



### 中估联行成员机构

- 北京首佳房地产评估有限公司
- 上海城市房地产估价有限公司
- 武汉国佳房地资产评估有限公司
- 四川恒通房地产土地评估师事务所有限公司
- 深圳市英联土地房地产估价顾问有限公司
- 江西同致房地产土地估价咨询有限公司
- 厦门中利资产评估土地房地产估价有限公司
- 广东世纪土地与房地产评估咨询有限公司
- 河南开源房地产估价有限公司
- 江苏国衡土地房地产资产评估咨询有限公司
- 浙江和诚房地产估价有限公司
- 四川恒通房地产土地评估师事务所有限公司重庆分公司
- 西安天正房地产价格评估咨询有限公司
- 云南鼎立房地产土地评估有限责任公司
- 山西聚信房地产估价有限公司
- 湖南友谊房地产评估经纪有限公司
- 广西科正房地产评估有限责任公司
- 宁夏明大房地产评估中心有限公司
- 内蒙古科瑞房地产土地资产评估有限公司
- 浙江嘉华房地产土地资产评估咨询有限公司
- 河北嘉泽房地产评估有限公司
- 安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司
- 新疆德旺房地产估价事务所（有限公司）
- 巴州西域房地产价格评估事务所有限公司
- 伊犁鸿天房地产评估咨询有限责任公司
- 喀什天正房地产估价测量咨询有限责任公司
- 广东思远土地房地产评估咨询有限公司
- 辽宁中恒信土地房地产评估有限公司
- 兰州中瑞房地产咨询估价有限公司
- 晋城市琨仲房地产估价有限公司
- 湖北恒佳房地产评估有限公司
- 湖北九洲房地产评估经纪事务所（普通合伙）
- 宁波恒正房地产估价有限公司
- 苏州永联行土地房地产评估有限公司
- 天津市融信房地产土地评估咨询有限责任公司
- 山东广泰土地房地产评估测绘有限公司
- 青岛东部土地房地产评估测绘顾问有限公司



微信公众号  
“和诚估价”



本报告防伪码

关注微信公众号  
“和诚估价”  
--V 估价  
--报告验证  
--扫描“本报告防伪码”  
验证报告真伪

安徽省怀远县新城区遇春路东侧江北花园5号楼1502室  
住宅房地产司法评估报告



## 致估价委托人函

Letter of Transmittal

平湖市人民法院：

承蒙委托，我公司组织专业估价人员于二〇二〇年四月二十三日至二〇二〇年四月三十日按规定的估价程序对估价对象进行了评估工作。特此函告如下：

一、估价对象(Subject Property)：安徽省怀远县新城区遇春路东侧江北花园 5 号楼 1502 室住宅房地产。根据贵方提供的《房屋所有存根》、《房屋共有权证存根》复印件，估价对象的权利人为刘\*\*、张\*\*，建筑面积 97.16 平方米，证载用途为住宅，实际用途为住宅。估价对象范围包含证载面积房地产，包含附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备（消防、强弱电、电梯等）以及室内固定装修，不包含可移动的家具、电器等物品。

二、估价目的 (Appraisal Purpose)：为司法处置（诉讼）提供参考依据而评估房地产市场价值。

三、价值时点 (Date of Value)：二〇二〇年四月二十三日。

四、价值类型 (Value Type)：市场价值。

五、估价方法 (Appraisal Approaches)：本次房地产采用了比较法进行估价，装修、设施采用成本法进行估价。

六、估价结果 (Final Value Opinion)：估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点二〇二〇年四月二十三日的估价结果如下：（币种：人民币）

估价对象	建筑面积(m <sup>2</sup> )	所在层/总层	用途	建成年份	结构	评估价值(元)	按建筑面积折算单价(元/m <sup>2</sup> )	
安徽省怀远县新城区遇春路东侧江北花园 5 号楼 1502 室	97.16	5/6	住宅	约 2012 年	钢混	454000	4672.7	
	房屋内部装修及设施价值						13000	
合计	含相应土地使用权价值						467000	

