

# 房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：安徽昊光估字[2021]第 0118 号

估价项目名称：安徽省宣城市泾县泾川镇财富东路皖南国际花苑 21 幢  
602 室 [REDACTED] 名下住宅涉案房地产市场价格价值评  
估

估价委托人：泾县人民法院

房地产估价机构：安徽昊光房地产评估经纪咨询有限公司

注册房地产估价师：屈海洪 注册号 3420040040

张 军 注册号 3420160027

估价报告出具日期：2022 年 3 月 18 日

安徽昊光房地产评估经纪咨询有限公司



## 致估价委托人函

泾县人民法院：

受贵院委托，安徽昊光房地产评估经纪咨询有限公司遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照科学、公允的方法进行了分析和测算，对位于安徽省宣城市泾县泾川镇财富东路皖南国际花苑 21 幢 602 室 [REDACTED] 名下住宅涉案房地产市场价值评估。

估价人员对委托评估的房地产进行了实地查勘和估价资料的收集，同时进行了必要的调研、核对，在此基础上撰写了房地产司法鉴定估价报告。当事人或其他利害关系人对评估结果有异议的，可以在收到评估报告之日起五日内通过泾县人民法院向我公司书面提出。

房地产涉案价值评估结果汇总表

币种：人民币

不动产权证号：	皖（2021）泾县不动产权第 0005394 号。（2021）皖 1823 执 843 号（依据委托方提供的《委托书》确定）			
估价对象位置：	安徽省宣城市泾县泾川镇财富东路皖南国际花苑 21 幢 602 室			
申请执行人：	[REDACTED]			
被申请人：	[REDACTED]			
房屋用途：	设计用途	住宅	实际用途	住宅
证载建筑面积：	147.56 平方米			
委托评估建筑面积：	147.56 平方米			
估价目的：	为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据			
估价时点：	2022 年 3 月 8 日（实地查勘之日）			
估价方法：	收益法			
估价对象总价值：	¥953828 元	（大写）玖拾伍万叁仟捌佰贰拾捌圆整		

估价的详细结果、过程及有关说明，详见附后的《涉案房地产估价结果报告》和《涉案房地产估价技术报告》。

此致

法人代表（盖章）

安徽昊光房地产评估经纪咨询有限公司

二〇二二年三月十八日



# 目 录

一、估价师声明	3
二、估价假设和限制条件	4
三、估价结果报告	6
房地产估价委托方	6
房地产估价机构	6
估价目的	6
估价对象	6
价值时点	7
价值类型	7
估价原则	7
估价依据	8
估价方法	8
估价结果	9
注册房地产估价师	9
实地查勘期	9
估价作业日期	9
四、估价技术报告	10
区位状况描述与分析	10
实物状况描述与分析	11
权益状况描述与分析	11
市场背景描述与分析	11
最高最佳利用分析	12
估价方法选适用性分析	13
估价测算过程	13
估价结果确定	15
五、附件	16



## 一、估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、我们在本估价报告中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。

二、本估价报告的分析、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经说明的估价假设和限制条件的限制。

三、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。

四、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

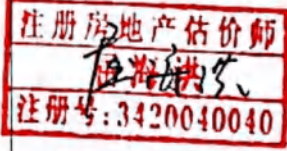
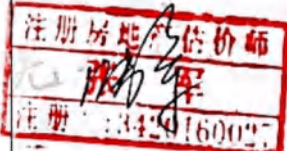
五、估价人员屈海洪、张军对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用情况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象进行建筑结构质量进行调查的责任。

六、我们在估价中没有得到其他人员的专业帮助。

七、注册房地产评估师执行房地产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事方决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

八、本报告的附件是本报告的重要组成部分，使用本报告请仔细阅读附件。本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失，本估价机构和估价人员不承担任何责任。

