

# 房地产估价报告

项目名称：周正文（户）位于青阳县蓉城镇康恒和园九幢 302 室建筑面积为 82.34m<sup>2</sup> 住宅用途房地产的市场价值评估

估价委托人：安徽省池州市中级人民法院

房地产估价机构：安徽中安房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：章清（3419970109） 高姣姣（3420160050）

估价报告出具日期：二零一八年九月二日

估价报告编号：皖中安（池）评（2018）字第 3417000375 号



### 致估价委托人函

安徽省池州市中级人民法院：

受贵院委托，我公司对周正文位于青阳县蓉城镇康恒和园九幢 302 室建筑面积为 82.34 m<sup>2</sup>住宅用途房地产于价值时点二零一八年八月十三日的市场价值进行了评估与测算。

本次估价目的：为委托方办理案件提供价格参考依据。

我公司专业估价人员秉承独立、客观、公正、科学的原则，根据估价目的在对估价对象现场进行实地查勘、广泛收集有关房地产市场信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的各种因素，并运用《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]规定的科学的估价方法（本次评估采用的估价方法为比较法、收益法），对估价对象于价值时点的市场价值进行了评估。其评估结果如下：

评估单价：¥5000元/平方米（大写：人民币每平方米伍仟元整）；

评估总价：¥41.17万元（大写：人民币肆拾壹万壹仟柒佰元整）。

特别提示：本次估价目的为司法鉴定，估价对象在短期内拍卖或者进行变卖，因存在市场状况、短期内强制处分、购买群体的心理排斥因素影响，最可能实现的价格与评估的市场价值有一定的差异，最终成交价格仍需经由市场检验。

法定代表人：

常忠



安徽中安房地产评估咨询有限公司

二零一八年九月一日



## 估价结果报告

### (一) 估价委托人

- 1、姓名：安徽省池州市中级人民法院
- 2、住址：池州市东湖中路

### (二) 房地产估价机构

- 1、房地产估价机构名称  
安徽中安房地产评估咨询有限公司
- 2、房地产估价机构地址  
安徽省合肥市经济技术开发区合安路东繁华世家雅景苑1号联排别
- 3、法定代表人  
常忠文
- 4、营业执照统一社会信用代码  
91340100725542026
- 5、房地产估价机构资质和级别  
房地产：一级 建房估证字[2013]074号  
有效期限：2016年6月23日至2019年6月23日
- 6、联系人  
章桂宝
- 7、联系电话  
0566-2626777 18905664777

### (三) 估价目的

为委托方办理案件提供价格参考依据。



### (四) 估价对象

本次评估的估价对象位于青阳县蓉城镇康恒和园九幢 302 室住宅用途房地产，周正文拥有青房地权证 2014 字第 00002400 号《房地产权证》，该估价对象房地产建筑面积为 82.34 平方米。

#### 1、土地状况

四至	东临高速路口，南临 G318 国道，西临 G318 国道，北临合家大山。	用途	住宅用地
土地使用年期	-		
开发程度	宗地外“六通”（通路，通电，通上水，通下水，通讯、通气），宗地内场地平整。		

#### 2、建筑物状况:

名称	青阳县蓉城镇康恒和园九幢 302 室	房地产权证	青房地权证 2014 字第 00002400 号
所有权人	周正文	规模	82.34 平方米
用途	住宅用房	层数	3/17
建筑结构	钢筋混凝土结构	层高(米)	约 3.0 米
设施设备	估价对象的供水、供电、通讯、卫生、照明等系统和设备配置齐全。		
装饰装修	普通装修，墙面乳胶漆粉刷，天花为乳胶漆粉刷，地面为地板砖、木地板，进户门为防盗门，窗户为塑钢窗。		
空间布局	估价对象为两室两厅一厨一卫，入户首先看到的是客厅、餐厅、主卧室、次卧室朝南，厨房、卫生间朝北。门为防盗门，窗户为塑钢窗。		
建成时间	约建成于 2014 年		
使用及维护状况	估价对象建筑物目前处于自用状态，用途为住宅，维护保养情况完好。		

### (五) 价值时点

2018 年 8 月 13 日（价值时点为估价人员实地查勘期）。



(六) 价值类型

此次评估的房地产市场价值是在“六通一平”和国有出让土地使用权状态下住宅用途房地产于价值时点的市场价值。

(七) 估价依据

1、有关法律法规

(1) 《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第62号);

