

# 房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：安徽省郎溪县建平镇安苑小区 13 幢 3 单元 402 室及 C 号  
停车位住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：深圳市龙岗区人民法院

房地产估价机构：安徽财苑房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：胡凌云（注册号：3420110056）

胡 浩（注册号：3420030016）

估价报告出具日期：二〇二〇年四月十三日

估价报告编号：皖财苑房评估字 [2020] 第 117 号

## 目录

一、估价师声明.....	3
二、估价假设和限制条件.....	4
(一) 本项估价的假设条件.....	4
(二) 本估价报告使用的限制条件.....	6
三、估价结果报告.....	8
(一) 估价委托人.....	8
(二) 房地产估价机构.....	8
(三) 估价目的.....	8
(四) 估价对象.....	8
(五) 价值时点.....	14
(六) 价值类型.....	14
(七) 估价原则.....	14
(八) 估价依据.....	16
(九) 估价方法.....	17
(十) 估价结果.....	20
(十一) 注册房地产估价师.....	20
(十二) 实地查勘期.....	1
(十三) 估价作业日期.....	错误! 未定义书签。
五、附件.....	2

## 致估价委托人函

深圳市龙岗区人民法院：

承蒙委托，本公司依据中华人民共和国《房地产估价规范》等规定，组织注册房地产估价师胡凌云、胡浩对贵方委托的位于安徽省郎溪县建平镇安苑小区 13 幢 3 单元 402 室及 C 号停车位的房地产进行了现场实地查勘，做出了具体测评。现将估价要项归纳如下：

**估价目的：**为委托方确定财产处置参考价提供参考依据。

**估价对象概况：**

**1 号估价对象：**位于安徽省郎溪县建平镇安苑小区 13 幢 3 单元 402 室的房地产(含其相应分摊的国有土地使用权及装饰装修，不含动产、特许经营权等)。其中建筑面积为 124.01 平方米，规划用途为住宅，实际用途为住宅，房屋所有权人为黎敬，地类用途为住宅。

**2 号估价对象：**位于安徽省郎溪县建平镇安苑小区 13 幢 3 单元 C 号停车位的房地产(含其相应分摊的国有土地使用权及装饰装修，不含动产、特许经营权等)。其中建筑面积为 20.17 平方米，规划用途为车库，实际用途为车库，房屋所有权人为黎敬，地类用途为住宅。

**价值时点：**2020 年 03 月 26 日

价值时点确定的理由：以现场查勘日为价值时点。本次现场查勘日期为 2020 年 03 月 26 日。

**价值类型：**市场价值。

**估价方法：**比较法、收益法

**估价结果：**

估价人员经过实地查勘和市场调查，根据估价目的，遵照国家的相关法规及估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析相关资料的基础上，并综合考虑影响房地产市场价格的各项因素，结合估价师的专业经验和周密测算与判断，确定估价对象在价值时点的估价结果为：

### 估价对象估价结果表

币种：人民币

序号	估价对象全称	实际用途	楼层/总楼层	产权证号	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总值(万元)
1	安徽省郎溪县建平镇安苑小区13幢3单元402室	住宅	5层/6层	房地权证郎建字第2-1751号	124.01	5482	67.98
2	安徽省郎溪县建平镇安苑小区13幢C号停车位	车库	1层/6层	房地权证郎溪字第2-1751号	20.17	2108	4.25
合计							72.23

估价结果汇总表

币种：人民币

评估价值	评估面积(m <sup>2</sup> )	144.18
	总价(万元)	72.23
	总价大写	柒拾贰万贰仟叁佰元整

特别提示：

1. 房地产市场价值，是房地产经适当营销后，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。

快速变现价值，是估价对象在没有充足的时间进行营销情况下的价值，往往因要在较短时间内将其卖出而降价销售，因此，快速变现价值通常低于市场价值。

2. 成交价格受处置方式、宣传推广力度和买受人对估价对象的了解及对房地产市场的判断等因素有关，同时还应考虑转让过程中需缴纳的相关税费。现实房地产交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。

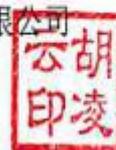
3. 处置房地产还应考虑是否拖欠水电费、物业管理费等。

4. 估价对象为经济适用房，土地未办理分割，无法确定估价对象分摊土地面积。因无法获得土地面积信息，无法评估办理土地使用权证需要补交土地出让金具体金额，故本次评估价值未直接扣除补交土地出让金金额。仅估算补交土地出让金金额在1-2万元以内，特提请报告使用人注意。

安徽财苑房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人

二〇二〇年四月十三日



## 一、估价师声明

我们郑重声明：

(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。

(四)我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

(五)我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T 50291—2015《房地产估价规范》、GB/T 50899—2013《房地产估价基本术语标准》进行分析,形成意见和结论,撰写本估价报告。

(六)注册房地产估价师胡凌云、胡浩对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘,但仅限于对评估标的物外观和使用状况。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

(七)没有其他行业的专业人士对本估价报告提供重要专业帮助。

(八)本报告必须完整使用,对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失,本估价机构和估价师不承担任何法律责任。

## 二、估价假设和限制条件

### (一) 本项估价的假设条件

#### 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价对象相关权属证件上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未向政府有关部门进行核实，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。如因资料失实而导致估价结果失实、失误和错误，估价机构和估价人员不承担相应责任。

