

# 房地产估价报告



项目名称：倪刚涉及的位于泾县榔桥镇榔黄路瑞景华庭 9 幢 404 室  
建筑面积为 107.73 平方米住宅用途房地产市场价格评估

估价委托人：泾县人民法院

房地产估价机构：安徽中安房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：凌祥（3420150034） 周莹（3420180088）

估价报告出具日期：二零二零年七月二十八日

估价报告编号：皖中安（合）评（2020）字第 3401005027 号

估价报告查询地址 <http://gjb.yungujia.com/check?code=ahz>

在使用本报告前，请扫描右上方二维码确保本报告的真正、有效

## 致估价委托人函

泾县人民法院：

受贵方委托，我公司专业估价人员根据(2020)皖 1823 执 480 号《泾县人民法院委托书》对位于泾县榔桥镇榔黄路瑞景华庭 9 幢 404 室住宅用途房地产的市场价格进行了客观、合理的评估与测算。

估价对象为未装修房地产，坐落于泾县榔桥镇榔黄路瑞景华庭 9 幢 404 室，建筑面积为 107.73 平方米，规划用途为住宅，权利人为倪刚，所有权为单独所有，价值类型为市场价格。

本次估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

我公司专业估价人员秉承独立、客观、公正、科学的原则，根据估价目的在对估价对象现场进行实地查勘、广泛收集有关房地产市场信息的基础上，全面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》[GB/T50291-2015]规定的科学的估价方法（本次评估采用的估价方法为比较法、收益法），对估价对象于价值时点的市场价格进行了评估。

估价对象于价值时点二零二零年七月十七日的评估结果如下：

评估面积：107.73 平方米

评估单价：3906 元/平方米

（大写：每平方米人民币叁仟玖佰零陆元整）

评估总价：¥42.08 万元

（大写：人民币肆拾贰万零捌佰元整）。

特别提示：本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。本次评估假设估价对象可以自由交易不受抵押权、土地性质影响，并且估价结果未扣除房地产进行交易时所需缴纳的相关税费，提醒报告使用者注意。

法定代表人：

安徽中安房地产评估咨询有限公司

二零二零年七月二十八日

## 目 录

一、估价师声明.....	3
二、估价假设和限制条件.....	4
三、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.....	8
(四) 估价对象.....	8
(五) 价值时点.....	8
(六) 价值类型.....	9
(七) 估价原则.....	9
(八) 估价依据.....	11
(九) 估价方法.....	13
(十) 估价结果.....	14
(十一) 估价人员.....	15
(十二) 实地查勘期.....	15
(十三) 估价作业期.....	15
四、附    件.....	16
附件 1: 《泾县人民法院委托书》复印件	
附件 2: 估价对象位置图、内部状况照片、外部状况照片、周围环境和景观照片	
附件 3: 估价对象实地查勘情况(现场勘察记录表)	
附件 4: 《房地产权证》、《土地使用权分割转让登记申请表》复印件	
附件 5: 专业帮助情况和相关专业意见: 无	
附件 6: 其他材料	
附件 7: 估价机构营业执照及备案证书复印件	
附件 8: 注册房地产估价师注册证书复印件	

## 估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]和中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，并撰写本估价报告。
- 5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，实地查勘期为2020年7月17日，即本次价值时点。参加实地查勘人员为周莹（3420180088）。
- 6、本估价报告是由专业估价人员完成的，没有其他人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、本估价报告是我们根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

（一）根据估价对象的使用现状，基础设施设定为“五通一平”（即通上水、通下水、通电、通讯、通路，场地平整）。

（二）该房地产实际用途为住宅，规划用途为住宅，根据实际情况估价对象为住宅用途房地产，按照最佳最有效使用的原则，估价对象用地最佳状态为住宅用地。

（三）估价对象于价值时点四至界限清楚，无权属争议，房屋建筑面积以委托方提供的《房地产权证》证载面积为准，房地产权利人：倪刚，房地产坐落：泾县榔桥镇榔黄路瑞景华庭9幢404室，建筑面积：107.73平方米，房屋结构为钢混，房屋总层数：六层，所在层：第四层，竣工时间：2014年，现状用途为住宅。

