

涉执房地产处置 司法评估报告

估价报告编号：皖建工[2022]房估字第 340100-3031 号

估价项目：安庆市迎江区华中东路红旗小区内新世纪花园
68#楼 2 单元 1003 室住宅

估价委托人：安庆市中级人民法院

估价机构：安徽建工房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：时富生 3420180068
余振坤 3420040050

估价报告出具日期：二〇二二年四月二十七日

致估价委托人函

安庆市中级人民法院：

我公司受贵方的委托，根据估价目的（为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据）的要求。按照《房地产估价规范》规定的技术标准和程序，在合理的假设下，采用了比较法和成本法，对估价对象【安庆市迎江区华中东路红旗小区内新世纪花园 68#楼 2 单元 1003 室住宅，《房地产权证》权证字号分别为：房地权宜房字第 3090634 号、房地权宜房共字第 37154 号，房地产权利人：杨杰、谢佳，共有权人所占份额：共同共有，建筑面积：98.62m²，建筑结构：钢筋混凝土结构，所在层：10 层，总层数：12 层，竣工日期：2005 年；《国有土地使用证》编号：庆国用（2009）第 5621 号，土地使用权人：杨杰、谢佳，座落：红旗小区内新世纪花园 68#楼 2 单元 1003 室，用途：住宅，使用权类型：出让，终止日期：2066 年 1 月，使用权面积：8.22m²。】在价值时点（二〇二二年四月八日）时的真实、客观、合理的房地产市场价格价值进行了专业分析、测算和判断，最终估价结果总价为：人民币捌拾捌万陆仟伍佰玖拾肆元整（¥886594 元），单价：¥8990 元/m²。

特别提示：

- 1、本估价报告书共有四个部分，必须完整使用，不得拆解；
- 2、本估价结果是在第二部分“估价假设”前提下的结论；
- 3、本估价结果的使用必须在第二部分“估价报告使用的限制条件”下使用。

安徽建工房地产土地资产评估有限公司

法定代表人盖章：

二〇二二年四月二十七日



目 录

一、注册房地产估价师声明	1
二、估价假设和限制条件	2
(一) 一般假设	2
(二) 未定事项假设	2
(三) 背离事实假设	2
(四) 不相一致假设	2
(五) 依据不足假设	2
(六) 估价报告使用限制	3
三、估价结果报告	4
(一) 估价委托人	4
(二) 估价机构	4
(三) 估价目的	4
(四) 估价对象	4
(五) 价值时点	5
(六) 价值类型	5
(七) 估价原则	6
(八) 估价依据	6
(九) 估价方法	8
(十) 估价结果	9
(十一) 注册房地产估价师	9
(十二) 实地查勘期	9
(十三) 估价作业期	9
四、附件	10
(一) 估价委托书	10
(二) 估价对象位置图	11
(三) 估价对象现场查勘照片	12
(四) 现场查勘记录	13
(五) 估价对象权属证明材料	14
(六) 营业执照和估价备案证书	23
(七) 注册房地产估价师注册证书	25

一、注册房地产估价师声明

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；

（二）本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、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）我们与本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）我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告；

（五）我们于二〇二二年四月八日对本估价报告中的估价对象（安庆市迎江区华中东路红旗小区内新世纪花园 68#楼 2 单元 1003 室住宅）进行了实地查勘；

（六）没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
时富生	3420180068	时富生	2022年4月27日
余振坤	3420040050	余振坤	2022年4月27日

二、估价假设和限制条件

(一) 一般假设

1. 假设估价对象在价值时点时达到最高最佳合法利用状态。
2. 假设估价委托人提供的估价对象房地产权属、面积等相关资料是合法、真实、准确和完整的，我们进行了审慎检查，并且力所能及地予以核实。
3. 假设该估价对象房地产的建筑工程没有质量问题，建筑结构是安全的，无理由怀疑其存在安全隐患。
4. 假设在价值时点的房地产市场为公平、公开、均衡的市场。
5. 假设该估价对象在价值时点时无欠缴税金及相关费用。