(3) 市场供求关系未发生重大变化或实质性改变。

(4) 假设委估对象现状满足所采用的城市规划、用途管制和限制条件，另有说明的除外。

(5) 估价人员已对房屋安全、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安全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。

(6) 估价人员未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与相关权属证件记载的建筑面积大体相当。

(7) 本次估价以估价对象能够按估价设定的用途不变并持续正常使用为估价前提。

(8) 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交易双方自愿地进行交易；

②交易双方处于利己动机进行交易；

③交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；

- ④交易双方有较充裕的时间进行交易；
- ⑤不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

(9) 根据相关权属证件复印件上记载估价对象存在抵押权，至价值时点止，未见估价对象抵押权利注销，考虑到再贷款，房屋产权人须对原设定的抵押权办理注销手续后才能办理新的抵押手续，因此，本次估价不将该已设定抵押权涉及的贷款额作为本次估价的法定优先受偿款，故本次估价以估价对象不存在抵押权、典权等他项权利为假设前提。

## 2、未确定事项假设

因《房地产权证》记载的车位位置不明确，估价人员现场勘查时，与承租人、物业进行了解情况，但都不清楚车位位置，故无法确定车位具体位置，仅能确定为 13 幢 1 层位置。本次评估车库未找到，内部装修未能勘查，按毛坯评估。

## 3、背离实际情况假设

估价对象为经济适用房，土地未办理分割，无法确定估价对象分摊土地面积。现在勘查 13 幢为 6 层，按建筑物占地面积估算，分摊土地面积约为 24 平方米，根据《划拨土地使用权管理暂行办法》规定补交土地出让金应不低于基准地价 40%，现在各地市一般按基准地价 50%-70%补交土地出让金。估价对象位于郎溪县城区三级地，三级住宅用地基准地价为 720 元/平方米。估算补交土地出让金金额为 1-2 万元。

因无法获得土地面积信息，无法对办理土地使用权证需要支付的相关费用和补交土地出让金进行预估，故本次评估价值未直接扣除补交土地出让金金额。报告中进行说明提请报告使用人注意。

## 4、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事项假设。

## 5、依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本估价报告不存在依据不足事项假设。

### （二）本估价报告使用的限制条件

1、本估价报告仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。

2、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年内有效。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

3、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”按有关规定留存估价机构备查。

4、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。凡因委托方使用本报告不当引起的后果，本估价机构和估价人员不承担任何责任。本估价机构保留对违规使用本报告追究相关法律责任的权利。

5、本估价报告是在公开市场条件下进行的价格评估，未考虑可能承担或将来承担的费用，以及特殊的交易方式可能追加付出的费用等对其评估价值有影响的因素，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对评估价值的影响。

6、本估价报告若出现文字或数字因打印、校对及其他原因发生误差时，请估价委托人及时通知本估价机构更正。

7、估价报告的估价结果，需经安徽财苑房地产土地评估咨询有限公司盖章及在该公司注册的两名房地产估价师签字，安徽财苑房地产土地评估咨询有限公司对本次估价结果拥有最终解释权。

8、本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由估价师签字后方可使用，

估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

9、如在自提交估价报告之日起未来一年中该区域同类型房地产市场行情无大的变化时，本估价报告使用期为一年(2020年04月13日至2021年04月12日)。如果使用本估价结果的时间超过了报告的使用期，我们对此结果造成的损失不承担责任。

### 三、估价结果报告

#### (一) 估价委托人

名称：深圳市龙岗区人民法院

#### (二) 房地产估价机构

房地产估价机构：安徽财苑房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：胡凌云

地址：合肥市庐阳区安庆路 279 号中环汇景大厦 1201 室

营业执照：91340100758536941J

估价资格等级：二级

资质证书编号：AHJSGJA1620004

#### (三) 估价目的

为委托方确定财产处置参考价提供参考依据。

#### (四) 估价对象

##### 1、估价对象财产范围

**1号委估对象：**位于安徽省郎溪县建平镇安苑小区 13 幢 3 单元 402 室的房地产(含其相应分摊的国有土地使用权及装饰装修，不含动产、特许经营权等)。其中建筑面积为 124.01 平方米，规划用途为住宅，实际用途为住宅，房屋所有权人为黎敬，地类用途为住宅。

**2号委估对象：**位于安徽省郎溪县建平镇安苑小区 13 幢 C 号停车位的房地产(含其相应分摊的国有土地使用权及装饰装修，不含动产、特许经营权等)。其中建筑面积为 20.17 平方米，规划用途为车库，实际用途为车库，房屋所有权人为黎敬，地类用途为住宅。

##### 2、估价对象名称

**1号委估对象：**估价对象为安徽省郎溪县建平镇安苑小区 13 幢 3 单元 4

02 室房地产。

**2号委估对象：**估价对象为安徽省郎溪县建平镇安苑小区13幢C号停车位房地产。

### 3、估价对象坐落

**1号委估对象：**安徽省郎溪县建平镇安苑小区13幢3单元402室。

**2号委估对象：**安徽省郎溪县建平镇安苑小区13幢C号停车位。

### 4、估价对象基本状况

#### 1号委估对象：

##### (1) 土地基本状况

①四至：东至小区道路，南至小区广场，西至小区道路，北至伍员路。

②权益及使用期限：地号为21751402，土地使用证编号为[郎国用（98）字第18-92号]，土地使用权人为郎溪县房改办。地类用途为住宅，土地使用权类型为划拨，土地使用截止日期无登记。

