

房地 产 估 价 报 告

项目名称:怀宁县石牌镇石腊路1幢302室住宅

房地产的市场价值评估

估价委托人:广州市白云区人民法院

估价机构:安庆中恒房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师: 吴萍萍 何超

估价出具日期: 2019年1月3日

估价报告编号:宜恒综估字(2019)002号

致估价委托人函

广州市白云区人民法院：

受贵院的的委托，我公司对贵院提供的位于怀宁县石牌镇石腊路1幢302室住宅房产（以下简称估价对象）的市场价值进行评估。

估价目的：为委托方办理案件提供参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象：估价对象为住宅用房，坐落于怀宁县石牌镇石腊路，依据委托方提供的《不动产登记信息查询结果证明》，估价对象的房屋所有权人为王乐结，权证字号为：皖(2018)怀宁县不动产权第0005235号，建筑面积依据《不动产登记信息查询结果证明》所载为120.93m²，现场勘查房屋总层数为四层，估价对象所在层数为三层；房屋登记用途为住宅，实际用途为住宅，框架结构，约建成于2010年。

价值时点：2018年12月26日（现场查勘之日）

价值类型：价值评估标的在价值时点，采用公开市场价值标准确定的客观合理的价值。

估价方法：比较法和收益法

估价结果：在本报告中已说明的假设与限制条件下，估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用《房地产估价规范》规定的科学估价方法，在综合分析影响评估对象各种因素的基础上并结合估价的经验，对被估价对象进行评估，确定估价对象在估价时点的评估价格为：

总 价： $3723\text{元}/\text{m}^2 \times 120.93\text{m}^2 = 450222(\text{元})$

大写(人民币)：肆拾伍万零贰佰贰拾贰元整。

估价对象评估价值

估价对象	面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估价值(元)
怀宁县石牌镇石腊路1幢302室	120.93	3723	450222
合计			450222

估价机构全称：安庆中恒房地产土地评估咨询有限公司

估价机构公章：

法定代表人签名：

二〇一九年一月三日

目 录

致估价委托人函.....	1
估价师声明.....	3
估价的假设和限制条件.....	4
估价结果报告.....	6
一、估价委托人.....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象.....	6
五、价值时点.....	7
六、价值类型.....	7
七、估价依据.....	7
八、估价原则.....	7
九、估价方法.....	8
十、估价结果.....	9
十一、估价人员.....	9
十二、估价作业日期.....	9
十三、估价报告使用期限.....	9
附件(均为复印件).....	10

估价师声明

我们郑重声明, 在我们的知识和能力最佳范围内:

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。

2、

本报告中分析意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论, 但要受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、

我们与本次估价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》进行分析, 形成意见和结论, 并撰写本估价报告。

5、

我们对估价对象于2018年12月26日进行实地查勘, 但我们对估价对象的现场勘察仅限于外观和使用状况, 并依据委托方提供资料进行评估, 我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任; 实地勘查估价师吴萍萍、何超。

6、

本估价报告依据委托方提供相关资料, 委托方应对资料真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的, 估价机构和估价人员不承担相应责任。

7、

本估价报告结果仅作为委托方在本次估价目的下使用, 不得做其它用途。凡因委托人使用估价报告不当引起后果, 估价机构和估价人员不承担相应责任。

8、

本估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上, 报告解释权为本评估机构所有。

9、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

10、

当事人或其他利害关系人对评估报告有异议的,可在收到评估报告后十日内以书面的形式向委托法院提出,超过期限未提出异议,视为认同评估报告。

参加本次估价的注册房地产估价师签名:

估价师姓名	注册证书号	签 字
吴萍萍	3420060028	
何 超	3420150022	

估价的假设和限制条件

一、估价的假设前提

1、一般假设

①估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

②估价委托人提供了估计对象的《不动产登记信息查询结果证明》，我们对权属证书上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

③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。

④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。

⑤本次评估为委托方办理案件提供参考依据而评估房地产市场价格，估价对象不存在抵押权，足额缴纳土地出让金，故本次估价以估价对象没有他项权利限制为假设前提。

2、未定事项假设

①根据估价委托人提供的资料，均未记载估价对象的容积率，本次估价采用的容积率以估价对象实际容积率为准。

②估价对象《不动产登记信息查询结果证明》未记载建筑物的建成年份，估价委托人亦未提供相关建成年份资料，经注册房地产估价师实地调查与了解，估价对象约建成于2010年，本次估价建筑物的建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

3、背离事实假设

①估价结果时为了委托方办理案件提供参考依据，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

5、依据不足的假设

无

二、估价的限制条件

①

估价对象状况和房地产市场状况因时间引起的变化对房地产市场价格可能产生一定影响；

②

估价报告使用者应密切关注有关部门制定的各项房地产调控政策可能引起房地产价格波动的市场风险。

③

合理使用评估报告，本评估报告书仅作为委托方办理案件提供参考依据而评估房地产市场价格。

④

报告使用者应定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产市场价格进行再评估。

⑤

估价报告有效期自评估报告出具之日一年内有效，超过期限后评估价格应作调整甚至重估。

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人:广州市白云区人民法院

联系电话: 020-83008096

联系地址:广州市白云区机场路1668号

二、估价机构

单位名称: 安庆中恒房地产土地评估咨询有限公司

单位地址: 安庆开发区裕庆路景湖嘉苑4幢

法定代表人:杨旭东

资质等级: 贰级

资格证书号:GH112001

联系电话: 0556-5398787

三、估价目的

为委托方办理案件提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

1、估价对象范围:估价对象房地产(含分摊土地使用权)的市场价值。

2、估价对象基本状况

① 估价对象为怀宁县石牌镇石腊路1幢302室的住宅用房。

② 估价对象四至:东至石腊路,西至建设路,南至皖河大道,北至官塘路。

③ 建筑物基本状况:

