

# 房地产估价报告

估价项目名称：黄山市歙县徽城镇旻村和泰国际城 11 幢 3-1506 室

住宅用房的 market 价值评估

估价委托人：安徽省歙县人民法院

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

注册号

熊俊生

3420150076

孙景明

3320090017

估价作业期：2022 年 6 月 22 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 FJ-0016 号



## 致估价委托人函

安徽省歙县人民法院：

我公司于2022年6月22日接受贵方委托，对贵方在执行案件中涉及的位于黄山市歙县徽城镇旻村和泰国际城11幢3-1506室住宅用房[建筑面积为90.48m<sup>2</sup>，权利人为曾永军、刘颖（共同共有），不动产权证号：房地权证歙房字第2016041300201、2016041300202号，规划用途为住宅，土地使用期限为2080年06月29日止]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、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

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2022年6月23日。

我公司派出注册房地产估价师于2022年6月23日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，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：

在满足全部假设和限制条件下，位于黄山市歙县徽城镇旻村和泰国际城11幢3-1506室住宅用房[建筑面积90.48m<sup>2</sup>]在价值时点的市场价值为：总价RMB77.92万元，大写人民币：柒拾柒万玖仟贰佰元整，单价8612元/m<sup>2</sup>。

提示：1、本报告评估结果应用有效期为自报告出具之日起一年内有效，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、本次评估价值为房地合一价值。

此致



## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：安徽省歙县人民法院

地址：安徽省歙县徽城镇紫阳路43号

### 二、房地产估价机构

机构名称：安徽安和房地产土地评估有限公司

法定代表人：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

统一社会信用代码：91340100686882959C

所在地址：合肥市蜀山区潜山路与望江西路交口

港汇广场A座2308室

### 三、估价对象

#### (一) 估价对象概况

#### 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、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

#### 2. 估价对象基本状况

估价对象为黄山市歙县徽城镇旴村和泰国际城11幢3-1506室住宅用房，坐落于歙县徽城镇旴村和泰国际城内，根据估价委托人提供的《安徽省歙县人民法院委托书》、《房地产权证》可知估价对象权利人为曾永军、刘颖（共同共有），规划用途为成套住宅，实际用途为住宅，该栋楼总计19层（地上19层，地下0层），估价对象位于地上第15层，成新度约八五成新，钢筋混凝土结构。房屋登记建筑面积为90.48 m<sup>2</sup>，本次评估面积为90.48 m<sup>2</sup>。

估价对象建筑物与土地权利主体一致，权属无争议。

#### 3. 土地基本状况

根据估价委托人提供的《房地产权证》未记载估价对象的土地用途和土地使用权类型，根据估价人员现场调查和了解，估价对象土地用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为出让。故本次估价设定估价对象土地用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为出让。根据估价委托人提供的《房地产权证》记载的信息土地使用期限至2080年06月29日止。估价对象所在小区土地四至为北至滨江路、西至皖赣线、南至歙州大道、东至百花路。估价对象所占用的土地形状较规则、地





估价对象附近有921路、922路公交车经停周边,最近公交站台在100米内,交通便捷。

### 5.3 商业繁华度

估价对象周围附近有张曙音乐广场,徽州新天地二期、维也纳酒店、徽州艺术品市场等,商业繁华度较优。

### 5.4 公用基础设施

估价对象所处区域附近有安歙县丰乐小学、黄山市歙州学校、歙县社会福利院等,周边小区较多,如碧龙湾花园等,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较好,该区域适合居住和投资。

## 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

由于估价委托人未明确本次价值时点,考虑估价对象的价值是现时现价及估价目的,本次评估经咨询委托方,以现场勘查之日2022年6月23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》(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〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正);

2、《中华人民共和国土地管理法》(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〉的决定》第三次修正);

3、《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过);

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)
- 8、《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)
- 9、《最高人民法院关于人民法院财产处置参考价若干问题的规定》(法释[2018]15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/T 50899 - 2013)；
- 3、《司法鉴定程序通则》修订版(司法部令第132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、《安徽省歙县人民法院委托书》[(2022)皖1021执983号]；
- 2、《房地产权证》复印件；
- 3、其他相关资料。

#### (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、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个方面依序筛选:

(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。只有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,对不同区位、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。本次估价市场比较法依据的是替代原则。

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

根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)和估价对象的特点以及此次估价目的,本次估价选择采用比较法,不采用成本法、收益法和假设开发法。

### 1. 选用的估价方法及理由

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。

理由:估价对象同类房地产数量较多,并在价值时点近期经常发生交易且具有一定可比性,故选用。

### 2. 不选用的估价方法及理由

(1) 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。

理由:该估价方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,又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。成本法一般适用于评估可独立开发建设整体房地产的价值。本次估价对象仅为已建成的整幢住宅楼其中的一套住宅用房,对于整栋楼的整体规划数据及开发投入成本数据很难取得,而且周边配套齐全,成本法无法体现其市场价值,故不选用。





(2) 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。

理由: 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、餐馆、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, 但目前住宅房地产市场价格居高、出租租金明显偏低, 租金回报与实际成交价格严重不匹配, 导致以当前租金水平作为测算基础得出的收益价格大大低于正常市场实际成交价格, 运用收益法评估住宅房地产价值似乎显得不切实际, 故排除。

(3) 假设开发法: 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。

理由: 该估价方法适用于具有开发或再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, 故不选用。

## 十、估价结果

我公司严格按照国家有关法律法规和《房地产估价规范》的要求, 根据估价目的, 遵循估价原则, 按照估价程序, 依据贵方提供的资料, 选用适宜的估价方法, 通过综合分析影响房地产价格因素, 进行认真测算, 最终确定估价对象在价值时点 2022 年 6 月 23 日满足各项假设限制条件下的市场价值为: 总价 RMB77.92 万元, 大写人民币: 柒拾柒万玖仟贰佰元整, 单价 8612 元/m<sup>2</sup>。

## 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	熊俊生	2022年6月24日
孙景明	3320090017	孙景明	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6月23日至2022年6月23日。

## 十三、估价作业期

2022年6月22日至2022年6月24日

## 十四、估价报告使用期限

根据黄山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,所以本次评估估价报告使用期限,自估价报告出具之日(2022年6月24日)起壹年内有效。