③形状：估价对象所占用的共用宗地形状呈规则多边形。

④地质条件：地质条件好，地基承载力高。

⑤宗地内开发程度：宗地内“五通一平”（即供水、排水、通电、通路及通讯，土地平整），能满足该区域生产生活。

##### (2) 建筑物基本状况

①建筑功能：房屋为经济适用房建筑，房屋性质为经济适用房。

②规模：建筑面积为124.01平方米。

③用途：规划用途为住宅，实际用途为住宅。

④建成年代及结构成新率：于2005年建成，至价值时点已有15年，根据国家有关同类结构房屋的经济耐用年限的规定和估价对象已使用的年限，结合评估人员实地对估价对象建筑物进行勘察，确定结构成新率为70%。

⑤权属：所有权人为黎敬。

⑥工程质量：该建筑物工程质量较好。

⑦建筑结构：估价对象为混合结构，建筑格局为一梯二户，建筑物外立面主要以外墙墙砖装饰为主。

⑧装饰装修：入户门为防盗门；窗为塑钢窗；外墙面为墙砖；客厅：地面为普通地砖，内墙面为乳胶漆，天面为乳胶漆；卧室：门为木门，地面为复合木地板，墙面为乳胶漆，天面为乳胶漆；厨房：地面为普通地砖，墙面为瓷片，天面为铝板吊顶；卫生间：地面为普通地砖，墙面为瓷片，天面为铝板吊顶；阳台：地面为地板砖，墙面为瓷砖到顶；室内水电均为暗敷。

⑨设施设备：该建筑物配有步梯、供水、排水、电力、燃气等。

⑩层高：建筑层高 2.9 米；室内净高约为 2.7 米。

⑪楼梯类型：步梯。

⑫户型及户型结构：估价对象为平层结构，户型布局为 3 室 2 厅 1 厨 1 卫。

⑬通风采光：该建筑物光线充足，通风畅通。

⑭外观维修养护情况：估价对象所在建筑外观维护保养情况好，地面、墙面、门窗无破损，维护保养状况较好。

⑮小区情况：估价对象所在小区规模中等，小区等级为中档小区，小区设施有幼儿园、超市、健身设施、自行车棚等，物业管理水平较高。

⑯特殊景观：无。

## 2 号委估对象：

### (1) 土地基本状况

①四至：东至小区道路，南至小区广场，西至小区道路，北至伍员路。

②权益及使用期限：地号为 21751402，土地使用证编号为[郎国用（9 8）字第 18-92 号]，土地使用权人为郎溪县房改办。地类用途为住宅，土地

使用权类型为划拨, 土地使用截止日期空白。

③宗地内开发程度：宗地内“五通一平”（即供水、排水、通电、通路及通讯，土地平整），能满足该区域生产生活。

④形状：估价对象所占用的共用宗地形状呈规则多边形。

⑤地质条件：地质条件好，地基承载力高。

(2) 建筑物基本状况

①建筑功能：房屋为普通商品房建筑。

②规模：建筑面积为 20.17 平方米。

③用途：规划用途为车库，实际用途为车库。

④建成年代及结构成新率：于 2005 年建成，至价值时点已有 15 年，根据国家有关同类结构房屋的经济耐用年限的规定和估价对象已使用的年限，结合评估人员实地对估价对象建筑物进行勘察，确定结构成新率为 70%。

⑤权属：所有权人为黎敬。

⑥工程质量：该建筑物工程质量较好。

⑦建筑结构：估价对象为混合，建筑格局为封闭式。

⑧车库门：防盗门。

⑨装饰装修：未进行二次装修，毛坯。

⑩设施设备：有电力。

⑪是否带电梯：步梯。

⑫物业管理：管理水平高。

5、估价对象权益状况

1 号委估对象：

房屋所有权证及土地使用权证编号		《房地产权证》[房地权郎建字第 2-1751 号]《国有土地使用证》[郎国用(98)字第 18-92 号]		
房地产权属人		黎敬		
房屋情况	房屋坐落	安徽省郎溪县建平镇安苑小区 13 幢 3 单元 402 室		
	实际用途	住宅	规划用途	住宅

	房屋结构	混合结构	竣工年份(年)	2005
	总层数	6层	所在层	5层
	建筑面积(M <sup>2</sup> )	124.01	共有情况	单独所有
	房屋性质	经济适用房	套内建筑面积(M <sup>2</sup> )	空白
土地情况	土地坐落	郎溪县建平镇安苑小区		
	地号	21751402	土地使用权人	郎溪县房改办
	地类用途	住宅	土地性质	国有
	土地使用权面积(M <sup>2</sup> )	空白	土地使用权类型	划拨
	分摊面积(M <sup>2</sup> )	空白	独用面积(M <sup>2</sup> )	9.32
	终止日期	空白		
附记	空白			
他项权利情况	担保物权设立情况	估价对象已设定抵押登记,抵押人为黎敬,抵押权人为张英丽,他项权证号为房地权郎溪他字第009151号,权利种类为已抵押不可转移,权利范围为全部。		
	租赁或占用情况	至价值时点,估价对象由其权利人占有和使用,未对外出租。		

