



# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：芜金土地[2022]房估第 6604 号（鉴编号：  
(2022)皖 1821 法鉴字第 92 号)

估价项目名称：拟司法处置项目涉及的安徽省郎溪县建平  
镇伍员路北郎川大道南侧福海花园 6 幢  
1701 室房产市场价值评估

估价委托人：郎溪县人民法院

房地产估价机构：芜湖金土地房地产不动产评估有限公司

注册房地产估价师：丁 玲（注册号：3420190041）

左 右（注册号：3420150067）

估价报告出具日期：2022 年 6 月 29 日



## 致估价委托人函

郎溪县人民法院：

受贵方的委托，我们遵照《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》等法律法规，以及国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》，综合评定贵方委托的房地产价值。现将估价情况报告如下：

估价目的：评估估价对象市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：安徽省郎溪县建平镇伍员路北郎川大道南侧福海花园6幢1701室房产。估价对象的财产范围限于房屋及其所分摊的国有土地使用权，含附属装潢价值，不包括可移动的家具、电器等物品、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。估价对象基本状况如下：

估价对象	估价对象（名称、坐落）	房地产权利人	不动产权证书（明）号	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	楼层	用途	结构
1	安徽省郎溪县建平镇伍员路北郎川大道南侧福海花园6幢1701室	██████████ ██████████	皖（2020）郎溪县不动产权第0002284号	125.33	17/18	住宅	钢混

价值时点：2022年6月15日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：总价为RMB 93.9975万元，大写（人民币）玖拾叁万玖仟玖佰柒拾伍元整，单价7500元/m<sup>2</sup>。

报告有效期：壹年（自2022年6月29日至2023年6月28日）

特别提示：1、委托方未提供估价对象的产权证，仅提供了《不动产产权情况表》，本次估价根据委托方提供的《不动产产权情况表》及估价人员



现场勘查的实际状况对估价对象的状况进行合理设定,最终以相关产权部门核定为准。

2、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文,特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读,以免使用不当,造成损失。

3、本报告自出具之日起一年内有效。但价值时点后,在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化,并对估价对象价值产生明显影响时,不能直接使用本报告结果;超过一年,需重新进行估价。

法人代表签章:

芜湖金土地房地产不动产评估有限公司

2022年6月29日





## 目 录

估 价 师 声 明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	3
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 .....	9
六、价值类型 .....	9
七、估价原则 .....	9
八、估价依据 .....	10
九、估价方法 .....	11
十、估价结果 .....	12
十一、注册房地产估价师 .....	13
十二、实地查勘期 .....	13
十三、估价作业期 .....	13
十四、本次估价需特殊说明的其他事项 .....	13
附    件 .....	28
一、估价委托书复印件 .....	28
二、估价对象位置图 .....	29
三、估价对象实地查勘情况和相关照片 .....	30
四、估价对象权属证明复印件 .....	32
五、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件 .....	34
六、注册估价师资格证书复印件 .....	36



## 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、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、注册房地产估价师与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。

4、我公司注册房地产估价师已于价值时点 2022 年 6 月 15 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，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相应权益的责任，也不承担其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任，我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。

5、我们依据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]和《房地产抵押估价指导意见》进行分析，形成意见和结论，撰写本评估报告。

6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

7、本报告中所必需的估价对象有关情况和资料均由委托方提供，委托方应对其真实性、合法性、完整性负责。因资料失实造成评估结果有误差的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

8、本次估价，委估房地产的相关资料由估价委托人提供，本估价报告不作为房地产权属界定的依据。

9、本报告估价结果仅为委托人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除委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式对外



公开发表。

10、本报告估价结果仅供委托方参考。若需司法处置，其处置的最终数额应根据市场风险、兑现能力、变现时间、税费标准、付款方式等进一步确定。

11、本估价报告若有其他未尽事宜，则由芜湖金土地房地产不动产评估有限公司负责解释。



## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设：

1、估价对象满足产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让；洽谈交易期间房地产价值将保持稳定；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；交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识；不考虑特殊买家的附加出价。

