

## 房地产估价报告

估价项目名称：明光市池河大道 139 号财富中心 1 幢 505 室、705 室、  
706 室、1105 室、1106 室 5 套公寓市场价值评估

估价委托人：明光市人民法院

房地产估价机构：安徽安和房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：姓名

熊俊生 3420150076

薛献伟 3420210062

估价作业期：2022 年 4 月 7 日至 2022 年 6 月 24 日

估价报告出具日期：2022 年 6 月 24 日

估价报告编号：皖安和房地估报字[2022]第 FM-0012 号



## 致估价委托人函

明光市人民法院：

我公司于2022年4月7日接受贵方委托，对贵方在执行案件中所涉及的位于明光市池河大道139号财富中心1幢505室、705室、706室、1105室、1106室5套公寓[权利人为明光市正元置业房地产有限公司，建筑面积为276.1㎡（具体见《估价对象状况一览表》），规划用途为公寓]在现状利用条件下的市场价值进行评估，财产范围包括建筑物、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或权益。

估价对象状况一览表

序号	权利人	位置	门牌号	房地权证	楼层	用途	面积 (m <sup>2</sup> )
1	明光市正元置业房地产有限公司	明光市池河大道139号财富中心1幢	505室	皖(2015)明光市不动产权第0000580号	5/15F	公寓	55.22
2			705室	皖(2015)明光市不动产权第0000583号	7/15F	公寓	55.22
3			706室	皖(2015)明光市不动产权第0000584号	7/15F	公寓	55.22
4			1105室	皖(2015)明光市不动产权第0000587号	11/15F	公寓	55.22
5			1106室	皖(2015)明光市不动产权第0000595号	11/15F	公寓	55.22
合计							276.1

根据委托要求，本次估价目的为法院执行案件提供价格参考依据，价值类型为市场价值，价值时点为实地查勘日2022年5月6日。

我公司派出注册房地产估价师于2022年5月6日对估价对象进行了实地查勘，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，运用比较法及收益法，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：

位于明光市池河大道139号财富中心1幢505室、705室、706室、1105室、1106室5套公寓[权利人为明光市正元置业房地产有限公司]，建筑面积为276.1㎡，在价值时点的市场价值为总价：RMB195.65万元，大写人民币：壹佰玖拾伍万陆仟伍佰元整《估价结果一览表》。

公司地址：合肥市蜀山区潜山路与望江西路交口东北角港汇广场B区商业A-2308室  
联系电话：0551-62810766 第2页



估价结果一览表

序号	权利人	位置	门牌号	楼层	面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
1	明光市 正元置 业房地 产有限 公司	明光市池 河大道139 号财富中 心1幢	505室	5/15F	55.22	7086	39.13
2			705室	7/15F	55.22	6942	38.33
3			706室	7/15F	55.22	6942	38.33
4			1105室	11/15F	55.22	7231	39.93
5			1106室	11/15F	55.22	7231	39.93
合计					276.1		195.65

提示：1、本报告评估结果应用有效期为自报告出具之日起壹年内有效，房地产市场发生重大变化时，应缩短有效期或重新估价。

2、报告使用方应关注报告的估价目的、价值类型及估价假设和限制条件，合理使用估价报告及估价结果。

3、本次评估结果为房地合一价格，包含室内装修。

此致



# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

姓名：安徽省明光市人民法院

地址：龙山东路 40 号

## 二、估价机构

机构名称：安徽安和房地产土地评估有限公司

法人代表：王玉山

资质等级：一级

证书编号：GA171001

有效期限：2020 年 7 月 3 日至 2023 年 7 月 2 日

工商营业执照注册号：91340100686882959C

所在地址：合肥市蜀山区潜山路与望江西路交口东北角

港汇广场 B 区商业 A-2308

## 三、估价对象

### 1. 估价对象范围及权属状况

估价对象财产范围包括建筑物、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或权益。

### 2. 估价对象基本状况

估价对象为位于明光市池河大道 139 号财富中心 1 幢 505 室、705 室、706 室、1105 室、1106 室 5 套公寓。根据估价委托人提供的《不动产权证》、《明光市人民法院司法鉴定委托书》等相关资料，确定估价对象所有权人为明光市正元置业房地产有限公司。房屋登记总建筑面积为 276.1 m<sup>2</sup>（具体见估价对象状况一览表）。建筑结构为钢筋混凝土结构，水、电、燃气、卫、消防、电梯等设施齐全，大约九成新。该房产规划用途为公寓，价值时点实际用途为公寓。经现场勘查，估价对象为位于明光市池河大道 139 号财富中心 1 幢，5 套公寓均已分割为两层装修，混凝土浇筑隔层，两室一厅一厨一卫，用于出租。估价对象均朝南。其中 505 室、1105 室、1106 室装修基本一致，一层地砖地面，二层木地板地面，一组壁柜，木质楼梯、乳胶漆墙面，总体中等装修；705 室、706 室装修基本一致，一层、二层复合木地



