

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：宣城经济技术开发区景德路清溪佳园 9 幢 301 室住宅  
房地产司法处置市场价值评估

估价委托人：宣城市宣州区人民法院

房地产估价机构：安徽科创房地产评估造价咨询有限公司

注册房地产估价师：李正安 3420180037

陈 军 3420150023

估价报告出具日期：2022 年 06 月 28 日

估价报告编号：安科（2022）（房估）字第 0064 号



1.

## 致估价委托人函

宣城市宣州区人民法院：

受贵院委托，我公司对被执行人黄●名下坐落于宣城经济技术开发区景德路清溪佳园 9 幢 301 室住宅房地产，不动产单元号为 341802800004GB00230F00010009，于价值时点 2022 年 06 月 16 日的涉案房地

产市场价值进行了评估，有关摘要内容如下。

估价对象一览表

权证号	权利人	共有情况	权利类型	权利性质	用途	宗地面积(m <sup>2</sup> )	房屋建筑面积(m <sup>2</sup> )	总层数/所在层数	房屋结构	土地使用期限	建成年代(年)
皖(2016)宣城市不动产权第 0009990 号	黄●	单独所有	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	1128.07	115.49	19 层/3 层	钢筋混凝土结构	2079-12-13 止	2016

财产范围包括建筑物（含装饰装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，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。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：2022 年 06 月 16 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

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 100.25 万元（大写：壹佰万贰仟伍佰元整），单价为 8680.00 元/平方米。

特别提示：

1. 估价报告使用人应当充分考虑本报告中载明的假设、限定条件对评估结论的影响；

2. 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；

3. 估价结果不包括估价对象室内家电家具等动产；

4. 估价报告使用人应当关注“其他需要说明的事项”

法定代表人：丁

安徽科创房地产评估造价咨询有限公司

二〇二二年六月二十八日

## 目 录

致估价委托人函 .....	2
估 价 师 声 明 .....	4
估价的假设和限制条件 .....	5
一、 估价假设条件 .....	5
二、 估价限制条件 .....	6
房地产估价结果报告 .....	8
一、 估价委托人 .....	8
二、 估价机构 .....	8
三、 估价目的 .....	8
四、 估价对象 .....	8
五、 价值时点 .....	10
六、 价值类型 .....	10
七、 估价原则 .....	10
八、 估价依据 .....	12
九、 估价方法 .....	13
十、 估价结果 .....	14
十一、 注册房地产估价师 .....	15
十二、 实地查勘期 .....	15
十三、 估价作业日期 .....	15
十四、 估价报告有效期 .....	15
十五、 其他需要说明的事项 .....	15
房地产估价技术报告 .....	17
一、 实物状况描述与分析 .....	17
二、 权益状况描述与分析 .....	17
三、 区位状况描述与分析 .....	18
四、 市场背景描述与分析 .....	19
五、 最高最佳利用分析 .....	23
六、 估价方法适用性分析 .....	24
七、 价格测算过程 .....	25
八、 估价结果确定 .....	32
附 件 .....	33

## 估 价 师 声 明

根据我们的专业和估价职业道德，在此郑重声明：

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

二、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假设和限制条件的限制。

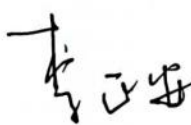

三、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

五、我公司注册房地产估价师对本估价报告中的估价对象在价值时点（2022年06月16日）进行了实地查勘。

六、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。

七、参加本次估价的注册房地产估价师签字：

估价师姓名	房地产估价师 注册号	估价师签字	日期
李正安	3420180037		2022年06月28日
陈 军	3420150023		2022年06月28日

## 估价的假设和限制条件

### 一、估价假设条件

#### (一) 一般假设

主要包含房地产市场及交易条件通用假设和估价项目常用假设。

1. 【对权属证书审慎检查但未核实】估价委托人提供了估价对象的《不动产权属信息查询证明》及其《房屋分户图》，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，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2. 【对房屋安全、环境污染关注但无鉴定、检测】注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3. 【对房屋建筑面积未进行专业测量但予以关注】注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《不动产权属信息查询证明》及其《房屋分户图》记载建筑面积大体相当。

4. 【对房地产市场的假设】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.依据委托方提供的《不动产权属信息查询证明》及其《房屋分户图》，估价对象证载地址为宣城经济技术开发区景德路清溪佳园9幢301室，经估价师现场查看，在价值时点估价对象位于宣城经济技术开发区景德路清溪佳园9幢301室。

6.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，假定评估对象无租赁（占用）、欠缴税费等情况。

## （二）特殊类假设

主要包括未定事项假设、背离事实假设、不相一致假设、依据不足假设等

### 1. 未定事项假设

无。

### 2. 背离事实假设

在价值时点，估价对象存在抵押和查封登记，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，但在此提醒委托方注意。

### 3. 不相一致假设

不动产权属登记坐落为清溪佳园，而地图标注显示估价对象所在小区为力达紫御府，经注册房地产估价师实地查勘，两处坐落实为同一地址，本次估价以估价对象所在小区两种命名实为同一地址为估价假设前提。