(二) 未定事项假设

由于未能进入室内，根据估价人员现场查勘和被执行人告知，室内未装修，为毛坯房，故本次评估设定室内装修状况为毛坯，若与实际情况不符，将以实际情况作相应调整。

(三) 背离事实假设

据了解，估价对象存在抵押、查封情况，根据本次估价目的，未考虑房地产抵押、查封情况对评估价值的影响，亦未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务对其价值的影响。

(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

本次估价无依据不足假设。

(六) 估价报告使用限制

1. 本估价报告仅限于估价委托人在此次估价目的下使用，估价委托人更改估价目的或者任何第三方均不得使用本报告。
2. 本估价报告出具日期为二〇二二年四月二十七日，根据本次估价目的，同时注册房地产估价师预计该估价对象市场价格在未来的一年之内，不会发生巨大变化，因此确定本次评估的市场价值有效期为一年，超过期限，其价格应作调整，甚至重估，否则，由此引起的一切责任均由使用人承担。
3. 房地产市场或估价对象周边环境以及建筑结构若在本报告评估结果的有效期内发生了重大变化，该估价对象必须重新评估，否则，一切后果均由本报告使用人承担。
4. 本估价报告共分为四个部分，不得拆解，必须完整地配合使用，否则使用无效。
5. 本估价报告未经安徽建工房地产土地资产评估有限公司书面同意，报告全部内容或者部分内容均不得发表在任何公开媒体上。
6. 本估价报告中的各项内容只能由安徽建工房地产土地资产评估有限公司负责解释。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：安庆市中级人民法院

联系电话：17709668126（谢法官）

(二) 估价机构

名称：安徽建工房地产土地资产评估有限公司

统一社会信用代码：913401007117944177

地址：安徽省合肥市高新区习友路 1689 号深港数字化产业园 7 号楼 7A-3701 室

法定代表人：张勇

资质等级：一级

证书编号：GA151001

联系电话：0551-65536558

(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

估价对象财产范围：包括房屋、分摊的土地使用权面积以及附着在该估价对象房地产上的水电、地下管道、构筑物、花草树木和室内装修等，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产的。

估价对象：安庆市迎江区华中东路红旗小区内新世纪花园 68#楼 2 单元 1003 室住宅。《房地产权证》权证字号分别为：房地权宜房字第 3090634 号、房地权宜房共字第 37154 号，房地产权利人：杨杰、谢佳，共有权人所占份额：共同共有，建筑面积：98.62m²，建筑结构：钢筋混凝土结构，所在层：10 层，总层数：12 层，竣工日期：2005 年。估价对象法定用途为住宅，目前空置。

实物状况：独立基础----无不均匀沉降，梁板柱承重----完好，普通粘土砖墙体----完好，外装饰为涂料----完好，内部为毛坯房，内装

饰为涂料----完好，地面为水泥砂浆----完好；现浇屋面----防水完好，未出现渗漏；防盗门、彩铝窗----完好，开关正常；电器线路----无老化；上下水管道----畅通、完好，层高：约 2.9m。估价对象的使用及维护状况较好。

土地状况：

《国有土地使用证》编号：庆国用（2009）第 5621 号，土地使用权人：杨杰、谢佳，座落：红旗小区内新世纪花园 68#楼 2 单元 1003 室，用途：住宅，使用权类型：出让，终止日期：2066 年 1 月，使用权面积：8.22m²；土地四至：东临港华路、南临红旗千和花园（华中路）、西临规划道路、北临皖江大道；土地开发程度：“六通”（通路、供水、排水、通电、通讯、通气）及场地平整。

