

# 房地产估价报告

估价项目名称：程国俊名下位于界首市砖集镇高项行政村殷庄自然村房地产市场价格评估

委托人：界首市人民法院

估价机构：安徽宏泰房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：卞志章（注册号：3420060016）

李伟（注册号：3420180058）

估价报告出具日期：二〇二二年八月一日

估价报告编号：宏泰裁字（2022）第1568号

**安徽宏泰房地产土地资产评估有限公司**

地址：安徽省阜阳市颍河西路522号（市房产局对面3楼）

电话：0558-2292828      18755812008      17305689898

# 致委托方函

界首市人民法院：

承蒙委托，我公司对程国俊名下位于界首市砖集镇高项行政村殷庄自然村住宅房地产〔总建筑面积：870.78 m<sup>2</sup>；用途：住宅；所在层次/总层数：1-4/4；建筑结构：混合〕进行了市场价值评估。

价值时点：2022年07月20日（委托书出具日）。

估价目的：为司法机关确定估价对象在价值时点的市场价值提供参考依据。

价值类型：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。

估价结果：经实地查勘和市场调查，房地产估价师本着独立、客观、公正、合法的原则，遵循《资产评估法》、《城市房地产管理法》、《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》、《人民法院委托评估工作规范》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》等相关法律法规和技术标准，全面分析了影响估价对象市场价格的因素，采用成本法进行分析、测算，确定估价对象在价值时点的市场价值为：

单价：1430 元/平方米

总价：¥124.52 万元，大写人民币壹佰贰拾肆万伍仟贰佰元整。

特别提示：

1、本报告所提供的评估结果仅为委托人确定财产处置价格提供参考，拟处置财产的最终市场价值，需通过市场竞价形成，而非由评估价决定。

安徽宏泰房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年八月一日

# 目录

估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	2
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 .....	8
七、估价原则 .....	8
八、估价依据 .....	9
九、估价方法 .....	10
十、估价结果 .....	11
十一、房地产估价师签章 .....	11
十二、实地查勘期 .....	11
十三、估价作业期 .....	11
十四、估价报告应用有效期 .....	11
<b>附件 .....</b>	<b>12</b>
一、估价委托书 .....	12
二、估价对象权属证明资料 .....	13
三、估价对象照片 .....	14
四、估价对象位置图 .....	18
五、专业帮助情况和相关专业文件（无） .....	错误！未定义书签。

# 估价师声明

1、本估价报告中对事实的陈述是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制和影响。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益；对该估价对象相关的各方当事人没有任何偏见，也没有个人利害关系。

4、我们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》的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我公司估价人员已于 2022 年 07 月 21 日对估价对象作了实地查勘，并对勘察的客观性、真实性、公正性负责，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其区位、外观、房型，对被遮盖、难以接触到的部分未作查验，对估价对象面积实际丈量。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6、没有人对估价报告提供重要专业帮助。

7、本报告的使用，遵照相关法律、法规及规定的要求，接受有权部门的审查。

8、完成这份估价报告时，我们已完成并达到中国房地产估价师学会的继续教育的要求，并通过检查。

姓名	注册号	签名	签名日期
李 伟	3420180058		2022 年 08 月 01 日
卞志章	3420060016		2022 年 08 月 01 日

# 估价假设和限制条件

本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受以下本估价报告中已说明的假设前提和限制条件的限制。

## 一、本估价报告是在下列假设下完成的

### （一）一般假设

1、估价对象的房屋所有权是合法取得，房地产的现有用途是符合建设用地规划、建设工程规划及有关法律、法规规定的。

2、我们已经对委托方提供的有关权属证明、房地产面积、用途、经营使用等相关材料进行了检查，我们未向政府有关部门进行核实。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设其为真实准确的。

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价值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，假定估价对象无基础、结构等方面的重大质量问题，能正常安全使用。

