新建非住宅类商品房。

(3) 规范房地产市场秩序

A. 鼓励公正摇号开盘。房地产开发项目在申请预售许可证后，若意向登记人数大于预售商品房套数的，鼓励开发企业采取公正摇号方式开盘。

B. 规范商品房退房行为。对商品房已销售并签订《商品房买卖合同》后，购房人申请退房的房源，须按照原合同销售价格销售，由市住建局（市房产中心）组织公开报名，统一时间，通过集中公证摇号的方式确定购买对象。

C. 加大对违法违规行为的查处力度。加大对开发企业、租赁企业、中介机构及其从业人员的管理，持续开展房地产市场秩序专项整治。



D. 加大对房地产领域突出矛盾的处置力度。加大对房地产开发项目因工程质量、建筑设计缺陷、房屋延期交付等突出矛盾的处置力度。

(4) 优化房地产市场发展环境

A. 降低房地产开发成本。对房地产开发项目地下室的城市基础设施配套费按住宅用途标准（50 元/m²）收取。

B. 优化公共服务事项缴费比例。供水管网建设工程费缴纳时点为：供水进场施工前缴纳 50%，竣工验收前缴纳 50%。燃气管道建设费缴纳时点为：办理建筑工程施工许可前缴纳 10%，供气进场施工前缴纳 50%，竣工验收前缴纳 40%。

(5) 稳地价、稳房价、稳预期。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。

(五) 城市规划与发展目标

根据宣城市城市总体规划（2016-2030 年）（皖政秘〔2017〕152 号文），宣城市城市规划区城乡统筹发展战略为：对接周边区域板块，依托地域比较优势，体现城市职能定位；尊重自然山水环境，形成独特空间格局；做大做强中心城区，注重乡镇特色发展。

城市规划区城镇发展指引：城市规划区以中心城区（即宣城市区，以下统称为中心城区）为核心，将周边乡镇/街道强化与中心城区的协调，划分南北两个片区分别进行建设引导。

宣城市总体规划设计是中心城区为发展重中之重，中心城区空间结构为：形成“双城双片、双源双廊”的城市空间结构。

中心城区（宣城市区）的发展：依托敬亭山、南漪湖和水阳江等核心生态要素，形成“一城（中心城区）一区（南漪湖生态旅游度假区）一廊（水阳江历史文化生态廊道）”的空间格局，促进山水生态环境和城市空间互融发展。

运用城市设计手段，重点打造“五区四轴、五大节点”整体景观框架，形成中心城区特色风貌。

“五区”为老城区（鳌城）、宛陵湖、彩金湖、敬亭山、夏渡森林公园等五个特色景观片区。

“四轴”为“两主两次”四条景观轴线，即敬亭山-中央公园-宛陵湖-



夏渡森林公园轴线和彩金湖-中央公园-鳌城-水阳江滨水公园轴线两条主要景观轴线，梅溪路和昭亭路构成的 X 形公共服务设施集聚带构成的两条次要景观轴线。

“五点”即中央公园大型景观建筑（中部）、宛陵湖片区大型公共建筑（南部）、彩金湖片区大型公共建筑（西部）、鳌城片区重要历史建筑（东部）、敬亭山入口大型景观建筑（北部）。

宣城市发展总体目标是建设皖苏浙省际交汇区域中心城市，聚力打造“现代产业之城、综合枢纽之城、文化生态之城、平安幸福之城”；城镇化发展目标是到 2030 年城镇化水平达 70%，市域总人口 340 万人，城镇人口 238 万人。

综上所述，宣城市社会经济保持较快增长，投资和消费稳步恢复，财政收支稳定增长，金融、物价市场平稳运行。随着“十四五”规划蓝图的布局和实施，宣城市的经济发展迎来新的时期，这对宣城市房地产业带来了发展的契机和空间。

估价对象所在的住宅房地产位于宣城市经济技术开发区，该区域为宣城市扩展建设城区范围，基础设施和公用设施均较完善，交通较便利，人口密集度较高，但金融、服务业发达程度一般，因此，该区域的商业房地产水平处于中等水平，未来发展具有一定的提升空间。

三、估价对象最高最佳利用分析

估价对象现在的使用用途是在法律上许可的能获利最多的最有效地使用。故以维持估价对象现状持续使用（或经营）为前提进行评估。

房地产估价应当以估价对象的最高最佳使用为前提进行估价。最高最佳使用是指要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状态下的价值或价格的原则。

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：

（一）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。

（二）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。

(三) 财务上的可行性,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。

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

(五) 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。

(六) 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。

在房地产的最高最佳价值利用方式的选择上,价值最大的为商业,其次为住宅。但最高最佳价值的最大必须是在合法的基础上进行,其利用前提为合法使用。

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。根据估价对象的产权资料和实地查勘,估价对象法定用途及实际用途均为住宅,满足用途合法性;估价对象所在建筑物从规划、设计、施工、材料等各方面都满足现有技术的可能性;估价对象所在区域的住宅房地产有效需求较大,且估价对象能获得较好的经济收益,满足财务的可行性;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;本估价以估价对象保持合法用途及维持现状持续利用为最高最佳利用方式。

