

# 房地产估价报告

项目名称: 朱巍(户)位于青阳县蓉城镇山水华城小区 A25 幢  
304 室建筑面积为 91.39m<sup>2</sup> 住宅用途房地产的市场  
价值评估

估价委托人: 青阳县人民法院

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: 二零一九年五月十七日

估价报告编号: 皖中安(池)评(2019)字第 3417000162 号



### 致估价委托人函

青阳县人民法院：

受贵院委托，我公司对朱巍位于青阳县蓉城镇山水华城小区 A25 幢 304 室建筑面积为 91.39 m<sup>2</sup> 住宅用途房地产于价值时点二零一九年三月二十五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：¥7000元/平方米（大写：人民币每平方米柒仟元整）；

评估总价：¥63.97万元（大写：人民币陆拾叁万玖仟柒佰元整）。

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：

常忠文

安徽中安房地产评估咨询有限公司



二零一九年五月十七日



## 估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]进行分析，形成意见和结论，并撰写本估价报告。
- 5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，实地查勘期为2019年3月25日，即本次价值时点。参加实地查勘人员有：章清(3419970109)、高姣姣(3420160050)。

我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托人提供的资料以及当前建筑行业一般标准或相关规范进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6、本估价报告是由专业估价人员完成的，没有其他人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、本估价报告未经估价机构书面同意，不得向委托方和评估报告审核部门之外的单位或个人提供，报告的全部或部分内容，未经许可不得发表于任何公开媒体上；对因忽视本估价报告揭示的相关事项所引起的相关法律责任，本估价机构及估价人员不承担相应的责任。





8、本估价报告是我们根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，为委托方办理案件提供价格参考依据。



## 估价假设和限制条件

### 一、假设条件

(一) 根据估价对象的使用现状，基础设施设定为“六通一平”（即通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气，场地平整）。

(二) 该房地产实际用途为住宅，证载用途为住宅，按照最佳最有效使用的原则，估价对象用地最佳状态为住宅用地。

(三) 估价对象四至界限清楚，无权属争议，房屋建筑面积、宗地土地使用权面积均以证书登记面积为准。

(四) 由于委托方未提供《国有土地使用证》，本次评估设定估价对象占用土地使用权性质为国有出让用地。

(五) 本报告估价结果是估价对象于价值时点当时市场状况下形成的客观合理价格。

(六) 委托方向本估价机构提供的有关证件、资料 and 陈述的情况必须是真实的；其所提供的数据我们未经现场测量，并假设其为真实、准确的。

(七) 本次估价时，估价人员对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素进行了关注，未对估价对象隐蔽工程进行测量、实验；本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题，且符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准和环保标准。

### (二) 未定事项假设

未定事项假设是指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。

本次估价对象状况无未定事项，故无未定事项假设。



### （三）背离事实假设

背离事实假设是指房地产设定的状况与实际状况不一致时，根据价值时点时的估价目的进行的假设状况。

本次评估的为法院委托的房地产，面临司法诉讼，根据《房地产估价规范》我们设定其不存在租赁、查封等情况。

### （四）不相一致假设

不相一致假设是指房地产名称/地址变更、用途、权利人不一致时，而根据价值时点时的估价目的进行的假设状况。

本次估价对象状况之间无不一致，故无不相一致假设。

### （五）依据不足假设

依据不足假设是对房地产事实不了解时，而根据价值时点时的估价目的进行的假设状况。

本次估价对象无依据不足，故无依据不足假设。

### （六）估价报告的使用限制

1、此次评估的房地产市场价值是估价对象价值在“六通一平”和国有出让土地使用权状态下住宅用房房地产于价值时点的市场价格。

2、本估价结果是根据本次估价目的，对估价对象在保持现使用状态下评估测算出的，仅作为为委托方办理案件提供价格参考依据，不得用于其它目的，若用于其他用途，对使用者造成的损失，我公司不承担任何责任。

3、本估价报告不作为估价对象权属确认的依据。

4、本报告对估价对象市场价格的把握，仅相对于价值时点的假设条件、市场状况而言，并未考虑市场价格波动、税率变化、国家经济政策发生变化以及其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响。

使用者应当充分考虑估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产价值可能产生的影响；应当定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地





产价值进行再评估。

5、本报告包括封面、目录、致估价委托人函、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，我公司不承担任何责任。

6、本估价报告使用期限自估价报告出具之日（二零一九年五月十七日）起一年内有效。



## 估价结果报告

### (一) 估价委托人

- 1、姓名：青阳县人民法院
- 2、住址：安徽省青阳县陵阳路

### (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号联排别墅
- 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山水华城小区 A25 幢 304 室住宅用途房地产，根据委托方提供的青房地权证 2011 字第 00000781 号《房地产权证》可知，该估价对象房地产建筑面积为 91.39 平方米。