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，即能满足自愿销售的卖方及自愿购买的买方；交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；交易双方了解交易对象、知晓市场行情；交易双方有较充裕的时间进行交易；不存在特殊买者的附加出价。

3、本次估价结果以估价对象房地产与其他生产要素相结合，能满足设定使用年限内的正常使用为前提，并得到有效利用产生相应的经济收益。未考虑房屋租赁、抵押、查封等人为因素导致的不可持续使用对价值的影响，也未考虑地震、火灾、洪水、飓风等自然灾害及不可抗力因素导致的不可持续使用对价值的影响。

4、估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料，由委托方提供，我们已对委托人提供的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设其合法、真实、准确和完整。

5、注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予关注。对现场难于观察到的建筑物与设备内部质量不负检测责任，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、检测情况下，假设估价对象能正常安全使用。

6、估价结果是反应估价对象于价值时点，在本次估价目的下的市场价值参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果将随之发生相应变化。



7、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,价值时点以完成估价对勘查之日为准。假定估价对象价值时点至出具报告之日及人民法院处置该财产之日,估价对象实物状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

8、由于估价目的及委托人处理案件的需要,本次评估没有考虑估价对象可能存在的抵押权及其担保物权,也没有考虑原有的租赁权及其他用益物权对估价对象价值的影响。

9、本次涉及的估价对象由委托方及相关人员现场指认,若与实际不符,应重新进行评估。

10、本次估价结果为估价对象完全产权状态下的估价结果,不考虑可能存在的限制处置对价格所引起的影响。

## 二、未定事项假设:

未定事项假设是指尚未明确或不够明确的土地用途、容积率、房屋建成年份等事项,根据价值时点时的估价目的进行的假设状况。

本次估价对象无尚未明确或不够明确的土地用途、容积率、房屋建成年份等事项,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。

本次估价目的是评估估价对象市场价值,为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据,估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响,也没考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜,以及特殊交易方式下的特殊交易价格对估价结果的影响。当上述条件发生变化时,估价结果一般亦会发生变化。

在房地产司法拍卖估价中,不考虑拍卖财产原有的担保物权、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会因拍卖而消灭,查封会因拍卖而解除。因此,本次估价不考虑估价对象的他项权利状况对其价值的影响。





#### 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。

本次估价所必需的反映估价对象状况的资料完整以及估价人员进行了尽职调查，能够估价对象反映事实情况，本次评估无依据不足假设。

#### 六、估价报告使用限制：

1、本报告估价结果仅为本报告仅用于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得作其它用途，如用于其他目的，本报告无效。

2、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市场价值可能产生的影响；应当定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产市场价值进行再评估。

3、本报告书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。

4、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。

5、本估价报告不作为估价对象权属确认的依据。

6、估价结果是估价人员模拟市场形成价格的机制和过程将估价对象客观存在的价格或价值揭示、显示出来。估价结果不应当被认为是估价对象可实现价格的保证。

7、本报告仅供委托方使用，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除委托人、相关当事人、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式对外公开发表。



8、本报告自出具之日起一年内有效。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本报告结果；超过一年，需重新进行估价。

9、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产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。



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

单位名称：郎溪县人民法院

单位住所：建平镇郎川大道郎溪县财政局东 100 米

### 二、房地产估价机构

名称：芜湖金土地房地产不动产评估有限公司

地址：芜湖市万达广场 2 号写字楼 1201 室

法定代表人：张世贵

资质等级：二级，资质证书编号：GB142001

联系电话：0553-3115008、3115666

### 三、估价目的

评估估价对象市场价值，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）、估价对象范围

本次估价对象为安徽省郎溪县建平镇伍员路北郎川大道南侧福海花园 6 幢 1701 室房产，总建筑面积 125.33 m<sup>2</sup>，估价对象的财产范围限于房屋及其所分摊的国有土地使用权，含附属装潢价值，不包括可移动的家具、电器等物品、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