四、估价方法适用性分析

本次估价的估价目的是对已建成的房地产即住宅房地产进行市场价值估价。通过实地查勘和对周边区域的调查并分析有关资料后,根据估价对象住宅房地产的特点和实际情况,进行估价方法的具体选择。

(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住宅房地产在价值时点上市场价格,故不适合选用成本法。

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,不产生后续开发成本,理论上不适用假设开发法,故不适合选用假设开发法。

(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房地产,由于估价对象同一供求圈内有较多的类似房地产买卖可比实例,故选用比较法。

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,两种估价方法相互验证,最终综合评定其市场价值。

(三) 估价技术路线如下:

1. 比较法:

- (1) 搜集交易实例;
- (2) 选取 3 个可比实例计算出估价对象价格;
- (3) 对可比实例的实际成交价格进行适当处理;
- (4) 求取比较价值(单价);

2. 收益法:

本次收益法评估采用持有加转售模式测算房地产市场价值。

(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,商业性房地产市场变化快,且收益期较长,难以预测收益期限内各年净收益,因此本次估价选择持有加转售模式;

- (2) 有效毛收入按出租型求取;
- (3) 采用市场客观租金求取收益价值;

(4) 确定报酬率,并假设报酬率每年不变,期间收益逐年递增,求取价值时点起持有期 5 年内的收益价值折现到价值时点;



- (5) 求取估价对象 5 年后的转售收益并折现到价值时点；
(6) 利用持有加转售模式的收益法公式求得估价对象的收益价值（单价）。

3. 确定估价结果：

综合比较法与收益法的评估单价求取估价对象市场价值。

五、估价测算过程

（一）比较法

计算公式：

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

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准价格。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。具体见估价对象与可比实例情况说明表：

表 1-1、案例情况说明表

| 项目 | 可比实例 A | 可比实例 B | 可比实例 C |
|-----------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 名称（坐落） | 希达小区住宅房地产 | 希达小区住宅房地产 | 希达小区住宅房地产 |
| 交易价格（取整）（元/m ² ） | 6796.00 | 7766.00 | 7540.00 |
| 位置 | 希达小区 | 希达小区 | 希达小区 |
| 用途 | 住宅 | 住宅 | 住宅 |
| 土地使用权类型 | 划拨 | 划拨 | 划拨 |
| 成交日期 | 2022 年 1 月 | 2021 年 12 月 | 2021 年 10 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 | 精装修 | 精装修 |
| 层次 | 3/6F, 好 | 4/6F, 较好 | 2/6F, 一般 |
| 成新率 | 八成 | 八成 | 八成 |
| 建筑面积（m ² ） | 113 | 94 | 126 |
| 成交价格内涵 | 建筑面积计价；成交价格含室内二次装修，但不包括家具家电等动产；交易税费各付 | 建筑面积计价；成交价格含室内二次装修，但不包括家具家电等动产；交易税费各付 | 建筑面积计价；成交价格含室内二次装修，但不包括家具家电等动产；交易税费各付 |
| 资料来源 | 市场收集 | 市场收集 | 市场收集 |

2. 选取比较因素编制因素条件说明表

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 1-2、估价对象与可比实例情况说明表

| 名称及坐落 比较因素 | | 估价对象 | 可比实例 A | 可比实例 B | 可比实例 C |
|------------------------|------------------------|----------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| | | 宣城经济技术开发区景德路希达小区 D4 幢 408 室住宅房地产 | 希达小区住宅房地产 | 希达小区住宅房地产 | 希达小区住宅房地产 |
| 单价 (元/m ²) | | 待估 | 6796 | 7766 | 7540 |
| 交易情况 | | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 |
| 交易日期 | | 2022 年 8 月 16 日 | 2022 年 1 月 | 2021 年 12 月 | 2021 年 10 月 |
| 区位因素 | 距市中心府山广场距离 | 4 公里 | 4 公里 | 4 公里 | 4 公里 |
| | 居住氛围 | 较浓厚 | 较浓厚 | 较浓厚 | 较浓厚 |
| | 交通便利度 | 较便捷 | 较便捷 | 较便捷 | 较便捷 |
| | 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 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| | 在小区的位置 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| | 层次 | 4/6F, 较好 | 3/6F, 好 | 4/6F, 较好 | 2/6F, 一般 |
| 实物因素 | 朝向 | 南北 | 南北 | 南北 | 南北 |
| | 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 | 砖混 | 砖混 | 砖混 | 砖混 |
| | 建筑面积 (m ²) | 110, 59, 适中 | 113, 适中 | 94, 适中 | 126, 适中 |
| | 装饰装修 | 精装修 | 毛坯 | 精装修 | 精装修 |
| | 成新程度 | 八成 | 八成 | 八成 | 八成 |
| 权益状况 | 物业状况 | 一般 | 一般 | 一般 | 较好 |
| | 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 (划拨) | 国有建设用地使用权 (划拨) | 国有建设用地使用权 (划拨) | 国有建设用地使用权 (划拨) |
| 其他权益情况 | | 无 | 无 | 无 | 无 |

3. 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，估价对象室内为精装修，可比实例 A 未装修为毛坯，可比实例 B 和可比实例 C 均为精装修，



