



房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：皖建英（滁）房估字[2022]第 040 号

估价项目名称：定远县定城合蚌路伟华新天地小区 25 幢 601 室住宅
房地产市场价值估价

估 价 委 托 人：安徽省定远县人民法院

房地产估价机构：安徽建英房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：徐根（注册号：3420150036）

王红（注册号：3420050055）

估价报告出具期：二零二一年一月十二日



致估价委托人函

安徽省定远县人民法院：

受贵院委托，本估价机构委派注册房地产估价师徐根（注册：3420150036）、王红（注册号：3420050055）及专业估价员张相建对估价对象进行估价，有关内容报告如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：位于定远县定城合蚌路伟华新天地小区 25 幢 601 室房地产；财产范围包括建筑物（含室内装饰装修）、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产权益；根据估价委托人提供的《不动产登记信息》，不动产权证号：皖（2016）定远县不动产权第 0002933 号，用途：住宅，钢混结构，总层数 6 层，位于第 6 层，建筑面积为 118.27 m²，建成年代 2016 年，权利性质：市场化商品房，房屋所有权人：江芳芳，张三保。

价值时点：二〇二一年九月十四日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：

估价对象价值 53.04 万元（大写：伍拾叁万零肆佰元整），单价：4485 元/平方米，（币种：人民币）。

特别提示：

- (1)估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权。
- (2)估价结果未扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。
- (3)本估价结果不应作为价格实现的保证。
- (4)本报告应用使用期限自 2022 年 1 月 12 日至 2023 年 1 月 11 日。

（注册房地产估价师）法定代表人
安徽建英房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年一月十二日





目 录

估价师声明.....	3
估价假设和限制条件.....	5
(一) 一般假设.....	5
(二) 未定事项假设.....	5
(三) 背离事实假设.....	5
(四) 不相一致假设.....	5
(五) 依据不足假设.....	5
(六) 估价报告使用限制.....	5
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.....	7
四、估价对象.....	7
五、价值时点.....	8
六、价值类型.....	8
七、估价原则.....	8
八、估价依据.....	10
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	11
十一、注册房地产估价师.....	12
十二、实地查勘期.....	12
十三、估价作业期.....	12
估价技术报告.....	12
一、估价对象描述与分析.....	错误！未定义书签。
(一)、区位状况描述与分析.....	错误！未定义书签。
(二)、实物状况描述与分析.....	错误！未定义书签。
(三)、权益状况描述与分析.....	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、估价对象最高最佳利用分析.....	错误！未定义书签。
四、估价方法适应性分析.....	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.....	17
附件.....	错误！未定义书签。
附件 1 房地产估价委托书复印件.....	错误！未定义书签。
附件 2 估价对象现场查勘的照片及位置示意图.....	错误！未定义书签。
附件 3 估价对象《不动产登记信息》.....	错误！未定义书签。
附件 4 房地产评估机构营业执照、资质证书复印件.....	错误！未定义书签。
附件 5 房地产评估机构资质证书复印件.....	错误！未定义书签。
附件 6 房地产估价师注册证书复印件.....	错误！未定义书签。



估价师声明

我们郑重声明：

- 1、 注册房地产估价师在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。
- 2、 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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
- 3、 注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有显示或潜在的利益，与估价委托人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中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《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，撰写本估价报告。
- 5、 我们已对本估价报告中的估价对象在 2021 年 9 月 14 日进行了实地查勘，本估价机构注册房地产估价师徐根（注册号：3420150036）对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供资料以及当前建筑行业一般标准和相关规范进行评估；
- 6、 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。



估价假设和限制条件

（一）一般假设

1. 估价委托人提供的估价对象房地产资料真实、合法，产权清晰，手续齐全，估价对象可持续使用，可在公开市场上自由转让。

2. 本报告的价值时点为注册房地产估价师完成现场查勘之日，即 2021 年 9 月 14 日。本次估价以估价对象于价值时点的区位状况、权益状况和实物状况为估价前提。

3. 交易双方了解交易对象、知晓市场行情、自愿进行交易；交易双方理性而谨慎、有充裕的时间进行交易；不考虑买者因特殊兴趣而给予附加出价。

4. 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. 注册房地产估价师现场勘查时未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次估价假设估价对象无基础、结构等方面的重大质量问题。

（二）未定事项假设：本次评估没有未定事项。

（三）背离事实假设：本次评估无背离事实假设。

（四）不相一致假设：本次评估无不相一致假设。

（五）依据不足假设：估价委托人未提供国有土地使用权证，根据不动产登记信息估价对象房屋性质为市场化商品房。本次评估设定估价对象分摊的土地使用权类型为出让。

（六）估价报告使用限制：

1. 本估价报告按估价目的提供给估价委托人使用，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作他用。若改变估价目的而使用本估价报告，需向本估价公司咨询后做必要修正，甚至重新估价。

2. 本次评估报告所确定的房地产价格是在本次评估特定目的及限制条



件下的公开市场价格，未考虑强制处分、快速变现、处置费用，交易税费等因素的影响。

3. 本次评估的价格含有估价对象所分摊的土地使用权价格，估价对象土地使用权类型为出让。

4. 本报告价值时点为 2021 年 9 月 14 日。估价报告应用有效期自估价报告出具之日起一年内有效。

5. 本报告估价结果的计算以估价对象在价值时点的状况和估价报告对估价对象的假设和限制条件为依据进行，如估价报告中对估价对象房地产的假设和限制条件发生变化，估价结果应作相应调整。

6. 本报告书包括封面、致估价委托人函、目录、估价师声明、估价的假设和限制条件、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，我公司不承担责任。

7. 本估价报告仅供估价委托人使用，未经本公司同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的任何单位和个人提供。报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