大写金额：人民币肆拾陆万柒仟元整

七、特别提示 (Special Notice)：

（一）本报告估价结果未考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能与估价对象有关的抵押权等他项权利对估价结果的影响，也未考虑可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响；

（二） 本报告估价结果价值内涵为正常市场价，即税费（增值税、个人所得税、其它相关交易费用）由相应的买、卖双方各自承担；

（三） 本报告估价结果未考虑抵押对估价结果的影响；

（四） 本报告书的应用有效期为壹年，自估价报告出具之日二〇二〇年四月三十日起壹年内有效，即从二〇二〇年四月三十日起至二〇二一年四月二十九日止。

以上内容均摘自估价报告书正文，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读估价报告全文。

此致！

浙江和诚房地产估价有限公司

法定代表人：高志霖

二〇二〇年四月三十日

## 目录 Contents

估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	2
一、一般假设 .....	2
二、未定事项假设 .....	3
三、背离事实假设 .....	3
四、不相一致假设 .....	3
五、依据不足假设 .....	3
六、估价报告使用限制 .....	3
估价结果报告 .....	5
一、估价委托人 .....	5
二、房地产估价机构 .....	5
三、估价目的 .....	5
四、估价对象 .....	5
五、价值时点 .....	8
六、价值类型 .....	8
七、估价原则 .....	8
八、估价依据 .....	10
十、估价结果 .....	15
十一、注册房地产估价师及其他估价人员 .....	15
十二、实地查勘期 .....	16
十三、估价作业期 .....	16
附件 .....	17
一、估价对象位置图	
二、估价对象内外部现状实物照片、周围环境和景观照片	
三、专业帮助情况和相关专业意见	
四、《价格评估委托书》复印件	
五、《房地产权证存根》、《房屋共有权存根》复印件	
六、《房地产他项权证》复印件	
七、注册房地产估价师注册证书复印件	
八、房地产估价机构备案证书复印件	
九、房地产估价机构营业执照复印件	

## 估价师声明

Declaration of Appraisers

### 我们郑重声明：

一、注册房地产估价师在本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。

二、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，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、注册房地产估价师与本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。

四、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】的规定进行估价工作，撰写本估价报告的。

五、本次估价中所依据估价委托人提供的有关资料和证件，估价委托人对其真实性负责，因其失实造成的后果，估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

六、注册房地产估价师黄辰、估价人员沈晓琪已于二〇二〇年四月二十三日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

七、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助（详见附件）。

姓名、注册号	签名	签名日期
黄辰（注册号：3320200016） 主评估价师		年 月 日
皇甫银娟（注册号：3320160069）		年 月 日

## 估价假设和限制条件

### Appraisal Assumptions and Restrictions

#### 一、一般假设

- （一） 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- （二） 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- （三） 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
- （四） 在估价过程中，我们假定该物业的所有权人在公开市场上出售该物业，且不包含所有权人凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件以抬高该物业权益价值的情况。
- （五） 我们假设在估价对象土地使用权法定年期内，该物业所有权人对该物业享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。
- （六） 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
- （七） 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
- （八） 本次估价中所依据估价委托人提供的有关资料和证件，估价委托人对其真实性负责，因其失实造成的后果，估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。
- （九） 本次估价未考虑可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。
- （十） 本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊交易方式，以及可能发生的办理抵押登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，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等对估价值的影响。如上述条件发生变化，估价结果需作相应调整。
- （十一） 报告以估价委托人领勘准确性为估价前提。
- （十二） 本次估价对象的房屋及土地权属情况以委托方提供的《房地产权证存根》、《房屋共有权证存根》、《房地产他项权证》为依据。如上述情况发生变化，估价结果需作相应调整。
- （十三） 估价人员于二〇二〇年四月二十三日对估价对象进行了实地查勘，由于查勘也仅限于估价对象在查勘日的外观和使用状况，并未对其结构、设备及装修等内在质量进行测试，且也无专业机构进行鉴定、检测，故不能确定其有无内部缺陷，估价人员现场查勘对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素予以了关注，因此本报告无理由怀疑估价对象存在安全隐患，仍以假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，其质量足以维持正常的使用寿命为前提。