故应将可比实例 A 与估价对象财产范围之间的差异进行统一为与估价对象相一致，可比实例 B 和可比实例 C 不予以调整。

经调查分析，室内二次装修价值考虑折旧后（包括物质与功能折旧），宣城市城区装修价值精装修比毛坯高出约 1000-1300 元/m²，本次评估经实地查勘结合评估对象装修情况取值 1200 元/m²，则可比实例 A 统一财产范围后的单价为：

可比实例 A 为：6796+1200 = 7996 元/平方米

(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。

4. 交易情况修正

估价对象为正常交易价格，可比实例 A、B、C 均为二手市场正常交易价格，无需进行交易情况修正。

5. 市场状况调整

可比实例在价值时点的价格=可比实例在成交日期的价格×市场状况调整系数

本次评估比较案例交易时间均为近期的案例，与评估期日时间间隔未超过一年，结合宣城市二手房交易市场实际状况和估价对象所在区域，以可比实例成交时期的价格为基准至价值时点，该时期同一供求范围内房地产价格无明显波动，故不进行房地产市场状况修正。

6. 区位状况调整

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 0.5 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，每相差一个级别，指数相应向下修正 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，每相差一个级别，指数相应向下修正 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，每相差一个级别，指数相应向下修正 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，每相差一个级别，指数相应向下修正 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，每相差一个级别，指数相应向下修正 3%。

(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，每相差一个级别，指数相应向下修正 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三层为较差，以估价对象层次为 100，每相差一个等级，指数相应修正 2%。

(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%。



7. 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,每相差一个级别,指数相应向下修正 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,每相差一个级别,指数相应向下修正 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,每相差一个级别,指数相应向下修正 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) 装饰装修

分为高档装修、中档装修、普通装修、毛坯四个级别。该实物状况已在统一财产范围里调整,不予修正。

(6) 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,每相差一个级别,指数相应向下修正 2%。

(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,每相差一个级别,指数相应向下修正 2%。

8. 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%),每相差一个级别,指数相应向下修正 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，故不予调整。

(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%），每相差一个级别，指数相应向下修正 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%），每相差一个级别，指数相应向下修正 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 1-3、比较因素条件指数表

| 名称及坐落 比较因素 | | 估价对象 | 可比实例 A | 可比实例 B | 可比实例 C |
|---------------|------------|----------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| | | 宣城经济技术开发区景德路希达小区 D4 幢 408 室住宅房地产 | 希达小区住宅房地产 | 希达小区住宅房地产 | 希达小区住宅房地产 |
| 单价（元/㎡） | | 待估 | 7996 | 7766 | 7540 |
| 交易情况 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 交易日期 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 区位因素 | 距市中心府山广场距离 | 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 | 100 | 100 | 100 |
| | 层次 | 100 | 102 | 100 | 98 |
| | 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（㎡） | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 装饰装修 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 成新程度 | 100 | 100 | 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 |

9. 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 1-4、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 |
|-----------------------|-----------------------|---------------|---------------|---------------|
| | | 希达小区住宅房地 产 | 希达小区住宅房地 产 | 希达小区住宅房地 产 |
| 单价（元/m ² ） | | 7996 | 7766 | 7540 |
| 交易情况 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 交易日期 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 区位因素 | 距市中心府山广场距离 | 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 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 层次 | 100/102 | 100/100 | 100/98 |
| | 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 |
| | 装饰装修 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 成新程度 | 100/100 | 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） | | 7839.22 | 7766.00 | 7693.88 |

10. 估价对象平均比准单价 P：

经修正比较，三个可比实例比准价格差距不大，故采用简单算术平均法得出估价对象平均比准价格：

$$P = (789.2 + 7766.00 + 7693.88) \div 3 \approx 7766.00 \text{ (元/m}^2\text{)} \text{ (取整)}$$

综上测算，比较法评估结果估价对象单价为 7766.00 元/m²



(二) 收益法

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。本次评估注册房地产估价师根据同类型住宅房地产的出租情况，选用收益法中净收益递增、收益年限为有限年条件下的房地产价值，加上持有有限年后，房地产转售收益并折现到价值时点的价值，即利用持有加转售模式的收益法公式求得估价对象的市场价值。

收益法计算公式：

$$\text{公式： } V = \frac{A}{Y - g} \times \left[1 - \left(\frac{1 + g}{1 + Y} \right)^t \right] + \frac{V_t}{(1 + Y)^t}$$

式中：V—收益价值

A—房地产期间收益

Y—房地产报酬率

t—持有房地产的期限，简称持有期

g—净收益逐年递增的比率

V_t —房地产未来第 t 年年末转售的净收益

注：本估价方法中的潜在毛收入、有效毛收入、运营费用、净收益等，以年度计，并假设在年末发生。

1. 持有期期间收益

(1) 估算年有效毛收入

① 市场租金水平的确定

估价对象位于宣城经济技术开发区景德路希达小区 D4 幢 408 室住宅房地产，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2-1、估价对象与可比实例情况说明表

