**房地产估价报告**

估价报告编号：皖中信房估字[2019] M-114号

估价项目名称：滁州市旺角花园10幢803室住宅市场价值评估

估价委托人：安徽省凤阳县人民法院

房地产估价机构：安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司

注册房地产估价师：姬再娟 朱永飞

注册号：3420150050 3420070015

估价报告出具日： 2019年4月22日

**目 录**

委 托 人 函 - 3 -

估 价 师 声 明 - 4 -

估价的假设和限制条件 - 5 -

房地产估价结果报告 - 7 -

**一、估价委托人** - 7 -

**二、估价机构** - 7 -

**三、估价目的** - 7 -

**四、估价对象** - 7 -

**五、价值时点** - 9 -

**七、估价依据** - 9 -

**八、估价原则** - 10 -

**九、估价方法** - 11 -

**十、估价结果** - 11 -

**十一、估价人员** - 11 -

**十二、实地查勘期** - 12 -

**十三、估价作业日期** - 12 -

**十四、估价报告应用有效期** - 12 -

房地产估价技术报告 - 13 -

**一、估价对象描述与分析** - 13 -

**二、市场背景分析** - 15 -

**三、最高最佳利用分析** - 16 -

**四、估价方法适用性分析** - 16 -

**五、估价测算过程** - 18 -

**六、估价结果的确定** - 24 -

**附件（均为复印件）**

**一、估价委托书**

**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、估价对象权属证明复印件**

**五、可比实例位置图和外观照片**

**六、估价机构营业执照和估价资质证书复印件**

**七、注册房地产估价师资格证书**

**委 托 人 函**

**安徽省凤阳县人民法院：**

受贵院委托,我公司对杨守霞拥有的位于滁州市旺角花园10幢803室住宅房地产[根据《不动产权利及其他事项登记信息》，结构：钢筋混泥土，建筑面积为87.23 m2；土地性质：出让，用途为住宅]最高最佳利用原则下现状利用条件下的市场价值进行了估价，价值时点为2019年4月4日，目的为法院诉讼提供价格参考。

我公司派出房地产估价师于2019年4月4日对估价对象现场进行了实地勘察，并查询、收集、调查估价所需的相关文件、资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照法定估价工作程序，运用比较法，在认真分析现有文件、资料的基础上，经过周密的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各种因素，得出估价结果如下：

位于滁州市旺角花园10幢803室房地产[《不动产权利及其他事项登记信息》：皖建筑面积为87.23m2]在价值时点的市场价值为RMB41.63万元，大写人民币：肆拾壹万陆仟叁佰元整，单价为：4773.00元/m2

估价结果应用有效期自本估价报告出具之日（2019年4月22日）起壹年内有效。估价的详细结果、过程及有关说明，详见附后的《房地产估价结果报告》和《房地产估价技术报告》。

**此致**

**法定代表人（盖章）**

**安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司**

**2019年4月22日**

**估 价 师 声 明**

**我们郑重声明：**

1、估价师在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

2、本估价报告中的分析、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，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、本公司及本次参与估价的注册房地产估价人员与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、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；

5、注册房地产估价师姬再娟及报告参与人员林沂已于2019年4月4日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6、本估价报告由安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司负责解释（没有其他专业人员对本评估报告提供重要专业帮助）。

7、本报告估价结果仅为委托方在本次估价目的下使用，不得作其他用途。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方、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

8、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，本估价机构和估价师不承担任何法律责任。

9、报告评估结果仅为委托方办案提供价格参考依据，若委托方对估价对象进行处置时，应按国家有关规定采用公开、透明的方式由市场决定价值，否则本公司不承担责任。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **姓名** | **注册号** | **签名** | **签名日期** |
| 姬再娟 | 3420150050 |  | 2019年4月22日 |
| 朱永飞 | 3420070015 |  | 2019年4月22日 |

**估价的假设和限制条件**

**估价的假设：**

1、注册房地产估价师已对委托方提供的资料进行了检查，并将估价对象的权属、面积、用途等资料记载入估价报告，假设委托方提供资料合法、真实、准确，并且提供了与本次评估有关的所有资料，没有保留和隐瞒；

2、估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了充分关注，但估价对象在价值时点是否存在安全隐患没有相应的专业机构进行鉴定、检测，本次估价假设其无安全隐患和环境污染；