(2) 《中华人民共和国担保法》(中华人民共和国主席令第50号);

(3) 《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);

(4) 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号)。

2、有关技术标准

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

(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) 《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》(财政部、国家税务总局财税[2008]24号);

(4) 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》(国发[1985]19号);

(5) 《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);

(6) 《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);

(7) 房屋完损等级评定标准(试行)(城住字[1984]第678号)。

3、其他资料



- (1) 房地产估价委托书;
- (2) 青房地权证 2014 字第 00002400 号《房地产权证》复印件;
- (3) 估价人员实地勘查、调查、收集的有关资料。

### (八) 估价原则

#### 1、独立、客观、公正原则

所谓独立，一是要求房地产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；二是要求房地产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；三是要求房地产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，是要求房地产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，是要求房地产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，要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直的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。

#### 2、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。因此，估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

#### 3、最高最佳利用原则

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

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。

#### 4、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。房地产市场价也同时遵循替代规律，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，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。

#### 5、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，估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价格或价格。

### (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、本次评估未选用的估价方法及理由

由于该房产位于池州市青阳县，该区域近年来征收、拆迁资料少，不易取得土地成本相关测算数据，因此本次估价不采用成本法；另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。

#### 2、本次评估选用的估价方法及理由

宅房  
件；

其估  
法。

盛，

将

(-

学  
地  
系

相



①由于估价对象属于住宅用途房地产，位于池州市青阳县，该区域为住宅房地产的较活跃区域，住宅房地产的成交案例较多，符合比较法运用的条件；

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。

②又由于此类用途房地产收益性较强，用于出租房屋较多且租赁需求旺盛，房屋的收益经常而稳定，符合收益法运用的条件。

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化为价值得到估价对象价值或价格的方法。

综上所述，本报告将采用比较法和收益法对估价对象进行评估。

#### (十) 估价结果

此次估价中所使用的币种为人民币。

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用科学合理的估价方法，经过周密、准确的测算，并结合估价经验和对影响房地产市场价格的因素分析，确定估价对象在符合报告中已说明的有关假设和限制条件的基础上，于价值时点 2018 年 8 月 13 日的评估结果如下：

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	总价 (万元)	45.06	32.09
	单价 (元/ m <sup>2</sup> )	5473	3897
评估价值	总价 (万元)	41.17 (大写: 肆拾壹万壹仟柒佰元整)	
	单价 (元/ m <sup>2</sup> )	5000	





(十一) 估价人员

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
章清	3419970109	章清	2018.9.2
高姣姣	3420160050	高姣姣	2018.9.2
章清	评估专业人员	章清	2018.9.2
章桂宝	评估专业人员	章桂宝	2018.9.2