| 比较因素 | 名称及坐落 | 估价对象 | 可比实例 D | 可比实例 E | 可比实例 F |
|------|-------|----------------------------------|----------------------------------|-----------|-----------|
| | | 宣城经济技术开发区景德路希达小区 D4 幢 408 室住宅房地产 | 宣城经济技术开发区景德路希达小区 D4 幢 408 室住宅房地产 | 希达小区住宅房地产 | 希达小区住宅房地产 |



| | | | | | |
|---------------------------|-----------------------|--|---------|---------|--------|
| 用途 | 住宅 | 住宅 | 住宅 | 住宅 | |
| 市场租金(元/m ² ·月) | 待估 | 13.5 | 13.6 | 14.3 | |
| 交易情况 | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 | |
| 交易日期 | 2022年8月16日 | 2022年8月 | 2022年8月 | 2022年8月 | |
| 租金价格内涵 | 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 | 距市中心府山广场距离 | 4公里 | 4公里 | 4公里 | 4公里 |
| | 居住氛围 | 较浓厚 | 较浓厚 | 较浓厚 | 较浓厚 |
| | 交通便利度 | 较便捷 | 较便捷 | 较便捷 | 较便捷 |
| | 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 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| | 在小区的位置 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| | 层次 | 4/6F,较好 | 4/6F,较好 | 5/6F,一般 | 3/6F,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 | 砖混 | 砖混 | 砖混 | 砖混 |
| | 建筑面积(m ²) | 110.59,适中 | 111,适中 | 110,适中 | 112,适中 |
| | 装修情况 | 精装修 | 普通装修 | 普通装修 | 精装修 |
| | 成新程度 | 八成 | 八成 | 八成 | 八成 |
| | 物业状况 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| 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

a. 建立比较基础: 估价对象与可比实例租金内涵基本一致, 装修状况对租赁价值的影响较大, 根据对宣城市住宅租赁市场的调查、分析, 装修分为毛坯、简单装修、精装修、豪华装修四个等级, 每上升或降低一个等级, 指数相应向上或向下修正 3%。估价对象与可比实例租金内涵基本一致, 已满足比较基础一致条件。

b. 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。

c. 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。

d. 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 2-2。



表 2-2、租金测算表

| 比较因素 名称及坐落 | | 可比实例 D | 可比实例 E | 可比实例 F |
|---------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|
| | | 希达小区住宅房地产 | 希达小区住宅房地产 | 希达小区住宅房地产 |
| 市场租金(元/㎡·月) | | 13.5 | 13.6 | 14.3 |
| 交易情况 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 交易日期 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 成交价格内涵 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 区位因素 | 距市中心府山广场距离 | 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 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 层次 | 100/100 | 100/98 | 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 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 装修情况 | 100/97 | 100/97 | 100/100 |
| | 成新程度 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 物业状况 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 权益状况 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 比准价格(元/平方米) | | 13.92 | 14.31 | 14.02 |
| 最终确定价格(简单算术平均法,取整)(元/㎡·月) | | 14.00 | | |

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 14.00(元/平方米)。

④确定租约限制

经估价委托人说明及注册房地产估价师现场查勘,估价对象于价值时点无租约限制,故无需考虑租约对价值产生的影响,不存在其他特殊情况。

⑤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空置和租金损失率金,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确定空置和租金损失



经过注册房地产估价师现场查勘和调查，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。自用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率为 5%。

⑦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 14.00（元/平方米）

年其他收入=月租金×一年期存款利率

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 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 1400（元/平方米）。

维修费=建筑物重置价格×维修费率（1%）



②管理费：管理费是指房屋出租过程中发生的住宅费用、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%。

$$\text{管理费} = \text{房地产年有效毛收入} \times \text{管理费费率} (2\%)$$

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1400（元/平方米）。

估价对象约于2011年建成，砖混结构的非生产用房经济耐用年限为50年，价值时点建筑物剩余经济耐用年限为39年，估价对象不动产权利性质为划拨，理论上无使用权时间限制，因此建筑物剩余经济耐用年限短于土地剩余使用年限，按相关规定，砖混结构的建筑物残值率为2%，按照孰短原则，则建筑物的成新率采用直线法公式计算如下：

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= [1 - (1 - \text{残值率}) \times \text{房屋已使用年限} / \text{房屋耐用年限}] \times 100\% \\ &= [1 - (1 - R) \times t / N] \times 100\% \\ &= [1 - (1 - 2\%) \times 11 / 50] \times 100\% \\ &= 78\% \end{aligned}$$

估价对象无功能性及外部性折旧，注册房地产估价师根据现场勘查及建筑物维护保养状况可知，估价对象于价值时点的维护较好，结合观察法，最终综合确定其成新率为80%，为完好房。

$$\begin{aligned} \text{保险费} &= \text{建筑物市场价值} \times \text{保险费率} \\ &= \text{建筑物重置价格} \times \text{成新率} (80\%) \times \text{保险费率} (2\%) \end{aligned}$$

