

房地产估价报告

估价报告编号：皖建工[2020]房估字第 341800-0211 号

估价项目：宣城市郎溪县毕桥镇状元路东侧（门牌为状元路
42 号）住宅

估价委托人：郎溪县人民法院

估价机构：安徽建工房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：丁子文 3420180069
黄家曦 3419960023

估价报告出具日期：二〇二〇年四月七日

致估价委托人函

郎溪县人民法院：

我公司受贵方的委托，根据估价目的（为法院处置估价对象房地产提供公开市场价值依据）的要求。按照《房地产估价规范》规定的技术标准和程序，在合理的假设下，采用了比较法和成本法对估价对象【宣城市郎溪县毕桥镇状元路东侧住宅，《房地产权证》权证字号：郎证字第 8038 号，房地产权利人：马治勇，建筑面积：126m²，建筑结构：混合结构，所在层：1-2 层，总层数：2 层，竣工日期：1998 年。《国有土地使用权证》权证字号：郎国用(2000)第 10-14 号，土地使用权人：马治勇，用途：住宅用地，使用权类型：划拨，使用权面积：54.6m²。】在价值时点（二〇二〇年三月十一日）时的真实、客观、合理的房地产市场价值进行了专业分析、测算和判断，最终估价结果总价为：人民币贰拾柒万捌仟贰佰元整(¥278200.元)，平均单价：¥2208 元/m²。

安徽建工房地产土地资产评估有限公司

法定代表人盖章：

二〇二〇年四月七日

目 录

一、注册房地产估价师声明.....	1
二、估价假设和限制条件.....	2
(一) 一般假设	2
(二) 未定事项假设	2
(三) 背离事实假设	2
(四) 不相一致假设	2
(五) 依据不足假设	3
(六) 估价报告使用限制	3
三、估价结果报告.....	4
(一) 估价委托人	4
(二) 估价机构	4
(三) 估价目的	4
(四) 估价对象	4
(五) 价值时点	5
(六) 价值类型	5
(七) 估价原则	5
(八) 估价依据	6
(九) 估价方法	7
(十) 估价结果	7
(十一) 注册房地产估价师	8
(十二) 实地查勘期	8
(十三) 估价作业期	8
四、估价技术报告.....	错误! 未定义书签。
(一) 房地产状况描述与分析	错误! 未定义书签。
(二) 市场背景描述与分析	错误! 未定义书签。
(三) 最高最佳利用分析	错误! 未定义书签。
(四) 估价方法适用性分析	错误! 未定义书签。
(五) 估价测算过程	错误! 未定义书签。
(六) 估价结果确定	错误! 未定义书签。
五、附件.....	错误! 未定义书签。
(一) 估价对象委托书	错误! 未定义书签。
(二) 估价对象位置图	错误! 未定义书签。
(三) 估价对象现场查勘照片	错误! 未定义书签。
(四) 估价对象权属证明材料	错误! 未定义书签。
(五) 勘察记录表	错误! 未定义书签。
(六) 专业帮助情况和相关专业意见	错误! 未定义书签。
(七) 估价所依据的其他文件材料	错误! 未定义书签。
(八) 营业执照和估价资质证书	错误! 未定义书签。
(九) 注册房地产估价师注册证书	错误! 未定义书签。

一、注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

（一）我们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、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制；

（三）我们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）我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告；

（五）我们（丁子文、黄家暉）于二〇二〇年三月十一日对本估价报告中的估价对象（宣城市郎溪县毕桥镇状元路东侧住宅）进行了实地查勘；

（六）没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名、盖章	日期
丁子文	3420180069		2020年4月7日
黄家暉	3419960023		2020年4月7日