参加本次估价的注册房地产估价师注册证号、签章：

姓名	注册号	签名	签名日期
屈海洪	3420040040		2022年3月18日
张军	3420160027		2022年3月18日

二〇二二年三月十八日



## 二、估价假设和限制条件

### 一、本次估价的一般假设

1. 估价对象权力明晰;

2. 买卖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,洽谈和交易期间物业价值将保持稳定。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;

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. 市场供求关系、结构保持稳定,未发生重大变化或实质性改变;

5. 根据估价对象的用地现状,基础设施设定为“六通一平”(即:通上水、下水、通燃气、通电、通讯、通路及宗地内场地平整);

6. 按照最高最佳使用原则,估价对象以实际用途为最高最佳使用;

7. 委托方向本估价机构提供的包括委托书在内的有关证件、资料和陈述的情况是真实的;本次评估范围的建筑面积为147.56平方米,面积依据委托方委托确定的,并假设其为真实、准确的、且四至界限清楚,无权属争议;

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之日的状况相同。

### 二、未定事项假设

1. 本次估价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,估价人员现场勘察时,未对其建筑物基础、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。

2. 本次估价是以提供给估价机构的估价对象不存在抵押权、典权等他项权利为假设前提。特提请报告使用人注意!

### 三、背离事实假设

1. 估价结果是为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,也没有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等对估价结果的影响;当上述条件发生变化时,估价结果一般会发生变化。

2. 估价结果未考虑估价对象及所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。



3、本次没有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。

#### 四、不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

#### 五、依据不足假设

委托方提供的资料中未记载建筑物建设年代，估价师现场勘查时通过询问了解到估价对象约建成于 2012 年，若与实际建成年代差异 3 年以上，报告结果应进行调整。

#### 六、本报告使用的限制条件

1、本报告仅为委托方在本次估价目的下使用，不得用于其他用途。

2、本报告使用的有效期为一年。即估价目的在报告提交后的一年内实现，估价结果可作估价对象的市场价格参考，超过一年，需重新进行估价。

3、本报告未经估价机构书面同意，不得向委托方和评估报告审核部门之外的单位或个人提供，报告的全部或部分内容，未经许可不得发表于任何公开媒体。

4. 如发现本报告内的文字或数字因校印或其他原因出现误差时，请通知本公司进行更正。否则，报告误差部分无效。

昊光房产



### 三、房地产估价结果报告

#### 一、估价委托人

名称：泾县人民法院  
联系人：刘嘉  
联系电话：15256350044

#### 二、房地产估价机构

名称：安徽昊光房地产评估经纪咨询有限公司  
法人代表：韩 孔  
地址：安徽省宿州市埇桥区南翔云集 10 号楼 7 楼北侧  
统一社会信用代码：91341302738919910C  
资格等级：国家贰级房地产估价机构  
证书编号：GL212008  
有效期限：2021 年 3 月 26 日至 2024 年 3 月 25 日  
联系人：张 军                      联系电话：18005575839

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、估价对象位置及坐落

估价对象位于安徽省宣城市泾县泾川镇财富东路皖南国际花苑 21 幢 602 室，具体位置环境附后：

##### 2、权益状况

委托方提供的不动产权证号：皖（2021）泾县不动产权第 0005394 号。（2021）皖 1823 执 843 号（依据委托方提供的《委托书》确定），土地用途为城镇住宅用地。

##### 3、实物状况

###### (1)、土地状况

估价对象占用土地呈长方形，四至范围为东邻创业路，南邻工矿新村，西邻红星国际大酒店，北邻财富东路，地面平整，地势平坦，地质条件良好，估价人员经现场勘察确定宗地所在区域基础设施已达到“六通”一平（通路、通电、通燃气、通上水、通下水、通讯宗地内场地平整）。