④房产税：依据财政部、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）及《关于营改增后契税、房产税、土地增值税个人所得税、计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43号）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、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、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% 计税，则：

$$\text{房产税} = \text{房地产年有效毛收入} \div (1+5\%) \times 4\% \times 50\%$$

⑤ 租赁费用：租赁费用是指委托房地产经纪机构出租，房地产经纪机构向出租人收取的佣金，按照行业的正常标准，租赁费用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 1%。

$$\text{租赁费用} = \text{房地产年有效毛收入} \times \text{租赁费用率}$$

⑥ 租赁税费

租赁税费包括增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加、水利基金等。

A、增值税：依据财政部、国家税务总局于 2005 年 3 月 23 日发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）附件 2 第九条第五、六款：“其他个人出租其取得的不动产（不含住房），应按照 5% 的征收率计算应纳税额”；“个人出租住房，应按照 5% 的征收率减按 1.5% 计算应纳税额”；

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。

B、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），宣城市城市维护建设税为流转税的 7%，则城市维护建设税=增值税×7%。

C、教育费附加：根据关于印发《安徽省地方教育附加增收和使用管理暂行办法》的通知（财综〔2011〕349 号），宣城市教育费为流转税的 3%，则教育费附加及地方附加=增值税×3%。

D、地方教育附加：根据 2011 年国务院修订的《征收教育费附加的暂行规定》和省财政厅、地方税务局、省教育厅《关于印发安徽省地方



教育附加征收和使用管理暂行办法的通知》（财综〔2011〕349号），宣城市地方教育附加费为流转税的2%，则地方教育附加=增值税×2%。

E、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=房地产年有效毛收入×（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）

$$= \text{房地产年有效毛收入} \times [1.5\% \div (1+5\%) \times (1+7\%/2+5\%/2) + 0.6\%/2] \times 0$$

综上，租赁税费合计为0。

⑦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A=135.73元/m²·年，计算如下表：

表2-3、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 ·年 | 159.81 |
| 1 | 年潜在毛收入 | | 1.1×1.2×12月+1.3 | 元/m ² ·年 | 168.21 |
| 1.1 | 潜在毛租金收入 | | | 元/m ² ·月 | 14 |
| 1.2 | 有效租赁面积率 | 100% | | % | 100% |
| 1.3 | 其他收入 | 1.50% | 押金×1.5% | 元/m ² ·年 | 0.21 |
| 1.4 | 空置和租金损失 | | 1.1×12月×1.5 | 元/m ² ·年 | 8.40 |
| 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 ·年 | 24.08 |
| 2.1 | 维修费 | 2% | 重置成本×费率 | 元/m ² ·年 | 14 |



| | | | | | |
|-----|--------|-------|--------------------------|---------------------|--------|
| 2.2 | 管理费 | 2% | 年有效毛收入×费率 | 元/m ² ·年 | 3.20 |
| 2.3 | 保险费 | 0.20% | 重置成本×成新率×费率 | 元/m ² ·年 | 2.24 |
| 2.4 | 房产税 | 4% | 年有效毛收入×4%×50%/ (1+5%) | 元/m ² ·年 | 3.04 |
| 2.5 | 租赁费用 | 1% | 年有效毛收入×费率 | 元/m ² ·年 | 1.60 |
| 2.6 | 租赁税费 | 0.00% | 年有效毛收入×费率 | 元/m ² ·年 | 0.00 |
| 2.7 | 建筑物成新率 | | | % | 80.00% |
| 2.8 | 重置成本 | | | 元/m ² | 1400 |
| (三) | 年净收益 | | (一) - (二) | 元/m ² ·年 | 135.73 |

(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3%~5%递增，综合分析估价对象所处位置、环境状况、公共配套设施状况、未来收益等情况，采用长期趋势法预测未来，确定估价对象持有期内每年的递增比率 $g=4%$ 。

(5) 报酬率的确定

报酬率也称为回报率、收益率，是将估价对象各年期的净收益折现到价值时点的比率。

本次估价采用累加法求取报酬率

报酬率=安全利率（无风险报酬率）+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（易于融资等）

无风险报酬率选用同一时期中国人民银行公布的一年定期存款年利率。根据估价对象所在区域的经济现状及未来预测、同类房地产的投资利润率及行业风险水平等确定风险报酬率。具体如下表所示：

| 项目 | 数值 |
|----------|-------|
| 安全利率 | 1.5% |
| 投资风险补偿 | 2.0% |
| 管理负担补偿 | 1.5% |
| 缺乏流动性补偿 | 1.5% |
| 投资带来的优惠率 | -0.5% |
| 报酬率 | 6.0% |



(6) 持有期的确定

持有期应根据市场上投资者对同类房地产的典型持有时间及能预测期间收益的一般期限来确定，并宜为 5~10 年，本次估价设定自价值时点之后的 5 年为收益法测算的持有期。

2. 预测持有期末的转售收益 V_t

根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》的第 4.3.12 条的规定：期末转售收益应为持有期末的房地产转售价格减去转售成本。持有期末的房地产转售价格可采用直接资本化法、比较法等方法来测算。持有期末的转售成本应为转让人负担的销售费用、销售税费等费用和税金。因估价对象所处宏观房地产市场仍以新建房地产为主，宏观房地产市场不成熟，采用直接资本化法时难以确定资本化率，故持有期末的转售价格无法选取直接资本化法确定，因此本次估价采用比较法测算价值时点的比较价值结合长期趋势法确定转售价格。