二、估价假设和限制条件

(一) 一般假设

- ①、假设估价对象在价值时点时达到最高最佳合法利用状态。
- ②、估价委托人提供了估价对象的《房地产权证》和《国有土地使用权证》复印件，但未能提供权属证书原件。注册房地产估价师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，未对土地面积及证载房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘，估价对象规模与权属证书记载面积数据总体相符。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本报告以估价委托人提供资料是合法、真实、准确和完整的为假设前提。若上述情况发生变化，需调整估价结果乃至重新估价。
- ③、假设该估价对象房地产的建筑工程没有质量问题，建筑结构是安全的，无理由怀疑其存在安全隐患。
- ④、假设在价值时点的房地产市场为公平、公开、均衡的市场。

(二) 未定事项假设

估价对象《房地产权证》未登记估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份为 1998 年左右。本次评估以房屋建成于 1998 年为假设前提。

(三) 背离事实假设

本次估价无背离事实假设。

(四) 不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

(六) 估价报告使用限制

- ①、本估价报告仅限于估价委托人在此次估价目的下使用，估价委托人更改估价目的或者任何第三方均不得使用本报告。
- ②、本估价报告出具日期为二〇二〇年四月七日，根据本次估价目的，同时注册房地产估价师预计该估价对象市场价格在未来的一年之内，不会发生巨大变化，因此确定本次评估的市场价值有效期为一年，超过期限，其价格应作调整，甚至重估，否则，由此引起的一切责任均由使用人承担。
- ③、房地产市场或估价对象周边环境以及建筑结构若在本报告评估结果的有效期内发生了重大变化，该估价对象必须重新评估，否则，一切后果均由本报告使用人承担。
- ④、本估价报告共不得拆解，必须完整地配合使用，否则使用无效。
- ⑤、本估价报告未经安徽建工房地产土地资产评估有限公司书面同意，报告全部内容或者部分内容均不得发表在任何公开媒体上。
- ⑥、本估价报告中的各项内容只能由安徽建工房地产土地资产评估有限公司负责解释。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：郎溪县人民法院

(二) 估价机构

名称：安徽建工房地产土地资产评估有限公司

地址：合肥市六安路 99 号新华大厦 707、2602 室

法定代表人：张勇

资质等级：一级

证书编号：GA151001

工商营业执照统一社会信用代码：913401007117944177

联系电话：0563-3024668

(三) 估价目的

为法院处置估价对象房地产提供公开市场价值依据。

(四) 估价对象

估价对象财产范围：包括房屋、分摊的土地使用权面积以及附着在该估价对象房地产上的水电、地下管道、构筑物、花草树木、室内装修等，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产的。

估价对象：宣城市郎溪县毕桥镇状元路东侧住宅。《房地产权证》权证字号：郎证字第 8038 号，建筑面积：126m²，房地产权利人：马治勇。估价对象法定用途为住宅，实际用途为住宅。

实物状况：独立基础----无不均匀沉降，梁、柱、板承重----完好，普通粘土砖墙体----完好，外装饰为面砖----完好，未出现渗漏；木门、铝合金窗----完好；上下水管道----畅通、完好。估价对象的使用及维护状况基本较好。

土地状况：《国有土地使用权证》权证字号：郎国用(2000)第 10-14 号，土地使用权人：马治勇，用途：住宅用地，使用权类型：划拨，使

用权面积：54.6m²。土地四至：东临新建街，西临道路，南临状元路，北临道路；土地开发程度：“五通”（通路、供水、排水、通电、通讯）及场地平整。

（五） 价值时点

二〇二〇年三月十一日

本次估价是以注册房地产估价师现场勘查时间来确定价值时点的。

（六） 价值类型

本估价报告中的房地产市场价值是指估价对象房地产在价值时点时的公允市场价值，该价值中包含土地使用权价值。

（七） 估价原则

估价原则是人们在房地产估价理论和实践的探索中，基于对房地产价格形成和运动规律的认识，总结出的房地产估价活动应遵循的法则或标准。目的是为了保证估价结果的同一性。

估价原则一般有以下几点：

1、独立客观公正原则：独立是要求房地产估价师要凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价，而不要受任何单位和个人的非法干预。客观是要求房地产估价师要从客观实际出发，反映事物的本来面目进行估价，而不要带着自己的好恶、情感和偏见。公正是要求房地产估价师要公平正直地进行估价，而不要偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直地进行估价。