（四）估价对象占用土地使用权性质为国有出让用地；根据《中华人民共和国物权法》第一百四十九条规定：“住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期”。本次估价中估价对象土地为出让住宅用地，土地使用期届满后，自动续期。

（五）本报告估价结果是估价对象于价值时点当时市场状况下形成的客观合理价格。

（六）委托方向本估价机构提供的有关证件、资料和陈述的情况必须是真实的，其所提供的数据我们未经现场测量，并假设其为真实、准确的。

（七）此次评估是严格按照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）等有关法律、法规和技术规范的规定执行。

## 二、未定事项假设

未定事项假设是指估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

本次估价对象无未定事项，故本次评估无未定事项假设。

## 三、背离事实假设

背离事实假设是指房地产设定的状况与实际状况不一致时，根据价值时点时的估价目的进行的假设状况。

本次评估的为泾县人民法院委托评估的房地产，面临司法诉讼，依据《安徽省泾县人民法院公告》，估价对象已于2020年7月7日查封，查封期限至2023年7月7日，根据泾县人民法院委托评估的房地产市场价格，根据《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]我们设定估价对象其不存在查封等情况。

## 四、不相一致假设

不相一致假设是指房地产名称/地址变更、用途、权利人不一致时，而根据价值时点时的估价目的进行的假设状况。

本次估价对象状况之间无不一致，故本次评估无不相一致假设。

## 五、依据不足假设

依据不足假设是指对房地产事实不了解时，而根据价值时点时的估价目的进行的假设状况。

本次估价对象无依据不足，故本次评估无依据不足假设。

## 六、估价报告的使用限制

(一) 此次评估的估价对象价值为在基础设施“五通一平”和国有出让土地使用权最佳利用状态下住宅用途的房地产于价值时点的市场价格。

(二) 本估价报告未经估价机构书面同意，不得向委托方和评估

报告审核部门之外的单位或个人提供，报告的全部或部分内容，未经许可不得发表于任何公开媒体上；对因忽视本估价报告揭示的相关事项所引起的相关法律责任，本估价机构及估价人员不承担相应的责任。

本估价结果是根据本次估价目的，对估价对象在价值时点的市场价格，仅作为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其它目的，若用于其他用途，对使用者造成的损失，我公司不承担任何责任。

（三）本估价报告不作为估价对象权属确认的依据。

（四）本报告对估价对象市场价格的把握，仅相对于价值时点的假设条件、市场状况而言，并未考虑市场价格波动、税率变化、国家经济政策发生变化以及其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响。

使用者应当充分考虑估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产价格可能产生的影响；应当定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产价格进行再评估。

（五）本报告包括封面、目录、致估价委托人函、估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告、估价技术报告、附件共八部分，必须完整使用方为有效，对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。

（六）本报告为泾县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据使用。

（七）本估价报告使用期限自估价报告出具之日（二零二零年七月二十八日）起一年内有效。



## 估价结果报告

### (一) 估价委托人

- 1、委托单位：泾县人民法院
- 2、单位地址：泾县学业路与财富南路交汇处
- 3、邮政编码：242500
- 4、联系人：朱法官
- 5、联系电话：18956303178

### (二) 房地产估价机构

- 1、房地产估价机构名称  
安徽中安房地产评估咨询有限公司
- 2、房地产估价机构地址  
安徽省合肥市经济技术开发区合安路东繁华世家雅景苑 1 号联排别墅

法定代表人

常忠文

4、营业执照统一社会信用代码

91340100725542026Y

5、房地产估价机构备案证书和备案等级

备案等级：一级

证书编号：建房估证字[2013]074号

有效期限：2019年6月6日至2022年6月6日

6、联系人

凌祥

7、联系电话



0551-62659998      62659000      62656111

### （三）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

本次评估的估价对象为未装修房地产，坐落于泾县榔桥镇榔黄路瑞景华庭9幢404室，为住宅用途房地产，产权人为倪刚，该估价对象房地产建筑面积为107.73平方米，现状用途为住宅。