(1) 期初销售价格 P

根据未来价格每年的上涨率(g)测算期末转售价格。根据前 5 年(2017 年-2021 年)宣城市住宅用房二级市场销售价格变动情况，并分析 2022 年的宣城市住宅房地产市场走势以及市场通化膨胀等因素，考虑到未来住宅房地产市场的不确定因素及估价对象的实际情况，综合分析，本次估价时同类型物业未来价格每年上涨率取 $g=4\%$ 。

本次估价以比较法测算结果(7766.00 元/ m^2)作为期初销售价格，以此为基准，依据未来价格每年的上涨率(g)测算期末转售价格。

(2) 预测持有期末转售价格 P_t (含转售成本)

期末转售价格 = 期初销售价格 $\times (1 + \text{年增长率})^t$

$$P_t = P \times (1 + g)^t$$

(3) 预测持有期末的转售成本 C

指转让人负担的销售费用、销售税费等费用和税金，本次评估转售成本参照宣城市住宅二手房交易税费。

a. 交易服务费：3 元/平方米，由于交易手续费金额较小，对估价对象价值影响微乎其微，故此项忽略不计；

b. 增值税及附加：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）的规定，个人将购买不足2年的住房对外销售的，按照5%的征收率全额缴纳增值税；个人将购买2年以上的（含2年）的住房对外销售的，免征增值税；

c. 所得税：普通住宅购买未满5年（含5年）的房产或非家庭唯一的生活用房对外出售个人所得税为房价的1%或差价的20%，满5年并且是家庭唯一的生活用房则免征个人所得税。

d. 印花税：根据《财政部国家税务总局关于调整房地产交易环节税收政策的通知》（财税〔2008〕137号）第二条规定：“对个人销售或购买住房暂免征收印花税。”，因此个人销售房屋免征印花税。

e. 土地增值税：按照相关税法规定，土地增值税是以转让房地产取得的收入，减除法定扣除项目金额后的增值额作为计税依据，并按照四级超率累进税计算应纳税额。计算公式：应纳土地增值税税额=增值额×适用税率，增值额=转让房地产收入-允许扣除项目金额；①增值额未超过扣除项目金额50%部分，税率为30%，速算扣除系数0%；②增值额超过扣除项目金额50%，未超过税率扣除项目金额100%部分，税率为40%，速算扣除系数5%；③增值额超过扣除项目金额100%，未超过税率扣除项目金额200%部分，税率为50%，速算扣除系数15%；④增值额超过扣除项目金额200%，税率为6层0%，速算扣除系数35%。根据安徽省税法规定对个人销售住房暂免征收土地增值税，则本次转售土地增值税为零。

根据估价委托人提供的资料，估价对象已满5年，按宣城市住宅房地产司法处置惯例，经分析，持有期末估价对象的转售成本为转让价格的1%。

综上，则持有期末的转售成本测算如下：

期末转售成本 $C =$ 交易服务费+个人所得税+增值税+城市维护建设税+教育费附加及地方教育附加+印花税+土地增值税
 $= P_t \times 1\%$

(4) 预测持有期末的转售收益 V_t

期末转售收益 = 转售价格 - 转售成本

$V_t = P_t - C$

3. 选用计算公式，求取收益单价



$$V = \frac{A}{Y-g} \times [1 - (\frac{1+g}{1+Y})^t] + \frac{Vt}{(1+Y)^t}$$

根据以上的说明，估价对象持有期转售计算如下表：

表 2-4、估价对象持有期转售测算表

| 序号 | 项目 | 参数 | 公式或说明 | 金额（元） |
|-------|-------------|----------------------|---|---------|
| (一) | 持有期间收益 | | | 135.73 |
| 1.1 | 年净收益 A | | 见净收益计算表 | 135.73 |
| 1.2 | 租金增长率 | 4% | | |
| 1.3 | 报酬率 | 6% | | |
| 1.4 | 持有期（年） | 5 | t | |
| (二) | 期末转售收益 Vt | Vt | Pt-C | 9354.04 |
| 2.1 | 估价对象现值 | P | | 7766.00 |
| 2.2 | 期末转售价格 Pt | Pt | 比较法单价(P) × (1+4%) ⁵ | 9448.53 |
| 2.3 | 期末转售成本 | C | | 94.49 |
| 2.3.1 | 交易手续费 | | | 0 |
| 2.3.2 | 增值税及附加 | 5.60% | (Pt-P) × 费率 | 0（免征） |
| 2.3.3 | 所得税 | 1% | Pt × 所得税率 | 0（免征） |
| 2.3.4 | 印花税 | 0.05% | Pt × 印花税率 | 0（免征） |
| 2.3.5 | 土地增值额与扣除费用比 | 22% | 未超过扣除项目金额的 50%，取 30%税率，速算税 率系数 0 | 0（免征） |
| 2.3.6 | 土地增值税 | 0% | | |
| 2.3.7 | 转售成本 | 1% | Pt × 1% | 94.49 |
| (三) | 估价对象评估单价 | V（元/m ² ） | $V = \frac{A}{Y-g} \times [1 - (\frac{1+g}{1+Y})^t] + \frac{Vt}{(1+Y)^t}$ | 7606.00 |