2、合法原则：是以估价对象在国家或地方的法律、法规和政策允许的范围内合法使用、合法处分为前提而进行的评估。

3、最高最佳使用原则：是以估价对象在合法的最高最佳使用状态下而进行的评估。

4、替代原则：是指在同一地区或同一供求范围内的类似地区的类似房地产（用途、结构、所处地区相同或相近），能够相互替代，其价格是相近的。

5、价值时点原则：是指某房地产的价格是动态变化的，不同的时间点，其价格不同，评估的价格实质上是指在某一时点下的价格。

本次估价目的是：为法院处置估价对象房地产提供公开市场价值依据为估价目的，应遵循以上 5 点估价原则。

(八) 估价依据

1. 法律、法规和政策性文件

(1)《中华人民共和国物权法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)；

(2)《中华人民共和国担保法》(1996 年 6 月 30 日中华人民共和国主席令第 50 号)；

(3)《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日中华人民共和国主席令第 28 号)；

(4)《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 29 号)；

(5)《中华人民共和国拍卖法》(2004 年 8 月 28 日中华人民共和国主席令第 23 号)；

(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 28 日)

(7)《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)

(8)《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办(2018)273 号)；

(9)《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)；

(10)《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)；

2. 技术标准、规程、规范

(1)《司法鉴定程序通则》(司法部令第 107 号)；

(2)《城市房地产估价管理暂行办法》建设部建房 579 号；

(3)《房屋完损等级评定标准》1984 年 7 月 23 日建设部发布；

(4)中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T 50291—2015；

(5) 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899—2013；

3. 估价委托人提供的相关材料

- (1) 郎溪县人民法院法院委托评估函；
- (2) 《房地产权证》、《国有土地使用权证》；

4. 注册房地产估价师调查搜集的相关资料

- (1) 近期宣城市郎溪县毕桥镇房地产市场有关价格信息；
- (2) 注册房地产估价师实地查勘和估价机构掌握的其他相关资料。

(九) 估价方法

根据中华人民共和国国家标准（GB/T50291-2015）《房地产估价规范》，常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等等。

市场比较法，是将估价对象房地产与近期已发生了交易的类似房地产（指在用途、建筑结构、所处地区等方面，与估价对象房地产相同或相似的房地产）加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产价格。

收益法：是预计估价对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

成本法：是以开发或建造估价对象房地产或类似房地产（指在用途、建筑结构、所处地区等方面，与估价对象房地产相同或相似的房地产）所需的各项必要费用之和为基础，再加上正常的利润和应纳税金得出估价对象房地产价格。

假设开发法：是预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

本次评估通过估价人员现场查勘，并结合估价对象的实际情况和房地产市场的有关情况，得知该类住宅房地产的市场交易量较好；另外该估价对象的成本构成项目也可以进行估算，故选用比较法和成本法进行评估。

(十) 估价结果

1、估价结果汇总表

估价方法		比较法	成本法
说明		比较法是根据市场行情修正得出比准价格，其结果于实际情况较为符合，因此其权重应该较高。	成本法是根据各项费用之和并考虑房屋折旧，费用的估算取值较为合理，使得积算价格不能很好地反映市场价值，其权重应该低。
建筑面积 (m ²)		126	126
测算结果	总价 (元)	285400	261600
	单价 (元/m ²)	2265	2076
权重		70%	30%
评估价值	总价 (元)	278200	
	单价 (元/m ²)	2208	

(十一) 注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名、盖章	日期
丁子文	3420180069		2020年4月7日
黄家暉	3419960023		2020年4月7日

(十二) 实地查勘期

是指自进入估价对象现场之日起至完成实地查勘之日止。本估价项目的实地查勘期：二〇二〇年三月十一日至二〇二〇年三月十一日。

(十三) 估价作业期

是指自受理估价委托之日起至估价报告出具之日止。本估价报告作业期：二〇二〇年三月十一日至二〇二〇年四月七日。