#### （二）、估价对象基本状况

##### 1. 估价对象土地基本状况

根据委托方提供的资料及现场勘查，估价对象位于安徽省郎溪县建平镇伍员路北郎川大道南侧福海花园 6 幢 1701 室房产，用途为住宅，根据《中华人民共和国民法典》第三百五十九条规定：“住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期，续期费用的缴纳或者减免，依照法律、行政法规的规定办理”。估价对象所在宗地东至大岩路，南至伍员路，西至其他地块，北至郎川大道。实际开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气），宗地内“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气）及场地平整，形状较规则。

##### 2. 估价对象建筑物基本状况

根据委托人提供的《不动产权情况表》复印件等资料及现场勘查，估



价对象为位于安徽省郎溪县建平镇伍员路北郎川大道南侧福海花园 6 幢 1701 室房产，基本情况如下表：

估价对象	估价对象（名称、坐落）	房地产权利人	产权证号	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	楼层	用途	结构	设施设备
1	安徽省郎溪县建平镇伍员路北郎川大道南侧福海花园 6 幢 1701 室	■■■■	皖（2020）郎溪县不动产第 0002284 号	125.33	17/18	住宅	钢混	一般

估价对象精装修，具体情况：外墙涂料，防盗门，钢窗，内墙乳胶漆和墙纸，部分地面地砖，部分地面木地板，厨房卫生间有瓷砖贴面，其中一个卫生间有浴缸。据估价人员现场勘查，估价对象维护状况较好，成新度较高。

### （三）、区位状况描述与分析

#### 1. 位置

估价对象坐落于安徽省郎溪县建平镇伍员路北郎川大道南侧福海花园 6 幢 1701 室房产，距郎溪县汽车客运中心约 3.5 公里，距郎溪县高铁站约 25 公里，临大岩路、伍员路、郎川大道等。

#### 2. 交通状况

估价对象所在区域内的道路有大岩路、伍员路、郎川大道等道路，道路通达状况较好。附近公交线路有 郎溪 1 路；郎溪 4 路；郎溪 8 路等，交通较便捷。

#### 3. 外部配套设施状况

经估价人员实地勘查，区域内基础设施开发程度已达到“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气），供水、排水、供电、通讯等保证率较高，区域内无经常性水灾发生，基础设施总体状况良好。

区域公共服务设施完备，估价对象所在区域有餐馆、便利店、药店、水果店、郎溪县国购广场等配套设施，有国购广场中央公馆、郎溪新苑等小区。

区域外公共服务设施较好，区域内配套设施较好。

#### 4. 环境和景观状况

自然环境：估价对象所在区域内车流量较大，环境卫生整洁，周边无高压输电线路等，所在区域无水源、固体废物污染，较少的气、声等污染，绿



化率较高，整体自然环境一般。

人文环境：区域内教育程度大多为高中以上文化水平，治安状况较好，相邻房地产主要为商住，整体人文环境一般。

景观：估价对象周边景观一般。

综上所述，估价对象地理位置一般，交通较便捷，公共服务设施完备，附近自然、人文环境一般。

## 五、价值时点

本次以房地产估价师实地查勘之日 2022 年 6 月 15 日作为本次评估的价值时点。

## 六、价值类型

本次估价价值定义为估价对象的市场价值，包括房屋所有权价值、与房屋相应的土地使用权价值，包含房屋附属的装饰装修价值。

价值内涵：本次估价采用市场价值标准。市场价值是指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。

## 七、估价原则

### 1. 独立、客观、公正原则：

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，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的原则。

### 2. 合法原则：

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

### 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：

要求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的原则。

#### 5. 价值时点原则：

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的原则。

### 八、估价依据

#### 1. 行为依据

郎溪县人民法院编号为(2022)皖 1821 法鉴字第 92 号委托书。

#### 2. 法律、法规及规范依据

(1) 《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国主席令第四十五号)；

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

(3) 《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)；

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

(5) 《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发[1986]90 号文件)；

(6) 《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 11 号令)；

(7) 《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)；

(8) 《国务院关于修改〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉的决定》(中华人民共和国国务院令 483 号)；