###### (2)、建筑物状况

根据委托方提供的原交易信息及估价人员现场勘察，楼层总层数为 6 层；估价对象所在层数为 6 层，维护正常，建筑物状况完好。其具体实物状况如下：



坐落	安徽省宣城市泾县泾川镇财富东路皖南国际花苑 21 幢 602 室		
房地产权利人	██████████	建筑年代	2012 年
证载用途	住宅	结构	框架
实际用途	住宅	层高	层高 3.0 米
证载建筑面积	147.56 平方米	朝向	南
总层数	6	所在层数	6
装修及设备安装状况			
外墙	外墙砖		
位置 \ 项目	天花	内墙	地面
室内	毛坯	毛坯	水泥地坪
门窗	防盗门		
照明	暗线灯照明		
其他	无		

房屋照片附后：

五、价值时点：依据估价委托人的委托及估价师的现场查勘时间确定价值时点为 2022 年 3 月 8 日。

六、价值类型：房地产市场价格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，选用比较法、收益法评估得出。

七、估价原则：

1: 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求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。

2: 合法原则

评估价值应为在依法判断的估价对象状况下的价值或价格

3: 价值时点原则

价值时点原则要求估价结果应为在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

替代原则要求估价结果与估价对象类似的房地产在同等条件下的价值或价格偏差应在合理范围内。





## 5: 最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。指在法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，使估价对象的价值最大的一种利用。

## 八、估价依据：

### 1: 法律、法规和政策性文件

- (1)、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (2)、《中华人民共和国土地管理法》；
- (3)、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- (4)、《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》；
- (5)、《中华人民共和国担保法》；
- (6)、《中华人民共和国物权法》；
- (7)、《中华人民共和国资产评估法》

### 2: 技术标准、规程、规范

- (1)、《房地产估价规范》（GB/T50291--2015）；
- (2)、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013
- (3)、《城市房地产估价管理暂行办法》；
- (4)、《城镇土地估价规程》（GB/T18508--2001）。

### 3: 本估价机构掌握的房地产市场动态信息；

### 4: 委托方提供的与本次估价相关的权证资料；

### 5: 估价人员现场查勘结果。

## 九、估价方法及运用：

本估价报告中，估价结果为估价对象于价值时点的市场价值。本估价报告中，估价结果为估价对象于价值时点的市场价值。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。

根据《房地产估价规范》（GB/T50291--2015），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。根据估价对象的特点以及此次评估的目的，认真分析所掌握的资料并对邻近类似房地产进行实地考察后，同类房地产有比较稳定租金收益，经研究、分析，本报告采用收益法进行评估房地产价值。

收益法：预计估价对象未来的正常收益，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。

## 十、估价结果：

注册房地产估价师在实地查看的基础上，根据国家标准《房地产估价规范》，根据估



## 5: 最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。指在法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，使估价对象的价值最大的一种利用。

## 八、估价依据：

### 1: 法律、法规和政策性文件

- (1)、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (2)、《中华人民共和国土地管理法》；
- (3)、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- (4)、《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》；
- (5)、《中华人民共和国担保法》；
- (6)、《中华人民共和国物权法》；
- (7)、《中华人民共和国资产评估法》

### 2: 技术标准、规程、规范

- (1)、《房地产估价规范》（GB/T50291--2015）；
- (2)、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013
- (3)、《城市房地产估价管理暂行办法》；
- (4)、《城镇土地估价规程》（GB/T18508--2001）。

3: 本估价机构掌握的房地产市场动态信息；

4: 委托方提供的与本次估价相关的权证资料；

5: 估价人员现场查勘结果。

## 九、估价方法及运用：

本估价报告中，估价结果为估价对象于价值时点的市场价值。本估价报告中，估价结果为估价对象于价值时点的市场价值。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。

根据《房地产估价规范》（GB/T50291--2015），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。根据估价对象的特点以及此次评估的目的，认真分析所掌握的资料并对邻近类似房地产进行实地考察后，同类房地产有比较稳定租金收益，经研究、分析，本报告采用收益法进行评估房地产价值。

