**第四部分 房地产估价结果报告**

**一、估价委托人**

委托人名称：安徽省凤阳县人民法院

委托人地址：安徽省滁州市凤阳县西华路

联系人： 焦杰

联系电话： 18110752973

**二、房地产估价机构**

单位名称：合肥市房地产土地评估事务所有限公司

单位资质：国家一级房地产估价机构资格

地 址：合肥市宿州路238号房地产大厦B座七楼

法人代表：王定保

资质编号：GA171002

联系电话：0551-62629350

**三、估价目的**

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**四、估价对象**

估价对象为凤阳县府城镇花铺廊街西侧56-4号住宅房地产。

1. 估价对象基本状况：

**估价对象一览表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价对象 | 凤阳县府城镇花铺廊街西侧56-4号住宅 | | | | | | | | |
| 产权方 | 马正武 | | | 不动产权证号 | | 20081307号 | | 规划用途 | 住宅 |
| 产权登记建筑面积 | 35.14平方米 | | | 结构 | | 砖瓦 | | 使用现状 | 自用 |
| 所在层/总楼层 | 1/1 | | | 坐落 | | 府城镇花铺廊街西侧56-4号 | | 土地使用权类型 | 划拨 |
| 规模 | 适中 | | | 建成年代 | | 建成于2007年（设定） | | 他项权利状况 | 未知 |
| 坐落范围 | 东至：花铺廊街，西至：火巷子，南至：楼西街，北至：府东街 | | | | | | | | |
| 财产范围 | 包括建筑物（含室内二次装修）、公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。 | | | | | | | | |
| 特殊情况 | 估价对象于价值时点存在司法限制 | | | | | | | | |
| 无证房产 | | | | | | | | | |
| 序号 | 名称 | 数值 | 单位 | | 建筑年代(年） | | 状况 | | |
| 1 | 自建房 | 19.04 | ㎡ | | 未知 | | 混合结构，入室不锈钢防盗门，厨房卫生间墙面墙砖、地面地砖，扣板吊顶；采光窗、墙面粉刷。 | | |

（二）土地基本状况：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 名称 | 凤阳县府城镇花铺廊街西侧56-4号住宅 | 土地面积 | 建筑物所分摊的土地面积 |
| 土地形状 | 地块近长方形，易于开发 | 环境、景观 | 周边环境、景观良好，有利于居住 |
| 土地用途 | 住宅（设定） | 基础设施完备程度 | 五通 |
| 地势 | 地势平坦，无起伏 | 地质 | 地块承载力一般 |
| 土地平整程度 | 估价对象所在的地块土地平整，易于开发。 | | |
| 水文状况 | 地表排雨水状况良好，一般无地表积水现象。 | | |
| 规划条件 | 估价对象所在的地块规划为居住功能，周边无不利的规划限制 | | |
| 土地开发程度 | 估价对象所在的地块已完成开发。 | | |
| 土地利用现状 | 估价对象所在的地块的利用现状为多幢住宅，沿街有少量商业设施 | | |
| 权属状况 | 委托人未提供土地资料，经《凤阳县镇私有房产所有权申请登记书》记载确定来源为房改房，且未进行二次交易，故土地使用权性质为划拨。 | | |
| 四至 | 东至：花铺廊街，西至：火巷子，南至：楼西街，北至：府东街 | | |
| 土地使用期限 | 委托人未提供土地资料，故本次设定自价值时点剩余土地使用期限为56年。 | | |