(十二) 实地查勘期

二零一八年八月十三日

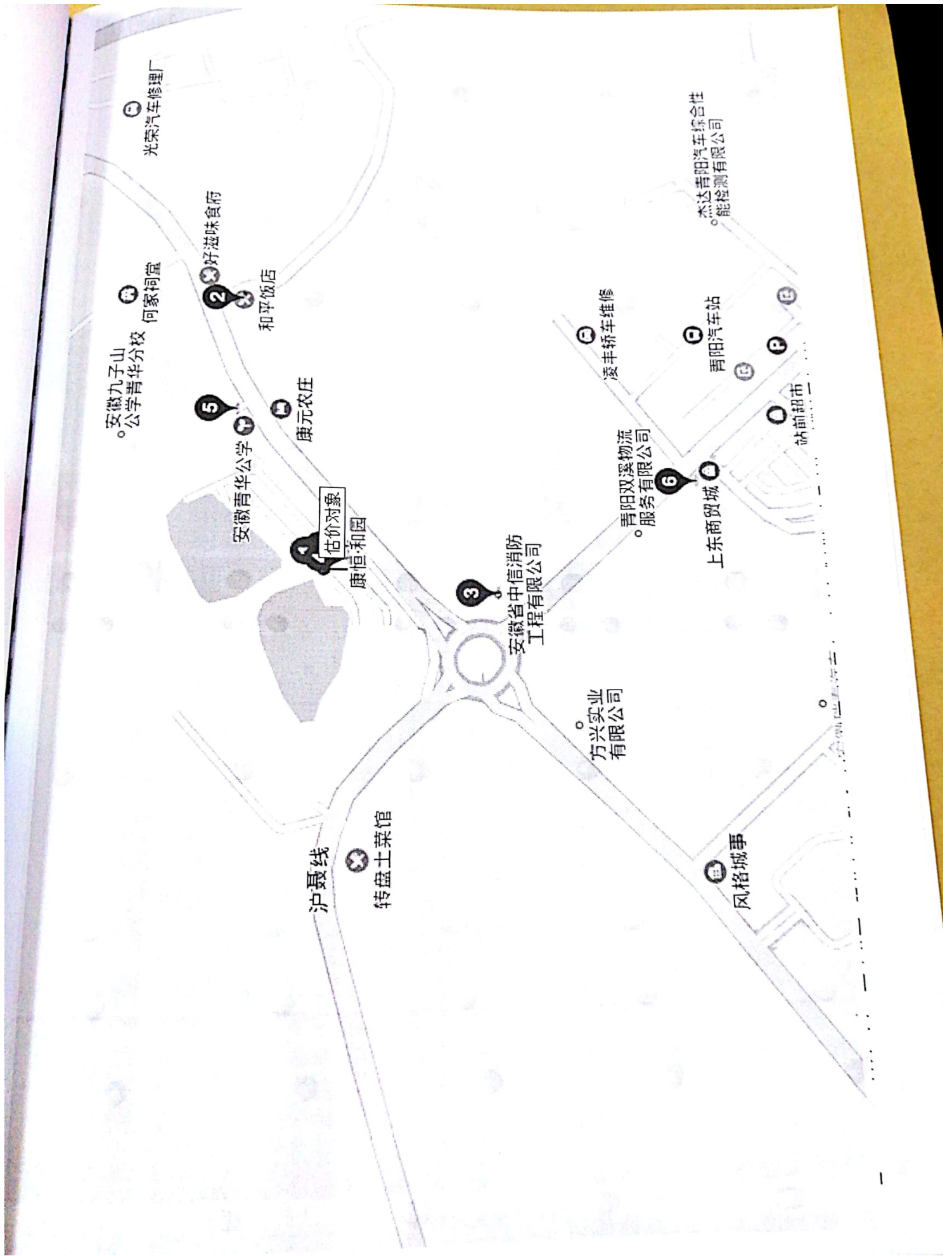
(十三) 估价作业期

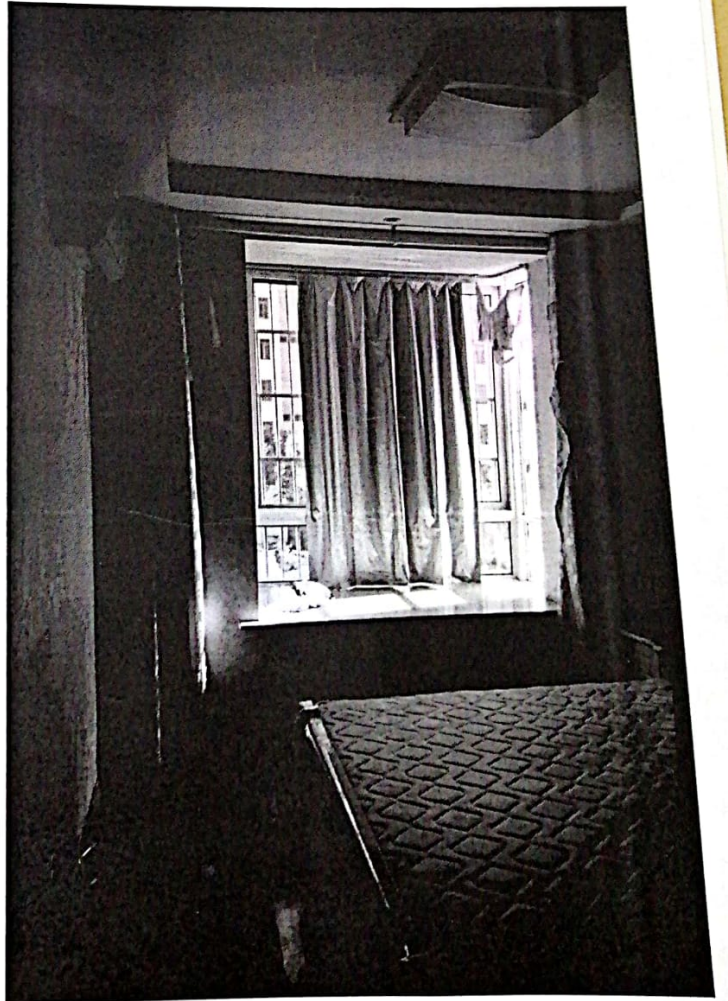