(9) 《国务院关于修改部分行政法规的决定》(中华人民共和国



国国务院令 第 645 号)；

(10) 《营业税改征增值税试点实施办法》(财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号)；

(11) 房屋完损等级评定标准(试行)(城住字[1984]第 678 号)；

(12) 《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》(财税〔2016〕43号)；

(13) 《关于印发〈安徽省地方教育附加征收和使用管理暂行办法〉的通知》(财综[2011]349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)；

(16) 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(2018年12月10日,法办[2018]273号)；

(17) 《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)。

### 3. 产权依据

(1) 《不动产产权情况表》复印件。

### 4. 取价依据

(1) 本公司收集的市场信息；

(2) 评估人员现场勘查记录；

(3) 本估价机构调查掌握的其他资料。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》，房地产估价的基本方法有市场法、收益法、成本法及假设开发法等。

(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。其适用范围：适用于既无收益又很少交易的学校、图书馆、医院、政府办公楼、军队营房、公园等公共建筑、公益设施的估价，也适



用于独立或狭小市场上无法运用市场法进行估价的房地产。估价对象为房产，由于成本法是从房地产成本考虑，未能充分体现估价对象的未来收益，因此成本法不能反映估价对象的市场价值，故不宜采用成本法进行评估。

(2) 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。估价对象为已建成的房产，估计对象以保持现状使用为最佳，故无重新改造或重新开发的必要，因此，假设开发法不宜采用。

(3) 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。估价对象为房产，同一供求圈内近期类似物业交易实例较多，结合估价经验，比较法为首选方法。

(4) 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格或价值的方法。估价对象为房产，周边类似房地产租赁市场较为发达，但该区域租赁市场价格普遍偏低。因此可采取收益法对比较法进行验证。

综合上述分析，本次估价对象采用比较法和收益法进行评估。

## 十、估价结果

估价人员根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用适宜的估价方法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，并满足本报告中已说明的“估价的假设和限制条件”下。安徽省郎溪县建平镇伍员路北郎川大道南侧福海花园 6 幢 1701 室房产（总建筑面积 125.33 平方米）于价值时点 2022 年 6 月 15 日的市场价值（包含装潢价值和相应的土地使用权价值）估价结果：总价为 RMB93.9975 万元，大写（人民币）玖拾叁万玖仟玖佰柒拾伍元整，单价 7500 元/m<sup>2</sup>。





十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签字	签名日期
丁玲	3420190041		2022年6月29日
左右	3420150067		2022年6月29日

十二、实地查勘期

2022年6月15日

十三、估价作业期

2022年5月25日—2022年6月29日。

十四、本次估价需特殊说明的其他事项

本次评估主要从以下几个方面对估价对象进行针对性分析。

1、在价值时点拍卖或者变卖时最可能实现的价格与估价结果的差异程度。这种可能实现的价格与评估的市场价值的差异程度是指在“价值时点”，而且是“拍卖或变卖”的情形。而这种差异程度主要取决于：市场状况、短期强制处分、购买群体的心理排斥等因素的影响，其最可能实现的价格肯定要比评估的市场价值（指合理的市场价值）要低。

2、购买群体的心理：由于估价对象是“拍卖或变卖”的情形，购买群体在购买时可能存在一定的斥排心理，影响估价对象的处置变现。

3、拍卖处置的费用、税金的种类

拍卖处置的费用与税金：一般情况下，房地产的处置都需要经过司法程序，这个过程中产生的费用可统称为诉讼费用。根据《诉讼费用交纳办法》（中华人民共和国国务院令 第481号），人民法院收取的诉讼费用主要有案件受理费和申请执行费，另外还有执行中的实际



支出费用,包括人民法院执行人员异地执行本案时按照国家有关规定标准支出的差旅费用,有人民法院或人民法院委托其他单位或个人进行的与本案有关的勘验、鉴定、评估、拍卖、仓储、保管、运输等实际支出费用。估价对象若在价值时点进行拍卖处置,其过程中要支付拍卖佣金、评估费、法律诉讼费及保全费等费用;房地产原欠缴的各种费用(除优先受偿款),需要在变现过程中补交的,也应计入变现费用中,主要包括欠缴的水电暖费用、物业管理费等。处分房地产应缴纳的税费主要包括增值稅金及附加、印花稅、交易费等。