3、假设该估价对象在价值时点达到最佳使用状态，且权属关系不存在纠纷，不受任何权利限制。

4、假设房地产市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

5、假设估价对象已经处在交易过程中，估价师根据估价对象的交易条件等模拟市场进行估价。

6、假设市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开且不具有排他性。

7、假设估价对象在价值时点和未来合理存续期间，按目前使用方式、规模、环境和用途等情况下可以继续使用。

8、本次估价时，估价人员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。

**2、未定事项假设**

由于估价对象未办理产权证，估价对象的房产信息及土地信息（土地使用期止2080年10月13日）以委托方提供的《不动产权利及其他事项登记信息》和《查档证明》为准，若与实际情况存在重大差异需重新评估。

**3、背离事实假设**

依据委托方提供的《查档证明》记载，估价对象已于2017年2月27日被安徽省凤阳县人民法院查封，对估价对象有一定的权利限制，根据本次估价目的，不考虑其对本次估价价值的影响。

**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

**估价的限制条件：**

1、本报告估价结果仅为法院诉讼提供参考而评估房地产市场价值，不得作其它用途使用。

2、本次报告估价结果为估价对象在价值时点的市场价值。

3、本报告价值时点为2019年4月4日。根据凤阳县当前房地产市场价格的变化程度，本房地产估价报告使用期限不应超过壹年，估价结果应用有效期自本估价报告出具之日（2019年4月22日）起壹年内有效。

4、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。

**房地产估价结果报告**

皖中信房估字[2019]M-114号

**一、估价委托人**

姓 名：安徽省凤阳县人民法院

地 址：凤阳县府西街

联 系 人：焦法官

**二、估价机构**

估价机构：安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司

地 址：合肥市蜀山区潜山北路凤凰帝豪商办楼1502室

法定代表人：胡朝伟

机构等级：国家壹级资质

资格证书号：建房估证字[2013]108号

联系方式：18005508583

**三、估价目的**

为法院诉讼提供参考而评估房地产市场价值。

**四、估价对象**

（一）房地产权益状况

本次估价对象为滁州市旺角花园10幢803室，权利人为杨守霞，钢筋混凝土结构，面积为87.23m2，本次评估为房地产在最高最佳原则下的现状利用条件下的市场价值。

（1）房产登记状况

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 房屋所有权人 | 杨守霞 | | | | |
| 产权证号 | 滁2014023042 | | | | |
| 房屋坐落 | 滁州市旺角花园10幢803室 | | | | |
| 层次/总层数 | 8/11 | 楼号或幢号 | 10 | 房号及部位 | 803 |
| 建筑面积(m2) | 87.23 | 房屋用途 | 住宅 | | |
| 房屋结构 | 钢混 | 实际用途 | 住宅 | | |
| 建成年代 | 2015 | 其他 | 于2017年2月27日被安徽省凤阳县人民法院查封 | | |

（2）土地登记状况

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 土地使用权人 | 杨守霞 | | |
| 土地使用权性质 | 出让 | 使用权面积(m2) | - |
| 用 途 | 住宅 | 使用期限 | 至2080年10月13日止 |
| 四 至 | 东至安宁路，南至菊香苑，西至黄庄，北至柯湖家园 | | |
| 形状及开发程度 | 靠近滁宁大道，住宅良好，开发程度六通一平。 | | |

（二）区域状况

|  |  |
| --- | --- |
| 交通便捷度 | 108路公交及出租车经过，交通较便捷。 |
| 自然人文环境质量 | 周边环境良好 |
| 基础设施配套情况 | 六通一平（通路、通上下水、通电、通讯、通气） |
| 公建配套情况 | 区域附近有双洪公园、乌衣中学、多家银行网点等。 |

**（附位置示意图）**



（三）房屋状况

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 结构形式 | 钢筋混凝土 | 建筑类型 | 高层 |
| 外墙装饰 | 涂料 | 内墙装饰 | 乳胶漆 |
| 地面装修 | 瓷砖、木地板 | 顶棚装饰 | 乳胶漆 |
| 门 窗 | 防盗门、塑钢窗等 | | |
| 设备设施状况 | 水、电、卫、气等设施齐全 | | |
| 其他 | 二室一厅一厨一卫 | | |