收益法：预计估价对象未来的正常收益，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。

## 十、估价结果：

注册房地产估价师在实地查看的基础上，根据国家标准《房地产估价规范》，根据估



价目的，遵循估价原则，按照规范的估价程序，选用科学合理的估价办法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验和分析房地产市场的各种影响因素，经过仔细分析测算，最终确定估价对象在价值时点 2022 年 3 月 8 日涉案房地产市场价值为：

估价结果汇总表 币种：人民币

估价方法		收益法
相关结果		
评估价 值	单价 (元/m <sup>2</sup> )	6464
	面积 (m <sup>2</sup> )	147.56
	总价 (元)	人民币 953828 元 (大写人民币玖拾伍万叁仟捌佰贰拾捌圆整)

### 十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
屈海洪	3420040040	注册房地产估价师 屈海洪 注册号: 3420040040	2022年3月18日
张军	3420160027	注册房地产估价师 张军 注册号: 3420160027	2022年3月18日

十二、实地查勘期：2022 年 3 月 8 日—2022 年 3 月 8 日

十三、估价作业日期：2022 年 3 月 8 日—2022 年 3 月 18 日。

昊光房产



## 四、房地产估价技术报告

### 一、区位状况描述与分析

#### (1) 位置状况

坐落	安徽省宣城市泾县泾川镇财富东路皖南国际花苑
方位及四至	四至范围为东邻创业路，南邻工矿新村，西邻红星国际大酒店，北邻财富东路
楼层	房屋所在层：6层
朝向	南

#### (2) 交通状况

道路	临主要道路
公共交通	12路公交车
交通管制	无交通管制

#### (3) 周围环境状况

自然环境	一般
人文环境	估价对象以城镇居民购置为主，相对人文环境一般。
景观	一般

#### (4) 外部配套设施状况

基础设施	区内通上下水、通电、通路和通讯等各项基础配套设施齐备，保障率高。
公共配套设施	估价对象所在区域公共配套设施较一般。

#### (5) 区位状况因素

区位状况优劣性分析	估价对象位于泾县泾川镇财富东路皖南国际花苑，环境一般，居住密度较好，区位一般。
-----------	---

### 二、实物状况描述与分析

#### 1、土地状况描述与分析

估价对象占用土地呈四边形，地面平整，地势平坦，地质条件良好，估价人员经现场勘察确定宗地所在区域基础设施已达到“六通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯宗地内场地平整）。该宗地上均为已建成物业。

#### 2、建筑物状况

根据委托方提供的交易信息及估价人员现场勘察，楼层总层数为6层；估价对象所在层数为6层，维护正常，建筑物状况完好。其具体实物状况如下：



坐落	安徽省宣城市泾县泾川镇财富东路皖南国际花苑 21 幢 602 室		
房地产权利人		建筑年代	2012 年
证载用途	住宅	结构	框架
实际用途	住宅	层高	层高 3.0 米
证载建筑面积	147.56 平方米	朝向	南
总层数	6	所在层数	6
装修及设备安装状况			
外墙	外墙砖		
位置 \ 项目	天花	内墙	地面
室内	毛坯	毛坯	水泥地坪
门窗	防盗门		
照明	暗线灯照明		
其他	无		

照片附后:

### 三、权益状况描述与分析

委托方提供的不动产权证号: 皖(2021)泾县不动产权第 0005394 号。(2021)皖 1823 执 843 号(依据委托方提供的《委托书》确定), 土地用途为城镇住宅用地。

### 四、市场背景分析

泾县, 古称猷州, 隶属于安徽宣城市。泾县县名始见于《汉书》, 历来认为泾县建置于汉初, 故称“汉家旧县”。县名一直沿用至今。

泾县地处安徽省东南部, 青弋江上游, 地理坐标为北纬 30° 21' ~ 30° 51', 东经 117° 57' ~ 118° 41', 是长江南岸与皖南山区的相接地带, 全县总面积 2054.5 平方千米。全境属亚热带季风湿润性气候, 年平均温度 15℃, 降水量 1500 毫米, 日照 2113 小时, 无霜期 240 天。雨量充沛, 阳光充足, 气候温和, 四季分明。