（十四） 估价人员已要求估价委托人出具《房屋所有权证》和《国有土地使用证》等产权资料的原件，以便核对原件与其所提供的产权资料复印件的一致性。但由于估价委托人无法提供产权资料的原件，估价人员未能查看上述产权资料原件，且受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制，房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实，但对估价对象参考产权资料复印件进行了检查核对，因此本报告无理由怀疑估价委托人提供的产权资料复印件合法性、真实性、准确性和完整性，但仍以假设其合法、真实、准确和完整为前提。估价委托人对其提供的资料真实性、完整性负责。

## 二、未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

## 三、背离事实假设

根据估价委托人提供的资料 and 介绍，估价对象房地产设定有抵押他项权利。本次估价目的为司法拍卖估价提供市场价值参考，根据《房地产估价规范》，本次未考虑抵押对估价结果的影响，在计算房地产市场价值时未将上述抵押债权数额予以扣除。

## 四、不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

## 五、依据不足假设

因估价委托人无法提供《国有土地使用证》，估价对象土地使用权属情况不详。本次估价将估价对象假设为能取得合法权属证书且权属清晰的房地产，本次估价按出让条件下最高使用年限70年住宅用地性质进行测算，提请报告使用人注意。

## 六、估价报告使用限制

（一） 估价报告的估价目的具有唯一性。本估价报告书仅为本报告载明估价目的提供参考依据，不作其他任何估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需作相应调整。

（二） 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估价委托人、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。

（三） 本报告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可能的损失，本估价机构不承担责任。

（四） 本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日二〇二〇年四月三十日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需作相应调整或委托估价机构重新估价。

（五） 估价对象范围包含证载面积房地产，包含附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备（消防、强弱电、电梯等）以及室内固定装修，不包含可移动的家具、电器等物品。

（六） 本报告书由正文和附件两部分共同组成，不得随意分割使用。且本报告书应与估价



对象的合法产权证明一并使用、经注册房地产估价师签字、估价机构盖章并作为一个整体时有效。  
对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

（七）本报告的最终解释权由本估价机构所有。

## 估价结果报告

Summary Appraisal Report

### 一、估价委托人

名称：平湖市人民法院

### 二、房地产估价机构

名称：浙江和诚房地产估价有限公司

住所：嘉兴市中环南路富润路东三至六层 507 室

法定代表人：高志霖

房地产估价机构备案证书编号：浙建房估证字[2015]015 号

备案等级：壹级

备案证书有效期：2018 年 9 月 10 日至 2021 年 9 月 10 日

统一社会信用代码：91330402732008876Q

### 三、估价目的

为司法处置（诉讼）提供参考依据而评估房地产市场价值。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象基本情况及财产范围

估价对象为安徽省怀远县新城区遇春路东侧江北花园 5 号楼 1502 室住宅房地产。

根据贵方提供的《房屋所有存根》、《房屋共有权证存根》复印件，估价对象的权利人为刘\*\*、张\*\*，建筑面积 97.16 平方米，证载用途为住宅，实际用途为住宅。

估价对象范围包含证载面积房地产，包含附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备（消防、强弱电、电梯等）以及室内固定装修，不包含可移动的家具、电器等物品。

#### （二）区位状况

##### 1. 所在县市状况

怀远县，隶属于安徽省蚌埠市。位于安徽省北部，淮河中游，淮北平原的南端，东邻固镇、蚌埠、凤阳，南界淮南，西毗凤台、蒙城，北依濉溪、宿州，总面积 2391.02 平方千米。怀远县下辖 15 个镇、3 个乡。2019 年实现地区生产总值 319.4 亿元、增长 6.5%，财政收入 31.7 亿元、增长 8.9%，固定资产投资 222 亿元、增长 13%，规上工业增加值 133 亿元、增长 10.5%，社会消费品零售总额 146 亿元、增长 13%，城镇、农村常住居民人均可支配收入分别达到 29540 元和 15210 元。