### 4. 依据不足假设

估价委托人提供的权属资料未证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2016年建成，最终以不动产登记部门确认的为准。

## 二、估价限制条件

估价报告使用限制，主要对估价报告的用途、使用者、使用期限、使用范围等的限定，以及说明使用报告时需注意的其他特殊事项。

### （一）估价报告使用期限

本估价报告使用期限自估价报告出具之日起计算，根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，不宜超过一年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托

估价机构重新估价。

（二）价值类型限制

估价结果为房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

（三）估价报告用途限制

本估价报告的估价结果为确定 2022 年 06 月 16 日宣城经济技术开发区景德路清溪佳园 9 幢 301 室住宅房地产司法拍卖（变卖）提供参考依据而评估房地产市场价值，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

（四）报告分类使用限制

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。

（五）报告内容采用限制

未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

（六）报告解释权的限制

本报告由安徽科创房地产评估造价咨询有限公司负责解释。

## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

委托单位：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、估价机构

估价机构：安徽科创房地产评估造价咨询有限公司  
法人代表：陈军  
地址：安徽省安庆市迎江区菱湖南路新城吾悦广场 B1 幢 1805 室至 1810 室  
执照号码：913408000624610562  
资质等级：贰级  
证书编号：GH182005  
发证机关：安徽省住房和城乡建设厅  
有效期限：二〇二一年十二月三日至二〇二四年十二月三日

### 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（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，估价对象基本状况如下表：

坐落	宣城经济技术开发区景德路清溪佳园 9 幢 301 室
不动产单元号	341802800004GB00230F00010009
不动产权证书号	皖(2016)宣城市不动产权第 0009990 号



不动产权利人	黄●	共有方式	单独所有
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	2079-12-13 止
不动产用途	城镇住宅用地/住宅		
总楼层/所在楼层	19 层/3 层		
不动产面积 (m <sup>2</sup> )	宗地面积 1128.07 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积 115.49 m <sup>2</sup>		
其他	无预告登记、无异议登记、无地役权登记、无锁定情况。		

在价值时点，估价对象存在抵押他项权利和查封登记，依据本次估价目的，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，但在此提醒委托方注意。

### (三) 土地基本状况

估价对象所在宗地位于宣城经济技术开发区清溪佳园，土地使用权人为黄燕，详细如下表：

名称	宣城经济技术开发区景德路清溪佳园9幢301室住宅用地	面积 (m <sup>2</sup> )	宗地面积 1128.07 m <sup>2</sup> ，分摊土地使用权面积未证载
四至	东至景德路，南至林海路，西至创业路，北至兴隆路		
不动产用途	城镇住宅用地	权利性质	出让
使用期限	2079-12-13 止	形状	较规则
地形地势	地形为平地，地势平坦	土壤地质	土壤未受过污染，地质条件好，承载力较强，
开发程度	“六通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气及宗地内场地平整）		

### (四) 建筑物基本状况

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，估价对象位于宣城经济技术开发区景德路清溪佳园9幢301室住宅房地产，权利人为黄●。

估价对象各项实物状况如下表：

朝向	南北通透	建筑面积	115.49 m <sup>2</sup>
不动产用途	住宅	总楼层/所在楼层	19 层/3 层
建筑结构	钢筋混凝土	层高	标准层高
设施设备	估价对象所在建筑物为高层住宅，一幢二单元，本单元一层三户，楼宇垂直交通为电梯，并设有安全疏散楼梯。水电、通讯、消防、电梯、门禁等系统和设备配置较齐全。		
空间布局	估价对象为平层，空间布局较合理。	外观	楼宇外观较好

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：地面为地砖，墙面为乳胶漆、局部墙面贴墙砖，顶棚吊顶；房间：地面为木地板，墙面为装饰性墙布，顶棚乳胶漆和石膏线条走线；厨房、卫生间：地面地砖、墙面墙砖、顶棚吊顶；窗帘、厨具、卫具等配套齐全。
使用及维护状况	价值时点，空置；经实地查勘估价对象结构构件、设备完好齐全，管道畅通，现状良好，属于完好房。
楼栋位置	楼幢位于小区内，沿街，采光、日照较好，但有一定程度噪音污染，总体楼幢位置一般。
新旧程度	建成年代约 2016 年，综合成新率为九成，新旧程度优。

## 五、价值时点

2022 年 06 月 16 日（为估价对象现场查勘之日）。

## 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格。

### （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”。

## 七、估价原则

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

### （一）独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是房地产估价的最高行为准则。独立原则要求估价机构本身应当是一个不依赖他人、不受他人束缚的独立机构；要求估价机构和估价人员于估价对象及相关当事人没有利害关系；要求估价机构和估价人员在估价中不应受外部因素的影响，不屈从于外部压力，完全凭

