

房地产估价报告

皖金房估字[2022]第 C0033 号

估价项目名称：全椒县六镇镇小集新村 E2 区 114、214 室商
住用房市场价值评估

估价委托人：全椒县人民法院

房地产估价机构：安徽金阳房地产估价有限公司

注册房地产估价师：陈莉莉 注册号：3420130048

李磊 注册号：3420170030

估价报告出具日期：2022 年 4 月 29 日

致估价委托人函

全椒县人民法院：

我们接受贵方【（2022）皖 1124 执 231 号】的委托，对位于全椒县六镇镇小集新村 E2 区 114、214 室商住用房进行评估。

本次评估的目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象于价值时点登记状况如下：

《房地产信息登记状况一览表》

不动产权证号	权利人	坐落	结构	所在层/ 总层数	建筑面积(m ²)	建成年代 (年)	规划 用途	备注
皖(2020)全椒县 不动产权第 0005356号	童艳	全椒县六镇镇小 集新村 E2 区 114、 214 室	混合	1-2/5F	107.26 (其中一层为商 业, 面积为 41.90; 二 层为住宅, 面积为 65.36)	2007	商住	114 为商 铺、214 为 住宅

本次估价的价值时点为 2022 年 3 月 11 日（现场查勘日）。

估价人员根据本次估价目的，遵循估价原则，对估价对象进行了实地查勘并广泛收集了市场信息和估价对象资料，经综合分析，运用比较法和收益法，全面分析了影响估价对象价值的各项因素，经过细致缜密的测算和分析、判断，确定估价对象在价值时点的估价结果为（币种：人民币）：

评估市场价值总价（取整）为：229867 元，大写：贰拾贰万玖仟捌佰陆拾柒元整，
单价为：2143 元/平方米。

注：本报告估价结果以“估价的假设和限制条件”为前提，请报告使用人使用本报告前认真阅读。估价对象的详细描述和估价过程及有关说明，详见《房地产估价结果报告》和《房地产估价技术报告》。

安徽金阳房地产估价有限公司（签章）

法定代表人：

2022 年 4 月 29 日

目 录

致估价委托人函.....	1
估价师声明.....	3
估价的假设和限制条件.....	4
房地产估价结果报告.....	6
一、估价委托人.....	6
二、房地产估价机构.....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象.....	6
五、价值时点.....	7
六、价值类型.....	7
七、估价原则.....	7
八、估价依据.....	7
九、估价方法.....	8
十、估价结果.....	9
十一、注册房地产估价师.....	9
十二、实地查勘日期.....	1 0
十三、估价作业期.....	1 0
十四、异议期.....	1 0

估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中所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、意见和结论是我们自己独立、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。

3、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，也对估价对象及估价利害关系人没有偏见。

4、我们依照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《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、我们公司房地产估价师已对估价对象做了实地查勘，并对勘察的客观性、真实性、公正性负责。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
陈莉莉	3420130048		
李磊	3420170030		

估价的假设和限制条件

一、估价的假设条件

（一）一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《不动产登记信息》，我们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。

2、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存在自愿销售的卖者和自愿购买的买者；
- ②买卖双方所获取的房地产市场信息是对称的，交易行为是谨慎的；
- ③交易双方处于利己动机进行交易；
- ④交易双方有较充裕的时间进行交易；
- ⑤不考虑特殊买家的附加出价和卖家的短期变现行为引起的减价。

3、注册房地产估价师已对房屋安全、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。

4、本次评估设定估价对象的国有建设用地使用权和建筑物所有权均为合法方式取得，估价对象能够正常上市交易。

5、估价对象建筑面积以估价委托人提供的《不动产登记信息》载明的面积为依据。

6、估价对象为所在建筑物的一部分，估价对象能合法享用各项服务配套设施。

7、本次估价结果未考虑国家宏观政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。

8、注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于其外观和使用状况。我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行调查的责任。

（二）未定事项假设

无。

（三）背离事实假设

在房地产司法鉴定估价中，不考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他优先受偿权

及查封因素，因为原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭，查封因拍卖而解除。

（四）不相一致假设

无。

（五）依据不足假设

根据委托方提供的《不动产登记信息》，估计对象所占土地信息未予登记，估价对象建成于 2007 年，假设估价对象所占土地于建筑物建成前 2 年（2005 年）取得，估价对象用途为商住，商住综合用地法定最高出让年限为 50 年，则至价值时点估价对象土地剩余使用年限约为 33 年，若与事实不符，做相应调整。

二、估价报告使用限制

（一）本估价报告估价结果为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

（二）本估价报告使用期限自估价报告出具之日 2022 年 4 月 29 日起为一年。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。

（三）本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。

（四）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。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托人名称：全椒县人民法院

二、房地产估价机构

名称：安徽金阳房地产估价有限公司

地址：安徽省合肥市高新区明珠大道 198 号 E6 栋 1 楼

法定代表人：陈莉莉

估价机构备案等级：一级

证书编号：GA191007

联系人：王龙

联系电话：15395184848

邮政编码：230031

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

（一）估价对象概况

名称	全椒县六镇镇小集新村 E2 区 114、214 室住宅房地产		
坐落	全椒县六镇镇小集新村 E2 区 114、214 室		
权属	产权人为童艳	用途	商住

