**房地产司法鉴定估价报告**

**估价项目：滁州市凤阳县门台镇工业园区合蚌路南侧龙凤山庄8幢101室住宅用途房地产司法鉴定评估**

**估价委托人：凤阳县人民法院**

 **估价机构：安徽大众房地产资产评估造价有限公司**

**注册房地产估价师: 石 涛（注册号：3420110044）**

**石邦复（注册号：3420150041）**

**估价报告出具日期：2019年10月11日**

**估价报告编号：安徽大众（司）评字2019第1633号**

# 致估价委托人函

**凤阳县人民法院**：

受贵院委托，本公司秉着独立、客观、公正的原则，对坐落于滁州市凤阳县门台镇工业园区合蚌路南侧龙凤山庄8幢101室（1/5F）房地产于价值时点2019年10月9日的住宅房市场价值进行了评估与测算。估价对象财产范围包括建筑物、室内装修及分摊的国有出让土地使用权，不包括可移动的家具、电器等物品、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。据《不动产登记信息》复印件记载：估价对象房地产权利人：孙柱霞，建筑面积为：109.84㎡，用途为住宅，砖混结构，土地权属性质：国有，土地使用权类型：出让。

本报告估价结果是估价对象于价值时点2019年10月9日（实地查勘之日）状态下的市场价格，估价目的是为法院执行案件提供估价对象价值作参考。

我公司专业估价人员秉承独立、客观、公正的原则，根据估价目的，在对估价对象进行实地查勘并广泛收集有关房地产市场信息的基础上，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》规定的科学估价方法，选用比较法和收益法对估价对象的市场价值进行了评估。最终确定估价对象于价值时点2019年10月9日的估价结果如下： 币种：人民币

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 估价对象在价值时点的市场单价 | 4240元/㎡ | 大写：人民币肆仟贰佰肆拾元每平方米； |
| 估价对象在价值时点的市场总价 | 46.57万元 | 大写：人民币肆拾陆万伍仟柒佰元整。 |

特别提示:

1. 估价的测算过程、结果及有关说明，详见《估价结果报告》、《估价技术报告》。
2. 报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失!

 **安徽大众房地产资产评估造价有限公司**

**法定代表人:**

 **致函日期：2019年10月11日**

# 目 录

致估价委托人函 - 1 -

目 录 - 2 -

估 价 师 声 明 - 3 -

估价的假设和限制条件 - 4 -

房地产估价结果报告 - 7 -

（一）估价委托人 - 7 -

（二）房地产估价机构 - 7 -

（三）估价目的 - 7 -

（四）估价对象 - 7 -

（五）价值时点 - 9 -

（六）价值类型 - 9 -

（七）估价原则 - 10 -

（八）估价依据 - 10 -

（九）估价方法 - 11 -

（十）估价结果 - 11 -

（十一）注册房地产估价师 - 12 -

（十二）实地查勘期 - 12 -

（十三）估价作业日期 - 12 -

（十四）估价报告使用期限 - 12 -

# 估 价 师 声 明

**我们郑重声明：**

1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、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、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、注册房地产估价师石涛、石邦复于2019年10月9日对估价对象进行了实地查勘。

6、估价报告是由本公司注册房地产估价师完成的，没有其他人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、本报告使用权归估价委托人，最终解释权为本公司所有。

8、参加本次估价的注册房地产估价师：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 石 涛 | 3420110044 |  | 年 月 日 |
| 石邦复 | 3420150041 |  | 年 月 日 |

# 估价的假设和限制条件

**（一）假设条件**

**1、一般性假设**

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价对象的《不动产登记信息》复印件，我们对证明上记载的权属、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](http://www.jianshe99.com/gujia/%22%20%5Ct%20%22_blank%22%20%5Co%20%22%E6%B3%A8%E5%86%8C%E6%88%BF%E5%9C%B0%E4%BA%A7%E4%BC%B0%E4%BB%B7%E5%B8%88)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估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：（1）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；（3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加出价。

　　⑥由于估价委托人未能提供估价对象的租赁权、典权等情况，且注册[房地产估价师](http://www.jianshe99.com/gujia/%22%20%5Ct%20%22_blank%22%20%5Co%20%22%E6%88%BF%E5%9C%B0%E4%BA%A7%E4%BC%B0%E4%BB%B7%E5%B8%88)无法知晓其是否存在上述他项权利限制，故本次估价以估价对象没有上述他项权利限制为假设前提。

　　⑦根据委托方提供的相关资料得知，估价对象有抵押权未解除，除此之外，估价委托人未告知估价对象是否还存在其他法定优先受偿情况，且注册房地产估价师无法知晓其是否有其他法定优先受偿情况，故本次估价假设估价对象不存在未被估价人员发现的其他法定优先受偿款。

