

## 致估价委托人函

义安区人民法院：

受贵方委托，我对估价对象：义安区顺安镇牡丹新村 13 栋 106 室  
房地产，权利人：夏超，建筑面积为 76 平方米，规划用途为住宅。

价值时点：2018 年 9 月 26 日。

估价目的：为委托方执行案件提供价格参考依据。

价值类型：市场价值。市场价值是指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。

估价方法：比较法

估价结果：

估价对象房地产抵押总价：¥33.59 万元

(大写：人民币叁拾叁万伍仟玖佰元整)

估价对象房地产抵押单价：4420 元/平方米

特别提示：1、本报告评估结果应用有效期为自报告出具之日起一年内  
有效，房地产市场发生重大变化时，应缩短有效期或重新估价估；

2、报告使用方应关注报告的估价目的、价值类型及估价假设和限制条  
件，合理使用估价报告及估价结果。

安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司

法定代表人：

二〇一八年九月二十六日

## 估 价 师 声 明

### 注册房地产估价师声明：

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



2、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。

3、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。

4、估价师依据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）等相关法律法规及条例进行分析，形成意见和结论，撰写本评估报告。

5、注册房地产估价师左斌峰、许久平对估价对象作了实地查勘，并做好实地查勘记录，拍摄了反映房屋外观和内部状况的影像资料，并对查勘的客观性、真实性、公正性负责。

### 参与本次估价的房地产估价师签名及签名日期：

姓名	注册号	签名	签名日期
左斌峰	3420130012		2018年9月26日
许久平	3320110107		2018年9月26日

## 估价假设和限制条件

### （一）估价假设

#### 1、一般假设：

1) 注册房地产估价师对估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料的原件进行了审慎检查和尽职调查，并保留其影印件，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，本报告以估价委托人提供的资料是合法、真实、准确和完整的为假设前提进行估价；

2) 本报告所述估价对象的市场价值，是指估价对象在公开市场上于价值时点预期最可能形成的价格，它依据如下假设：

(1) 具有一个公开、比较活跃、发达的房地产市场；

(2) 估价对象的能够自由地在市场上进行交易活动；

(3) 为使交易完成以及达成合理成交价格，需有一个合理的谈判周期，在这个周期内，市场状况，物理状态等是相对静止不变的；

(4) 不考虑特殊买家的附加出价。

3) 注册房地产估价师对估价对象房地产的安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注，在无理由怀疑估价对象可能存在的安全隐患及环境污染且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设估价对象能安全使用为假设前提进行估价。

4) 假设估价对象在价值时点达到最高最佳使用状态，任何有关估价对象运作方式、程序符合国家和地方法律法规。

#### 2、未定事项假设

本报告出具的价格包含了国有土地使用权出让金。若至价值时点止，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

#### 3、背离事实假设

1、估价结果是确定房地产市场价值为为委托方执行案件提供价格参考依据，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以

及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2、估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

4、不相一致假设

无不相一致假设

5、依据不足假设

无依据不足假设

(二) 应用的限制条件:

1、本估价报告及估价结果仅为委托方审理案件提供房地产价值参考依据，不得作其它用途。

2、本报告价值时点为2018年9月18日。估价结果应用有效期自本估价报告出具之日起壹年内有效。

3、估价对象所处的房地产市场或估价对象本身在本报告估价结果的有效期内发生了重大变化，该估价对象必须重新估价。

4 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人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式对外公开发表。

5、本报告附件是本报告的重要组成部分，使用本报告时请仔细阅读附件。本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失，本估价机构和注册房地产估价师不承担任何法律责任。

6、本估价报告分《房地产估价结果报告》和《房地产估价技术报告》两部分，本估价报告技术报告部分，仅作为估价机构存档和有关部门审阅备案之用，该部分不作为本报告应用的必要依据。

7、报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按照四舍五入保留两位小数或者取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响结果以及最终评估结论的准确性。