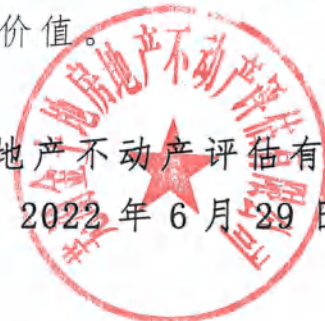
4、估价对象如包含了附属的装潢价值,则由于不同品牌、规格、等级的装潢材料、不同的施工工艺对装潢工程的造价影响很大,因该部分多为隐蔽工程,无法识别建材的品牌、规格,本次估价根据估价师的经验判定,按平均标准及该房屋装潢整体档次标准及维护保养状况进行估算,未考虑特殊材料、特殊工艺对价格的影响。

5、估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产价值可能产生的影响:估价对象和房地产市场状况因时间变化对房地产价值可能产生的影响本估价结果是估价对象在特定的价值时点和特定的估价目的之前前提下的市场价值,随着时间的推移,估价对象房地产状况会发生变化(尤其是房屋折旧,土地使用年限缩短等等),房地产市场也会发生变化。因此随着时间的推移,估价对象的价值也会发生变化而与本估价结果产生偏差,这是属于正常的房地产市场现象,作为房地产财产处置之目的,提请执行人与被执行人注意估价对象价值的减损。

6、在价值时点后,财产处置日期之前,有效期内若房地产市场价格发生较大波动,并对估价对象价值已产生明显影响时,委托方应及时聘请房地产估价机构重新确定其市场价值。

芜湖金土地房地产不动产评估有限公司

2022年6月29日







# 附件

## 一、估价委托书复印件

### 对外委托司法鉴定、审计、评估、拍卖委托书

编号：（2022）皖1821法鉴字第92号

委托单位	郎溪县人民法院		联系电话	0563-7015034 13856326858
委托日期	2022年5月25日		联系人	任淑民
受委托单位	芜湖金土地房地产不动产评估有限公司		联系电话	
委托事项简介	案由	借款合同纠纷	标的	
	是否首次委托：（是；否） 系第 1 次委托			
送检材料（名称、数量、是否原件）： 证据材料1套  以上为复印件				
委托事项、要求： 申请人申请[ ]名下位于郎溪县建平镇伍员路北郎川大道南侧福海花园6幢1701不动产进行评估。（备注：做8份报告，其中一份无需装订。）				
<p>约定事项：</p> <p>1、受委托单位对委托案件所涉及的有关国家机密、商业秘密、个人隐私和其他不能公开的材料以及专业人员质检不同意见，应当保守秘密；</p> <p>2、受委托单位在接受委托之日起30个工作日内出具结论报告；期间不能出具结论报告的，应及时向委托单位提交书面延期报告，经批准同意后可以延长期限；否则，委托单位可以解除委托；</p> <p>3、专业人员有依法出庭宣读结论报告并回答相关提问的义务；</p> <p>4、专业人员不得私自会见案件当事人、出现场或回答与案件相关的咨询；</p>				
备注：请将一份委托书签字盖章后寄回我院，另请来函告知你方承办此项鉴定工作人员名单、资质情况及联系方式				
委托单位： (签名或盖章)			受委托单位： (签名或盖章)	