（五） 价值时点

二〇二二年四月八日

本次估价是以注册房地产估价师现场勘查时间来确定价值时点的。

（六） 价值类型

1、价值类型的名称

本次估价的价值类型为市场价值。

2、价值定义

市场价值为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額。

3、价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括在基础设施“六通一平”和出让土地使用权及最佳状态为住宅用途房地产市场价值，包括建筑物及其分摊的土地使用权、室内装饰装修（不可移动部分），不包括室内动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房。

(七) 估价原则

估价原则是人们在房地产估价理论和实践的探索中，基于对房地产价格形成和运动规律的认识，总结出的房地产估价活动应遵循的法则或标准。目的是为了保证估价结果的同一性。

估价原则一般有以下几点：

1、**独立客观公正原则**：独立是要求房地产估价师要凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价，而不要受任何单位和个人非法干预。客观是要求房地产估价师要从客观实际出发，反映事物的本来面目进行估价，而不要带着自己的好恶、情感和偏见。公正是要求房地产估价师要公平正直地进行估价，而不要偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直地进行估价。

2、**合法原则**：是以估价对象在国家或地方的法律、法规和政策允许的范围内合法使用、合法处分为前提而进行的评估。

3、**最高最佳使用原则**：是以估价对象在合法的最高最佳使用状态下而进行的评估。

4、**替代原则**：是指在同一地区或同一供求范围内的类似地区的类似房地产（用途、结构、所处地区相同或相近），能够相互替代，其价格是相近的。

5、**价值时点原则**：是指某房地产的价格是动态变化的，不同的时间点，其价格不同，评估的价格实质上是指在某一时点下的价格。

本次估价目的是：为确定司法处置房地产提供参考依据而评估的房地产市场价值，应遵循以上 5 点估价原则。

(八) 估价依据

1. 《中华人民共和国民法典》，2020 年 5 月 28 日由十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行；
2. 《中华人民共和国资产评估法》已由中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，现予公布，自 2016 年 12 月 1 日起施行；

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》1994年7月5日第七届全国人大八次会议通过，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；
4. 《中华人民共和国土地管理法》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通过，2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。本决定自2020年1月1日起施行；
5. 《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）本规定自2018年9月1日起施行；
6. 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）；
7. 《城市房地产估价管理暂行办法》建设部（1992）建房579号；
8. 《房地产估价规范》国家标准 GB/T50291-2015，2015年4月8日中华人民共和国住房和城乡建设部公告第797号；
9. 《房屋完损等级评定标准》1984年11月8日建设部发布；
10. 《房地产估价基本术语标准》2013年6月26日中华人民共和国住房和城乡建设部公告第84号；
11. 中房学关于《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学〔2021〕37号），自2021年9月1日起施行；
12. 《安庆市城区土地级别及基准地价》2020年9月27日最新发布；
13. 《房地产权证》权证字号分别为：房地权宜房字第3090634号、房地权宜房共字第37154号，《国有土地使用证》编号：庆国用（2009）第5621号；

14. 安庆市房地产市场有关价格信息；
15. 《安徽省安庆市中级人民法院评估委托书》【(2020)皖08执恢8号】；
16. 委托方提供的有关材料；
17. 我公司及注册房地产估价师实地查勘、调查、收集到的有关资料。

(九) 估价方法

根据中华人民共和国国家标准（GB/T50291-2015）《房地产估价规范》，常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等等。

比较法，是将估价对象房地产与近期已发生了交易的类似房地产（指在用途、建筑结构、所处地区等方面，与估价对象房地产相同或相似的房地产）加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产价格。

收益法：是预计估价对象未来的正常收益，选用适当的资本化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。

成本法：是以开发或建造估价对象房地产或类似房地产（指在用途、建筑结构、所处地区等方面，与估价对象房地产相同或相似的房地产）所需的各项必要费用之和为基础，再加上正常的利润和应纳税金得出估价对象房地产价格。