#### 1、土地状况

名称	泾县榔桥镇榔黄路瑞景华庭9幢404室		
产权证书号	/	土地使用权人	倪刚
四至	东至空地，南至榔黄路，西至黄田路，北至地块	土地使用性质	国有出让
面积	18.39平方米	规划用途	城镇住宅用地
形状	较规则	地势地形	较平坦
土地使用年期	估价对象占用土地使用权性质为国有出让用地；根据《中华人民共和国物权法》第一百四十九条规定：“住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期”。本次估价中估价对象土地为出让住宅用地，土地使用期届满后，自动续期。		
开发程度	宗地外“五通”（通路，通电，通上水，通下水，通讯），宗地内场地平整		

#### 2、建筑物状况

名称	泾县榔桥镇榔黄路瑞景华庭9幢404室	权利证号	房地权证泾县字第2015039360号
权利人	倪刚	规模	107.73平方米
用途	住宅	层数	4/6
建筑结构	钢混	层高(米)	层高3米
设施设备	估价对象的供水、排水、供电等设施设备较齐全。		
装饰装修	估价对象装修为毛坯，防盗门，塑钢窗。		
空间布局	估价对象位于第四层，三室两厅一卫一阳台，空间布局合理。		
建成时间	2014年		
使用及维护状况	估价对象设计用途为住宅，目前处于空置状态，价值时点结构完好，外观维护保养情况较好。		

### （五）价值时点

2020年7月17日（因委托方提供委托书上未注明价值时点，根据工作交接，与委托方沟通确认价值时点为2020年7月17日）

### （六）价值类型

此次评估的房地产价格是在设定基础设施为“五通一平”和国有出让土地使用权状态下住宅用途房地产于价值时点的市场价格。市场价格是指评估对象于价值时点在市面上的平均交易价格。

### （七）估价原则

#### 1、独立、客观、公正原则

所谓独立，一是要求估价机构本身应当是一个不依赖于他人、不受他人束缚的独立机构；二是要求估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系；三是要求估价机构和估价人员在估价中不应受到外部干扰因素的影响，不屈从于外部压力，完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价。所谓客观，是要求估价机构和估价人员不带着自己的好恶、情感和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价。所谓公正，是要求估价机构和估价人员在估价中应公平正直，不偏袒任何一方，因此，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。

本次估价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，符合独立、客观、公正原则。

#### 2、合法原则

房地产价格是实物、区位、权益三者的有机结合，所以估价方和估价人员在估价中必须在房地产的产权、房地产的利用以及房地产的处分等方面皆符合相关法律法规的约定，在产权无法明确的情况下应明确设定估价对象的产权。因此，估价结果是在依法判定的估价对象状况下得价值。

本次评估估价对象产权状况根据委托方提供的《房地产权证》、《土地使用权分割转让登记申请表》确定，符合合法原则。

### 3、最高最佳使用原则

是指要求估价结果是在法律上允许、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、档次等最高最佳利用状况下得价值的原则。在合法前提下的最高最佳使用是能使该房地产获利最大的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，达到最高最佳使用状态。

本次有委托方提供的《房地产权证》、《土地使用权分割转让登记申请表》，产权合法。估价对象为钢混结构，以现在的建筑材料性能、施工技术手段均能满足要求。另估价人员经过调查，估价对象未来的收入现值将大于支出现值，具有经济可行性。因此估价对象作为住宅用途，符合最高最佳使用原则。

### 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，价值低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价值是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产市场价格也同样遵循替代规律，某房地产市场价格，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产市场价格所牵制。换言之，估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值偏差在合理范围内。

本次评估采用了比较法、收益法，比较法中可比实例的选取，收益法中租金案例的选取是采用了替代原则。

### 5、价值时点原则

房地产市场是不断变化的，影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产价格自然也是不断变化的。因此，房地产价格具有很强的