## 二、估价对象位置图





三、估价对象实地查勘情况和相关照片

房产现场查勘表

房产权利人		[REDACTED]				
基本部分	坐落	郎溪县建平镇伍员路北郎川大道南仙福海花园6幢101室			楼层	17/18
	用途	住宅	进深/宽/层高	正幢	朝向	
	物业管理	一般	户型	3房2厅1厨2卫(附加景观停车位)		
	使用现状	自用	出租(租金: 租期: 年递增: )	空置	装修中	
装修部分	外墙	条形砖 马赛克 水刷石 乳胶漆 大理石 玻璃幕墙 铝塑板 涂料 真石漆				
	内墙	乳胶漆 灰浆刷白 木板包墙 玻璃隔断 墙纸 墙布 瓷砖墙裙 喷涂				
	天花	乳胶漆 灰浆刷白 石膏装饰吊顶 立体夹板吊顶 铝合金矿棉板 石膏边线				
	地面	地砖 抛光砖 水磨石 花岗岩 大理石 地毯 木地板 水泥				
	门窗	防盗门 防火门 夹板门 实木门 玻璃门 卷帘门				
		塑钢窗 铝合金窗 钢窗 木窗 防盗网				
厨卫	组合厨柜 灶台 瓷片贴面 洁具 浴缸 立体淋浴间 其它					
设备	电明设 电暗设 自动喷淋 消防栓 烟感报警系统 广播系统 中央空调 分体空调 窗式空调 客梯( )部 自动扶梯( )部 货梯( )部 消防梯( )部					
环境配套	公交站距	较远	公交线路	郎溪148路等		
	周边配套	周边配套较齐全				
	周边物业	周边主要为商住类物业				
户型图、分布图及四至						
市场调查资料	[Blank]					
备注	有新址					