（三）建筑物基本状况：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 名称 | 凤阳县府城镇花铺廊街西侧56-4号住宅 | 不动产权证号 | 20081307号 |
| 所有权人 | 马正武 | 建设面积 | 35.14平方米 |
| 规划用途 | 住宅 | 层数/总层数 | 1/1 |
| 建筑结构 | 砖瓦 | 层高 | 2.8米 |
| 平面布置 | 合理 | 工程质量 | 良好 |
| 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 | 房屋外立面为水泥粉刷，入室不锈钢防盗门，客厅地面地砖，扣板吊顶，墙面涂料，卧室墙面涂料、地面地砖、窗户为采光窗；厨房卫生间地面为地板砖，内墙为墙砖，扣板吊顶。根据估价人员进入室内查勘的情况，设定估价对象内部为简单装修状态。 | | |
| 空间布局 | 根据估价人员进入室内进行查勘，估价对象总层数一层，所在层一层，估价对象的空间布局合理。 | | |
| 建成时间 | 建成于2007年（设定） | 完损状况 | 完整，无破损 |
| 使用及维护状况 | 估价对象建筑物整体做住宅，用途为居住。根据估价人员进入室内查勘，内部设施设备齐全。外部设施设备较齐全，外部维护保养情况良好。 | | |
| 公共配套设施完备程度 | 小区公用道路、[公交站场](http://baike.so.com/doc/6470737.html" \t "_blank)、环卫设施、各类公用管线；教育、医疗卫生、文化体育、[商业服务](http://baike.so.com/doc/1183006.html" \t "_blank)、行政管理和社区服务和绿地等设施齐备。 | | |

（四）估价对象的权益状况：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 名称 | 凤阳县府城镇花铺廊街西侧56-4号住宅 | 不动产权证号 | 20081307号 |
| 所有权人 | 马正武 | 土地所有权 | 国有 |
| 土地使用管制 | 住宅（设定），无其他管制 | 土地权利性质 | 划拨 |
| 规划用途 | 住宅 | 权属清晰情况 | 清晰 |
| 共有情况 | 单独所有 | 拖欠税费情况 | 无（设定） |
| 他项权利  设立情况 | 未知 | 担保物权 设立情况 | 无 |
| 租赁或占用情况 | 自用 | 法定优先收偿款 | 无 |
| 建筑物和土地的其他特殊情况 | 估价对象于价值时点存在司法限制 | | |

**五、价值时点**

2020年1月20日（为现场查勘之日）

**六、价值类型**

本次评估的价值类型是估价对象在价值时点的市场价值。

价值定义：市场价值为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。

价值内涵：为估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物（含室内二次装修）、公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积，开发程度为现房，具备“五通”；没有扣除预期实现房屋处置的费用和税金等。

**七、估价原则**

房地产估价的基本原则是独立、客观、公正，在本次估价作业中，我们遵循的原则主要有下列五项：

（一）独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则，应站在中立的立场上，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。

（二）合法原则

遵循合法原则，估价结果应是在依法判定的估价对象状况下的价值。

（三）价值时点原则

遵循价值时点原则，估价结果应是在根据估价目的确定的某一特定日期的价值。

（四）替代原则

遵循替代原则，估价结果应与类似房地产在同等条件下的价值偏差在合理范围内。

（五）最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，要求房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。它是指法律上允许，技术上可能，经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

**八、估价依据**

(一)国家法律、法规：

1. 《中华人民共和国物权法》（2007年10月1日施行）
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1995年1月1日施行）
3. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年10月25日施行）
4. 《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日施行）
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1999年1月1日施行）
6. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日施行）
7. 《中华人民共和国城市开发经营管理条例》（1998年7月20日施行）
8. 《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》（2004年10月26日，法释〔2004〕16号）
9. 《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》（2009年8月24日，法释〔2009〕16号）
10. 《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（2007年8月23日，法办发[2007]5号）
11. 《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28日）
12. 《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，自2016年5月1日起施行，司法部令第132号）

13、《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》2004年10月26日通过，2005年1月1日起施行

14、《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》法释〔2016〕18号，自2017年1月1日起施行

15、《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，自2018年9月1日起施行

16、《关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知》 法办〔2018〕273号

(二)部门规章、规范性文件：

1. 《城市房地产转让管理规定》（ 2001年7月23日建设部第45次常务会议审议通过）

(三)技术标准：

1.《房地产估价规范》(国标GB 50291-2015)

