**房地产估价报告**

估价报告编号：皖中信房估字[2019]M-284号

估价项目名称：滁州市定远县炉桥镇富民街住宅用房市场价值评估

估价委托人：定远县人民法院

房地产估价机构：安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司

注册房地产估价师：姓 名：朱永飞 姬再娟

注册号：3420070015 3420150050

估价报告出具日： 2019年9月24日

**目 录**

致 委 托 人 函 - 3 -

估 价 师 声 明 - 4 -

估价的假设和限制条件 - 5 -

**一、估价委托人** - 7 -

**二、估价机构** - 7 -

**三、估价目的** - 7 -

**四、估价对象** - 7 -

**五、价值时点** - 9 -

**六、价值类型** - 9 -

**七、估价依据** - 9 -

**八、估价原则** - 10 -

**九、估价方法** - 11 -

**十、估价结果** - 11 -

**十一、注册房地产估价师** - 11 -

**十二、实地查勘期** - 11 -

**十三、估价作业日期** - 11 -

**十四、估价报告应用有效期** - 12 -

房地产估价技术报告 - 13 -

**一、估价对象描述与分析** - 13 -

**二、市场背景分析** - 15 -

**三、最高最佳利用分析** - 15 -

**四、估价方法适用性分析** - 16 -

五、估价测算过程 - 17 -

**六、估价结果的确定** - 20 -

**附件（均为复印件）**

**一、估价委托书**

**二、估价对象位置图**

**三、估价对象实地查勘情况和相关照片**

**四、估价对象权属证明复印件**

**五、可比实例位置图和外观照片**

**六、估价机构营业执照和估价资质证书复印件**

**七、注册房地产估价师资格证书**

**致 委 托 人 函**

**定远县人民法院：**

受贵院委托,我公司对朱拥军拥有的位于滁州市定远县炉桥镇富民街住宅用房 **【**《房地产权证》（房地权定远县字第00017746号）面积为405.39m2**】**在现状利用条件下的市场价值进行了估价，价值时点为2019年7月4日，目的为法院诉讼提供参考而评估房地产市场价值。

我公司派出房地产估价师于2019年7月4日对估价对象现场进行了实地勘察，并查询、收集、调查估价所需的相关文件、资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照法定估价工作程序，运用收益法，在认真分析现有文件、资料的基础上，经过周密的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各种因素，得出估价结果如下：

位于滁州市定远县炉桥镇富民街住宅用房**【**《房地产权证》（房地权定远县字第00017746号）面积为405.39m2**】**在价值时点的市场价值总价：RMB128.31万元,（大写人民币）壹佰贰拾捌万叁仟壹佰元整；单价：3165.00元/ m2。

估价结果应用有效期自本估价报告出具之日2019年9月24日起壹年内有效。估价的详细结果、过程及有关说明，详见附后的《房地产估价结果报告》和《房地产估价技术报告》。

**此致**

**法定代表人（盖章）**

**安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司**

**2019年9月24日**

**估 价 师 声 明**

**我们郑重声明：**

1、估价师在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

2、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，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、本公司及本次参与估价的注册房地产估价人员与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；

4、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告；

5、注册房地产估价师姬再娟及参与人员林沂已于2019年7月4日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6、本估价报告由安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司负责解释（没有其他专业人员对本评估报告提供重要专业帮助）。

7、本报告估价结果仅为委托方在本次估价目的下使用，不得作其他用途。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委托方、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。

8、本报告附件是本报告的重要组成部分，使用本报告时请仔细阅读附件。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。

9、本报告评估结果仅为委托方办案提供价格参考，如委托方对估价对象进行处置时，应按国家相关规定采用公开、透明的方式由市场决定价值，否则本公司不承担责任。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **姓名** | **注册号** | **签名** | **签名日期** |
| 朱永飞 | 3420070015 |  | 2019年9月24日 |
| 姬再娟 | 3420150050 |  | 2019年9月24日 |

**估价的假设和限制条件**

**估价的假设：**

**1、一般性假设**

①注册房地产估价师已对委托方提供的资料进行了检查，并将估价对象的权属、面积、用途等资料记载入估价报告，假设委托方提供资料合法、真实、准确，并且提供了与本次评估有关的所有资料，没有保留和隐瞒；