**2、未定事项假设**

无未定事项假设。

**3、背离事实假设**

①在价值时点，估价对象已被人民法院查封，本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。

②在价值时点，估价对象有未解除的抵押权，本次估价不考虑估价对象已存在的抵押权。

③在价值时点，估价对象已出租，根据有关规定本次估价不考虑估价对象已存在的租赁权。

**4、不相一致假设**

由于委托方提供的估价对象《不动产登记信息》复印件上记载的估价对象总层数为3层，经注册房地产估价师现场勘查得知：房屋总层数为5层。

**5、依据不足假设**

①由于委托方提供的估价对象《不动产登记信息》复印件上未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查了解得知：房屋建成年份为2009年。

②由于委托方未能提供估价对象所占用的土地资料，本次估价设定估价对象占用的土地使用权取得时间为房屋建成前两年即：2007年取得，土地为国有出让住宅用地，经现场勘察设定估价对象所在小区容积率为1.1，绿地率为35%。

**（二）限制条件**

1、此次评估是严格按照《中华人民共和国城市房地产管理法》[2007年修正]、《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]、《房地产估价基本术语标准》[GB/T50899-2013]和《最高院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》等有关法律、法规和技术规范的规定执行的。

2、本报告估价结果仅供委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。

3、估价报告使用者为估价委托人，估价报告使用者在使用本报告时，必须完整使用方为有效，对仅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。

4、本次估价对象作为涉案标的，应由委托人负责审查、核准，本估价报告不做任何替代审查作用或产权证明作用。我们在进行现场勘查时，被申请人（估价对象权利人）经委托方通知却未到场，我们对估价对象权属状况和证载范围的界定只能根据通常情况进行判断，在委托时和鉴定现场未作特别事项说明而评估人员已履行评估程序后仍无法获知的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。若估价对象范围发生较大变化并对估价结果产生较大影响时，本评估报告需做相应调整。

5、未经本估价机构书面同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上。

6、本估价报告经估价机构加盖公章、法定代表人签名及注册房地产估价师签名后方可有效。

7、估价报告使用期限自本估价报告出具之日2019年10月11日起为壹年。

# 房地产估价结果报告

## （一）估价委托人

1、估价委托人姓名：凤阳县人民法院

2、估价委托人住址：安徽省滁州市凤阳县西华路

## （二）房地产估价机构

1、房地产估价机构名称：安徽大众房地产资产评估造价有限公司

2、法定代表人：王胜军

3、房地产估价机构地址：安徽省淮南市广场北路信谊置地广场CD座426室

4、统一社会信用代码：9134040074307908XG

5、估价资格和等级

 房地产估价机构：一级

 证书编号：建房估证字[2013]125号

6、联系电话：0554-6886707

## （三）估价目的

为法院执行案件提供估价对象价值作参考依据。

## （四）估价对象

1、估价对象范围：估价对象为滁州市凤阳县门台镇工业园区合蚌路南侧龙凤山庄8幢101室住宅用途房地产，此次评估范围包括建筑物、室内装修及分摊的国有出让土地使用权，不包括可移动的家具、电器等物品、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、估价对象基本状况

（1）土地基本状况

① 土地实物状况

|  |  |
| --- | --- |
| 名称（坐落） | 滁州市凤阳县门台镇工业园区合蚌路南侧龙凤山庄8幢101室 |
| 四至 | 估价对象所在项目用地东至琴音路，南至凤祥大道，西至永青路，北至合蚌路。 |
| 分摊面积 | 98.23㎡ |
| 用途 | 规划用途为住宅用地，实际用途为住宅用地。 |
| 形状 | 形状较规则，对宗地利用较有利。 |
| 地形地势 | 地势较平坦。 |
| 土壤地基 | 土壤无污染、地基承载力较好，地质条件较好。 |
| 土地开发程度 | 五通一平（通路、通水、排水、通电、通讯及场地平整） |
| 综合分析 | 估价对象所在宗地地理位置一般，形状较规则，地势较平坦，地质条件较好，土地开发程度较高，能较好的满足住宅房地产的功能需求。 |

② 土地权益状况

|  |  |
| --- | --- |
| 不动产权证号 | 凤2013003020 |
| 四至 | 估价对象所在项目用地东至琴音路，南至凤祥大道，西至永青路，北至合蚌路。 |
| 开发程度 | 五通一平（通路、通水、排水、通电、通讯及场地平整） |
| 规划条件 | 容积率1.1，绿地率35% |
| 终止日期 | —— | 土地用途 | 住宅 |
| 土地使用权类型 | 出让  | 分摊土地面积 | 98.23㎡ |
| 土地权属情况 | 所有权状况 | 国家所有 |
| 使用权状况 | 土地使用权人为孙柱霞 |
| 他项权利设立情况 | 无 |
| 土地使用管制 | 无 |
| 土地剩余使用年限 | —— |
| 其他特殊情况 | 无 |