领勘人: [Signature] 查勘人: 丁 [Signature] 查勘日期: 2022.6.15



### 估价对象照片





四、估价对象权属证明复印件



不动产权情况表



不动产登记信息

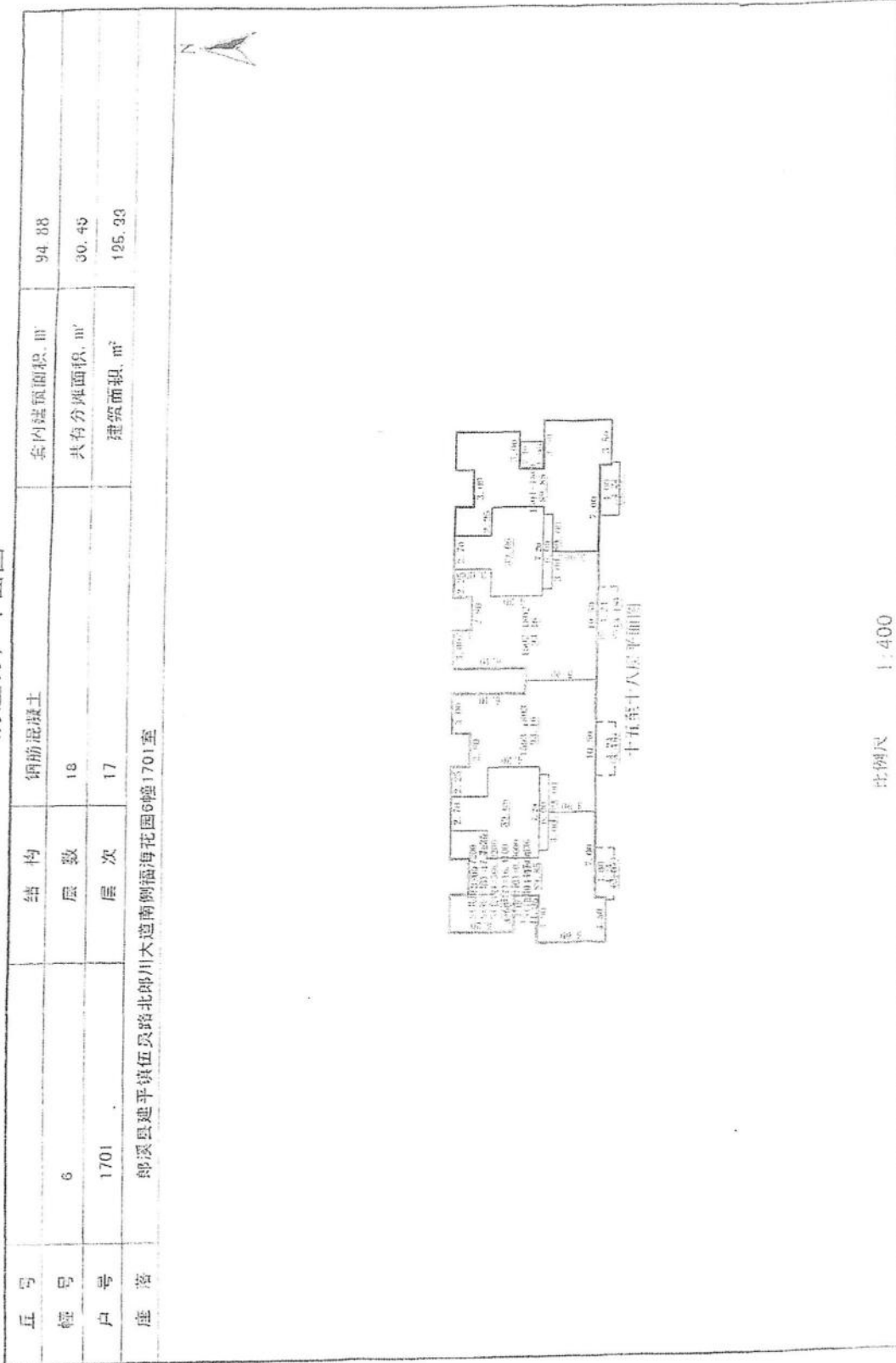
业务号	202003090033	登记类型	转移登记		
不动产权证书(明)号	皖(2020)郎溪县不动产权第0002284号	档案号	F(2020)00936		
登记时间	2020-03-11 11:59:10	权属状态	登记		
不动产坐落	郎溪县建平镇伍员路北郎川大道南侧福海花园6幢1701室				
所有权人	刘芳、肖本芳	证件种类	身份证、身份证		
证件号	342522196509234217、342522196910244243	共有情况	共同所有		
不动产单元号	341821001008GB00121F00061701	土地使用权面积(m <sup>2</sup> )	89001		
土地使用权人	肖本芳、刘芳	土地权利类型	国有建设用地使用权		
土地用途	住宅用地	土地权利性质	出让		
土地使用期限	2019-05-29 起 2080-12-13 止				
房屋用途	住宅	房屋性质	市场化商品房		
房屋结构	钢筋混凝土结构	所在层/总层数	17/18		
建筑面积(m <sup>2</sup> )	125.33	专有建筑面积(m <sup>2</sup> )	94.88	分摊建筑面积(m <sup>2</sup> )	30.45
竣工时间	2016	异议情况	无		
抵押情况	已被抵押	查封情况	已被查封		

权利其他情况  
 共用宗地面积:89000.60m<sup>2</sup>  
 房屋专有建筑面积:94.880m<sup>2</sup>  
 房屋结构:钢筋混凝土结构  
 房屋总层数:18层,所在层数:17层,实际层数:17层

附记 /



房屋分户平面图



比例尺 1:400





五、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件

页码, 1/1



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
913402007830930467(1-1)