②估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了充分关注，但估价对象在价值时点是否存在安全隐患没有相应的专业机构进行鉴定、检测，本次估价假设其无安全隐患和环境污染；

③假设该估价对象在价值时点达到最佳使用状态，且权属关系不存在纠纷，不受任何权利限制。

④假设房地产市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

⑤假设估价对象已经处在交易过程中，估价师根据估价对象的交易条件等模拟市场进行估价。

⑥假设市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开且不具有排他性。

⑦假设估价对象在价值时点和未来合理存续期间，按目前使用方式、规模、环境和用途等情况下可以继续使用。

⑧本次估价时，估价人员未对估价对象隐蔽工程进行测量、实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题，且符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准。

**2、未定事项假设**

根据委托方提供的《关于朱拥军、朱其翠不动产用途回复函》记载，本次估价土地为划拨用地，土地、建筑物用途均为住宅，建筑物建成于2007年，属于砖混结构非生产性用房，在正常维护使用状态下建筑物经济寿命为50年，自价值时点计算建筑物剩余经济寿命约为38年左右，本次待估对象土地使用权剩余期限超过建筑物剩余经济寿命，可将建筑物剩余年限确定为收益期，因此本次评估收益期取38年。

**3、背离事实假设**

无背离事实假设

**4、不相一致假设**

由于委托方提供的土地证载明用途为住宿，房地产权证载明用途为经营，经由估价人员现场勘验及委托方发函确认本次估价对象用途为住宅。

**5、依据不足假设**

无依据不足假设

**估价报告使用限制：**

1、本报告估价结果仅为法院诉讼提供参考而评估房地产价值，不得作其它用途使用；

2、本次报告估价结果为估价对象在估价时点的市场价值；

3、本报告估价时点为2019年7月4日。估价结果应用有效期自本估价报告出具之日2019年9月24日起壹年内有效；

4、估价对象所处的房地产市场或估价对象本身在本报告估价结果的有效期内发生了重大变化，该估价对象必须重新估价。

5、估价对象为划拨用地，在出售转让时需补交出让金，特提醒报告使用人注意！

**房地产估价结果报告**

皖中信房估字[2019]M-284号

**一、估价委托人**

名 称：定远县人民法院

联 系 人：方庭长

**二、估价机构**

估价机构：安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司

地 址：合肥市潜山路与淠河路交口帝豪大厦15楼

法定代表人：胡朝伟

机构等级：国家壹级资质

资格证书号：建房估证字[2013]108号

联系电话：18005508583

**三、估价目的**

为法院诉讼提供参考而评估房地产市场价值。

**四、估价对象**

估价对象范围及概况：

估价对象为朱拥军拥有的位于滁州市定远县炉桥镇富民街住宅用房，建筑面积共计405.39平方米，为《房地产权证》记载面积。待估对象为东西走向，呈一字型，共上下两层。

（一）房地产权益状况

不动产登记状况

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 房地产所有权人 | 朱拥军 | | | | |
| 房屋所有权证号 | 房地权定远县字第00017746号 | | | | |
| 房屋坐落 | 定远县炉桥镇住宅用房 | | | | |
| 层次/总层数 | 1-2/4 | 楼号或幢号 | - | 房号及部位 | - |
| 建筑面积(m2) | 405.39 | 房屋用途 | 住宅 | | |
| 房屋结构 | 砖混 | 实际用途 | 住宅 | | |
| 建成年代 | 2007 | 土地证号 | 定国用（99）字第11130号 | | |
| 土地性质 | 划拨 | 土地使用权年限 | - | | |
| 用途 | 住宅用地 | 土地面积(m2) | 272.00 | | |
| 四至 | 东至花园街、西至建材路、南至军运路、北至迎宾路 | | | | |
| 形状及开发程度 | 为不规则形状，开发程度已达到“五通一平” | | | | |
| 备注 | 待估对象为东西走向，呈一字型，共上下两层。 | | | | |

（二）区域状况

|  |  |
| --- | --- |
| 交通便捷度 | 道路通达度一般 |
| 自然人文环境质量 | 自然人文环境较优。 |
| 基础设施配套情况 | 已达到“五通一平” |
| 公建配套情况 | 周边有定远县总医院炉桥校区等公建设施。 |