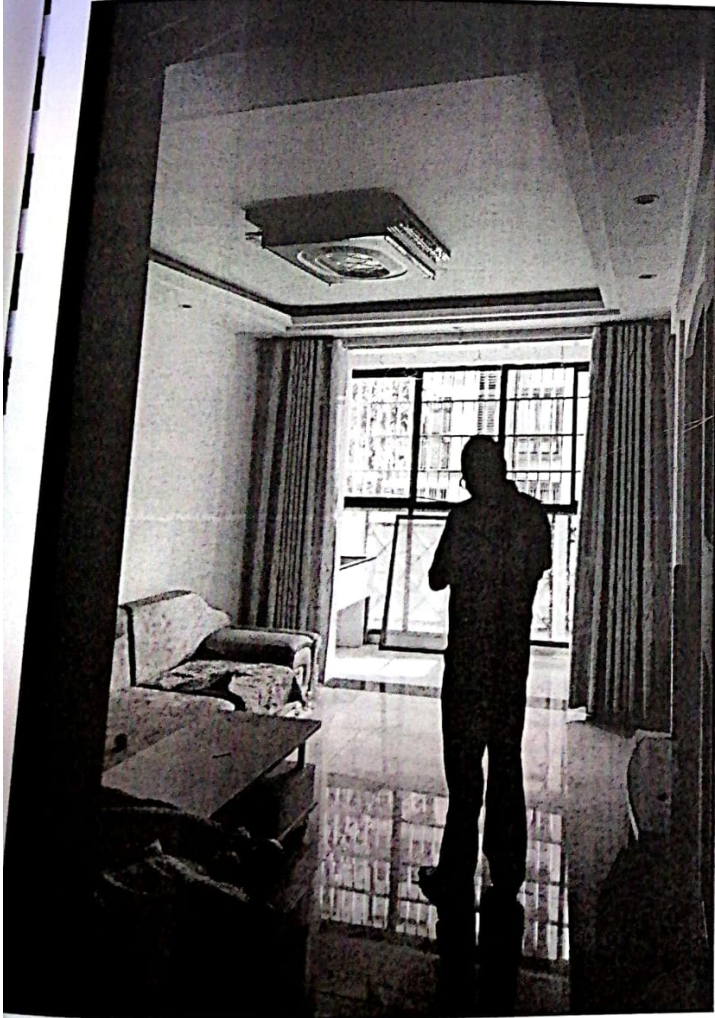
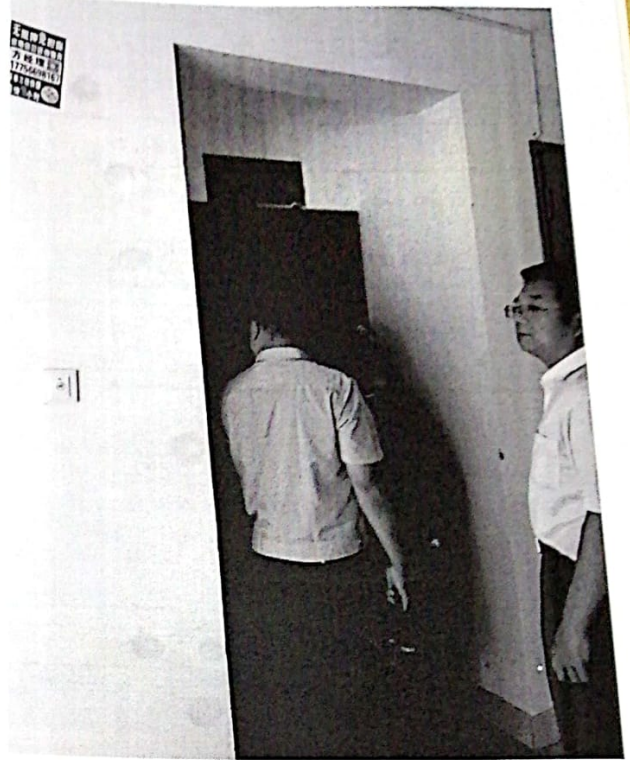
二零一八年六月二十八日至年九月二日