（2）建筑物基本状况

① 建筑物实物状况

|  |  |
| --- | --- |
| 名称（坐落） | 滁州市凤阳县门台镇工业园区合蚌路南侧龙凤山庄8幢101室 |
| 外观 | 估价对象外观设计简洁，外墙为面砖饰面，彩铝窗。 |
| 建筑面积（㎡） | 109.84㎡ | 用途 | 住宅 |
| 建筑结构 | 砖混 | 层高 | 2.8米 |
| 建成年代 | 2009年 | 户型 | 三室一厅、一厨两卫 |
| 所在层数/总层数 | 总层数5层，所在层1层。 |
| 物业管理 | 有专人值班，有24小时监控，小区内环境卫生状况较好，物业管理一般。 |
| 设施设备 | 供水、供电、供气、通讯保证率高，排水较通畅，消防设施完备，估价对象为多层建筑，该楼共1个单元，每单元设有1部步梯，无电梯，每单元每层2户，估价对象位于一单元第1层东户。 |
| 装饰装修 | 室内毛坯。 |
| 防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照 | 防水、保温较好，楼屋顶建有隔热层；墙壁、门窗均采取隔声措施；估价对象坐北朝南，楼间距较大，通风、日照、采光均较好。 |
| 空间布局 | 客厅朝东、主卧朝南，南北通透，空间布局较合理。 |
| 使用、维护、完损状况 | 估价对象基础无不均匀沉降，墙面、地面未出现裂缝；结构构件完好，设备完好，估价对象现为出租状态，现状使用功能良好，属于完好房。 |
| 实际使用情况 | 估价对象规划用途为住宅，实际用途为住宅。 |
| 综合分析 | 估价对象外观设计简洁，空间布局较合理，能较好地满足住宅用途需求，对价值有一定的提升作用。 |

② 建筑物权益状况

|  |  |
| --- | --- |
| 不动产权证号 | 凤2013003020 |
| 房屋所有权状况 | 估价对象房屋所有权人为孙柱霞 |
| 面积（㎡） | 109.84㎡ |
| 出租或占用情况 | 出租 |
| 他项权利设立情况 | 至价值时点有抵押他项权利、租赁权，无典权等他项权利 |
| 其他特殊情况 | 无 |

## （五）价值时点

2019年10月9日（实地查勘之日）。

## （六）价值类型

1、价值类型名称

本次估价的价值类型为房地产市场价值。

2、价值定义

房地产市场价值：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。

3、价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点满足以下条件的市场价值：

①范围包括建筑物、室内装修、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括可移动的家具、电器等物品、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；②付款方式是一次性付清房价款；③房屋面积内涵是建筑面积；④房屋开发程度为现房，具备“五通一平”（通路、通水、排水、通电、通讯及场地平整）。

## （七）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（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）。

## （八）估价依据

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年修正）；

2、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2014年修正）；

3、《中华人民共和国物权法》（2007年）；

4、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

5、《最高院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释[2009]16号)）；

6、《房地产估价基本术语标准》（2014-02-01）

7、《不动产登记信息》复印件；

8、房地产价格评估委托书；

9、估价人员所收集到的房地产市场资料；

10、估价人员现场查勘所获取的有关资料。

## （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》结合估价对象和当地房地产市场状况以及此次评估的目的选择估价方法。房地产评估方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。比较法适用于同类房地产交易案例较多的房地产估价；收益法适用于有收益或潜在收益的房地产估价；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；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价情况的房地产估价。

通过对估价对象的实地查勘和对本地区房地产市场情况的调查后分析：估价对象属于成熟小区的住宅房地产，本区域住宅房地产交易市场比较活跃，与估价对象类似的交易案例较多，适合使用比较法评估；估价对象住宅可以租赁，属于有潜在收益的房地产，适合使用收益法评估；估价对象是按其规划用途正在使用且正常使用的房地产，且已达到最高最佳使用状态，无需再开发，因此不适宜采用假设开发法评估；虽然估价对象理论上适用成本法，但运用时受到客观条件的限制，特别是现时成套住宅价格主要受市场供求关系左右，成本法的均衡原理已经被淡化，在这种背景下，成套住宅房地产价格与开发成本的关联性较弱，房地产的开发成本不能准确反映出房地产的现时市场价格，故不适合选用成本法。

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；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换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

本房地产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进行分析，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10月9日的估价结果如下：

 币种：人民币

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 估价对象在价值时点的市场单价 | 4240元/㎡ | 大写：人民币肆仟贰佰肆拾元每平方米； |
| 估价对象在价值时点的市场总价 | 46.57万元 | 大写：人民币肆拾陆万伍仟柒佰元整。 |

具体评估和测算过程详见《房地产估价技术报告》。

## （十一）注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 石 涛 | 3420110044 |  | 年 月 日 |
| 石邦复 | 3420150041 |  | 年 月 日 |

## （十二）实地查勘期

2019年10月9日─2019年10月9日。

## （十三）估价作业日期

2019年10月9日─2019年10月11日。

## （十四）估价报告使用期限

本报告估价结果自估价报告出具之日起一年内有效（自2019年10月11日至2020年10月10日止）。

**安徽大众房地产资产评估造价有限公司**

**2019年10月11日**