



涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：安新房估（法）〔2022〕第030号
[案件编号：（2022）皖1821法鉴字第42号]

估价项目名称：安徽省郎溪县金华置业有限公司所有的
位于郎溪县建平镇中港东路华润苏果购
物广场F幢4单元1013室住宅用房市场
价格评估

估价委托人：郎溪县人民法院

房地产估价机构：安徽新天地房地产估价事务所有限公司

注册房地产估价师：张配（注册号3420190099）

刘艳杰（注册号3420150066）

估价报告出具日期：2022年5月18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《中华人民共和国民法典》、《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》、《中华人民共和国资产评估法》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。现致函如下：

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：安徽省郎溪县金华置业有限公司所有的位于郎溪县建平镇中港东路华润苏果购物广场F幢4单元1013室住宅用房，建筑面积为129.48平方米。本次估价对象的财产范围为房地产价值（含装修价值及房屋所占土地使用权价值）。

价值时点：本次以实地查勘之日2022年5月6日作为本次评估的价值时点。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：评估单价为7394元/m²，总价值为95.7375万元，人民币大写：玖拾伍万柒仟叁佰柒拾伍元整。

特别提示：1、本报告有效期：壹年（自2022年5月18日至2023年5月17日）。

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

安徽新天地房地产估价事务所有限公司

法定代表人：印华

2022年5月18日

安徽新天地房地产估价事务所有限公司
0553-3115288、3115388、3115488



目 录

注册房地产估价师声明	1
估价假设和限制条件	3
房地产估价结果报告	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	9
(七) 估价原则	9
(八) 估价依据	10
(九) 估价方法	12
(十) 估价结果	13
(十一) 注册房地产估价师	14
(十二) 实地查勘期	14
(十三) 估价作业期	14
附件	15



量进行调查的责任。

(六) 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

(七) 估价报告所依据的有关估价对象资料为估价委托人提供，资料的真实性由估价委托人负责。

(八) 本估价报告仅是在报告说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以相关管理部门认定为准。

参加本次估价的注册房地产估价师：

张 配（注册号：3420190099）：

刘艳杰（注册号：3420150066）：





估价假设和限制条件

(一) 一般假设

1. 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
2. 交易双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值将保持稳定。
3. 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；
4. 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。
5. 估价对象的权属、范围、面积等情况，仅以委托方提供的相关资料为依据，并假设其为真实和准确的，委托方对所提供资料的真实性、合法性、完整性负责。因其提供资料不实造成的影响，本公司不承担任何责任。
6. 持续使用假设，本次估价提出的估价结果，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。未考虑司法及行政查封、限制使用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。

7. 根据估价对象的用地现状，其基础设施设定为场地红线内“六通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气、场地平整）。

8. 假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

9. 委托方未明确估价对象是否存在欠缴税费（含税收、物业费、供暖费、水电气费等）情况，我公司无法掌握相关情况，本次评估假定估价对象不存在欠缴税费。

（二）未定事项假设

1. 估价对象四至界限清楚，无权属争议，房屋建筑面积以委托方提供的《不动产登记信息》记载建筑面积为准，我们未经实地测量，并假设其为真实和准确的。

2. 本次评估对象由委托方有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价。估价人员现场查勘时，未对其做建筑物基础房屋结构上的测量和实验，本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。

3. 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，假定价值时点以完成估价对象实地勘查之日为准。

4. 本次估价报告未考虑限制处置所引起的价差因素。

5. 本估价报告是该房产完全产权状态下的估价结果（含装



修价值及房屋所占土地使用权价值)。

(三) 背离事实假设

1. 估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价格参考, 估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、税率变化、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, 也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任事宜, 以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时, 评估结果一般亦会发生变化。报告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价值进行再评估。

2. 本次评估不考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况, 视为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估。

(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

本次评估无依据不足假设。

(六) 本报告使用的限制条件

1. 本报告仅为委托人郎溪县人民法院确定房产价值提供参考依据, 因财产拍卖(或者变卖)日期与价值时点不一致, 评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。评



估结果不等于评估对象处置可实现的成交价,不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

2. 本估价报告不作为估价对象权属、面积等确认的依据。

3. 本报告应用有效期限为一年(自 2022 年 5 月 18 日至 2023 年 5 月 17 日止)。在评估结果有效期内,评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的,评估结果应当进行相应调整。

4. 本估价报告的估价结果仅作为委托人在本次估价目的下使用,不得做其它用途。未经本估价机构书面同意,本报告的全部或部分内容均不得向委托人、报告使用人、报告审查部门之外的单位和个人提供,也不得发表在任何公开媒体上。报告解释权为本估价机构所有。