(十四) 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 (二零一八年九月二日) 起一年内有效。







估价对象照片



房地产权证 2014 字第 00002400 号

权利人	周正文			
情况	单独所有			
坐落	青阳县蓉城镇康恒和园九幢302室			
时间	2014-12-2 09:36:39			
性质	/			
用途	住宅			
层数	房屋结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	钢筋混凝土 结构	82.34		
土地使用权取得方式		土地使用年限		
出让		至 止		

附  
记

2014/12/2



住宅房地产现场勘查记录表

楼盘名称	郴县碧桂园康恒于国九中旁		楼盘名称	康恒于国	
坐落	3/7	使用状况	<input type="radio"/> 自用 <input type="radio"/> 空置 <input type="radio"/> 出租		建筑面积 (m <sup>2</sup> )
总楼层	2室2厅1卫1阳	朝向	南		成新率 (%)
户型结构	<input checked="" type="radio"/> 良好 <input type="radio"/> 一般 <input type="radio"/> 较差	维修保养	<input type="radio"/> 良好 <input type="radio"/> 一般 <input type="radio"/> 较差		
采光	充足	现状用途	住宅		建筑年代
用途		公交线路:			2014年
东:	南: G318国道		西: G318国道		建筑结构
小区内	<input type="radio"/> 地下车库 <input type="radio"/> 地上车位 <input type="radio"/> 幼儿园 <input type="radio"/> 康体设施		小区内景观		<input type="radio"/> 小区公园 <input type="radio"/> 小区园景 <input type="radio"/> 人工湖
配套	<input type="radio"/> 其他 (菜市场、便利超市等) <input type="radio"/> 无		<input type="radio"/> 假山 <input type="radio"/> 球场 <input type="radio"/> 泳池 <input type="radio"/> 无		<input type="radio"/> 电话 <input type="radio"/> 有线电视 <input type="radio"/> 网络 <input checked="" type="radio"/> 完好
电梯	<input checked="" type="radio"/> 客梯 <input type="radio"/> 货梯 <input type="radio"/> 每层一梯 <input type="radio"/> 无		通讯		<input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 无 <input type="radio"/> 完好
水电	<input type="radio"/> 明敷 <input type="radio"/> 暗敷 <input type="radio"/> 无		管道煤气		<input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 无 <input type="radio"/> 完好
消防	<input checked="" type="radio"/> 完好 <input type="radio"/> 轻度磨损 <input type="radio"/> 一般磨损		物业管理		<input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 无
装修档次	<input type="radio"/> 毛坯 <input checked="" type="radio"/> 普通 <input type="radio"/> 精装 <input type="radio"/> 豪华		周边配套		<input checked="" type="radio"/> 商场 <input type="radio"/> 幼儿园 <input type="radio"/> 学校 <input type="radio"/> 医院
内部装修	基本状况		使用状况		<input checked="" type="radio"/> 完好 <input type="radio"/> 轻度破损 <input type="radio"/> 一般破损
地面	地砖、木地板		<input checked="" type="radio"/> 完好 <input type="radio"/> 轻度破损 <input type="radio"/> 一般破损		<input checked="" type="radio"/> 完好 <input type="radio"/> 轻度破损 <input type="radio"/> 一般破损
墙面	乳胶漆		<input checked="" type="radio"/> 完好 <input type="radio"/> 轻度破损 <input type="radio"/> 一般破损		<input checked="" type="radio"/> 完好 <input type="radio"/> 轻度破损 <input type="radio"/> 一般破损
天花	乳胶漆		<input checked="" type="radio"/> 完好 <input type="radio"/> 轻度破损 <input type="radio"/> 一般破损		<input checked="" type="radio"/> 完好 <input type="radio"/> 轻度破损 <input type="radio"/> 一般破损
门窗	塑钢窗		<input checked="" type="radio"/> 完好 <input type="radio"/> 轻度破损 <input type="radio"/> 一般破损		
设施设备	无				
基础设施	<input type="radio"/> 七通一平 <input checked="" type="radio"/> 六通一平 <input type="radio"/> 五通一平 <input type="radio"/> 四通一平 <input type="radio"/> 三通一平				
陪同人员签字	李林		现场查勘人员签字		王向华
联系电话	137...		查勘日期		2018.8.13

2018年8月13日已补看内部设施。  
李林  
2018.8.31