##### 2. 位置状况

坐落与方位

估价对象坐落于安徽省怀远县新城区遇春路东侧江北花园 5 号楼 1502 室。

与重要场所（设施）的距离	距离怀远县城区约 2000 米，距离怀远县商业中心（大千购物中心）约 2500 米。
临街（路）状况	所在小区两面临路，南侧所临的禹都大道为怀远县交通主干道，西临的遇春路为一般道路。
朝向	朝南
楼层	5/6
楼栋相对位置	位于小区中部
边套情况	中间套

### 3.交通状况

道路状况	周边有禹都大道、遇春路等。所在小区南临的禹都大道等级为主干道，双向六车道柏油路面；西临的遇春路等级为一般道路，双向四车道柏油路面。
出入可利用交通工具	禹都大道上设有公交站点，距离公交站点约 200 米，有怀远 3 路、怀远 8 路等公共线路。公交便捷度一般。
交通管制情况	无交通管制。
停车方便程度	小区设置零星地面停车位，停车较拥挤。

### 4.外部配套设施状况

基础设施	该区域属于怀远县城区，各类基础设施健全，土地提供“六通”条件（道路、供水、排水、供电、通信、供气）。
公共服务设施/生活配套设施	1 公里范围内分布有商业（阳光超市、万家福超市）、金融（农业银行、农商银行）、教育（第四实验小学、育人中学）等公共服务及生活配套设施，设施完善度较优。

### 5.周围环境

自然环境	估价对象周围绿化率一般、空气质量一般、卫生条件基本符合要求、存在一定的噪音污染。
人文环境	该区域内多为拆迁安置小区，常驻人口各类人群均有，人文环境一般。
景观环境	估价对象附近无特别人文或自然景观。

## （三）实物状况

### 1.土地实物状况

类型	估价对象所在小区土地状况	估价对象土地状况
四至	东：零星住宅 南：禹都大道 西：遇春路 北：零星住宅	为所在小区分摊用地，无具体界址
面积（平方米）	/	相应土地使用权面积
用途	/	/
形状	大致矩形	/
性质	/	/
终止日期	/	/
地形	平原。	
地势	平坦。	
地质	地质环境条件复杂程度简单。	
土地开发程度	估价对象所在小区宗地红线内、外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气，地上已完成开发建设。	

## 2. 建筑物实物状况

估价对象所在的江北花园小区由七幢多层住宅组成，为商品房小区，小区出入口位于遇春路，内部地面设置少量停车位，内部景观绿化普通，有公共体育锻炼设施。

估价对象所在的 5 号楼总层 6 层，钢混结构，共 2 单元，每单元 2 户；外墙墙砖；底层车库、以上为住宅。该幢建筑工程质量一般。

估价对象为该幢的一套住宅，具体情况如下：

估价对象地址	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	设计用途/实际用途	所在层/总层	层高	空间布局	使用及维护状况
安徽省怀远县新城区遇春路东侧江北花园 5 号楼 1502 室	97.16	住宅/住宅	5/6	约 3 米	3 室 1 厅 1 厨 1 卫	维护保养较好
装饰装修		建成时间	建筑结构	设施设备	使用及维护状况	完损状况
客厅及卧室地面铺塑料地毯，内墙及顶面为乳胶漆。		约 2012 年	钢混	消防、水电、等设施设备齐全	使用维护状况良好	完好房