8、本报告由安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司负责解释。

## 房地产估价结果报告

皖天源[2017]房估字第 FSC0036 号

### 一、估价委托人

义安区人民法院

联系电话：0562-8810830

### 二、房地产估价机构

单位名称：安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司

法定代表人：程元贵

单位地址：合肥市蒙城路 73 号天源 4 号楼 401 室（大厦 4 层）

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

房地产评估资质：国家一级房地产估价机构

资格证书编号：GA141003

### 三、估价目的

为委托方执行案件提供价格参考依据。

### 四、估价对象

名称	义安区顺安镇牡丹新村 13 栋 106 室				
财产范围	包含房屋及其所分摊的国有土地使用权，物业相应的配套设施等				
规模（面积）	76 平方米	规划用途	住宅	坐落	义安区顺安镇牡丹新村 13 栋 106 室
权属	房地产权利人：夏超				
四至	南：东城大道；北：X009				
土地形状	较规则四方形	开发程度	五通一平		
建筑结构	钢筋混凝土结构		设施设备	---	

## 1、实物状况描述与分析

建筑物实体状况描述			
估价对象	义安区顺安镇牡丹新村 13 栋 106 室住宅房地产	权证字号	---
所有权人	夏超	面积（建筑规模）	76 平方米
建筑结构	钢筋混凝土结构	层高	2.8 米
规划用途	住宅	外观	墙面砖
设施设备	估价对象于价值时点的供水、排水、供电、通讯、照明设施完备，		
装饰装修	中等装修，乳胶漆墙面，木质门，瓷砖地，厨房卫生间瓷砖地、墙面		
使用及维护状况	估价对象建筑物用途为住宅，空间布局合理，设施设备较齐全，管道畅通，使用状况良好，维护保养情况良好。		
外观及新旧程度	外墙为喷漆，根据估价人员现场勘察，委估对象约为九成新		
实物状况分析	综上所述，估价对象规模适中，用途符合规划且为最佳用途，设施设备完好，空间布局合理，使用及维护状况良好，经现场勘查成新度一般。		

## 2、区位状况描述与分析

位置状况描述	坐落	义安区顺安镇牡丹新村 13 栋 106 室
	方位	位于顺安镇
	与重要场所（设施）的距离	距顺安镇中心 300 米
	临街（路）状况	南：东城大道；北：X009
	朝向	朝南
	楼层	所在 1 层，总层数 6 层。
交通状况描述	道路状况	该估价对象所临道路为主干道，路况较好。
	出入可利用交通工具	附近有公交车经过，距公交车站点约 100 米；选用出租车出行较为便捷；估价对象所处位置距公交车站点较近，对外出行便捷。
	交通管制情况	无交通管制
	停车方便程度	周边道路划有临时停车位，停车较为方便。
环境状况描述	自然环境	估价对象所在区域内环境较整洁，道路两旁绿化率较好，主要污染源为道路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	估价对象所属区域周边有三月三城等生活住宅小区，整体人文环境较好。

述	景观	估价对象所在区域景观一般。
外部配套设施描述	基础设施	估价对象所在区域道路、供水、排水、供电、通讯、有线电视等设施完备，综合基础设施条件较完善，由于新建居民房较多，设施较新，且保管较完善，保障率较高，保障率在 98% 以上。
	公共服务设施	附近有小学、医院、超市、银行等生活配套设施，较适宜居住。
区位状况分析		综上所述，估价对象为住宅用途房地产，朝南，地理位置较优越，交通便捷程度较高，居民出行较便捷，区域内绿化已形成规模，环境景观状况一般，附近自然环境一般，空气质量良好，噪音污染一般，各种基础设施和公共设施较齐全，附近居住人口密集，人流量较大。通过以上因素分析可以看出，依照目前的发展规模及区域特征，未来，伴随着工业化、城市化进程的不断加快，随着城市的发展及该区域进一步规划完善，估价对象的房地产价值将有一定的升值空间。

## 五、价值时点

二〇一八年九月十八日（根据估价委托人出具的委托，确定为估价人员现场查勘估价对象之日）

## 六、价值定义

本次价格评估所指价格是：估价对象在价值时点，采用公开市场价值标准确定的客观合理价格。

## 七、估价依据

### （一）有关法律法规

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号，2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第 46 号）；

4、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让与转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 55 号）；

5、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号）；

6、《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）

7、《中华人民共和国房产税暂行条例》（1986 年 9 月 15 日国务院发布）；

8、《纳税人提供不动产经营租赁增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局 2016 年第 16 号公告）；