## 2号委估对象:

房屋所有权证及土地使用权证编号		《房屋所有权证》[房地权郎溪字第2-1751号]、《国有土地使用证》[郎国用(98)字第18-92号]		
房地产权属人		黎敬		
房屋情况	房屋坐落	安徽省郎溪县建平镇安苑小区13幢C号停车位		
	实际用途	车库	规划用途	车库
	房屋结构	混合	竣工年份(年)	2005
	总层数	6层	所在层	1层
	建筑面积(M <sup>2</sup> )	20.17	共有情况	单独所有
	房屋性质	普通商品房	套内建筑面积(M <sup>2</sup> )	空白
土地情况	土地坐落	郎溪县建平镇安苑小区13幢3单元C号停车位		
	地号	21751402	土地使用权人	郎溪县房改办
	地类用途	住宅	土地性质	国有
	土地使用权面积(M <sup>2</sup> )	空白	土地使用权类型	划拨
	分摊面积(M <sup>2</sup> )	空白	独用面积(M <sup>2</sup> )	空白
	终止日期	空白		
附记	空白			
他项权利情况	担保物权设立情况	估价对象已设定抵押登记,抵押人为黎敬,抵押权人为张英丽,他项权证号为(房地权郎溪他字第009151号),权利种类为已抵押不可转移,权利范围为全部。		

	<p>租赁或占用情况</p>	<p>至价值时点，估价对象由其权利人占有和使用，未对外出租。</p>
--	----------------	------------------------------------

## 6、估价对象区位状况

### (1) 位置状况

①坐落：安徽省郎溪县建平镇安苑小区 13 幢 3 单元 402 室及 C 号停车位。

②区域功能定位：估价对象所在区域为住宅为主，商业配套，承载医疗卫生、文体教育、其他生态功能的综合性片区。

③四至：东至小区道路，南至小区广场，西至小区道路，北至伍员路。

④与重要场所的距离：距市区商务中心距离较近。

⑤临街(路)状况：估价对象所在地附近有涛峰路、中港路、独山路，交通型主干道。

⑥楼层：建筑物总楼层为 6 层，估价对象所在楼层为 5 层。

⑦朝向：朝南。

### (2) 交通情况

①道路状况：估价对象所在区域有涛峰路、中港路、独山路等主干道，该路段车辆流量一般。

②交通工具及设施：公交站有华云宾馆、中医院、农行，公交线路为郎溪 1 路、郎溪 2 路；汽车站有郎溪汽车客运中心；高速路口有溧宁高速/G 4 0 1 2 入口、吉凤路/溧宁高速(路口)；交通较便利。

③交通管制情况：附近无交通管制。

④停车方便程度：建筑物配备的停车设施为地面停车场，停车位充足，停车方便，附近停车场有瀚海国际大酒店-地下停车场。

### (3) 外部配套设施状况

①基础设施：宗地外基础设施达到“五通”（即供水、排水、通电、通路及通讯）。

②公共服务设施：估价对象附近有郎溪国购广场；台客隆(郎溪店)、艾迪克思购物中心(郎溪店)；中国银行(郎溪支行)、徽商银行(郎溪支行)、中国邮政储蓄银行(中港路支行)；宣城和平医院；郎溪晨乐安苑幼儿园、郎溪县育星幼儿园；郎溪县实验小学、郎溪县建平中心小学；郎溪第二中学；公园有郎溪栖凤公园；设施齐全，完善。

#### (4) 周边环境状况

①自然环境：估价对象所处区域环境及绿化较好。

②人文环境：估价对象所在区域人口素质较高，人文环境较好，治安状况较好。

③景观：估价对象附近毗邻街区级景点，周边建筑式样较新颖，视野较为开阔。

④不良影响设施：无。

### (五) 价值时点

2020年03月26日

价值时点确定的理由：以现场查勘日为价值时点。本次现场查勘日期为2020年03月26日。

### (六) 价值类型

房地产市场价格，是房地产经适当营销后，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，不考虑抵押、租赁、查封等因素的影响。

### (七) 估价原则

本次估价遵循的估价原则有：

#### 1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是要求房地产估价师站在中立的立场上，事实求是、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。

## 2、合法原则

所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。在考虑估价对象的用途时，应以合法利用、合法交易、合法处置为前提。评估报告充分考虑了估价对象权属合法取得、合法使用以及今后合法处分，并以此作为本项评估的前提。

## 3、价值时点原则

房地产市场处于不断变化之中，其价格具有很强的时间性。本次估价对房地产的市场情况及其本身状况的界定，均以其在价值时点的状况为准。

## 4、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。在房地产市场中也是如此，即在同一市场供需圈内，可以通过调查近期发生交易的、与待估房地产有替代可能的房地产价格和条件，通过与待估房地产进行比较，然后对其间的差别作适当的修正，确定待估房地产的市场价值。

## 5、最高最佳利用原则

房地产估价中所确定的客观合理价格或价值，其实质是房地产的经济价值，它体现在房地产的使用过程中。在考虑估价对象的用途时，应取其最高最佳利用状态，是指法律上允许、技术上可能、经济上可行、能使估价对象发挥最高价值的利用状态。

总之，在估价过程中，要按国家、地方有关规定，遵守客观、公正、科学、合法的原则进行房地产价格评估，做到估价过程合法合理，估价方法科学，估价结果准确，严格保守估价秘密。

## （八）估价依据

1、本次估价所依据的有关法律、法规、司法解释和部门规章

(1) 《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)；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日中华人民共和国主席令第七十二号公布)；

(3) 《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)；

(4) 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号，中华人民共和国第十二届全国人民代表大会第二十一条会议通过，自2016年12月1日起施行)；