借自己的专业知识、经验和良心进行估价。所谓客观，是要求估价机构和估价人员不带着自己的好恶、情感和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价。所谓公正，是要求估价机构和估价人员在估价中应公平、正直，不偏袒任何一方。因此，遵循独立、客观、公正原则的核心，是估价机构和估价人员应站在中立的立场上，评估出一个对各方当事人来说都是公平合理的价值。

#### （二）合法原则

房地产估价必须以估价对象的合法使用、合法交易、合法处分为前提进行。循序合法原则，第一、要求在估价时必须确认估价对象具有合法的产权；第二、要求在估价时所涉及的估价对象的用途必须是合法的；第三、估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分必须是合法的。

#### （三）价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点时的客观合理的价格或价值。同一宗房地产在不同时点往往会有不同的价格，所以在评估一宗房地产价格时，必须假定市场情况停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况也是以其在该时点的状况为准。

#### （四）替代原则

循序替代原则，要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。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。替代原则也反映了房地产估价的基本原理和最一般的估价过程，房地产估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理的价格或价值，对房地产交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或成立的价格，房地产估价就是参照公开市场上足够数量的类似房地产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或价值的。

#### （五）最高最佳利用原则

房地产估价中所确定的客观合理价格或价值，其实质是房地产的经济价值，体现在房地产的利用过程中。房地产估价时必须以估价对象用于最高最佳利用为前提，使确定的估价结论时保持相同的口径。最高最佳利用

需要同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。最高最佳利用是在法律、法规、政策以及建设用地上使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。

## 八、估价依据

### （一）国家法律、法规

1. 《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日主席令 第72号）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第二次修正）；
4. 《中华人民共和国城市规划法》（2007年10月28日主席令第74号）；
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月24日国务院令 第256号）；
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12月5日国务院令 第55号）；
7. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年11月30日中华人民共和国主席令 第四十六号）。

### （二）部门规章、规范性文件

1. 《城市房地产转让管理规定》（1995年8月7日建设部令 第45号发布，2019年8月26日第三次修正）；
2. 《房地产司法鉴定估价指导意见》（试行）；
3. 《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》；
4. 《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》；
5. 《人民法院委托评估工作规范》；
6. 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》中房学〔2021〕37号。

### （三）技术标准

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

### （四）地方法规

1. 《安徽省城市房地产交易管理条例》；
2. 《安徽省房地产估价管理办法》。

### （五）委托人提供的有关资料

1. 《宣城市宣州区人民法院司法鉴定委托书》【(2022)皖 1802 法鉴字 167 号】；
2. 《不动产权属信息查询证明》及其《房屋分户图》复印件；
3. 其他与本次评估相关的资料。

### （六）估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的资料

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

### （一）本次估价的技术思路和估价方法

根据《房地产估价规范》，房地产估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价，收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价，成本法是指按价值时点的价格水平重新建造与估价对象具有同等功效的全新状态的建筑物的正常价格，假设开发法适用于具有投资开发或开发潜力的房地产估价。

根据委托人提供的资料及估价人员实地查勘、市场调查收集的有关资料，结合估价对象的特点和实际状况，估价对象属于住宅用途房地产，所在建筑物的宗地地价不易分摊，不宜采用成本累加的方法进行评估，故不宜采用成本法。假设开发法适于对在建工程及空地的开发估价，而估价对象为已完工工程，因此不宜采用假设开发法。估价对象为住宅房地产，虽

具备对外出租条件，具有潜在收益，适宜采用收益法，但因同一供求范围内住宅租金水平严重滞后于房地产市场交易价格水平，租金水平远远偏低，以此类似房地产市场客观租金求出的房地产收益价值会严重失真，远远偏离客观的房地产市场价格水平，因此不采用收益法估价。目前宣城市该区域同类房地产市场交易较为活跃，周边可供参考的交易实例较多，符合比较法的应用条件，其计算的结果能较准确反映该区域同类房地产的市场价值，故适宜选用比较法。最终决定选取比较法作为本次估价的基本方法。

## （二）估价方法的定义

比较法：将估价对象与在估价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。

比较法基本公式：



$$\text{比准价格} = \text{可比实例成交价格} \times \frac{100}{\text{交易情况修正}} \times \frac{\text{市场状况调整}}{100} \times \frac{100}{\text{区位状况调整}} \times \frac{100}{\text{实物状况调整}} \times \frac{100}{\text{权益状况调整}}$$

## 十、估价结果

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，详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在满足估价报告的假设和限制条件下，于价值时点 2022 年 06 月 16 日的市场价值为（币种：人民币）：总价为 100.25 万元（大写：壹佰万贰仟伍佰元整），单价为 8680.00 元/平方米。

### 十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师：

估价师姓名	房地产估价师注册号	估价师签字	签名日期
李正安	3420180037		2022年06月28日
陈军	3420150023		2022年06月28日

### 十二、实地查勘期

2022年06月16日—2022年06月16日

### 十三、估价作业日期

2022年06月14日至2022年06月28日

### 十四、估价报告有效期

估价报告的有效期限为二〇二二年六月二十八日至二〇二三年六月二十七日  
止。

### 十五、其他需要说明的事项

（一）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、显现出来。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。