9、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税〔（2016）36 号〕

10、《不动产登记暂行条例》（国务院总理 656 号令，自 2015 年 3 月 1 日起施行）；

11、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（1988 年 9 月 27 日中华人民共和国国务院令第 17 号发布，2013 年 12 月 7 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第三次修订）；

12、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发〔1985〕19 号）；

13、《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）。

14、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税〔（2016）36 号〕

15、《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）；

#### （二）有关技术标准

1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2、《房地产估价基本术语标准》（GB /T50899-2013）；

3、《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；

4、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

5、房地产登记技术规程-住房和城乡建设部《关于印发〈2008 年工程建设标准规范制订、修订计划（第一批）〉的通知》（建标〔2008〕102 号）；



6、《房屋完损等级评定标准》（1984年11月8日建设部发布）。

### （三）委托人提供的资料

- 1、《对外委托鉴定、审计、评估、拍卖委托书》；
- 2、《房屋登记信息摘抄证明》
- 3、《房屋他项权证》

### （四）估价机构收集的资料

- 1、市场调查资料
- 2、现场查勘资料

## 八、估价原则

### （一）独立、客观、公正原则

所谓独立，一是要求估价机构本身应当是一个不依赖于他人、不受他人束缚的独立机构；二是要求估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系；三是要求估价机构和估价人员在估价中不应受到外部干扰因素的影响，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

房地产价格是实物、区位、权益三者的有机结合，所以估价方和估价人员在估价中必须在房地产的产权、房地产的利用以及房地产的处分的方面皆符合相关法律法规的约定，在产权无法明确的情况下应明确设定估价对象的产权。

### （三）替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服

务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产市场价格也同样遵循替代规律，某房地产市场价格，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产市场价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。替代原则是比较法的理论基础。

#### （四）价值时点原则

房地产市场是不断变化的，影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产价格自然也是不断变化的。因此，房地产价格具有很强的时间性，每一个价格都对应着一个具体的时间，估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。这一具体时间是估价目的决定的。

#### （五）最高最佳利用原则

是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

在合法前提下的最高最佳利用是能使该房地产获利最大的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，达到最高最佳利用状态。

### 九、估价方法

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

#### 1、选用的估价方法及理由

估价对象为住宅房地产，在此价值时点的近期类似房地产交易较多，获取房地产真实成交价格及估价所必要的交易房地产状况等信息较易，故采用比较法估算

#### 2、未选用的估价方法及理由

估价对象为住宅用途房地产，估价对象为住宅用房，以居住为主，投资为辅，故不适合采用收益法。估价对象为住宅房地产，但在此价值时点的近期类似房地产交易较少，获取房地产真实成交价格及估价所必要的交

易房地产状况等信息较难，难以采用比较法估算；估价对象受市场供求关系影响较大，与开发成本关联性弱，另开发成本构成面多，难以全面计量，尤其是功能性折旧和经济性折旧很难定量测算，只能定性分析，虽理论上可以采用成本法估价，但根据估价对象的类型不宜采用成本法估价，因此本次估价不采用成本法；估价对象不属于待开发或再开发房地产，因此不适合采用假设开发法。

综上所述，本报告将采用比较法对估价对象进行评估。

### 十、估价结果

本估价机构根据估价目的、价值类型，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用科学合理的估价方法，经过周密、准确的测算，并结合估价经验和对影响房地产市场价格的因素分析，确定估价对象在符合报告中已说明的有关假设和限制条件的基础上，于价值时点二〇一八年九月十八日的估价结果如下：

估价对象房地产公开市场价值总价：¥33.59 万元

(大写：人民币叁拾叁万伍仟玖佰元整)

估价对象房地产公开市场价值单价：4420 元/平方米

### 十一、注册房地产估价师

参与本次估价的房地产估价师签名及签名日期：

姓名	注册号	签名	签名日期
左斌峰	3420130012		____年__月__日
许久平	3320110107		____年__月__日

### 十二、实地查勘期

二〇一八年九月十八日

### 十三、估价作业期

自估价委托之日起至估价报告出具之日止。

安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司

二〇一八年九月二十六日