(5) 《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二十八号)；

(6) 《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二五十六号)；

(7) 《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)；

(8) 《人民法院委托评估工作规范》(法办【2018】273号)；

2、本次估价采用的技术规程

(1) 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015 《房地产估价规范》；

(2) 中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013 《房地产估价基本术语标准》；

3、估价委托人提供的有关资料

(1) 司法鉴定委托书；

(2) 《房地产权证》复印件；

(3) 估价委托人提供的其他估价相关资料；

4、估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的其他有关资料。

(1) 估价对象照片。

(2) 实地查勘记录。

(3) 估价师搜集的其他资料。

(4) 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

## （九）估价方法

### 估价对象 1:

#### 1、确定估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015)、《房地产估价基本术语标准》，通行的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。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及对周边房地产市场进行调查后，本项估价中，选择估价方法适用性分析如下：

(1) 估价对象为住宅房地产，近期同区域类似房地产交易案例较多，易获取其交易情况，适宜采用比较法。

(2) 在估价对象所在区域租赁市场较活跃，租赁收益明显，且估价对象可用于出租，具有潜在收益，因此可以采用收益法估价。

(3) 由于成本法一般用于既无收益又很少发生交易的房地产的评估，现实住宅房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，因此不适宜采用成本法进行评估。

(4) 由于假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的评估，估价对象属于建成并已投入使用的物业，就目前状态处于最佳利用，不存在重新开发利用，因此不适宜采用假设开发法进行评估；

据此分析，本次评估采用比较法、收益法进行评估。

## 2、估价方法简介

比较法：是将估价对象与在价值时点近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此推算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

计算公式：估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

收益法是预计估价对象未来的正常收益，选用适当的报酬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的方法。本次评估估价人员根据同类型房地产的出租情况，同类型房地产在现行状况下目前和未来都会保持一定增长的收益。因此，本次评估估价人员选用收益法中净收益固定增长率为有限年条件下的计算公式进行计算。

收益法计算公式：

$$V=A/(r-g)*\left(1-\left(\frac{1+g}{1+r}\right)^m\right)+A*(1+g)^{(m-1)}/r*\left(1-1/(1+r)^{(n-m)}\right)/(1+r)^m$$

式中：V 为总收益价格；A 房地年纯收益；r=报酬率；g=租金年增长率；m 为递增收益年限；n=总收益年限。

**估价对象 2：**

### 1、确定估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015)、《房地产估价基本术语标准》，通行的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。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及对周边房地产市场进行调查后，本项估价中，选择估价方法适用性分析如下：

(1)估价对象为车库房地产，近期同区域类似房地产交易案例较多，易

获取其交易情况，适宜采用比较法。

(2) 在估价对象所在区域租赁市场较活跃，租赁收益明显，且估价对象可用于出租，具有潜在收益，因此可以采用收益法估价。

(3) 由于成本法一般用于既无收益又很少发生交易的房地产的评估，现实车库房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，因此不适宜采用成本法进行评估。

(4) 由于假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的评估，估价对象属于建成并已投入使用的物业，就目前状态处于最佳利用，不存在重新开发利用，因此不适宜采用假设开发法进行评估；

据此分析，本次评估采用比较法、收益法进行评估。

## 2、估价方法简介

比较法：是将估价对象与在价值时点近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此推算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

计算公式：估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

收益法是预计估价对象未来的正常收益，选用适当的报酬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的方法。本次评估估价人员根据同类型房地产的出租情况，同类型房地产在现行状况下目前和未来都会保持一定增长的收益。因此，本次评估估价人员选用收益法中净收益固定增长率为有限年条件下的计算公式进行计算。

收益法计算公式：

$$V=A/(r-g)*\left(1-\left(\frac{1+g}{1+r}\right)^m\right)+A*(1+g)^{(m-1)}/r*(1-1/(1+r))$$

$$\frac{V}{(1+r)^m} - \frac{A}{r} \left[ 1 - \frac{1}{(1+r)^m} \right]$$

式中：V 为总收益价格；A 房地年纯收益；r=报酬率；g=租金年增长率；m 为递增收益年限；n=总收益年限。

### (十) 估价结果

估价人员经过实地查勘和市场调查，根据估价目的，遵照国家的相关法规及估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析相关资料的基础上，并综合考虑影响房地产市场价格的各项因素，结合估价师的专业经验和周密测算与判断，确定估价对象在价值时点的估价结果为：

估价对象估价结果表

币种：人民币

序号	估价对象全称	实际用途	楼层/总楼层	产权证号	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总值(万元)
1	安徽省郎溪县建平镇安苑小区 13 幢 3 单元 402 室	住宅	5 层/6 层	房地权郎建字第 2-1751 号	124.01	5482	67.98
2	安徽省郎溪县建平镇安苑小区 13 幢 C 号停车位	车库	1 层/6 层	房地权郎溪字第 2-1751 号	20.17	2108	4.25
合计							72.23

估价结果汇总表

币种：人民币

评估价值	评估面积(m <sup>2</sup> )	144.18
	总价(万元)	72.23
	总价大写	柒拾贰万贰仟叁佰元整

### (十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
----	-----	----	------

胡凌云	3420110056		2020年04月13日
胡浩	3420030016		2020年04月13日

(十二) 实地查勘期

2020年03月26日

(十三) 估价作业日期

2020年03月26日—2020年04月13日

安徽财苑房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人:

二〇二〇年四月十三日





## 五、附 件

- (一) 广东省深圳市龙岗区人民法院委托书
- (二) 《房地产权证》复印件
- (三) 《国有土地使用证》复印件
- (四) 估价对象内外部状况照片
- (五) 房地产估价机构营业执照复印件
- (六) 房地产估价机构资质证书复印件
- (七) 注册房地产估价师注册证书复印件

## 广东省深圳市龙岗区人民法院 委托书

(2019)粤0307执6184号

安徽财苑房地产土地评估咨询有限公司:

我院在执行申请执行人张英丽与被执行人黎敬、汪学海、袁有珍一案中,需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定,委托你机构对财产进行评估,请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的,应当在期限届满五日前申请延长期限,延期次数不超过两次,每次不超过十五日。

需评估的财产如下:

被执行人黎敬名下位于安徽省郎溪县建平镇安苑小区13幢3单元402室及C号停车位(不动产权证书号:房地权郎建字第2-1751号)。

受托人:  
邮政编码:  
开户行:  
帐号:  
传真(电话):  
联系人手机:

委托人: 深圳市龙岗区人民法院  
邮政编码: 518172  
承办法官及电话: 何宗儒  
0755-84860785  
法官助理及电话: 郭培华  
0755-28923113

受托方签名(盖章)

委托方签名(盖章)





部 国用(98)字第18-92号

# 中华人民共和国 国有土地使用证



根据《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》规定，由土地使用者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。