##### 1、土地状况

四至	东临天柱路，南临九子大道，西临富阳北路，北临陵阳路	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	青阳县蓉城镇山水华城小区 A25 幢 304 室	房地产权证	青房地权证 2011 字第 00000781 号
所有权人	朱巍	规模	91.39 平方米
用途	住宅用房	层数	3/6
建筑结构	钢混结构	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，墙面为乳胶漆粉刷，天花为乳胶漆粉刷，地面为地面砖、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，客厅、主卧室、次卧室朝南，餐厅、厨房、卫生间朝北。		
建成时间	约建成于 2010 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

2019 年 3 月 25 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，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。

### (八) 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) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第72号)；
- (3) 《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) 安徽省财政厅 安徽省地方税务局 安徽省教育厅关于印发《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);
- (7) 房屋完损等级评定标准(试行)(城住字[1984]第678号);
- (8) 《房地产抵押估价指导意见》建住房[2006]8号;
- (9) 《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;
- (10) 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》国家税务总局公告2019年第4号;
- (11) 《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。

### 3、其他资料

- (1) 房地产估价委托书;
- (2) 青房地权证2011字第00000781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。

## (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

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 2019 年 3 月 25 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)	75.56	36.90
	单价 (元/ m <sup>2</sup> )	8268	4038
评估价值	总价 (万元)	63.97 (大写: 陆拾叁万玖仟柒佰元整)	
	单价 (元/ m <sup>2</sup> )	7000	

(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		2019.5.17
高姣姣	3420160050		2019.5.17
董珍珍	评估专业人员		2019.5.17
章桂宝	评估专业人员		2019.5.17

(十二) 实地查勘期

二零一九年三月二十五日

(十三) 估价作业期

二零一九年三月十八日至二零一九年五月十七日





青阳县人民法院  
价 格 评 估 委 托 书

(2019)青委评09号

安徽中安房地产评估咨询有限公司：

我院在执行王效东与朱巍民间借贷纠纷一案中，需对附件清单所列财产进行价格评估。依照《最高人民法院关于人民法院执行工作中若干问题的规定（试行）》第47条、《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》第四条规定，请你单位对附件清单所列财产进行价格评估，并将书面报告一式三份及时报送我院。