全县有 40 多处人文景观, 分别被列为国家、省和县重点文物保护单位。有“云中美人雾里山”之誉的云岭乡, 抗日军兴之初, 新四军军部和中共中央东南局曾驻此 3 年, 指挥铁军驰骋大江南北, 抗日救国。1962 年原址建“新四军军部旧址纪念馆”, 列为国家重点文物保护单位。1985 年又建陈列馆, 展出有关新四军的珍贵革命文物和史料 6000 余件。

### 五、最高最佳利用分析

最高最佳使用, 是估价对象的一种最可能的使用, 这种最可能的使用是法律上允许、



技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。

房地产估价要以房地产的最高最佳使用为前提，最高最佳使用分析真正体现了估价客观性：

1、法律上允许（规划及相关政策法规许可）。即不受现时使用状况的限制，而依照法律法规、规划发展的方向，按照其可能的最优用途估价。

2、技术上可行。即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用，要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行估价。

3、财务上可行。即评估价格应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大收益的使用方式的估价结果。

4、土地与建筑物的均衡性。即以房地产内部构成要素的组合是否达到均衡来判断其是否处于最优使用状态。

5、房地产与周围环境的协调性。即房地产与外部环境是否均衡或协调的问题，就是说估价时不按原用途估价，而按房地产与其周围环境相协调能获得大量外部经济效益的最优使用的新用途进行估价。

根据估价对象所在区域的房地产市场状况，以及泾县土地利用总体规划的要求，同时结合估价对象区域因素和个别因素状况，按照最高最佳使用原则，分析认定本报告中估价对象以证载用途为最高最佳使用。

## 六、估价方法适用性分析

### (一)评估方法的选择

可选估价方法	比较法	收益法	假设开发法	成本法
估价方法定义	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。	收益法是在估算不动产在未来每年预期纯收益的基础上，以一定的报酬率或资本化率、收益乘数，将评估对象在未来每年的纯收益换算为评估时点收益总和的一种方法	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	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
是否选取	不选取	选取	不选取	不选取



估价方法适用理由	由于目前该评估对象区位一般，交易量较少，市场公开资料不易取得，故本次评估不宜采纳比较法。	评估对象区域内类似房地产租赁需求较多，收益稳定，符合收益还原法运用的条件。本次评估采用收益法进行评估。	估价对象为已建成物业，未来不存在再投资开发的可能	由于估价对象为已开发房地产，如从投资的角度成本法去测算估价对象的价值，会低估房地产市场价格，故本次评估不采用成本法。
----------	--	---	--------------------------	--

### (二)技术路线:

收益法：收益法是在估算不动产在未来每年预期纯收益的基础上，以一定的报酬率或资本化率、收益乘数，将评估对象在未来每年的纯收益换算为评估时点收益总和的一种方法。收益期采用按照土地出让年限和房屋自然寿命孰短原则推算，以此求取估价对象的收益价值。

## 七、估价测算过程

### 收益法:

1、收益法是指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价格或价值的方法。收益法估价公式如下：

$$P = \frac{a}{r-b} \times \frac{1+b}{1+r} \times [1 - (\frac{1+b}{1+r})^n]$$

式中：

P——房地产价值                      a——年客观纯收益  
r——资本化率                        n——尚可收益年限  
b——递增比率

### 2、计算过程：

#### (一)、年潜在毛租金收入

①年客观租金收入：估价对象房地产的收益主要是租金的收入，根据估价师现场调查当地房地产市场行情得出类似房地产年客观租金收入约为 150.96 (元/m<sup>2</sup>年)。