（二）土地基本状况

四至	东邻民宅、西临商贸街、南邻民宅、北临全马路	形状	较规则
土地使用期限	根据提供的《不动产登记信息》显示，所占土地信息未予登记		
开发程度	宗地红线外已达“五通”（通路、通电、通讯、通水、排水），宗地红线内“五通一平”（通路、通电、通讯、通水、排水及场地平整）		

（三）建筑物基本状况

建筑结构	混合	建成年代（年）	2007
所在层/总层数	1-2/5F	层高	正常
使用及维护状况	估价对象现状使用用途为住宅，房屋结构完好，目前维护状况较好		
设施设备	估价对象的消防、供水、排水、供电、通讯、卫生、照明等设施系统配置齐全		

装饰装修	估价对象外墙为条形砖，大门为卷闸门、玻璃门，一层室内地面为地砖，内墙和顶为乳胶漆；二层地面为地胶，内墙和顶为乳胶漆，厨房顶为 PVC 吊顶，内墙为墙砖到顶；估价对象室内装修状况设定为简装
新旧程度	估价对象建成于 2007 年，成新率为八五成新，结构构件完好，现状较好，可正常使用，属于完好房

五、价值时点

本次评估价值时点为 2022 年 3 月 11 日（现场查勘日）。

六、价值类型

本次评估价值为估价对象房地产市场价值。

七、估价原则

根据估价委托，结合估价对象的有关情况，遵循估价工作独立客观公正原则、合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则。

（一）独立、客观、公正原则

估价机构具有完全独立性，站在中立的立场上，不受外部干扰因素影响，从实际出发，评估出公平合理的价值。

（二）合法性原则

即要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。

（三）最高最佳利用原则

即以估价对象用于最高最佳使用为前提，最高最佳利用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，使估价对象价值最大的一种最可能利用。

（四）替代原则

即在同一市场，具有相同使用价值的估价对象，应具有同一价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会在某种程度上趋于一致。

（五）价值时点原则

即要求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。

八、估价依据

（一）国家法律、法规、部门规章

1、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

2、《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，2019 年修订）；

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，2019 年修订）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 12 月 1 日施行，中华人民共和国主席令第 46 号）；

5、《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发〔1986〕90 号，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）；

6、《不动产登记暂行条例》（国务院总理 656 号令，自 2015 年 3 月 1 日起施行）；

7、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）。

（二）技术标准

1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。

（三）地方法规

1、《安徽省高级人民法院关于规范司法鉴定对外委托工作的若干意见（试行）》；

2、《安徽省高级人民法院委托鉴定工作实施细则》。

（四）估价委托人提供的有关资料

1、《委托书》；

2、《不动产登记信息》。

（五）估价人员调查收集的资料

1、估价对象周边房地产市场状况；

2、估价对象区域位置示意图；

3、估价对象现状利用及周边环境情况；

4、其他与本次评估相关的资料。

九、估价方法

房地产估价常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价过程中应根据估价对象的实际情况选择适合的评估方法。

（一）估价方法选用

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法。

本次估价的估价目的是对已建成的房地产市场价格价值估价。根据估价对象特点和实

实际情况，所在区域内在价值时点同时期类似物业交易案例较多，资料易于搜集。故本次估价对象一层和二层可以选用比较法，同时估价对象一层商业用房为收益性房地产，可以对外出租，获得较稳定的收益，可以选用收益法进行估价。估价对象二层住宅用房所在全椒县六镇镇住宅市场目前租金相对售价，普遍过低，故采用住宅的客观租金收益测算出来的结果不能充分反映其房地产的市场价格水平。因此估价对象二层住宅用房不选取收益法进行评估。

（二）方法适用性分析

1、成本法是求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。成本法从房地产开发成本考虑，没有考虑房地产的效用、价值及市场开发度等的不同，造成测算的结果难以客观的反映估价对象的市场价值，故不适宜采用成本法进行评估。

2、假设开发法是将估价对象房地产的预期开发后的价值，扣除其预期的正常开发成本、税金和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。此方法一般用于待开发空地或者准备改造项目，估价对象为已建成的房地产，且该区域目前无重新规划建设计划，所以假设开发法不宜采用。

3、比较法是将估价对象与在价值时点近期有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，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。价值时点时，同一供需圈存在较多类似的成交案例，故可以选用比较法进行估价。

4、收益法是预计估价对象未来的正常净收益，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。估价对象一层为具有收益性物业，所在区域内类似物业租赁市场活跃，收益资料易于搜集，因此选取收益法为本次估价的估价方法。

根据估价对象的具体情况和特点，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，结合以上分析，最终选择比较法和收益法作为本次估价的方法来确定估价对象价值。

十、估价结果

估价人员根据本次估价目的，遵循估价原则，对估价对象进行了实地查勘并广泛收集了市场信息和估价对象资料，经综合分析，运用比较法和收益法，全面分析了影响估价对象价值的各项因素，经过细致缜密的测算和分析、判断，确定估价对象在价值时点的估价结果为（币种：人民币）：

评估市场价值总价（取整）为：229867元，大写：贰拾贰万玖仟捌佰陆拾柒元

整,单价为: 2143 元/平方米。

十一、注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
陈莉莉	3420130048		
李 磊	3420170030		

十二、实地查勘日期

2022 年 3 月 11 日至 2022 年 3 月 11 日

十三、估价作业期

2022 年 3 月 11 日至 2022 年 4 月 29 日

十四、异议期

收到评估报告后五日。