假设开发法：是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。

本次评估通过估价人员现场查勘，并结合估价对象的实际情况和房地产市场的有关情况，得知该类住宅房地产的市场交易量较大；另外该估价对象的成本构成项目也可以进行估算，故选用比较法和成本法进行评估。

(十) 估价结果

估价方法		比较法	成本法
说明		比较法是根据市场行情修正得出比准价格，其结果更接近市场真实合理的价格，因此其权重应该较高。	成本法是根据各项费用之和并考虑房屋折旧，但是费用的估算有一定的偏差，使得积算价格不能很好地反映市场价值，其权重应该小。
建筑面积 (m ²)		98.62	98.62
测算结果	单价 (元/m ²)	9045	8860
权重		70%	30%
评估价值	总价 (元)	886594	
	单价 (元/m ²)	8990	

(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	签名	日期
时富生	3420180068	时富生	2022年4月27日
余振坤	3420040050	余振坤	2022年4月27日

(十二) 实地查勘期

是指自进入估价对象现场之日起至完成实地查勘之日止。本估价项目的实地查勘期：二〇二二年四月八日至二〇二二年四月八日。

(十三) 估价作业期

是指自受理估价委托之日起至估价报告出具之日止。本估价报告作业期：二〇二二年四月八日至二〇二二年四月二十七日。

四、附件

(一) 估价委托书

安徽省安庆市中级人民法院 评估委托书

(2020)皖08执恢8号

安徽建工房地产土地资产评估有限公司：

我院在执行中国长城资产管理股份有限公司安徽省分公司与谢加虎、杨杰、安徽协进贸易有限公司、谢佳、安庆天健贸易有限公司、安庆市富海商贸有限公司、张友丽借款合同纠纷一案中，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：

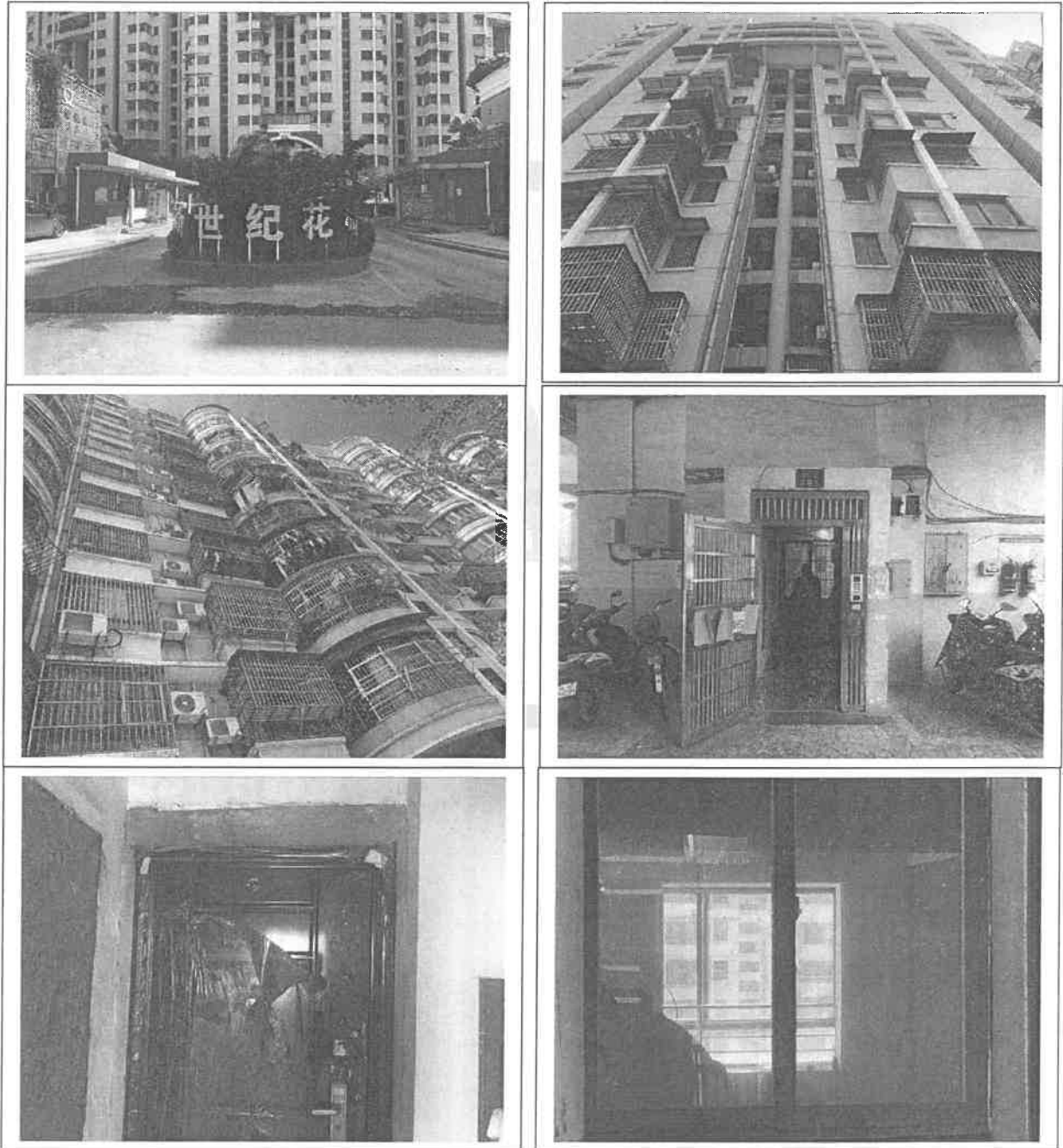
安徽省安庆市迎江区红旗小区内新世纪花园 63#楼 2 单元 404 室；安徽省安庆市迎江区红旗小区内新世纪花园 68#楼 2 单元 1003 室；安徽省安庆市宜秀区开发区光彩大市场三期光彩西四街 6#。