时间性，每一个价值都对应着一个具体的时间，估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值。

本次估价价值时点根据查勘日期确定，符合价值时点原则。

## （八）估价依据

### 1、有关法律法规、法规和政策等

（1）《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号）；

（2）《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）；

（3）《中华人民共和国城市房地产管理法》中华人民共和国主席令第三十二号（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）；

（4）《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发[1986]90 号文件）；

（5）《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发[1985]19 号）；

（6）《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（中华人民共和国国务院令 448 号）；

（7）房屋完损等级评定标准（试行）（城住字[1984]第 678 号）；

（8）财税〔2016〕43 号《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》；

（9）财政部、国家税务总局财税〔2016〕36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》；

(10) 《国家税务总局关于小规模纳税人免征增值税政策有关征管问题的公告》（国家税务总局公告 2019 年第 4 号）；

(11) 《安徽省财政厅、国家税务总局安徽省税务局关于我省小规模纳税人减按 50%征收地方税及附加的通知》；

(12) 《中华人民共和国印花税法暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第 11 号令）；

(13) 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273 号）；

(14) 《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）；

(15) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作若干规定》（2009 年 8 月 24 日，法释（2009）16 号）；

(16) 《最高人民法院关于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）。

## 2、有关技术标准

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

(2) 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、其他资料

(1) 《泾县人民法院委托书》；

(2) 《房地产权证》、《土地使用权分割转让登记申请表》；

(3) 估价人员实地勘查、调查、收集的有关资料；

(4) 《中国建设工程造价信息网》；

(5) 房地产市场有关资料；

(6) 其他相关材料。

### (九) 估价方法

估价人员根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》等相关法律、法规及技术性规范，对估价对象的实物、权益、区位状况分析并结合估价对象的特点，选择合适的估价方法。

#### 1、本次评估未选用的估价方法及理由

①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。

由于成本法从房地产成本考虑，未能充分体现住宅房地产的未来收益，此外，估价对象所在楼栋为整体开发，估价对象为其中一户，分摊到估价对象的成本不易测算，因此成本法不适用。

②假设开发法：假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

估价对象属于已开发完成的房地产，无后续支出。因此假设开发法不适用。

#### 2、本次评估选用的估价方法及理由

①由于估价对象属于住宅用途房地产，位于泾县榔桥镇榔黄路瑞景华庭9幢404室，该区域为住宅房地产的较活跃区域，住宅房地产的成交案例较多，符合比较法运用的条件；

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的方法。



②又由于此类用途房地产收益性较强,用于出租房屋较多且租赁需求旺盛,房屋的收益经常而稳定,符合收益法运用的条件。

收益法是预测估价对象的未来收益,利用报酬率或报酬率、收益乘数将未来收益转化为价值得到估价对象价值的方法。

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

此次估价中所使用的币种为人民币。

本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,估价对象于价值时点 2020 年 7 月 17 日的结果如下:

估价方法及结果		测算结果	
		比较法	收益法
估价对象及结果 泾县榔桥镇榔黄路瑞景华庭 9 幢 404 室	总价(万元)	44.56	38.37
	单价(元/m <sup>2</sup> )	4136	3562
评估价值	总价(万元)	42.08	
	单价(元/m <sup>2</sup> )	3906	

评估面积: 107.73 平方米

评估单价: 3906 元/平方米

(大写: 每平方米人民币叁仟玖佰零陆元整)

评估总价: ¥42.08 万元

(大写: 人民币肆拾贰万零捌佰元整)



(十一) 估价人员

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
周莹	3420180088		
凌祥	3420150034		

(十二) 实地查勘期

2020年7月17日

(十三) 估价作业期

2020年7月15日至2020年7月28日

## 附 件

附件 1: 《泾县人民法院委托书》复印件

附件 2: 估价对象位置图、内部状况照片、外部状况照片、周围环境和景观照片

附件 3: 估价对象实地查勘情况（现场勘察记录表）

附件 4: 《房地产权证》、《土地使用权分割转让登记申请表》  
复印件

附件 5: 专业帮助情况和相关专业意见: 无

附件 6: 其他材料

附件 7: 估价机构营业执照及备案证书复印件

附件 8: 注册房地产估价师注册证书复印件