②其他收入：指押金及保证金的利息收入，由于目前泾县租赁押金收取较少，本次评估忽略不计。

年潜在毛租金收入=年客观租金收入+其他收入=150.96 元/平方米

(二)、空置和租约损失，房屋租赁本身就存在租赁人的衔接及搬进搬出清理等状



况，依据正常租赁情况，取空置和租约损失为年租金的 1%，即年租金\*1%=1.51 元

#### (三)、年运营费用：

年总费用=维修费+房地产税+管理费用+房屋保险费+物业管理费+水电费

①维修费，依据该类房产建设技术标准及泾县相关市场状况，该房产建筑造价约 1500 元，根据现场查勘房屋状况，建筑物质量较好，年维修费取建筑造价的 0.5%，即  $1500*0.5\%=7.5$  元。

②房地产税，泾县目前租赁市场均为净价出租，房产税费均由租赁方承担，在此取值为 0。

③房屋保险费，主要保障火灾、爆炸、雷击等自然灾害和意外事故造成的房屋损失。房屋保险一般由屋主或住户投保，保险费率为 0.1-0.2%，依据泾县市场状况为 0.1%，保险费为  $1500*0.1\%=1.5$  元。

④管理费用，依据市场状况及目前估计对象小区状况来看，管理费用年取租金的 1%，年租金\*1%=1.51 元。

⑤物业管理费、水电费等，泾县目前租赁市场均为净价出租，均由租赁方承担，在此取值为 0。

则：年总费用=维修费+房地产税+管理费用+房屋保险费+物业管理费+水电费

年总费用=10.51 元

#### (四)、年净收益：

年净收益=年潜在毛租金收入-年空置和租约损失-年运营费用+其他收入

= $150.96-1.51-10.51=138.94$  元

#### (五)、综合资本化率 r 的确定：

综合资本化率将全部房地产的净收益转换为房地产价值的资本化率，资本化率求取的方法有市场提取法、累加法、投资收益率排序插入法等。根据本次评估对象及目的评估人员采用累加法，即安全利率加风险调整值法确定资本化率。取一年期定期存款利率 1.5%作为安全利率，根据泾县类似房地产投资及收益客观情况，经估价人员研究确定风险调整值为 3.5%，则估价对象的资本化率= $1.5\%+3.5\%=5\%$ 。

#### (六)、收益期 n 的确定：

根据委托方提供的信息及估价人员调查了解，估价对象是钢混结构，建筑物约建成于 2012 年，建筑物耐用年限为 60 年；已使用 10 年尚有 50 年使用年限，按照土地出让年限和建筑物耐用年限孰短原则确定估价对象的收益期为 50 年。





(七)、收益年限内租金递增比率  $b$  的确定:

综合分析估价对象所处位置、周边人文景观、居住环境状况、公共配套状况、基础配套设施状况、建成年代、未来收益等情况,结合估价师估价经验确定估价对象的租金递增比率  $b=4.9\%$ 。

(八)、求取评估对象的收益单价:

将上述年净纯租金收益、资本化率和经济收益年限代入公式,测算估价对象的评估价格为:

$$P = \frac{a}{r-b} \times \left[ 1 - \left( \frac{1+b}{1+r} \right)^n \right]$$

$$= \frac{138.94}{0.1\%} \times \left[ 1 - \left( \frac{1+5\%}{1+4.9\%} \right)^{50} \right]$$

$$= 6464 \text{ 元/平方米}$$

#### 八、估价结果确定:

通过上述测算,收益法测算结果为 6464 元/ $m^2$ ,能够体现目前房地产市场状况,估价人员确定估价对象在价值时点 2022 年 3 月 8 日的市场价值为:

估价方法		收益法
相关结果		
评估价值	单价 (元/ $m^2$ )	6464
	面积 ( $m^2$ )	147.56
	总价 (元)	人民币 953828 元 (大写人民币玖拾伍万叁仟捌佰贰拾捌圆整)