综上测算，收益法评估结果估价对象单价为 7606.00 元/m²。

（三）估价结果的确定

根据以上评估过程，采用比较法和收益法对估价对象进行了房地产市场价值测算，比较法测算的结果为 7766.00 元/平方米，收益法测算的结果为 7606.000 元/平方米。两种方法计算结果相差不大，经注册房地产估价师根据估价目的结合估价对象实际情况确定采用两种方法的简单算术平均数作为估价对象最终单价结果（取整），则：

$$\begin{aligned} \text{估价对象单价} &= (7766.00 + 7606.000) \div 2 \\ &= 7686.00 \text{（元/m}^2\text{）（取整）} \end{aligned}$$



估价对象总价=7686.00×110.59 ≈ 85.00(万元)

六、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，在满足本次估价假设与限制条件下，考虑了影响房地产价值的各项因素，最后确定估价对象房地产在价值时点 2022 年 08 月 16 日的市场价值为(币种：人民币)：

总价:85.00 万元（大写：捌拾伍万元整）

单价:7686.00（元/平方米）。

安徽建英房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年八月二十五日





附 件

- 附件 1：《安徽建英房地产土地资产评估有限公司承诺书》
- 附件 2：《宣城市区人民法院司法鉴定委托书》
- 附件 3：估价对象位置图
- 附件 4：估价对象实地查勘情况和相关照片
- 附件 5：估价对象权属证明复印件及估价所依据的其他文件资料
- 附件 6：房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 附件 7：注册房地产估价师估价资格证书复印件



附件 1：《安徽建英房地产土地资产评估有限公司承诺书》

鉴定人承诺书

本人接受人民法院委托，作为诉讼参与者参加诉讼活动，依照国家法律法规和人民法院相关规定完成本次司法鉴定活动，承诺如下：

一、遵循科学、公正和诚实原则，客观、独立地进行鉴定，保证鉴定意见不受当事人、代理人或其他第三方的干扰。

二、廉洁自律，不接受当事人、诉讼代理人及其请托人提供的财物、宴请或其他利益。

三、自觉遵守有关回避的规定，及时向人民法院报告可能影响鉴定意见的各种情形。

四、保守在鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私，不利用鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私获取利益，不向无关人员泄露案情及鉴定信息。

五、勤勉尽责，遵照相关鉴定管理规定及技术规范，认真分析判断专业问题，独立进行检验、测算、分析、评定并形成鉴定意见，保证不出具虚假或误导性鉴定意见；妥善保管、保存、移交相关鉴定材料，不因自身原因造成鉴定材料污损、遗失。

六、按照规定期限和人民法院要求完成鉴定事项，如遇特殊情形不能如期完成的，应当提前向人民法院申请延期。

七、保证依法履行鉴定人出庭作证义务，做好鉴定意见的解释及质证工作。

本人已知悉违反上述承诺将承担的法律責任及行业主管部门、人民法院给予的相应处理后果。

承诺人：（签名）





附件 2：《宣城市区人民法院司法鉴定委托书》

宣城市宣州区人民法院

司法鉴定委托书

(2022)皖1802法鉴字371号

安徽建英房地产土地资产评估有限公司：

我院执行局移送的陈[]与徐[]民间借贷一案，需要对被执行人徐[]名下宣城经济技术开发区景德路希达小区D4幢408室房屋予以评估。[]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，特委托你单位请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：_____







附件 5：估价对象权属证明复印件及估价所依据的其他文件资料

不动产权属信息查询证明

查询号：202207341802059068

不动产基本信息

| | | | |
|------------|--|--------|--|
| 坐落 | 宣城经济技术开发区景德路希达小区D4幢408室 | | |
| 不动产单元号 | 341802800004GB00140F00010032 | | |
| 不动产类型 | 土地、房屋 | | |
| 权利性质 | 划拨/动迁房 | 土地使用期限 | |
| 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884.97m ² /房屋建筑面积110.59m 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(2018)宣城市不动产权第0026175号 | ● | 3425011972040● | 单独所有 | | 2018-05-28 |
| 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(2018)宣城市不动产证明第0008120号 | ● | 884.97/110.59 | 一般抵押权 | 30 | 2018-06-12起 2018-11-12止 | 2018-06-13 |

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 | 2022-03-07起2025-03-06止 | 全部 | (2022)皖1802执1268号 | 轮候查封 | |
| 宣城市宣州区人民法院 | 2022-03-07起2025-03-06止 | 全部 | (2022)皖1802执1271号 | 轮候查封 | |