4、我们假设估价对象可在市场上自由转让，并在估价报告应用有效期时宏观经济不断稳定增长及房地产市场持续健康发展。

5、我们假设估价对象所有权人没有签订影响估价对象未来客观正常收益的租赁合同。

6、我们假设估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- （1）交易双方自愿地进行交易；
- （2）交易双方处于利己动机进行交易；

(3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；

(4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；

(5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

## **(二) 未定事项假设**

本项估价不存在未定事项假设。

## **(三) 背离事实假设**

(1) 估价结果没有考虑国家宏观经济政策变化、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，估价结果将随之发生相应变化。

(2) 估价结果未考虑估价对象及其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) 在房地产司法鉴定估价中，不考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素，因为原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭，查封因拍卖而解除。

## **(四) 不相一致假设**

根据委托方提供的情况说明显示使用权人是程功，委托方提供的委托书显示产权人为程国俊，本次评估以委托书为准。

## **(五) 依据不足假设**

由于被执行人原因，我公司估价人员未进入室内查勘，仅从外部勘察，并询问相关当事人，估价对象假设内部装修为简单装修，如与实际不符，本报告结果随之调整

## 二、本估价报告限制条件

### （一）本估价报告是在下列限制条件下完成的

1、我们限定估价对象是在其所在区域内近期不会出现不可抗力因素（战争、地震、地裂、地质沉降、社会动荡等）和不可预见因素（城市规划调整、道路改向或停止使用、经济位置转移等）及其它特殊原因所形成的估价结果。

2、我们限定估价对象在估价有效期内不发生影响其价值的变更、改造行为（即估价对象建筑物、装修及其设备、设施保持价值时点时的基本状态）。

3、本估价报告所形成的结论限于估价人员对估价对象物理及权属状况的了解，对相关数据资料的取舍仅及于委托人介绍和估价人员观察，并囿于估价人员的专业水平、执业经验和观察调查的细致程度等。

4、本报告所引用计算的资料、数据等只为测算房地产价值的依据。

5、报告中的预测、预估或经营结果估计是建立在当前市场条件下、预期短期需求和供给的因素及连续稳定的经济状况的基础上。

### （二）本估价报告使用的限制条件

1、本估价报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得用作其他用途，若改变估价目的及使用条件，需重新委托估价。未经本估价机构和估价人员书面同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供。

2、本估价报告产权状况以委托方提供的相关产权资料记载为准。委托方对本次估价所提供的产权资料（原件或复印件）的合法性、完

整性、真实性和有效性负责，因资料失实造成估价结果有误的，本估价机构及估价人员不对估价对象产权状况提供任何形式保证，也不承担因资料失实相应造成估价结果有误的责任。

3、在价值时点后、估价报告应用有效期内，估价对象基本状况改变或发生影响其价值的经济行为时（如高价或低价出租等），不能直接使用本估价结论。

4、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

5、未经本估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

6、本估价报告只供委托方在估价目的范围内使用，不为他方使用或它用。在没有得到事先书面同意的情况下，本报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体。

7、本报告应在估价有效期内使用，超过有效期对应用本报告结果所造成损失，本公司不负任何责任。

8、相关当事人收到本报告后，如对估价对象的估价结果有异议，应在收到本报告之日起七日内向本公司书面提出复议，否则本公司不承担因此而产生的法律责任。

9、本报告中市场趋势等专业意见，是估价人员根据具体情况和价值时点的市场状况分析推断、预测得出，仅供估价委托人参考，其结论受估价人员经验、能力的限制及一定程度主观因素影响。