## （四）权益状况

### 1. 土地权益状况

因估价委托人无法提供《国有土地使用证》，估价对象土地使用权属情况不详。

### 2. 建筑物权益状况

根据估价委托人提供的《房地产权证存根》、《房屋共有权证存根》复印件，估价对象建筑物登记状况如下：

房地产权证号/房屋共有权证号	房屋所有权人	地址	建筑结构	建筑总层数	所在层数	设计用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
房地产权证怀私字第 331770 号/怀共字第 331770 号	刘**、张**	安徽省怀远县新城区遇春路东侧江北花园 5 号楼 1502 室	钢混	6	5	住宅	97.16

### 3. 他项权利设立情况

共有情况	共同共有	
用益物权设立情况	土地承包经营权	无
	建设用地使用权	详见估价结果报告权属状况一览表
	地役权	无
担保物权设立情况	有抵押未注销	
租赁和占用情况	无	
查封等形式限制权利情况	有查封	
权属清晰情况	清晰	

根据估价委托人提供的《房地产他项权证》及其他资料复印件，估价对象存在抵押他项权利，抵押权人为中国建设银行股份有限公司怀远支行。合理推测，在价值时点，估价对象存在抵押他项权利，有查封。估价人员未发现估价对象有其他他项权利记载。

估价对象目前为受司法限制的房地产，其权益受到一定的限制，但竞买人通过拍卖取得后可依法办理过户、权属变更登记、融资按揭手续；权属变更后其合法权益受到国家法律保护，即为正常使用、权益正常的住宅房地产。

## 五、价值时点

价格评估委托书未明确价值时点，本次估价以现场查勘之日，即二〇二〇年四月二十三日作为本次价值时点。

## 六、价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在规划用途并正常使用的条件下，于价值时点二〇二〇年四月二十三日房地产市场价值。

（一）市场价值是指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。

（二）本报告价格货币单位均为人民币。

## 七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

### （一）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。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

### （二）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。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让

合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪一种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据委托方提供的合法权属证明等资料进行评估。

### （三）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。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格波动，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。

运用比较法时，对可比实例的期日修正体现了价值时点原则。

本次评估中，成本法中装修及附属设施的各项成本等参数参考价值时点上市场同类土地进行确定，这些遵循了价值时点原则。

### （四）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。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

本次评估中，比较法选取具有替代性的案例就遵循了替代原则。

本次评估中，成本法中装修及附属设施的各项成本等参数参考市场同类进行确定，这些遵循了替代原则。

### （五）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。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

本估价报告对估价对象的最高最佳利用进行了分析。

## 八、估价依据

### （一）法律、法规和政策

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日中华人民共和国主席令第二十九号公布，自1995年1月1日起施行，于2019年8月26日最新修改，修改部分自2020年1月1日起施行）；

（2）《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第四十六号公布，自2016年12月1日起施行）；

（3）《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主席令第六十二号公布，自2007年1月1日起施行）；

（4）《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，根据1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第一次修正，1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订，根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会议第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正，根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自1999年1月1日起施行）；

（5）《中华人民共和国城乡规划法》（（2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，2015年4月24日修正，自2008年1月1日起施行）；

（6）《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》（2005年2月18日第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过 2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《关于修改〈中华人民共和国义务教育法〉等五部法律的决定》

修正)；

(7)《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998年12月27日中华人民共和国国务院令 第256号发布,2011年1月8日第一次修正,2014年7月29日第二次修正,自1999年1月1日起施行)；

(8)《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990年5月19日中华人民共和国国务院令 第55号发布,自发布之日起施行)；

(9)《不动产登记暂行条例》(2014年11月24日中华人民共和国国务院令 第656号发布,自2015年3月1日起施行)；

(10)《中华人民共和国房产税暂行条例》(1986年9月15日国务院发布,根据2011年1月8日国务院令《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订,自1986年10月1日起施行)；

(11)《中华人民共和国土地使用税暂行条例》(1988年9月27日中华人民共和国国务院令 第17号发布,2006年12月31日第一次修订,2011年1月8日第二次修订,2013年12月7日第三次修订,自1998年11月1日起施行)；