（二）关于估价对象权属证件的合法性、有效性，登记机关将在办理转让登记时以确认，权属有瑕疵的依法不能办理相关手续，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。

（三）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。

（四）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。

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

（六）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。

（七）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，逾期恕不受理。

（八）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。

（九）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。

（十）本报告一式六份，其中五份交由委托方使用，一份为本公司留档，除此之外的任何形式的非正本均无使用效力。



# 房地产估价技术报告

## 一、实物状况描述与分析

估价对象为宣城经济技术开发区景德路清溪佳园 9 幢 301 室住宅房地产，其实物状况包括建筑物和土地等实物状况，详细描述与分析见下表：

建筑 实物 状况	建筑规模（面积）	房屋建筑面积为 115.49 m <sup>2</sup> ，建筑规模适中。
	建筑功能	住宅，功能配套较齐全。
	外观	楼宇外观较好。
	建筑结构	钢筋混凝土。
	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：地面为地砖，墙面为乳胶漆、局部墙面贴墙砖，顶棚吊顶；房间：地面为木地板，墙面为装饰性墙布，顶棚乳胶漆和石膏线条走线；厨房、卫生间：地面地砖、墙面墙砖、顶棚吊顶；窗帘、厨具、卫具等配套齐全。
	设施设备	估价对象所在建筑物为高层住宅，一幢二单元，本单元一层三户，楼宇垂直交通为电梯，并设有安全疏散楼梯。水电、通讯、消防、电梯、门禁等系统和设备配置较齐全。
	空间布局	估价对象为平层，空间布局较合理
	新旧程度	建成年代约 2016 年，综合成新率为九成，新旧程度优。
	使用及维护情况	价值时点，空置；经实地查勘估价对象结构构件、设备完好齐全，管道畅通，现状良好，属于完好房。
	物业服务	小区物业为有专业管理，物业管理较好。
	特殊景观	无特殊景观。
土地 实物 状况	面积	宗地面积 1128.07 m <sup>2</sup> ，分摊土地使用权面积未证载。
	形状	较规则。
	地势	地势较平坦。
	地形	地形为平地。
	开发程度	宗地所在区域基础设施已达到“六通”，宗地已开发完成。
	土壤及地质	土壤未受过污染，地质条件较好，承载力较强，稳定性较好。
实物状况分析	综上所述，估价对象土地的地势较平坦，形状较规则，土壤地质条件较好；建筑规模适中，适宜居住，设施设备较完好，空间布局较合理，新旧程度优。经分析得出上述因素有助于估价对象的价值显化。	

## 二、权益状况描述与分析

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

权益状况描述与分析如下表：

土地权益	土地所有权状况	为国家所有。	使用权状况	为黄燕拥有。
------	---------	--------	-------	--------

状况描述	用益物权设立情况	国有建设用地使用权（出让）。	用途	城镇住宅用地。
	土地使用期限	2079-12-13 止未证载，不详。		
建筑物权益状况描述	房屋所有权状况	所有权为黄●所有。		
	规划用途及实际用途	住宅及住宅。		
共有权情况	单独所有。			
担保物权设立情况	有他项权利信息登记，依据估价假设，不考虑该项对价值的影响。			
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。			
拖欠税费情况	-			
查封等形式限制权利情况	有查封信息登记，依据估价假设，不考虑该项对价值的影响。			
权属清晰情况	权属较清晰。			
权益状况分析	综合分析，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，不考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权等情况，对权益状况无影响。			

### 三、区位状况描述与分析

区位状况包括估价对象所处的位置、交通条件、外部配套设施、周围环境和景观等，估价对象区位状况描述与分析详见下表：

位置状况	坐落	宣城经济技术开发区景德路清溪佳园9幢301室。
	方位	位于宣城市经济技术开发区，东至景德路，南至林海路，西至创业路，北至兴隆路。
	与相关场所的距离	行驶距离：距万达广场约1.2公里，距市中心府山广场约4.3公里，距宣城火车站西距离约5.5公里，芜湖宣州机场约30公里。
	临街（路）状况	小区主出入口位于兴隆路，为区域次干道，临路状况较好。
	朝向	南北通透。
	楼层	小高层建筑，估价对象总层数为19层，所在层为地上第3层。
	居住聚集度	区域附近有力达紫御府、金瑞中心城、银桥湾、东方福邸等住宅小区，居住聚集度较浓厚。
交通状况	道路状况	北达水阳江大道，为城区环线主干道，道路通达度较高。
	出入可利用交通工具	距公共交通站点约239米，有8路、15路、Y2路等多路公交车，出租车随时经过，交通出行便捷度较好。
	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。
	停车方便程度	小区地面有专业停车位和楼幢地下停车库，停车方便度较好。
环境状况	自然环境	宣城地处江南，四季分明，气候温和，年温差大，雨水充沛，日照充足，无霜期长，偏东风多，属亚热带季风气候，自然环境较好。估价对象所在区域内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，无高压输电线路，安全系数较高。
	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。
	景观	估价对象所在小区内景，绿化率一般，景观一般。
外部	基础设施	估价对象所在区域道路、供水、排水、供电、通讯和燃气等基础设施，