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：2022年07月12日14时44分55秒

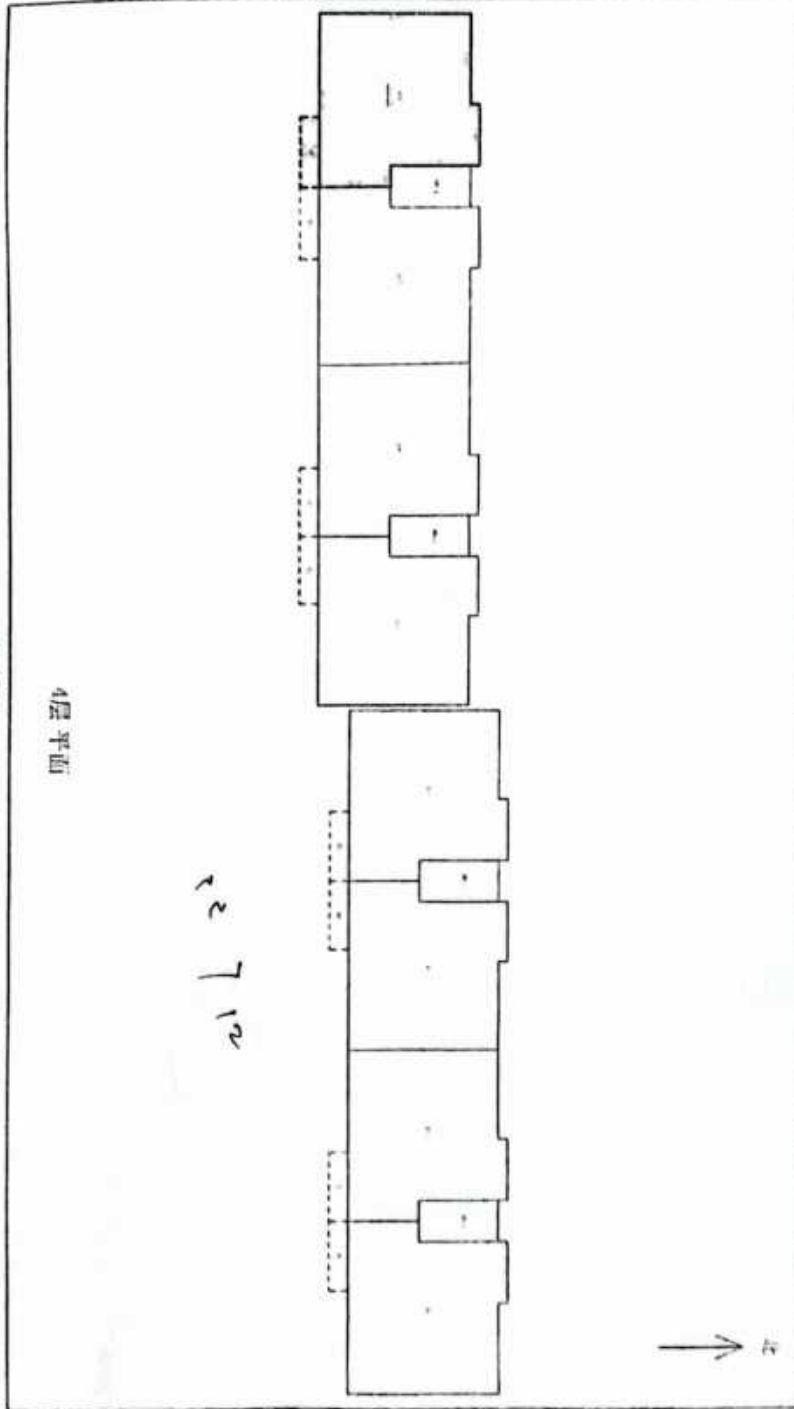
经办人：余智文

不动产登记中心



房屋分户图

| | | | | | |
|-------|----------------|------|------|-------------------------|-----------|
| 房地坐落 | 希达小区D4# | 幢号 | 0075 | 套内建筑面积(m ²) | 100.962 |
| 建筑物名称 | 希达小区D4# | 结构 | 混合 | 共有分摊面积(m ²) | 9.631 |
| 丘地号 | 34180206040033 | 总层数 | 6 | 建筑面积(m ²) | 110.59 |
| 编号 | 1103212 | 所在层数 | 4层 | 测绘单位 | 宣城市房地产测绘队 |



宣城市房地产管理局监制 (房地产权证专用配图)



附件 6：房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件

营 业 执 照

统一社会信用代码
91340100771138315H

名称 安徽建英房地产土地资产评估有限公司
类 型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 黄显翔
经营范围 一般项目：土地调查评估服务；房地产评估；资产评估；不动产经纪代理服务；房地产咨询；社会稳定风险评估；工程造价咨询业务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规禁止或限制的项目）
许可项目：测绘服务（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03月02日
营 业 期 限 2005年03月02日至2025年12月31日
住 所 安徽省合肥市政务区怀宁路1828号总商会大厦1202、1204室

登记机关
2021年12月07日

http://www.gsxt.gov.cn

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**

仅限于估价报告附件使用

机构名称：
法定代表人：
(执行事务合伙人)
住 所：
统一社会信用代码：
备 案 等 级：
证 书 编 号：
有 效 期 限：

发证机关公章

中华人民共和国住房和城乡建设部



附件 7：注册房地产估价师估价资格证书复印件

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.



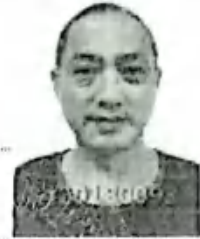
No. 00255251

姓名 / Full name

汪爱清

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

343501197010234615

注册号 / Registration No.

3420180093

执业机构 / Employer

安徽建英房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-10-19

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. 00004839

姓名 / Full name

江江

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

112125197102180024

注册号 / Registration No.

3420050055

执业机构 / Employer

安徽建英房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-4-8

持证人签名 / Bearer's signature