(12)《中华人民共和国土地增值税暂行条例》(1993年12月13日中华人民共和国国务院令 第138号发布,根据2011年1月8日国务院令《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订,自1994年1月1日起施行)；

(13)《中华人民共和国契税暂行条例》(1997年7月7日中华人民共和国国务院令 第224号发布,自1997年10月1日起施行)；

(14)《城市房地产转让管理规定》(1995年8月7日建设部令 第45号发布,2001年8月15日根据建设部令 第96号修正,自1995年9月1日起施行)；

(15)《司法鉴定程序通则》(2015年12月24日司法部部务会议修订通过,2016年3月2日中华人民共和国司法部令 第132号公布,自2016年5月1日起施行)；

(16)《住房城乡建设部关于贯彻落实资产评估法规范房地产估价行业管理有关问题的通知》(2016年12月6日、建房〔2016〕275号)；

(17)《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(法释〔2011〕21号,2010年8月16日最高人民法院审判委员会第1429次会议通过,自2012年1月1日起施行)；

(18)《最高人民法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,2009年8月24日最高人民法院审判委员会第1472次会议通过,自2009年11月20日起施行)；

(19)《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》(法释〔2004〕16号,2004年10月26日最高人民法院审判委员会第1330次会议通过,自2005年1月1日



起施行)；

(20)《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释〔2018〕15号,2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过,2018年8月28日公布,自2018年9月1日起施行)；

(21)《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(法办发〔2007〕5号,2007年8月23日公布,自2007年9月1日起施行)；

(22)最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝首饰首饰行业协会《关于印发人民法院委托评估工作规范》的通知(法办〔2018〕273号、自2018年12月10日执行)；

(23)最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝首饰首饰行业协会《关于印发人民法院委托评估专业技术评审工作规范》的通知(法办〔2019〕364号、自2019年11月22日执行)；

(24)《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号、自2016年5月1日起施行)；

(25)《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、自2016年5月1日起施行)；

(26)其他相关法规及政策。

## (二)有关估价标准

1.《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015,住建部、国家质检总局2015年4月8日联合发布,自2015年12月1日起实施)；

2.《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013,住建部、国家质检总局2013年6月26日联合发布,自2014年2月1日起实施)；

3.《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014,国家质检总局、国家标准委2014年7月24日发布,自2014年12月1日起实施)；

4.《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017,国家质检总局、国家标准委2017年11月1日发布,自2017年11月1日起实施)；

5.关于发布《浙江省房地产估价技术指引》第1号的通知(浙估协〔2016〕46号,2016年9月13日)；

6.关于印发《浙江省房地产司法评估指导意见(试行)》的通知(浙估协〔2018〕66号,2018年12月18日)；

7.其他估价相关技术标准。

### （三）估价委托人提供的有关资料

- 1.《价格评估委托书》；
- 2.《房地产权证存根》、《房屋共有权证存根》、《房地产他项权证》复印件；
- 3.估价委托人提供的其他资料。

### （四）估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

- 1.实地查勘、摄影和记录；
- 2.怀远县房地产市场信息；
- 3.人民银行公布的资金存、贷款利率；
- 4.估价对象附近房地产投资回报状况；
- 5.估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

### （一）方法选用分析

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》【GB/T 50291 - 2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T50899 - 2013】，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，最终选取比较法及成本法对估价对象房地产价值水平进行测算，选用方法的理由及各方法定义如下表：

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由	是否选取
比较法	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。	估价对象规划用途为住宅，所在区域与估价对象相似的出售可比实例（同一供需圈内、用途一致、邻近区域）较多，故本次评估选取比较法对估价对象进行估价。	选取
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得到估价对象价值或价格的方法。	在进行房地产交易时，对于其室内装修及附属设施，购买者所愿意支付的价格不会超过按市场标准重新购置或构建该项室内装修及附属设施所付出的成本。如果被评估的室内装修及附属设施不是全新状态的情况下，则应该从重置成本中扣除折旧确定其市场价值。全新的类似重置成本价可以调查或计算取得，重置成本价乘以成新率可以得到评估价值。以上过程符合成本法的估价思路。	选取