配套设施	公共 服务 设施	综合基础设施条件较完备。 附近有银桥湾幼儿园、宣城市第四小学（民生校区）、宣城市华星外国语学校等教育设施，商业广场、超市、中餐馆、菜市场等生活服务设施，如万达广场、新星超市、小白蔡超市、华仔超市、重庆江湖菜、宣城小菜、力达菜市场等，中国工商银行、中国银行、中国农业银行、中国建设银行、安徽宣州湖商村镇银行等金融机构，宣城市朝阳医院、宣城市骨科医院、宣城市人民医院西林分院等医疗机构，公共服务配套设施较完备。
区位状况分析		综合分析估价对象的位置、交通、环境、外部配套设施，估价对象的区位整体较优，对估价对象的价值产生有利影响。

#### 四、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° 57' —31° 19'、东经 117° 58' —119° 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。现辖宣州区、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。



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

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 m<sup>2</sup>和 841.2 万 m<sup>2</sup>，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 m<sup>2</sup>和 23.1 万 m<sup>2</sup>，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 m<sup>2</sup>和 23.6 万 m<sup>2</sup>，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 m<sup>2</sup>和 42.9 万 m<sup>2</sup>，同比下降 33.6%和 30%；其中批准预售商品住宅分别为 62.3 万 m<sup>2</sup>和 13.6 万 m<sup>2</sup>，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 m<sup>2</sup>和 23.4 万 m<sup>2</sup>，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 m<sup>2</sup>和 16.7 万 m<sup>2</sup>，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

#### （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

（1）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。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 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

(1) 支持新建非住宅类商品房交易。对居民首次在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。

(2) 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

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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

(1) 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/m<sup>2</sup>）收取。

(2) 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%。

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。随着宣城“十四五”规划蓝图的布局，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。

估价对象位于宣城经济技术开发区范围，该区域为宣城市发展建设中的城区，基础设施和公用设施均较完善，交通较便利，居住条件较好，金融、服务业发达程度相对较好，因此该区域的住宅房地产价格水平较好，未来发展具有一定的提升空间。

#### 五、最高最佳利用分析

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。主要考虑以下方面：

(一) 法律上允许(规划及相关政策法规许可)，即不受估价对象现时利用状况的限制，而依照法律规章、规划发展的方向等，按照其可能的最优的利益方式进行估价。

(二) 技术上可能，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利用方式进行估价。

(三) 经济上可行，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利用方式，才是最高最佳的利用方式。

根据委托人提供的《不动产权属信息查询证明》及其《房屋分户图》的记载，估价对象登记用途为住宅房地产，法律上允许且合法，实际用途为住宅房地产。根据估价对象地理位置、周边自然与人文环境及充分利用土地资源的情况分析，估价对象应利用为住宅房地产为该房地产最高最佳利用。

## 六、估价方法适用性分析

### （一）本次估价的技术思路和估价方法

根据《房地产估价规范》，房地产估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价，收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价，成本法是指按价值时点的价格水平重新建造与估价对象具有同等功效的全新状态的建筑物的正常价格，假设开发法适用于具有投资开发或开发潜力的房地产估价。

根据委托人提供的资料及估价人员实地查勘、市场调查收集的有关资料，结合估价对象的特点和实际状况，估价对象属于住宅用途房地产，所在建筑物的宗地地价不易分摊，不宜采用成本累加的方法进行评估，故不宜采用成本法。假设开发法适于对在建工程及空地的开发估价，而估价对象为已完工工程，因此不宜采用假设开发法。估价对象为住宅房地产，虽具备对外出租条件，具有潜在收益，适宜采用收益法，但因同一供求范围内住宅租金水平严重滞后于房地产市场交易价格水平，租金水平远远偏低，以此类似房地产市场客观租金求出的房地产收益价值会严重失真，远远偏离客观的房地产市场价格水平，因此不采用收益法估价。目前宣城市该区域同类房地产市场交易较为活跃，周边可供参考的交易实例较多，符合比较法的应用条件，其计算的结果能较准确反映该区域同类房地产的市场价值，故适宜选用比较法。最终决定选取比较法作为本次估价的基本方法。

### （二）估价方法的定义

比较法：将估价对象与在估价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。

比较法基本公式：



$$\text{比准价格} = \text{可比实例成交价格} \times \frac{100}{\text{交易情况修正}} \times \frac{\text{市场状况调整}}{100} \times \frac{100}{\text{区位状况调整}} \times \frac{100}{\text{实物状况调整}} \times \frac{100}{\text{权益状况调整}}$$