（附位置示意图）：



（三）房屋状况

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 结构形式 | 砖混 | 建筑类型 | 多层 |
| 外墙装饰 | 乳胶漆 | 内墙装饰 | 乳胶漆 |
| 地面装修 | 木地板 | 顶棚装饰 | 乳胶漆 |
| 门 窗 | 防盗门、塑钢窗 | | |
| 设备设施状况 | 通水、电，厨卫全 | | |

**五、价值时点**

本次价值时点委托人未作特别要求，估价人员根据《房地产估价规范》规定，估价人员以现场勘验日期2019年7月4日作为本次估价对象的价值时点。

**六、价值类型**

本次估价所指价格是：估价对象在价值时点的市场价值。

价值是指估价对象在公开市场标准及满足估价的假设和限制条件下，于价值时点2019年7月4日所具有的客观合理价值。

**七、估价依据**

（一）法律法规

1、《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72号)；  
2、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第28号)；  
3、《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第62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46号)；  
5、《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）；   
6、《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（法办发[2007]5号）；  
7、《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）；  
8、《司法鉴定程序通则》（司法部令第107号、132号）。

（二）有关估价标准

1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/50899-2013）;

（三）委托方提供的文件资料

1、房地产价格评估委托书；

2、《房地产权证》；

3、《国有土地证》

（四）房地产估价机构收集的有关资料

1、现场勘察资料；

2、市场调查资料；

3、估价师收集的其他资料。

**八、估价原则**

根据估价委托，结合估价对象的有关情况，本次房地产估价遵循下列原则：独立、客观公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

1、独立、客观、公正原则：指站在中立的立场上，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。估价机构和估价师与委托人及估价利害关系人没有利害关系，与估价对象没有利益关系，不带着自己的情感、好恶和偏见，按照事物的本来面目、实事求是地进行估价，估价师和估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，坚持原则、公平正直地进行估价；

2、合法原则：估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。依法判定的估价对象权益可分解为依法判定的权利类型及归属，以及使用、处分等权利。

（1）依法判定的权利类型及归属，是指所有权、建设用地使用权、地役权、抵押权、租赁权等房地产权利及其归属 ，一般应以不动产登记簿、权属证书以及有关合同等为依据。

(2)依法判定的使用权利，应以土地用途管制、规划条件等使用管制为依据。

(3)依法判定的处分权利，应以法律法规和政策或者合同等允许的处分方式为依据。

(4)依法判定的其他权益，包括评估出的价值应符合国家的价格政策及采用的估价技术标准等。

3、价值时点原则：指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。影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的。

4、替代原则：指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。如果存在着一定数量与估价对象相似的房地产并已知它们的价格时，则可以通过这些相似的房地产的价格推算出估价对象的价格，应考虑相似的房地产的价格牵掣。

5、最高最佳利用原则：估价是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按照法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。分别以保持现状前提、转换用途前提、装修改造前提、改变规模、重新开发等前提作出判断和选择。

**九、估价方法**

估价对象位于滁州市定远县炉桥镇富民街，根据估价对象是住宅用房的特点，且可以对外出租，获得较稳定的收益，采用收益法评估的结果能够比较客观反映估价对象的市场价值，故本次评估采用收益法一种方法。

收益法是预测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估价对象价值的方法。

**十、估价结果**

我公司派出房地产估价师对估价对象现场进行了实地勘察，并查询、收集、调查估价所需的相关文件、资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照法定估价工作程序，运用收益法，在认真分析现有文件、资料的基础上，经过周密的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各种因素，得出估价结果如下：

位于滁州市定远县炉桥镇富民街住宅用房【《房地产权证》记载总建筑面积为405.39m2】在价值时点的市场价值为：总价128.31万元，（大写人民币）壹佰贰拾捌万叁仟壹佰元整；单价：3165.00元/ m2

**十一、注册房地产估价师**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 朱永飞 | 3420070015 |  | 2019年9月24日 |
| 姬再娟 | 3420150050 |  | 2019年9月24日 |

**十二、实地查勘期**

2019年7月4日

**十三、估价作业日期**

2019年7月4日至2019年9月24日

**十四、估价报告应用有效期**

根据定远县当前房地产市场价格的变化程度，本房地产估价报告使用期限不应超过壹年，估价报告使用期限自2019年9月24日起计算壹年。

安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司

2019年9月24日