联系人：谢发亮 联系电话：17709668126
联系地址：安徽省安庆市振风大道 109 号
安徽省安庆市中级人民法院 执行局

(三) 估价对象现场查勘照片

注册房地产估价师对估价对象“安庆市迎江区华中东路红旗小区内新世纪花园 68#楼 2 单元 1003 室住宅”进行了现场查勘，现场查勘的照片包括：外部状况、内部状况和周边环境状况的





(四) 现场查勘记录

评估现场查勘登记表

项目名称: 安庆市中级人民法院原址 查勘时间: 2022.10.8 编号: _____

座落位置	<u>迎江区华中路新苑小区</u>		房屋用途	<u>住宅</u>	建筑面积	<u>98.62 m²</u>
结构类型	<u>钢混</u>	建成日期	<u>2005</u>	层数	<u>10/12</u>	标准层高
勘察部位		建筑标准		现场查勘状况		
结构部分	基础	<u>独立</u>		<u>√</u>		
	墙体	<u>砖混</u>				
	楼地面	<u>现浇</u>				
	屋面	<u>现浇</u>				
装修部分	门窗	<u>防盗门 彩铝窗</u>		<u>√</u>		
	外装饰	<u>涂料</u>				
	内装饰	<u>涂料</u>				
	顶棚	<u>√</u>				
设备部分	水电煤气	<u>有</u>		<u>√</u>		
	单元电梯数量	<u>1</u>				
房屋四至:	东: <u>清华路</u>		备注 <u>无违建</u>			
	南: <u>华中路</u>					
	西: <u>规划道路</u>					
	北: <u>皖水大道</u>					
房屋区位情况	交通情况	<u>便捷</u>				
	周边环境情况	<u>较好</u>				
	基础配套设施	<u>完善</u>				

现场勘查人员签字: _____

申请执行入: 谢佳 被执行人: _____

法院: 安庆中院 评估公司: 时富生