## 五、附件

- (一) 委托书
- (二) 委托方相关资料
- (三) 房地产价格评估机构资格证书
- (四) 企业法人营业执照 (副本)
- (五) 房地产估价师注册证书

昊光房产



# 安徽省泾县人民法院 执行裁定书

(2021)皖1823执843号之一

申请执行人：[REDACTED]，男，1945年11月18日生，汉族，居民，住安徽省[REDACTED]。

被执行人：[REDACTED]，男，1990年6月19日生，汉族，居民，住安徽省[REDACTED]。

关于[REDACTED]与[REDACTED]民间借贷纠纷一案，泾县人民法院作出的(2020)皖1823民初2093号民事判决书已经发生法律效力。因被执行人[REDACTED]未履行上述民事判决书确定的义务，申请执行人[REDACTED]于2021年7月7日向本院申请执行，本院已依法立案执行。

执行过程中查明，被执行人[REDACTED]名下有位于泾县泾川镇财富东路皖南国际花苑21幢602室房屋1套。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、《最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定(试行)》第38条的规定，裁定如下：

查封登记在被执行人[REDACTED]名下位于泾县泾川镇财富东路皖南国际花苑21幢602室房屋1套。查封期限为三年。

本裁定送达后即发生法律效力。

审 判 长 汪小传

审 判 员 朱太平

审 判 员 秦建宏

二〇二一年七月十四日

书 记 员 周紫微

本件与原件核对无异



# 泾县人民法院

## 委托书

(2021)皖 1823 执 843 号

安徽昊光房地产评估经纪咨询有限公司：

我院在执行[ ]与[ ]民间借贷纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

安徽省宣城市泾县泾川镇财富东路皖南国际花苑 21 幢 602 室。



承办人：汪小传      联系电话：18956303151  
联系人：刘嘉      联系电话：15256350044  
本院地址：安徽泾县泾川镇财富路与学业路交口





# 不动产权情况表



现实数据 已被抵押 已被查封

不动产登记信息				
业务号	202107050027		登记类型	转移登记
不动产权证书(明)号	皖(2021)泾县不动产权第0005394号		档案号	F(2021)04338
登记时间	2021/7/5 15:02:16		权属状态	登记
不动产坐落	泾县涇川镇财富东路皖南国际花苑21幢602室			
所有权人	[REDACTED]		证件种类	身份证 身份证
证件号	342529199006196210 342523199207200724		共有情况	共同共有
不动产单元号	341823100415GB00004F00210602		土地使用权面积(m²)	/
土地使用权人	[REDACTED]		土地权利类型	国有建设用地使用权
土地用途	城镇住宅用地		土地权利性质	出让
土地使用期限	2009/11/30 起 2079/11/30 止			
房屋用途	住宅		房屋性质	市场化商品房
房屋结构	钢混		所在层/总层数	6/6
建筑面积(m²)	147.56	专有建筑面积(m²)	132.89	分摊建筑面积(m²) 14.67
竣工时间	1900-01-01		异议情况	无
抵押情况	已被抵押		查封情况	已被查封
权利其他状况	房屋专有建筑面积:132.89m², 房屋分摊建筑面积:14.67m² 房屋结构:钢筋混凝土结构 房屋总层数:6层, 所在层数:6层			
附记	/			

## 抵押情况

抵押权人	不动产证明号	抵押方式	抵押范围	抵押顺位	抵押金额(元)	抵押期限	登记日期	抵押人



附：相关法律条文

《中华人民共和国民事诉讼法》

第二百四十四条 被执行人未按执行通知履行法律文书确定的义务，人民法院有权查封、扣押、冻结、拍卖、变卖被执行人应当履行义务部分的财产。但应当保留被执行人及其所扶养家属的生活必需品。