板地面，木质楼梯、乳胶漆墙面，总体简单装修。

### 3. 土地基本状况

根据委托方提供的《不动产权证》可知，估价对象所占地块土地使用权类型为出让，用途为商业用地，每套公寓分摊的土地面积 24.17 m<sup>2</sup>，土地使用权终止日期为 2049 年 8 月 4 日。估价对象所在财富中心 1 幢土地四至：西临舒怡苑小区，东临学堂路，南临支路，北临池河大道。估价对象所占用的土地地势平坦，已达到“五通一平”（供水、排水、通电、通路、通讯；土地平整）。

### 4. 建筑物基本状况

经实地查勘，明光市池河大道 139 号财富中心 1 幢，基本状况如下：

建筑结构：钢筋混凝土结构

设施设备：内部水（供水、排水）、电、卫、燃气、电梯通信等设施设备齐全

装饰装修：505 室、1105 室、1106 室中等装修；705 室、706 室简单装修

维护状况：地基无下降、墙体无裂缝现象、门窗完好，维护保养状况较好，九成新。目前出租，正常使用，完好房。

### 5. 区域概况

#### 5.1 地理位置

估价对象位于明光市池河大道 139 号财富中心 1 幢，西临舒怡苑小区，东临学堂路，南临支路，北临池河大道。



公司地址：合肥市蜀山区潜山路与望江西路交口东北角港汇广场 B 区商业 A-2308 室  
联系电话：0551-62810766 第 10 页



## 5.2 交通状况

估价对象周边有明光 10 路、2 路、3 路、9 路公交车经停周边，最近公交站台在 100 米内，交通较便捷。

## 5.3 商业繁华度

估价对象位于明光市观城国际，楼下有永鲜 100 精品超市、幸福蓝海梦想影城、明光金色童年儿童摄影等，商业繁华度较好。

## 5.4 公用基础设施

估价对象所处区域有舒怡苑小区、育才花园、女山鑫园等，附近有电力大厦、嘉山中学等，水电保证率较高，公用配套设施齐全。

## 5.5 环境质量

估价对象所处区域环境良好，该区域适合经营与投资。

## 四、估价目的

为法院执行案件提供价格参考依据而评估房地产市场价格。

## 五、价值时点

由于委托方未明确价值时点，本次评估依据估价目的，考虑到估价对象处置时是现时现价，本次评估经和委托方协商一致认同以现场勘查之日 2022 年 5 月 6 日作为价值时点。

## 六、价值类型

价值类型为市场价值。即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，2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正）；
- 3、《中华人民共和国民法典》（2020 年国家主席令第 45 号）；
- 4、《纳税人提供不动产经营租赁增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局 2016 年第 16 号公告）；《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税〔2016〕



36号)

5、《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)

6、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》(国发[1985]19号)

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 第 448 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)；

3、《司法鉴定程序通则》(司法部令 第 107 号)；

4、《房屋完损等级评定标准》1984年11月8日建设部发布；

5、《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)。

#### (三) 估价委托人提供的文件资料

1、《明光市人民法院司法鉴定委托书》(2022)皖 1182 法鉴字 053 号)；

2、《不动产权证》

#### (四) 估价方收集的有关资料

1、实地查勘资料；

2、市场调查资料；

3、注册房地产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，遵循估价工作独立、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：评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；所谓“公正”，



就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直的进行估价。

2、合法原则：评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。所称依法，是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规，国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿、权属证书、有关批文和合同等。但遵循合法原则，并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

3、最高最佳利用原则：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选择估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误认为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，二是在法律、法规政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。最高最佳利用包括最佳的用途、规模、和档次。寻找估价对象最高最佳利用的方法，是先尽可能地设想出估价对象的各种潜在的利用，然后从下列 4 各方面依序筛选：

(1)、法律上是否允许。对于每种潜在的利用，首先检查它是否为法律法规、政策和出让合同等所允许。如果是不允许的，则应被淘汰。

(2)、技术上是否可能。对于法律上允许的每种利用，要检查它在技术上是否能够实现，包括建筑材料性能、施工技术手段等能否满足要求。如果不能实现，则应被淘汰。

(3)、经济上是否可行。对于法律上允许且技术上可能的每种利用，还要进行经济可行检验。经济可行性检验的一般做法是针对每种利用，首先预测它未来的收入和支出流量，然后将未来的收入和支出流量用现值表示，再将这两者进行比较。只收收入现值大于或等于支出现值才具有可行性，否则应被淘汰。具体的经济可行性评价指标有财务净现值、财务内部收益率、投资回收期等。

(4)、价值是否最大化。在所有的经济可行性的利用中，能够使估价对象的价值达到最大的利用，便是最高最佳利用。

4、替代原则：评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格





偏差应在合理范围内。替代原则就是当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，可以通过这些相似的房地产价格推算出估价对象的价值或价格。在通常情况下，由于房地产的独一无二性，难以找到各方面状况均与估价对象相同的房地产，所以实际上是寻找与估价对象具有替代性的相似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，再根据它们与估价对象之间的差异对其价格进行适当修正和调整。同时在估价时不能孤立的思考估价对象的价值或价格，而要考虑相似房地产之间的价格比较，特别是同一个房地产估价机构，在同一个城市、同一个时期、为了同一种估价目的，对不同区为、不同档次的房地产的评估价值应有合理的“价差”，尤其是较好的房地产的评估价值不应低于较差的房地产的评估价值。本次评估中比较法及收益法的租金使用了替代原则。