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



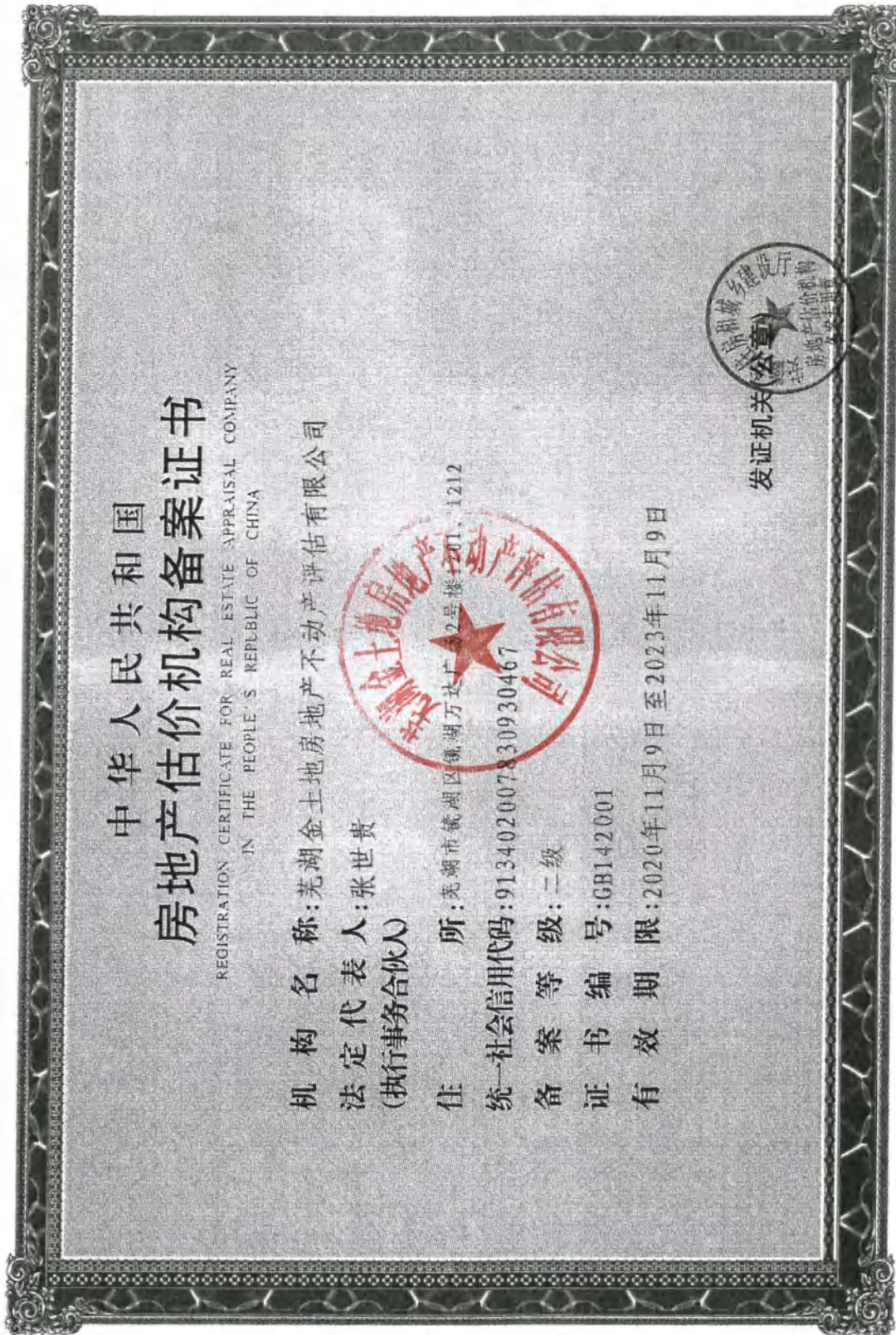
名称 芜湖金土地房地产不动产评估有限公司  
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
 法定代表人 张世贵  
 经营范围 一般项目：房地产评估；房地产咨询；土地调查评估服务；资产评估；二手车鉴定评估；不动产经纪代理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

注册资本 壹佰万圆整  
 成立日期 2006年01月06日  
 住所 芜湖市镜湖区镜湖万达广场2号楼1201、1212

登记机关  
  
 2022年06月28日

国家企业信用信息公示系统网址：  
<http://10.0.1.10/TopIcis/CertTabPrint.do>

国家市场监督管理总局监制 2022/6/28



中华人民共和国住房和城乡建设部制



### 六、注册估价师资格证书复印件

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.



No. 00262825

姓名 / Full name

丁玲

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

340702198901201025

注册号 / Registration No.

3420190041

执业机构 / Employer

芜湖金土地房地产不动产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-05-29

持证人签名 / Bearer's signature



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.



No. 00251873

姓名 / Full name

左右

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

342201198407210418

注册号 / Registration No.

3420150067

执业机构 / Employer

芜湖金土地房地产不动产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-7-20

持证人签名 / Bearer's signature