## 七、价格测算过程

估价对象为位于宣城经济技术开发区景德路清溪佳园 9 幢 301 室住宅房地产，本次估价采用比较法测算估价对象房地产市场价格。

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，其基本公式如下：

$$\text{比准价格} = \text{可比实例成交价格} \times \frac{100}{\text{交易情况修正}} \times \frac{\text{市场状况调整}}{100} \times \frac{100}{\text{区位状况调整}} \times \frac{100}{\text{实物状况调整}} \times \frac{100}{\text{权益状况调整}}$$

### （一）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

可比实例 比较因素	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
	清溪佳园住宅房地产	清溪佳园住宅房地产	清溪佳园住宅房地产
成交价（元/m <sup>2</sup> ）	9148.00	8415.00	8300.00
位置	清溪佳园	清溪佳园	清溪佳园
用途	住宅	住宅	住宅
土地使用权类型	出让	出让	出让
成交日期	2021 年 8 月	2021 年 11 月	2022 年 3 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	精装	精装	毛坯
所在楼层/总楼层	10/18，较好	3/18，较差	4/18，较差
成新率	九成	九成	九成
建筑面积（m <sup>2</sup> ）	107	91.5	100
成交价格内涵	建筑面积计价；成交价格含室内二次装	建筑面积计价；成交价格含室内二次装	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	修,但不包括家具家电;交易税费各自承担	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

## (二) 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
		清溪佳园 9 幢 301 室住宅房地产	清溪佳园住宅房地产	清溪佳园住宅房地产	清溪佳园住宅房地产
单价 (元/m <sup>2</sup> )		待估	9148	8415	8300
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易日期		2022 年 6 月 16 日	2021 年 8 月	2021 年 11 月	2022 年 3 月
区位因素	距市中心距离	4.3 公里	4.3 公里	4.3 公里	4.3 公里
	居住氛围	较好	较好	较好	较好
	交通便利度	较好	较好	较好	较好
	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	3/19, 较差	10/18, 较好	3/18, 较差	4/18, 较差
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 (m <sup>2</sup> )	115.49, 适中	107, 适中	91.5, 适中	100, 适中
	成新程度	九成	九成	九成	九成
	装饰装修	精装	精装	精装	毛坯
	物业状况	一般	一般	一般	一般
权益状况	租赁或占用情况	无	无	无	无
	担保物权设立情况	无	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

## (三) 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；且估价对象与可比实例土地出让金等其他方面财产范围相一致，已满足建立比较基础条件。

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。

#### （四）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。

#### （五）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。

## （六）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 3%。

### 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 2%。

### 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四层为较差，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、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%。

### (七) 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.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%。

#### 6.装饰装修

分为豪华装修、精装修、普通装修、毛坯四个级别，以估价对象装饰装修为 100，每相差一个级别，指数相应向下修正 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，每相差一个级别，指数相应向下修正 2%。

(八) 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。

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%。

分为有限制、一般限制、无限制三个等级，以估价对象权益状况为 100，每相差一个级别，指数相应向下修正 3%，本次评估可比实例与估价对象权益状况一致，不予调整。

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
		清溪佳园 9 幢 301 室住宅房地 产	清溪佳园住宅 房地产	清溪佳园住宅 房地产	清溪佳园住宅 房地产
单价（元/m <sup>2</sup> ）		待估	9148	8415	8300
交易情况		100	100	100	100
交易日期		100	100	100	100
区位 因素	距镇政府距离	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	104	100	100
	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 <sup>2</sup> )	100	100	100	100
	成新程度	100	100	100	100
	装饰装修	100	100	100	94
	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

## (九) 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

名称及坐落 比较因素		可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
		清溪佳园住宅房地 产	清溪佳园住宅房地 产	清溪佳园住宅房地 产
单价 (元/m <sup>2</sup> )		9148	8415	8300
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易日期		100/100	100/100	100/100
区位因素	距镇政府距离	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	100/104	100/100	100/100
	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 <sup>2</sup> )	100/100	100/100	100/100
	成新程度	100/100	100/100	100/100
	装饰装修	100/100	100/100	100/94
	物业状况	100/100	100/100	100/100
权益	租赁或占用情况	100/100	100/100	100/100

状况	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）		8796.15	8415.00	8829.79

(十) 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：

$$P = (8796.15 + 8415.00 + 8829.79) \div 3 \approx 8680.00 \text{ (元/m}^2\text{)} \text{ (取整)}$$

总价 = 单价 × 建筑面积

$$= 8680.00 \times 115.49 \approx 100.25 \text{ (万元)}$$

#### 八、估价结果确定

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，详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在满足估价报告的假设和限制条件下，于价值时点 2022 年 06 月 16 日的市场价值为（币种：人民币）：

总价：100.25 万元（大写：壹佰万贰仟伍佰元整）；

单价：8680.00 元/平方米。

（以下无正文）



## 附 件

- 一、估价委托书复印件
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 四、产权证明和其他相关资料（《不动产权属信息查询证明》及其《房屋分户图》复印件）
- 五、估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 六、注册估价师资质证书复印件