**五、价值时点**

本次价值时点委托人未作特别要求，估价人员根据《房地产估价规范》规定，以估价人员现场勘查之日2019年4月4日作为本次估价对象的价值时点。

**六、价值类型**

本次估价所指价格是：估价对象在价值时点公开的市场价值。

市场价值是指估价对象在公开市场标准及满足估价的假设和限制条件下，于价值时点2019年4月4日所具有的客观合理价值。

**七、估价依据**

（一）法律法规

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

2、《中华人民共和国土地管理法》；

3、《中华人民共和国物权法》；

4、《中华人民共和国资产评估法》；

5、《中华人民共和国房产税暂行条例》；

6、财政部、国家税务总局《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；

7、国家税务总局公告2016年第16号 国家税务总局关于发布《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》。

（二）有关估价标准

1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/50899-2013）;

（三）委托方提供的文件资料

1、房地产价格评估委托书；

2、《不动产权利及其他事项登记信息》

3、宗地基本信息表

4、《查档证明》

（四）估价方收集的有关资料

1、现场勘察资料；

2、市场调查资料

3、估价师收集的其他资料。

**八、估价原则**

根据估价委托，结合估价对象的有关情况，本次房地产估价遵循下列原则：独立、客观公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

1、独立、客观、公正原则：指站在中立的立场上，实事求是、公平正直地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。估价机构和估价师与委托人及估价利害关系人没有利害关系，与估价对象没有利益关系，不带着自己的情感、好恶和偏见，按照事物的本来面目、实事求是地进行估价，估价师和估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，坚持原则、公平正直地进行估价；

2、合法原则：估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。依法判定的估价对象权益可分解为依法判定的权利类型及归属，以及使用、处分等权利。

（1）依法判定的权利类型及归属，是指所有权、建设用地使用权、地役权、抵押权、租赁权等房地产权利及其归属 ，一般应以不动产登记簿、权属证书以及有关合同等为依据。

(2)依法判定的使用权利，应以土地用途管制、规划条件等使用管制为依据。

(3)依法判定的处分权利，应以法律法规和政策或者合同等允许的处分方式为依据。

(4)依法判定的其他权益，包括评估出的价值应符合国家的价格政策及采用的估价技术标准等。

3、价值时点原则：指估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的。

4、替代原则：指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。如果存在着一定数量与估价对象相似的房地产并已知它们的价格时，则可以通过这些相似的房地产的价格推算出估价对象的价格，应考虑相似的房地产的价格牵掣。

5、最高最佳利用原则：估价是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按照法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。分别以保持现状前提、转换用途前提、装修改造前提、改变规模、重新开发等前提作出判断和选择。

**九、估价方法**

根据估价对象是住宅用房的特点，该类物业在市场上交易行为较为活跃，市场交易案例较多，采用比较法一种方法评估的结果能够比较客观反映估价对象的市场价值，本次评估采用比较法一种方法。

比较法是将估价对象与在价值时点的近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象价值的方法。

**十、估价结果**

我公司派出房地产估价师对估价对象现场进行了实地勘察，并查询、收集、调查估价所需的相关文件、资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照法定估价工作程序，运用比较法，在认真分析现有文件、资料的基础上，经过周密的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各种因素，得出估价结果如下：

位于滁州市旺角花园10幢803室房地产在价值时点的市场价值为RMB41.63万元，大写人民币：肆拾壹万陆仟叁佰元整，单价为：4773.00元/m2

**十一、估价人员**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **姓名** | **注册号** | **签名** | **签名日期** |
| 姬再娟 | 3420150050 |  | 2019年4月22日 |
| 朱永飞 | 3420070015 |  | 2019年4月22日 |

**十二、实地查勘期**

2019年4月4日

**十三、估价作业日期**

2019年4月4日至2019年4月22日

**十四、估价报告应用有效期**

根据凤阳县当前房地产市场价格的变化程度，本房地产估价报告使用期限不应超过壹年，估价报告使用期限自（2019年4月22日）起计算壹年内有效。

安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司

2019年4月22日

**附件**

**1、估价委托书**

**2、估价对象位置图**

**3、估价对象实地查勘情况和相关照片**

**4、估价对象权属证明复印件**

**5、可比实例位置图和外观照片**

**6、估价机构营业执照和估价资质证书复印件**

**7、注册房地产估价师资格证书复印件**