涉执房地产估价结果报告

安新房估（法）〔2022〕第 030 号

（一）估价委托人

名称：郎溪县人民法院

联系人：任淑民

联系电话：0563-7015034

（二）房地产估价机构

单位名称：安徽新天地房地产估价事务所有限公司

单位住所：芜湖市伟星时代金融中心 1301、1302

法定代表人：郭华

备案等级：一级

备案证书编号：GB211008

有效期限：2021 年 2 月 22 日至 2024 年 2 月 21 日

联系人：胡启凡

联系电话：0553-3115288 3115388 3115488

（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

1. 估价对象财产范围

估价对象为安徽省郎溪县金华置业有限公司所有的位于郎溪县建平镇中港东路华润苏果购物广场 F 幢 4 单元 1013 室住宅用房，建筑面积为 129.48 平方米。本次估价范围包括估价对象



装修价值及房屋所占国有土地使用权价值。

2. 估价对象基本状况

估价对象为郎溪县建平镇中港东路华润苏果购物广场 F 幢 4 单元 1013 室住宅用房。根据委托方提供的《不动产登记信息》和实地查勘：产权证书号为（郎房地权证建平字第 15046977 号），登记类型为安徽省郎溪县金华置业有限公司申请初始登记（商品房），所有权人为安徽省郎溪县金华置业有限公司，建筑面积为 129.48 平方米，用途为住宅，结构为钢混，所在层数为 10 层，总层数为 18 层。

3. 土地基本状况

估价对象小区所占土地四至为东至支路，南至支路，西至宁芜路，北至中港路。待估宗地实际开发程度为六通一平，宗地地势平坦，地基承载力一般。

4. 建筑物状况

根据实地查勘，估价对象外墙真石漆，室内为三室两厅一厨二卫，地面铺地砖、木地板，墙面乳胶漆、大理石，顶面石膏板吊顶，其中厨房、卫生间地面铺地砖，墙面瓷砖墙裙，顶面扣板。

估价对象建成年代为 2010 年，整体维护保养状况较优，成新率较高，房屋按现行房屋完损等级评定标准评定属于完好房。

（五）价值时点

本次以实地查勘之日 2022 年 5 月 6 日作为本次评估的价值



合法交易或合法处分为前提。

3. 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在不断变化的，因此房地产价格也是不断变化的。房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。价值时点原则是指估价结果是根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4. 替代原则

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上购买效用最大而价格最低的。卖者为其商品能够卖出，相互之间进行价格竞争。市场上买卖双方的行为，最终导致相同的商品形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，虽然完全相同的房地产几乎没有，但相似的房地产会有相近的价格。具有相同使用价值、替代可能相似的房地产之间相互牵制的结果，使其价格相互接近。

5. 最高最佳利用原则

是指法律上允许、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。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。

(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》；



- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (4) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (5) 《中华人民共和国房产税暂行条例》；
- (6) 《中华人民共和国营业税暂行条例》；
- (7) 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》；
- (8) 《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》；
- (9) 《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》；
- (10) 《营业税改征增值税试点实施办法》；
- (11) 《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》；
- (12) 《人民法院委托评估工作规范》。

2. 技术标准、规程、规范

- (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）；
- (3) 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）；
- (4) 《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字[1984]第 678 号）。

3. 委托方提供的相关资料

- (1) 估价委托书；



(2) 《不动产登记信息》复印件;

(3) 委托方提供的其他相关资料。

4. 估价人员调查收集的相关资料

(1) 估价人员现场查勘和估价机构掌握的其他相关资料;

(2) 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

(九) 估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015), 通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等主要估价方法, 其他估价方法还有基准地价修正法、路线价法、标准价调整法、多远回归分析法、修复成本法、损失资本化法、价差法。估价方法的选择应按照技术规范, 根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等, 选择适当的估价方法。

1. 比较法: 将估价对象与在价值时点近期发生过交易的类似房地产进行比较, 对这些类似房地产的已知估价作适当的修正, 以此推算估价对象的客观合理价格或价值的方法。由于评估标的区域内住宅用房近期内有相类似的交易情况, 故宜采用比较法。

2. 收益法: 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。由于估价对象是有经济收益或潜在的经济收益的房地产, 故宜用收益法。



3. 成本法：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。由于估价对象为住宅用房，成本费用构成资料虽易于取得，由于地价分摊、房屋折旧难以确定，且无法反映市场供求关系，测算的价格与市场偏差较大，故不宜用成本法。

4. 假设开发法：预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。由于估价对象是已建成住宅用房，不宜用假设开发法。

综上所述，故选用比较法、收益法作为本次估价对象评估的基本方法。

(十) 估价结果

注册房地产估价师经过实地查勘和综合分析测算，在上述估价目的、价值时点和满足估价假设和限制条件下，确定估价对象在价值时点的评估单价为 7394 元/m²，总价值为 95.7375 万元，人民币大写：玖拾伍万柒仟叁佰柒拾伍元整。详见《估价结果汇总表》。



估价结果汇总表

币种：人民币

序号	权利人	产权证号	登记类型	房地坐落	用途	结构	所在层数 /总层数	面积 (m ²)	单价(元 /m ²)	总价(万元)
1	安徽省郎溪县金华置业有限公司	郎房地权证建平字第15046977号	安徽省郎溪县金华置业有限公司申请初始登记(商品房)	郎溪县建平镇中港东路华润苏果购物广场F幢4单元1013室	住宅	钢混	10/18	129.48	7394	95.7375
合计								129.48	/	95.7375