一、估价委托书复印件

宣城市宣州区人民法院

司法鉴定委托书

(2022)皖1802法鉴字167号

安徽科创房地产评估造价咨询有限公司：

我院技术室移送的徽商银行股份有限公司宣城[ ]支行与黄[ ]金融借款合同纠纷一案，需要对宣城清溪佳园9幢301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》

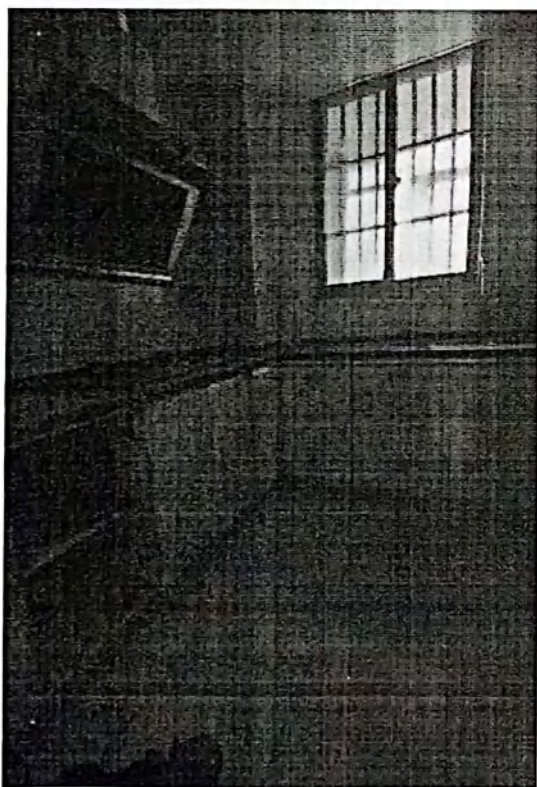
督办人：陈欢

电话：0563-3501185 传真：\_\_\_\_\_









四、产权证明和其他相关资料

### 不动产权属信息查询证明

查询号: 202304341802052416

不动产权属基本信息					
坐落	宣城经济技术开发区敬德路清溪佳园301室				
不动产单元号	34180280004GB00230100010009				
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	2079-12-13止		
不动产用途	城镇住宅用地/住宅				
总楼层/所在楼层	19/3				
不动产面积(平方米)	宗地面积1128.07m <sup>2</sup> /房屋建筑面积115.49m <sup>2</sup>				

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
(2018)宣城市不动产权第0009990号	●	3425011973030●	单独所有		2016-08-24
附记					

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	抵押担保债权额(最高债权数额)(万元)	债务履行期限(债权确定期间)	登记日期
2016)宣城市不动产权证明第0007393号	徽商银行宣城分行	1128.07/115.49	一般抵押权	35	2014-02-12起 2034-02-12止	2016-08-24
2019)宣城市不动产权证明第0004583号	王●	1128.07/115.49	追加担保金额	35	2019-05-13起 2019-05-13止	2019-05-16

查封信息					
限制权人	查封期限	查封范围	查封文书	备注	
宣城市宣州区人民法院	2019-07-11起2022-07-10止	全部	2019皖1802执1603号	专用章	
宣城市宣州区人民法院	2019-10-22起2022-10-21止	全部	(2019)皖1802民初5906号之一	轮换查封	
宣城市宣州区人民法院	2019-10-22起2022-10-21止	全部	(2019)皖1802民初5938号之一	轮换查封	
宣城市宣州区人民法院	2020-04-23起2023-04-22止	全部	(2020)皖1802民初1224号	轮换查封	
宣城市宣州区人民法院	2020-07-22起2023-07-21止	全部	(2020)皖1802执1710号	轮换查封	
宣城市宣州区人民法院	2020-07-22起2023-07-21止	全部	(2020)皖1802执1765号	轮换查封	
宣城市宣州区人民法院	2020-10-13起2023-10-12止	全部	(2020)皖1802执1767号	轮换查封	
宣城市宣州区人民法院	2020-10-15起2023-10-14止	全部	(2020)皖1802执1462号	轮换查封	
宣城市宣州区人民法院	2021-01-21起2024-01-20止	全部	(2021)皖1802执182号	轮换查封	
宣城市宣州区人民法院	2021-03-05起2024-03-07止	全部	(2021)皖1802执648号	轮换查封	

	2021-03-29起2024-03-28止	全部	(2021)皖1802执549号	轮候查封
宣城市宣州区人民法院	2021-06-22起2024-06-21止	全部	(2021)皖1802执2418号	轮候查封
宣城市宣州区人民法院	2021-08-24起2024-08-23止	全部	(2021)皖1802执3040号	轮候查封
宣城市宣州区人民法院	2021-12-30起2024-12-29止	全部	(2021)皖1802执5678号之一	轮候查封
宣城市宣州区人民法院	2022-01-04起2025-01-03止	全部	(2021)皖1802执5951号	轮候查封