项目	估价对象
结构形式	框架结构
外墙装饰	未进入室内,室内装潢不详;在报告中按一般装修评估。
内墙装饰	
地面装饰	
顶棚装饰	
门窗	
设备设施状况	

楼层	3/4
建筑面积	120.93m ²
建筑年代	约2010年
维护保养	未进入室内, 门窗维护状况不详。

⑤不动产登记状况

估价对象	所有权人 (共有权人)	产权证号	房屋坐落幢号、房号	结构	建筑面积(m ²)	权利性质	土地面积(m ²)	证载用途/实际用途	所在层数/房屋总层数	使用期限
怀宁县石牌镇石腊路1幢302室的	王乐结	皖(2018)怀宁县不动产权第0005235号	石腊路1幢302室	框架	120.93	出让/住宅	1119.17(共用宗)	住宅/住宅	3/4	不详

五、价值时点

本次估价对象的价值时点为现场查勘之日, 即为2018年12月26日。

六、价值类型

价值评估标的在价值时点, 采用公开市场价值标准确定的客观合理的价值。

七、估价依据

1、国家法律法规;

- ①《中华人民共和国房地产管理法》;
- ②《中华人民共和国城乡规划法》;
- ③《中华人民共和国土地管理法》;

2、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《房屋完损等级评定标准》。

3、委托方提供的相关资料

- ①广州市白云区人民法院《对外委托鉴定委托书》;
- ②《不动产登记信息查询结果证明》复印件;
- ③其他。

4、估价机构及人员掌握的有关资料。

- ①有关文件规定和本估价机构掌握的房地产市场相关资料;

②估价人员现场查勘的资料。

八、估价原则

1. 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上, 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的原则。

2. 合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3. 价值时点原则

要求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的原则。

4. 替代原则

要求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的原则。

5. 最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

6. 最高最佳利用

房地产在法律上允许、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。

九、估价方法

通用的估价方法有以下几种:

比较法: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。比较法适用于区域同类房地产交易较活跃、交易资料易于收集的项目估价。

收益法:预测估价对象的未来收益, 利用合适的报酬率或资本化率、收益乘数, 将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价。

成本法:测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧, 将重置成本或重建成本减去折旧来得到估价对象价值或价格的方法。成本法适用于市场不成熟地区和类型的房地产的估价。

假设开发法:求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值, 将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减, 或将开发完成后价值减去后续开发必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。

选用方法的理由:估价人员在实地勘察的基础上,对委托方提供的各种资料进行了认真分析,根据估价期日委估房地产用途、估价目的、资料状况和怀宁县房地产市场的实际情况,考虑到估价对象的利用现状及市场交易情况,认为估价对象周边区域类似的房产交易量较大,可比性较强,故选用比较法作为一种方法;估价对象属住宅房地产,周边区域类似的房产出租经营较多,存在租金收益,可采用收益法作为另一种方法。

不选用方法的理由:

估价对象为已建成正常使用的房屋,且目前为最佳使用状态,不宜采用假设开发法;估价对象属于收益性物业,其价值高低取决于市场供求关系及未来预期收益,而非成本累加,成本累加并不能真实反映出客观市场价值,故不宜采用成本法。

十、估价结果

我们对估价对象现场进行了实地勘察,并查询、收集、调查评估所需的相关文件、资料,根据估价目的,遵循估价原则,按照法定评估工作程序,运用适宜的评估方法,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,估价对象在满足本次估价的全部假设和限制条件下的估价结果为:

总 价: $3723\text{元}/\text{m}^2 \times 120.93\text{m}^2 = 450222(\text{元})$

大写(人民币):肆拾伍万零贰佰贰拾贰元整。

估价对象评估价值

估价对象	面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估价值(元)
怀宁县石牌镇石腊路1幢302室	120.93	3723	450222
合计			450222

十一、估价人员

估价师姓名	注册证书号	签 字
吴萍萍	3420060028	
何 超	3420150022	

十二、估价作业日期

2018年12月30日至2019年1月3日。

十三、估价报告使用期限

估价报告使用期限原则上不超过一年，自出具报告之日起即2019年1月3日至2020年1月2日，本评估报告只用于委托人办理案件时参考使用，在市场状况变化很大时，评估报告出具超过半年(含)的，委托人应要求对估价对象重新评估。

附件(均为复印件)

- 1、广州市白云区人民法院评估委托书
- 2、估价对象位置图
- 3、估价对象内外部及周围环境景观照片
- 4、房屋所有权证复印件
- 5、估价机构营业执照复印件
- 6、估价机构资质证书复印件
- 7、估价人员资质证书复印件