...制单位、集体所有制单位和个人  
...土地，由县级以上地方人民政  
...证书，确认使用权。

...《中华人民共和国土地管理法》 第九条

...使用权和房屋所有权登记发

...《中华人民共和国城市房地产管理法》 第

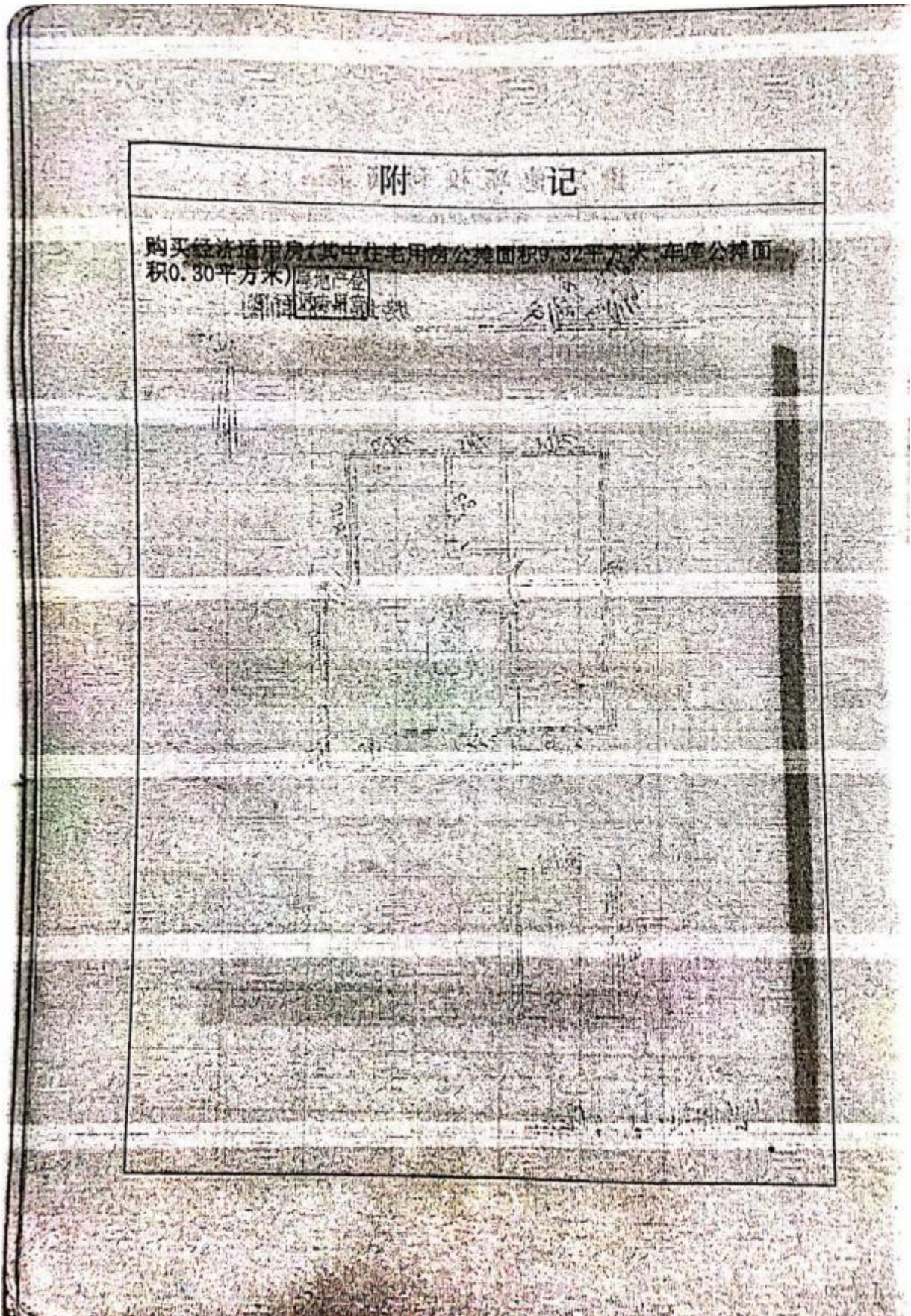
...的所有权和使用权受法律保护，任何  
...人不得侵犯。

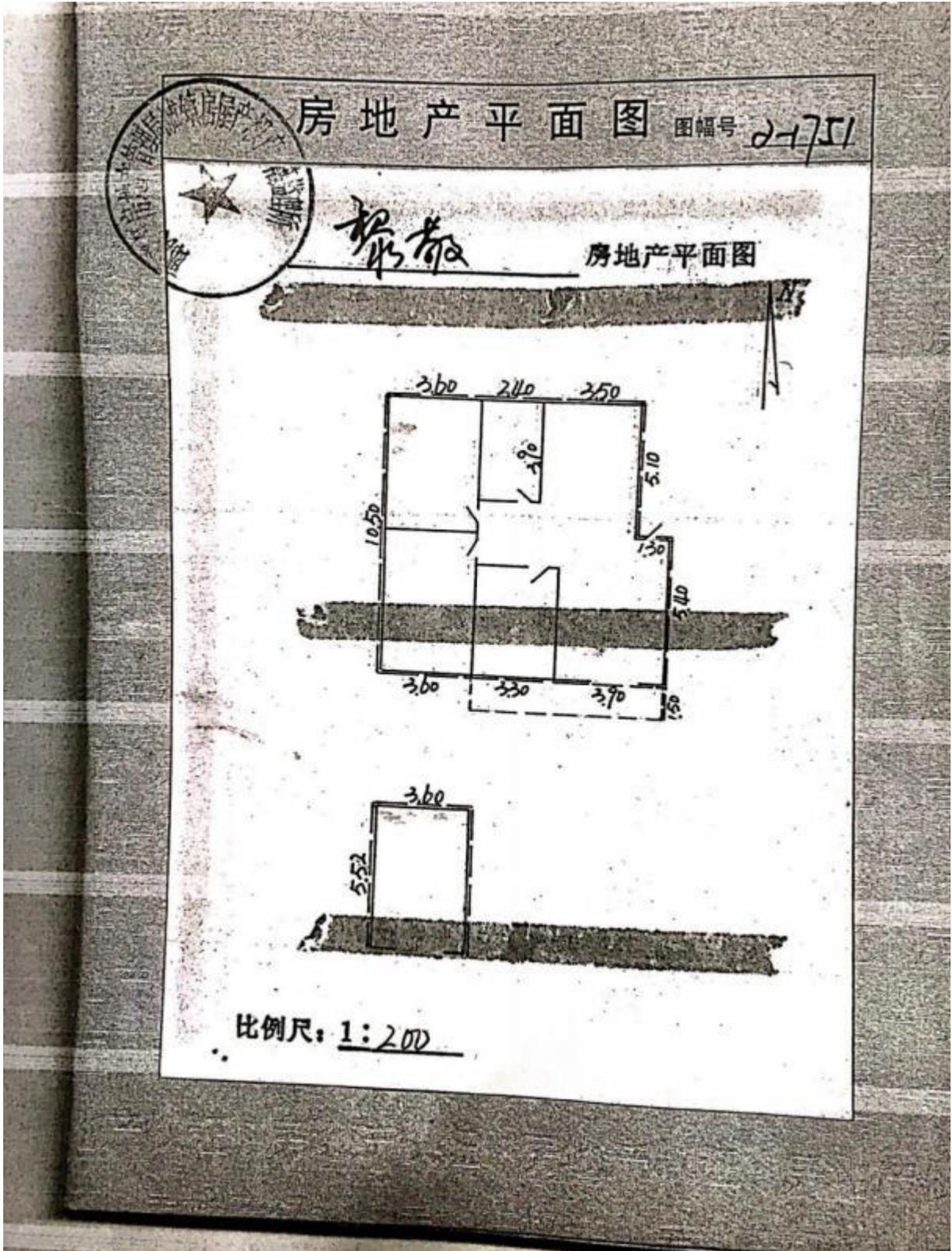
...《中华人民共和国土地管理法》 第十一条

日期	2003.4.17
内容	<p>十袋                  附原址地籍图及宗地红线图，宗地面积7.0m<sup>2</sup>。原址地籍图及宗地红线图，宗地面积7.0m<sup>2</sup>。原址地籍图及宗地红线图，宗地面积7.0m<sup>2</sup>。</p>

祁门县房改办	
建中港小区	
图号	—
土地等级	—
终止日期	—
用途	住宅
用途	划拨
宗地面积	55026.0 m <sup>2</sup>
宗地用途	—

祁门县土地管理局 (印)  
 98年4月26日





### 不动产权情况表



登记机构: (盖章)

现实数据 已被抵押 已被查封

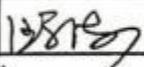
不动产登记信息						
业务号	70062328-70001223		登记类型			
不动产权证书号	房地权郎建字第2-1751号		档案号			
登记时间	2007/6/7		权属状态	登记		
不动产坐落	建平镇安苑小区13幢3单元402#					
房屋所有权人	黎敬		证件种类			
证件号码	342522197406240045		共有情况			
不动产单元号	341821001009GB00033F00130432等共2个		土地使用权面积(m <sup>2</sup> )			
土地使用权人			土地权利类型			
土地用途			土地权利性质			
土地使用期限						
房屋用途			房屋性质			
房屋结构	混合		所在层/总层数	5/6, 1/6		
建筑面积(m <sup>2</sup> )	专有建筑面积(m <sup>2</sup> )		分摊建筑面积(m <sup>2</sup> )			
竣工时间			异议情况	无		
抵押情况	已抵押		查封情况	已查封		
权利其他状况						
附记						
抵押情况						
抵押权人	不动产证明号	抵押方式	抵押范围	抵押金额(元)	抵押期限	登记日期
张英丽	房地权郎溪他字第009151号			1800000	2014-01-24起 2014-04-24止	2014-01...
查封情况						