**其他**

预告登记: \_\_\_\_\_

异议登记: \_\_\_\_\_

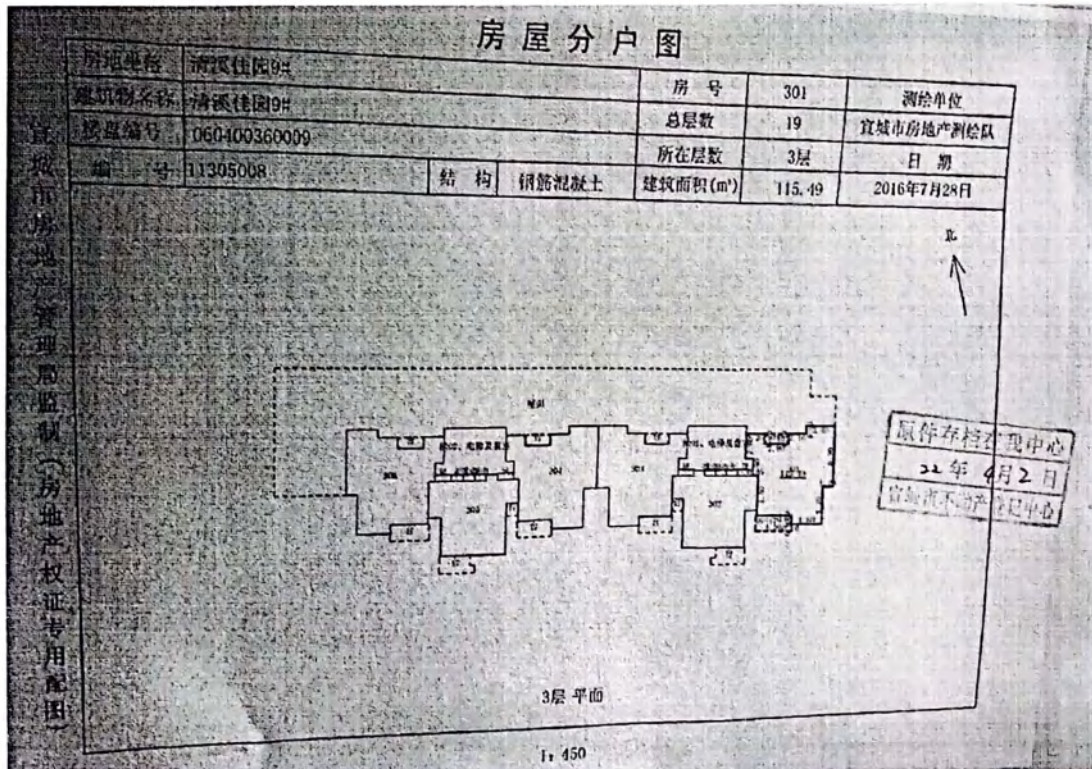
查封登记: \_\_\_\_\_

其他权利登记: \_\_\_\_\_

其他情况: \_\_\_\_\_

经办时间: 2022年04月02日16时02分29秒      经办人: 薛玮

宣城市不动产交易中心 不动产登记部 专用章



五、估价机构营业执照和估价资质证书复印件



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
913408000624610562(1-1)

注册资本 伍佰万圆整

成立日期 2013年01月31日

营业期限 / 长期

住所 安徽省安庆市迎江区菱湖南路新城吾悦广场B1幢1810室

经营范围 一般项目：房地产评估；资产评估；土地调查评估服务；二手车鉴定与评估；社会稳定风险评估；工程造价咨询服务；工程管理服务；招标代理服务；政府采购代理服务；工程造价咨询；环境管理服务；节能管理服务；水资源管理；水利相关服务；房屋拆迁服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）；其他安全评价业务；工程法律咨询服务；司法鉴定服务；测绘服务；地质灾害危险性评估（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

法定代表人 陈军

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。





2021 年 06 月 07 日

国家市场监督管理总局监制

仅限于估价报告使用





# 中华人民共和国房地产估价机构 备案证书

机构名称：安徽科创房地产评估造价咨询有限公司  
住所：安徽省安庆市迎江区菱湖南路新城吾悦广场B1幢1805室至1810室  
统一社会信用代码：913408000624610562 法定代表人：陈军  
(执行董事/合伙人)  
注册资本：500万元人民币  
(出资额) 经济性质：有限责任公司(自然人投资或控股)  
成立日期：2013年01月29日 证书编号：GH182005  
备案等级：二级 有效期限：2024年12月03日



发证机关：



六、注册估价师资质证书复印件

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. 00250206

姓名 / Full name  
陈军

性别 / Sex  
男

身份证件号码 / ID No.  
340822197912021819

注册号 / Registration No.  
3420150023

执业机构 / Employer  
安徽科创房地产评估造价咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry  
2024-6-22

持证人签名 / Holder's signature  
陈军

报告附件使用

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. 00250204

姓名 / Full name  
李正安

性别 / Sex  
男

身份证件号码 / ID No.  
340826198312091012

注册号 / Registration No.  
3420180037

执业机构 / Employer  
安徽科创房地产评估造价咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry  
2024-6-22

持证人签名 / Bearer's signature  
李正安