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张配	3420190099		2022年5月18日
刘艳杰	3420150066		2022年5月18日

(十二) 实地查勘期

2022年5月6日

(十三) 估价作业期

2022年4月11日至2022年5月18日。

安徽新天地房地产估价事务所有限公司

2022年5月18日



附件

- (一) 估价委托书复印件
- (二) 估价对象区域位置图
- (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) 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- (六) 注册房地产估价师注册证书复印件



实地查勘记录表

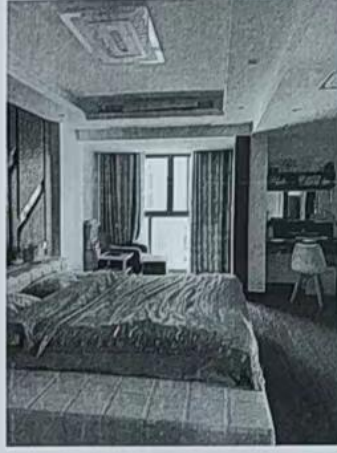
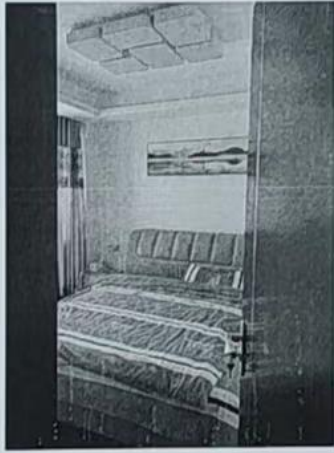
房地产权人	守保育郎溪县金华置业有限公司		坐落	郎溪县建平镇中港东路华润 乐采购物广场F幢4单元105室	
房屋登记信息	房屋产权证建平字第0046977号				
土地登记状况					
四至	东：3路	南：3路	西：宁东路	北：中港路	
区位状况	位于郎溪县建平镇 基础设施齐全 有2、4路公交车经过 交通便利 附近有学校和、建生公园等生活区				
实物状况	钢混 10/18F 外墙真石漆喷涂 室内三室二厅一厨二卫 地面铺地砖，部分有木地板 墙面乳胶漆，部分大理石 顶面石膏板吊顶 厨卫卫生间地面地砖，墙面贴墙砖，顶面扣板 建成年代为2011年，整体维护保养状况良好，成新率较高。				
备注					

领勘人（签字）：_____



领勘人（签字）：_____

2012年5月6日



(盖章)

现实数据 已被查封

不动产登记信息

业务号	1100577119-235453		登记类型	安徽省郎溪县金华置业有限公司申请初始登记(商品房)	
不动产权证书(册)号	郎房地权证建平字第15046977号		档案号		
登记时间	2015/6/29 14:47:54		权属状态	登记	
不动产坐落	郎溪县建平镇中港东路华润苏果购物广场F幢4单元1013室				
所有权人	安徽省郎溪县金华置业有限公司		证件种类	统一社会信用代码证	
证件号	57042362-X		共有情况		
不动产单元号	341821002005GB00215F20061013		土地面积(m²)		
土地使用权人			土地权利类型		
土地用途			土地权利性质		
土地使用期限					
房屋用途			房屋性质		
房屋结构	钢筋混凝土		所在层/总层数	10/18	
建筑面积(m²)	129.48	专有建筑面积(m²)	105.55	分摊建筑面积(m²)	23.93
竣工时间	2010		异议情况	无	
抵押情况	无		查封情况	已被查封	
权利其他状况					
附记	自建房。				

查封冻结情况

查封单位	查封冻结文号	查封冻结类型	查封冻结范围	查封冻结文件	期限	登记日期	备注
------	--------	--------	--------	--------	----	------	----

邵溪法院	(2021) 邵 182 执 890 号	查封	查封：邵溪县建平镇 中港东路华和苏果购 物广场F幢4单元1013 室	查封文 件1	2021-06-22 起 2024-06-21 止	2021-06- 24 10:08:11	原告 人：刘 为友
操作人	田磊		复核人				
申请人签字			日期	2022-02-21 16:19:45			

查询范围系申请人申请。
 如不动产登记簿与不动产登记簿记载不一致的，以不动产登记簿为准。
 其登记内容以不动产登记簿（利用县房管局房屋登记簿册）为基础建立；
 涉及到商品房销售、预售、预查封信息应当向房屋交易部门查核；
 如查询人姓名应准确无误，否则会导致错误的登记结果；
 如查询人与他人以共有形式登记的，可能无法查及；
 2016年7月1日前已登记的集体土地使用权不在此数据库内，涉及相关查询可到甲方办事窗口查询；
 本数据库查询内容仅供参考，不得用于其他用途，不作为产权依据，对数据有异议或发现数据有误及时联系邵溪县国土资源局数据中心，负责更新维护。

2022/3/24 10:11