JIAN YING PING GU



估价结果报告

一、估价委托人：安徽省定远县人民法院

二、房地产估价机构：安徽建英房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：黄显珊

地址：合肥市政务区怀宁路 1828 号总商会大厦 1202、1204 室

资质等级：壹级 资质证书编号：GA141001

统一社会信用代码：91340100771138315N

资质证书有效期：2020 年 6 月 28 日至 2023 年 6 月 27 日

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：定远县定城合蚌路伟华新天地小区 25 幢 601 室住宅房地产。

(1) 估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物（含室内装饰装修）、分摊的土地价值及公共配套设施；不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(2) 估价对象基本状况

位于定远县定城合蚌路伟华新天地小区 25 幢 601 室房地产，土地使用权类型为出让；估价对象所在层数第 6 层，建筑结构为钢混，权利人江芳芳，张三保。权属信息摘要如下：

表 1 房地产信息

房地产权利人	江芳芳，张三保				
房地坐落	定远县定城合蚌路伟华新天地小区 25 幢 601 室				
土地状况	土地权属性质	国有	土地使用权类型	出让	
	土地用途	住宅	土地面积 (m ²)	/	
	土地使用期限	/			
房屋状况	位置	建筑面积 (m ²)	所在层/总层数	建筑结构	用途
	定远县定城合蚌路伟华新天地小区 25 幢 601 室	118.27	6/6	钢混	住宅

(3) 土地基本状况

①名称：定远县定城合蚌路伟华新天地小区 25 幢 601 室。

②四至：宗地北至迎宾路，西至居民区，南至戚继光大道，东至鲁肃大



道。

③面积：/

④用途：住宅

⑤土地使用权类型：出让

⑥土地使用终止日期：/

⑦形状：规则图形。

⑧地形地势：地形为平地，自然排水，积水可能性小，有利于价值的提升。

⑨土壤及地质：土壤未受污染，地质承载力好，稳定性强，利于减少建安工程投入。

(4) 建筑物基本状况

①名称：定远县定城合蚌路伟华新天地小区 25 幢 601 室。

②规模：总建筑面积 118.27 平方米。

③建筑结构：钢混结构。

④设施设备：消防设施齐全，水、电、通信到位

⑤装饰装修：入户防盗门，客餐厅地面地砖，墙面乳胶漆，顶面乳胶漆。卧室地面为木地板，墙面乳胶漆，顶面乳胶漆。厨房卫生间地面地砖，墙面墙砖，顶面集成吊顶。

⑥空间布局：较好。

⑦建筑功能：住宅。

⑧工程质量：工程质量良好。

⑨新旧程度：2016 年建设完成，距离本次价值时点已使用了 5 年，存在物质性折旧。

五、价值时点：二〇二一年九月十四日（实地查勘期为 2021 年 9 月 14 日，故价值时点取 2021 年 9 月 14 日）

六、价值类型：市场价值

1. 价值类型的名称

本次估价的价值类型为市场价值。

2. 价值定义

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。

3. 价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施，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“六通”。

七、估价原则：

本次估价遵循的房地产估价原则有：独立客观公正原则、合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则。

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注册房地产估价师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注册房地产估价师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，是要求估价机构和注册房地产估价师不带着自己的好恶、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，是要求估价机构和注册房地产估价师在估价中应公平正直，不偏袒任何一方，因此，遵循客观公正原则的核心，是估价机构和注册房地产估价师应站在中立的立场上，评估出一个对各方当事人来说都是公平合理的价值。

2. 合法原则：

房地产价格是实物、区位、权益三者的有机结合，所以估价方和注册房地产估价师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的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。

3. 最高最佳利用原则：

最高最佳利用是指房地产在法律上允许、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。

最高最佳利用原则要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值



或价格的原则。

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。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，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。替代原则是比较法的理论基础。

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，每一个价格都对应着一个具体的时间，估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。这一具体时间是估价目的决定的。

八、估价依据：

1. 法律、法规和政策性文件

(1) 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行）；

(2) 《中华人民共和国担保法》（已由中华人民共和国第八届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议于1995年6月30日通过，现予公布，自1995年10月1日起施行。）；

(3) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行）；

(4) 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号，2020年1月1日起施行）；

(5) 《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32号，2020年1月1日起施行）；

(6) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2014年7月29日中华人民共和国国务院令第653号）；



(7) 《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)；

(8) 国家税务总局关于发布《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》的公告2016年第16号；

(9) 《中华人民共和国房产税暂行条例》(2011年1月8日根据国务院令第588号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订)；

(10) 《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)；

(11) 《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)；

(12) 《司法鉴定程序通则》(司法部令第107号)；

(13) 《城市房地产估价管理暂行办法》建设部建房579号；

2. 技术标准、规程、规范

(1) 《房屋完损等级评定标准》1984年7月23日建设部发布；

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

(3) 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) 《安徽省定远县人民法院委托评估书》；

(2) 《不动产登记信息》；

4. 注册房地产估价师调查搜集的相关资料。

(1) 定远县房地产销售信息；

(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：

本次评估采用比较法和收益法。

比较法是选取一定数量的可比实例，将他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。

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，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的方法。



十、估价结果：

表 2 估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法	收益法	估价结果
		测算结果	总价（万元）	53.04	30.86
	单价（元/m ² ）	4485	2609	4485	
评估价值	总价（万元）	53.04			
	单价（元/m ² ）	4485			

十一、注册房地产估价师：

表 3 参加注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
徐根	3420150036		年 月 日
王红	3420050055		年 月 日
张相建	专业估价人员		年 月 日

十二、实地查勘期： 2021 年 9 月 14 日。

十三、估价作业期： 2021 年 9 月 14 日——2022 年 1 月 12 日。