采取前款措施，人民法院应当作出裁定。

《最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定（试行）》

第 38 条 被执行人无金钱给付能力的，人民法院有权裁定对被执行人的其他财产采取查封、扣押措施。裁定书应送达被执行人。

采取前款措施需有关单位协助的，应当向有关单位发出协助执行通知书，连同裁定书副本一并送达有关单位。



房地产现场查勘记录表

房地产坐落	宣城市泾县泾川镇财富东路城南 国际花园2幢602室			楼盘名称	国际花园		
楼层/总楼层	6/6+1	使用状况	<input type="radio"/> 自用 <input checked="" type="radio"/> 空置 <input type="radio"/> 出租		建筑面积 (m²)	147.56	成新率 (%)
临街状况		层高	3.1	朝向	南		维修保养
							<input type="radio"/> 良好 <input checked="" type="radio"/> 一般 <input type="radio"/> 较差
通风采光	<input checked="" type="radio"/> 良好 <input type="radio"/> 一般 <input type="radio"/> 较差		公交线路: 12路			建筑年代	2011
法定用途	住宅		现状用途	住宅		建筑结构	混
四至	东: 创业路		南: 二矿新村	西: 红星国际大酒店	北: 财富东路		
装修档次	<input checked="" type="radio"/> 毛坯 <input type="radio"/> 普通 <input type="radio"/> 精装 <input type="radio"/> 豪华		周边配套	<input type="radio"/> 商场 <input type="radio"/> 幼儿园 <input type="radio"/> 学校 <input type="radio"/> 医院 <input type="radio"/> 邮局 <input type="radio"/> 银行 <input type="radio"/> 菜市场 <input type="radio"/> 超市 <input type="radio"/> 公园 <input type="radio"/> 其他			
内部装修	基本状况			使用状况			
地面	水地			<input checked="" type="radio"/> 完好 <input type="radio"/> 轻度破损 <input type="radio"/> 一般破损			
墙面	乳胶漆			<input checked="" type="radio"/> 完好 <input type="radio"/> 轻度破损 <input type="radio"/> 一般破损			
天花	无			<input checked="" type="radio"/> 完好 <input type="radio"/> 轻度破损 <input type="radio"/> 一般破损			
门、窗	钢门后			<input checked="" type="radio"/> 完好 <input type="radio"/> 轻度破损 <input type="radio"/> 一般破损			
设施设备	水电进门						
基础设施	<input type="radio"/> 七通一平 <input checked="" type="radio"/> 六通一平 <input type="radio"/> 五通一平 <input type="radio"/> 四通一平 <input type="radio"/> 三通一平						
委托方 陪同人员 签字	陪同人员签字: [Redacted]			现场查勘人员签字		[Signature]	
	联系电话: [Redacted]			查勘日期		2022.3.8	



中华人民共和国  
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称:安徽昊光房地产评估经纪咨询有限公司

法定代表人:  
(执行事务合伙人)

住所:安徽省滁州市琅琊区龙翔云景10号楼7层北段

统一社会信用代码:91341302738919910C

备案等级:二级

证书编号:GL212008

有效期限:2021年3月26日至2024年3月25日

发证机关(公章)



中华人民共和国住房和城乡建设部制



扫描全能王 创建





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

913413027588169105(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 安徽吴光尚地产业评估经营投资有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 叶孔

经营范围 一般项目：房地产经纪；房地产评估；房地产经纪；二手车鉴定评估；价格鉴证评估；除在营业场所外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目。  
许可项目：测绘服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

注册资本 伍佰万元整

成立日期 2002年05月22日

营业期限 / 长期

住所 安徽省滁州市琅琊区南谗云集10号楼7楼北101



登记机关

2022年 02月 11日

国家企业信用信息公示系统网址: www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址: www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局 监制 第2-14号



扫描全能王 创建

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. 00200517

姓名 / Full name

匡海洪

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

342201196608010851

注册号 / Registration No.

3420040040

执业机构 / Employer

安徽昊光房地产评估经纪咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-2-10

持证人签名 / Bearer's signature

匡海洪



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. 00175410

姓名 / Full name

张军

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

342201197810150078

注册号 / Registration No.

3420160027

执业机构 / Employer

安徽昊光房地产评估经纪咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-4-24

持证人签名 / Bearer's signature

张军



扫描全能王 创建



扫描全能王 创建



扫描全能王 创建