来文单位	查封冻结文号	查封冻结类型	查封冻结范围	查封冻结文件	期限	登记日期
郎溪县人民法院	(2017)皖1821执255	查封	查封: 建平镇安苑小区13幢3单元402#		2017-08-07起 2020-08-06止	2017-08-14 15:41:18
郎溪县人民法院	(2017)皖1821执255	查封	查封: 建平镇安苑小区13幢3单元402#		2017-08-07起 2020-08-06止	2017-08-14 15:41:18
广东省深圳市龙岗区人民法院	(2018)粤0307民初10918号	轮候查封	轮候查封: 建平镇安苑小区13幢3单元402#	民事裁定书	2018-10-19起 2021-10-18止	2018-10-19 15:22:47
广东省深圳市龙岗区人民法院	(2018)粤0307民初10918号	轮候查封	轮候查封: 建平镇安苑小区13幢3单元402#	民事裁定书	2018-10-19起 2021-10-18止	2018-10-19 15:22:47
操作人		复核人				
申请人签字		日期		2019-05-31 09:34:13		
免责声明: 1、本次查询范围系申请人申请。 2、若不动产权属登记信息证明与不动产登记簿记载不一致的, 以不动产登记簿为准。						

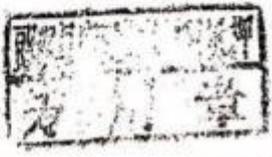
### 《房地产他项权证》领证附记

登记类别：房地产现房抵押

业务登记号：2014000463

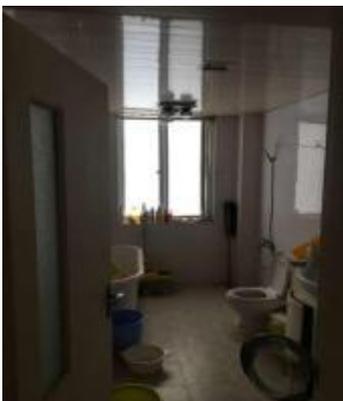
房地产他项权利人		张英丽			
房地产权利人		黎敬、汪学海			
权利种类		抵押	权利价值(元)	¥1800000.00	
权 利 范 围	房地坐落		幢号或部位	建筑面积(M <sup>2</sup> )	土地面积(M <sup>2</sup> )
	十字镇通站路西后高村北12号		12	232.97	
	建平镇安苑小区13幢3单元402号		402	124.01	
	建平镇安苑小区13幢3单元C		C	20.17	
设定日期			注销日期		
自 2014-01-24 起至 2014-04-24 止					
房地产权证号	2-1751号00005501号			证书编号	
房地产共有权证号				证书编号	
房地产他项权证号	房地权郎溪他字第009151号			证书编号	00021867号
发证人	吴珩	领证人		领证日期	
附 记	退回文件人证件：房地产他项权证1份 抵押登记表1份				

填表日期:

抵押人	黎淑	地址	即溪吴建平镇	身份证号	342522171654267238
	汪学海		即溪吴十字镇	证件号	342522197401240045
				电话	18110811108 13063247137
抵押权人	张美丽			地址	
抵押房产情况	房屋座落	建平镇尚苑小区13幢3单元402号 十字镇源站和合高村北12号		类别	用途
	建筑面积	232.97+124.01+20.7	结构	混合	幢(间)数
房屋产权证号	00005501号 2-1751号	土地使用权证号			
估价机构		房地产价值	240万元	抵押贷款金额	180万元
抵押期限自 2014年1月24日至2014年4月24日止(计35月)					
续押登记情况	续押登记期限	续押	经办部门签章		
抵押人签章:			抵押权人签章:		
 黎淑 2014年1月24日			 张美丽 2014年1月24日		
业务部门意见					
					
年 月 日					



安徽省郎溪县建平镇安苑小区 13 幢 3 单元 402 室现场勘察照片

		
小区大门	楼栋外立面	单元入口
		
单元入口	入户门	客厅
		
卧室	卧室	餐厅
		
厨房	洗手间	车库





<p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。                  本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。                  This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.                  The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.</p>  <p>发证机关                  No. 00139532</p>	 <p>姓名 / Full name                  胡凌云</p> <p>性别 / Sex                  女</p> <p>身份证件号码 / ID No.                  340104197910290029</p> <p>注册号 / Registration No.                  3420110056</p> <p>执业机构 / Employer                  安徽财苑房地产土地评估咨询有限公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry                  2020-8-27</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature</p>
---	--

<p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。                  本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。                  This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.                  The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.</p>  <p>发证机关                  No. 00143212</p>	 <p>姓名 / Full name                  胡浩</p> <p>性别 / Sex                  男</p> <p>身份证件号码 / ID No.                  342701196708090219</p> <p>注册号 / Registration No.                  3420030016</p> <p>执业机构 / Employer                  安徽财苑房地产土地评估咨询有限公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry                  2020-10-30</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature</p>
---	--