### （二）本次选用估价方法定义及基本公式

#### 1. 比较法

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。

运用比较法求取估价对象的比较价值，基本公式如下：

比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数。

## 2. 成本法

成本法是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得到估价对象价值或价格的方法。

本次评估中的公式为：成本价值 = 重置成本 × 成新率

### （三）估价计算简要说明

综上本次估价技术路线如下：

1. 搜集交易实例，并调查了解其建筑面积、成交日期、成交价格、付款方式等情况；
2. 从搜集的交易实例中选取三个同估价对象最为接近（交易日期、区位相近，用途、结构、权利性质相同，档次、规模相当）的作为可比实例；
3. 建立比较基础，对各个可比实例成交价进行标准化处理；
4. 对可比实例的标准化成交价格再做进一步的修正和调整，包括进行交易情况修正、市场状况调整和房地产状况调整；
5. 求取单个可比实例比较价值，进行比较分析后，得到估价对象房屋比较价值；
6. 采用成本法计算装修、内部设施价值；
7. 加总得到估价对象价值。

（本页以下空白，启下页）

## 十、估价结果

### （一）估价结果

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法及成本法对估价对象进行了测算，确定估价对象（房屋建筑面积 97.16 平方米及相应内部装修、设施）在满足全部假设和限制条件下于价值时点二〇二〇年四月二十三日的估价结果如下：（币种：人民币）

估价对象	建筑面积(m <sup>2</sup> )	所在层/ 总层	用途	建成年份	结构	评估价值(元)	按建筑面积折算 单价(元/m <sup>2</sup> )
安徽省怀远县新城区遇春路东侧江北花园 5 号楼 1502 室	97.16	5/6	住宅	约 2012 年	钢混	454000	4672.7
						房屋内部装修及设施价值	
合计			含相应土地使用权价值			467000	

大写金额：人民币肆拾陆万柒仟元整

### （二）估价结果内涵

1. 估价对象范围包含证载面积房地产，包含与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备（消防、强弱电、电梯等），包含室内装修，但不包括可移动的家具、电器等物品价值。

2. 估价对象土地使用权性质假设为出让，本报告评估价格包含了估价对象相应用途的国有土地使用权出让金。

3. 本报告估价结果价值内涵为正常市场价，即税费（增值税、个人所得税、其它相关交易费用）由相应的买、卖双方各自承担。

4. 本报告估价结果未考虑抵押对估价结果的影响。

## 十一、注册房地产估价师及其他估价人员

参加本次估价的注册房地产估价师为：

姓名、注册号	签名	签名日期
黄辰（注册号：3320200016） 主评估师		年 月 日
皇甫银娟（注册号：3320160069）		年 月 日

参加本次估价的其他估价人员为：

姓名	签名	签名日期
沈晓琪		年 月 日

十二、实地查勘期

二〇二〇年四月二十三日。

十三、估价作业期

二〇二〇年四月二十三日至二〇二〇年四月三十日。

## 附件

### Appendix

- 一、 估价对象位置图
- 二、 估价对象内外部现状实物照片、周围环境和景观照片
- 三、 专业帮助情况和相关专业意见
- 四、 《价格评估委托书》复印件
- 五、 《房地产权证存根》、《房屋共有权存根》复印件
- 六、 《房地产他项权证》复印件
- 七、 注册房地产估价师注册证书复印件
- 八、 房地产估价机构备案证书复印件
- 九、 房地产估价机构营业执照复印件

## 估价对象位置图



## 区域位置图



## 详细位置图

## 估价对象内外部现状实物照片、周围环境和景观照片



小区大门



大楼外观



幢号



单元入口



入户大门



客厅



## 估价对象内外部现状实物照片、周围环境和景观照片



卧室



客厅



卫生间



阳台

## 专业帮助情况和相关专业意见

没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。