5、价值时点原则：该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。房地产估价之所以要遵循价值时点原则，是因为影响房地产价格因素是不断变化的，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。

## 九、估价方法

依据《房地产估价规范》，结合明光市房地产市场发育情况、估价对象的具体特点及估价目的等，在遵循估价原则的前提下，采用科学、合理的方法进行估价测算。本次评估具体方法选用如以下分析：

比较法：比较法是选取一定数量的可比实例，将它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。其本质是以房地产的市场成交价格为导向（市场导向）来求取房地产的价值或价格。适用于同种类型的、数量较多且经常发生交易的房地产，如：住宅（普通住宅、高档公寓、别墅），写字楼，商铺，标准厂房，房地产开发用地。本次估价通过调查了解，估价对象类似区域具有较为活跃和成熟的房地产市场，有大量类似房地产成交实例，因此比较法适用。

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或价格的方法。该方法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产，包括住宅、写字楼、商店、酒店、参观、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房（用于出租的）、仓库（用



于出租的)、农地等。这些估价对象不限于目前是否有收益,只要其同类房地产有收益即可。经调查估价对象类似房地产市场上存在大量租赁实例,可以通过租赁收入测算估价对象类似房地产的净收益,是收益法的典型形式,因此收益法适用。

**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。适用于具有开发或在开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产,包括可供开发的土地(生地、毛地、熟地,典型的是各种房地产开发用地)、在建工程、可重新开发、更新改造或改变用途的旧房(改建、扩建、重新装饰装修等。)本次估价对象为已建成达到交付使用条件的房地产,不具备开发或再开发的潜力,故排除。

**成本法:**是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧,将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。成本法在日常评估中主要适用于新近开发完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发的房地产(在建工程)、计划开发的房地产(如期房);及那些很少交易限制了比较法运用,有没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产,例如厂房、学校、医院、图书馆、体育馆等。成本法一般适用于评估可独立开发建设的整体房地产的价值。本次估价对象为已建成的成套房地产,存在大量市场交易案例,且有类似房地产市场的租赁收入,比较法和收益法是其首选,故排除成本法。

综上所述,本次采用比较法和收益法评估估价对象更能体现市场实际情况,故本次估价采用比较法和收益法对估价对象进行评估。

## 十、估价结果

我公司派出注册房地产估价师对估价对象现场进行了实地查勘,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,运用比较法及收益法,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:

我公司派出注册房地产估价师于2022年5月6日对估价对象进行了实地查勘,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,运用比较法及收益法,在认真分析现有文件、资料的基础



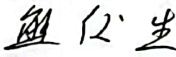
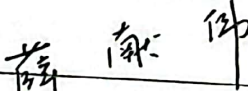
上, 经过周密的测算, 并详细考虑了影响房地产价格的各种因素, 得出估价结果如下:

位于明光市池河大道 139 号财富中心 1 幢 505 室、705 室、706 室、1105 室、1106 室 5 套公寓[权利人为明光市正元置业房地产有限公司, 建筑面积为 276.1 m<sup>2</sup>]在价值时点的市场价值为总价: RMB195.65 万元, 大写人民币: 壹佰玖拾伍万陆仟伍佰元整《估价结果一览表》。

估价结果一览表

序号	权利人	位置	门牌号	楼层	面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
1	明光市 正元置 业房地 产有限 公司	明光市池 河大道 139 号财富中 心 1 幢	505 室	5/15F	55.22	7086	39.13
2			705 室	7/15F	55.22	6942	38.33
3			706 室	7/15F	55.22	6942	38.33
4			1105 室	11/15F	55.22	7231	39.93
5			1106 室	11/15F	55.22	7231	39.93
合计					276.1		195.65

### 十一、注册房地产估价师

姓名	房地产估价师注册号	签名	签名日期
熊俊生	3420150076		2022 年 6 月 24 日
薛献伟	3420210062		2022 年 6 月 24 日

### 十二、实地查勘期

实地查勘期为进入估价对象现场之日起至完成实地查勘之日止, 具体为 2022 年 5 月 6 日至 2022 年 5 月 6 日。

### 十三、估价作业期

2022 年 4 月 7 日至 2022 年 6 月 24 日

### 十四、估价报告使用期限

根据明光市当前房地产市场价格的变化程度, 房地产估价报告使用期限不应超过壹年, 自估价报告出具之日 (2022 年 6 月 24 日) 起壹年内有效。

安徽安和房地产土地评估有限公司

2022 年 6 月 24 日

公司地址: 合肥市蜀山区潜山路与望江西路交口东北角港汇广场 B 区商业 A-2308  
联系电话: 0551-62810766

第 16 页



扫描全能王 创建