2.《城镇土地估价规程》(国标GB/T 18508-2014)

3.《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）

(四)地方法规：

1. 《安徽省城市房地产交易管理条例》（自2000年12月1日起施行）
2. 《安徽省高级人民法院委托鉴定工作实施细则》（2014年7月21日）
3. 《安徽省高级人民法院关于规范司法鉴定对外委托工作的若干意见》（试行）（2016年8月8日）

(五)委托人提供的有关资料

《房产转移登记档案》《不动产登记信息》《评估拍卖申请书》《私有房产所有权申请登记书》《凤阳县城镇住房制度改革中公有住房买卖契约》

1. 委托评估函【（2019）皖1126委评字第00037号】
2. 其他与本次评估相关的资料

(六)评估人员调查收集的资料

1.估价对象现状利用照片

2.实地查勘记录

3.可比实例等相关资料

4.当地市场调查和搜集的有关资料等

5.滁州市公布的工程造价信息

**九、估价方法**

在进行房地产公开市场价值评估时，评估人员严格按照房地产估价的各项原则，在认真分析研究了所掌握的资料和对临近地区同类物业调查之后，按照《房地产估价规范》规定的估价程序，进行客观公正的评估。具体步骤如下：

1. 估价方法的选用

根据《房地产估价规范》，常用的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。现根据估价对象和房地产市场状况等客观条件，逐一分析各估价方法是否适用本次估价对象。

1、比较法：凤阳县目前的房地产市场交易较为活跃，周边可供参考的交易案例较多，符合比较法的应用条件。

2、收益法：估价对象为住宅房地产，即可通过调查周边同类物业的客观收益状况和估价对象已有的租约中的租金水平，确定估价对象的收益状况，故适宜选用收益法。

3、成本法：估价对象属于住宅用途房地产，所在建筑物的宗地地价不易分摊，不宜采用成本累加的方法进行评估，故不宜采用成本法。

4、假设开发法：假设开发法适于对在建工程及空地估价，而估价对象为已完工工程，因此本次估价不宜采用假设开发法。

综上：最终决定选取收益法、比较法作为本次估价的基本方法，并将收益法和比较法的计算结果进行综合分析，确定估价对象房地产的总价值和单位价值。

(二)估价方法的定义

1、收益法

预计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到估价对象价值或价格的方法。

2、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。

**十、估价结果**

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点（2020年1月20日）的估价结果见下表

估价结果汇总表

(货币种类：人民币)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 估价方法  相关结果 | | 比较法 | 收益法 |
|
| 测算结果 | 单价（元/平方米） | 4597 | 3345 |
| 有证房产评估市场价值 | 总价（元） | 161539 | |
| 单价（元/平方米） | 4597 | |
| 扣除土地收益金后房地产价值（元） | | 159924 | |
| 无证房产评估价值 | 总价（元） | 13785 | |
| 单价（元/平方米） | 724 | |
| 合计 | | 173709元（大写：壹拾柒万叁仟柒佰零玖元整） | |

估价结果的价值内涵为估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物（含室内二次装修）、公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积，开发程度为现房，具备“五通”；没有扣除预期实现交易的费用和税金等。

**十一、**注册房地产估价师**：**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓 名 | 注册号 | 签 名 | 签名日期 |
| 黄丁亮 | 3420140036 |  | 2020年3月17日 |
| 王定保 | 3420070037 |  | 2020年3月17日 |

**十二、实地查勘期**

注册房地产估价师完成实地查勘期为2020年1月20日

**十三、估价作业期**

2020年1月8日-2020年3月17日

**十四、估价报告应用的有效期**

本评估报告的最长应用有效期为出具报告之日起一年内有效，如当地房地产市场出现较大的变化时，其应用有效期应相应缩短。

1. **异议的处理**

当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的，应自收到人民法院通知之日起5日内提交书面说明。