验钞  
九华西





住宅房地产现场勘查记录表

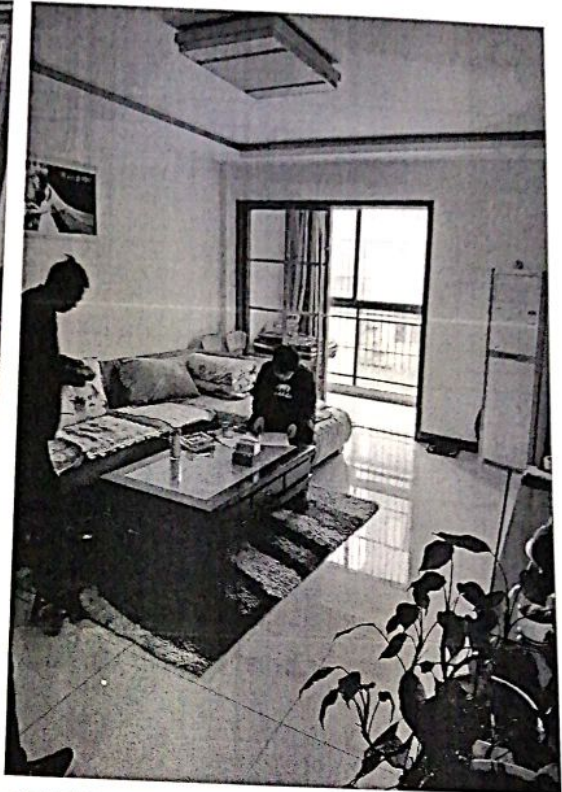
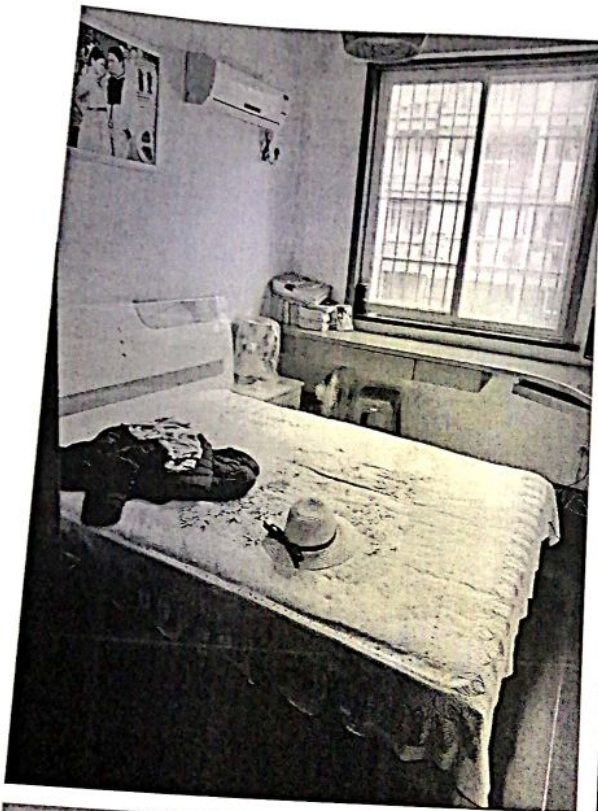
房地产坐落		青阳县蓉城镇山永平城15幢24室		楼盘名称	山永平城		
楼层/总楼层	3/6	使用状况	<input checked="" type="checkbox"/> 自用 <input type="checkbox"/> 空置 <input type="checkbox"/> 出租	建筑面积 (m²)	91.39	成新率 (%)	85%
户型结构	2室2厅1卫1阳	朝向	朝南	维修保养	<input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差		
通风采光	<input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差	公交线路: 10路			建筑年代	2010年	
法定用途	住宅	现状用途	住宅	建筑结构	钢混		
四至	东: 天柱路 南: 九子大道 西: 富阳北路 北: 陵阳路						
小区内配套	<input type="checkbox"/> 地下车库 <input type="checkbox"/> 地上车位 <input type="checkbox"/> 幼儿园 <input type="checkbox"/> 康体设施 <input type="checkbox"/> 其他 (菜市场、便利超市等) <input type="checkbox"/> 无			小区内景观	<input type="checkbox"/> 小区公园 <input type="checkbox"/> 小区园景 <input type="checkbox"/> 人工湖 <input type="checkbox"/> 假山 <input type="checkbox"/> 球场 <input type="checkbox"/> 泳池 <input type="checkbox"/> 无		
物业设施及管理	电梯	<input type="checkbox"/> 客梯 <input type="checkbox"/> 货梯 <input type="checkbox"/> 每层一梯 <input type="checkbox"/> 无		通讯	<input checked="" type="checkbox"/> 电话 <input type="checkbox"/> 有线电视 <input type="checkbox"/> 网络 <input checked="" type="checkbox"/> 完好		
	水电	<input type="checkbox"/> 明敷 <input checked="" type="checkbox"/> 暗敷 <input type="checkbox"/> 无 <input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度磨损 <input type="checkbox"/> 一般磨损		管道煤气	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无 <input checked="" type="checkbox"/> 完好		
	消防	<input checked="" type="checkbox"/> 消防栓 <input type="checkbox"/> 自动喷淋 <input type="checkbox"/> 烟感报警 <input type="checkbox"/> 无 <input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度磨损 <input type="checkbox"/> 一般磨损		物业管理	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无		
装修档次	<input type="checkbox"/> 毛坯 <input checked="" type="checkbox"/> 普通 <input type="checkbox"/> 精装 <input type="checkbox"/> 豪华		周边配套	<input checked="" type="checkbox"/> 商场 <input checked="" type="checkbox"/> 幼儿园 <input checked="" type="checkbox"/> 学校 <input type="checkbox"/> 医院 <input checked="" type="checkbox"/> 邮局 <input checked="" type="checkbox"/> 银行 <input checked="" type="checkbox"/> 菜市场 <input checked="" type="checkbox"/> 超市 <input checked="" type="checkbox"/> 公园 <input type="checkbox"/> 其他			
内部装修	基本状况			使用状况			
地面	地面砖、木地板			<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损			
墙面	乳胶漆粉刷			<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损			
天花	乳胶漆粉刷			<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损			
门、窗	防盗门 塑钢窗			<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损			
设施设备	无						
基础设施	<input type="checkbox"/> 七通一平 <input checked="" type="checkbox"/> 六通一平 <input type="checkbox"/> 五通一平 <input type="checkbox"/> 四通一平 <input type="checkbox"/> 三通一平						
委托方陪同人员签字	陪同人员签字: 李敏			现场查勘人员签字: 李敏			
	联系电话: 18056618179			查勘日期: 2019.3.25			

李敏  
13365623809  
2019.3.25

李敏  
2019.3.25







估价对象照片





青房地权证 2011

字第 00000781

号

房地产权利人	朱巍			
共有情况	单独所有			
房地坐落	青阳县蓉城镇山水华城小区A25幢304室			
登记时间	2011-5-13 14:37:42			
房屋性质	住宅			
规划用途	住宅			
房屋状况	总层数	房屋结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )
	6	钢筋混凝土结构	91.39	1
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		出让	至 止	