10、本次评估价值是在估价限制日期内房屋保持原状下，如遭人



为破坏，对评估结果有影响，则重新评估。

11、本次评估是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，本报告结果必须做相应调整。

# 房地产估价结果报告

宏泰裁字（2022）第 1568 号

## 一、估价委托人

名称：界首市人民法院

地址：界首市东城街道天安路与顺河东路交叉口

## 二、房地产估价机构

估价机构名称：安徽宏泰房地产土地资产评估有限公司

资质等级：建设厅二级

资质证书编号：GK152004

法定代表人：李齐

地址：安徽省阜阳市颍河西路古商城 C2#楼 302-2 室

联系电话：0558—2292828

## 三、估价目的

为司法机关确定估价对象在价值时点的市场价值提供参考依据。

## 四、估价对象

### 1、估价对象范围

估价对象为程国俊名下位于界首市砖集镇高项行政村殷庄自然村房地产。

### 2、估价对象权益状况

估价对象为程国俊名下位于界首市砖集镇高项行政村殷庄自然村房地产，根据委托方提供的资料显示：房屋产权人：程国俊，房产登记编号：341282012001JC01326，登记宗地面积：803.7 平方米，房屋面积：870.78 平方米。

### 3、土地状况

- (1) 位置。估价对象为界首市砖集镇高项行政村殷庄自然村。
- (2) 土地形状。土地形状较规则，呈矩形。
- (3) 地势。估价对象所处宗地为平地，自然排水状况较好，无

洪水淹没的可能性。

(4) 土壤。该宗地为农村宅基地，土壤没有受过污染。

(5) 地形、地貌。地形平坦，对地块利用无不良影响。地势无明显的坡度。地基地质条件适于建筑，地下水水质尚未发现污染，也无不良地质现象。

(6) 土地开发程度。至估价时点，该宗地红线外基础设施达到“五通”（即通路、供电、供水、排水、通信），宗地内达到“五通”（即通路、供电、供水、排水、通信）及红线内“场地平整”。

#### 4、建筑物状况

估价对象已建成，房屋结构为混合结构，楼层为1-4/4，外墙真石漆，铁艺门，防盗门，防盗窗等，附带院落，院落约260平方米，由于被执行人原因，我公司估价人员未能进入室内，室内假设为简单装修。估价对象给、排水，电、通讯等相关设施齐全。使用及维护情况较好，成新较好。

### 五、价值时点

2022年07月20日（估价委托日）

### 六、价值类型

市场价值，是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、估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正、科学、合理的基本原则下，根据估价委托，结合估价目的及估价对象的有关情况，具体依据估价工作独立客观公正原则、合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则。

#### 1、独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估

价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原因。

## 2、合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

## 3、最高最佳使用原则

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。房地产在法律上允许、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。

## 4、替代原则

要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格的原则。

## 5、价值时点原则

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的原则。

# 八、估价依据

## （一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过）

2、《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）

3、《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〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）

4、《中华人民共和国资产评估法》（主席令第46号）

5、《中华人民共和国拍卖法》（2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修改通过）

6、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释〔2004〕16号）

7、《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）

8、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）

（二）本次估价采用的技术规程

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、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）

（三）委托方提供的有关资料

1、估价委托书；

2、估价对象房地产权属证明。

（四）市场有关资料

1、估价人员现场勘察获得的实况和资料；

2、界首市房地产市场价格信息资料。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015),房地产估价常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等,估价过程中应根据估价对象的实际情况选择适合的估价方法。

由于估价对象为已建成房地产,故不适宜采用假设开发法;由于市场上类似成交案例很少,因此也不适宜采用比较法进行评估;由于估价对象难以确定资本化率、收益期限等参数,因此不适宜采用收益法对估价对象的价值进行估价。

根据估价对象特点,结合估价目的,目前房地产市场上类似本估价对象的相关成本费用构成等相关数据有资料可查,故本次采用成本

法对估价对象进行估价。

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。

## 十、估价结果

通过对估价对象的位置、用途、环境及市场供求等影响其价值的因素进行综合考虑之后，根据市场调查和估价人员的经验，经综合测算，确定估价对象【程国俊名下位于界首市砖集镇高项行政村殷庄自然村房地产】在价值时点**2022年07月20日**的市场价值为**¥124.52**万元，大写人民币：**壹佰贰拾肆万伍仟贰佰元整**。

## 十一、房地产估价师签章

姓名	注册号	签名	签名日期
李 伟	3420180058		2022年08月01日
卞志章	3420060016		2022年08月01日

## 十二、实地查勘期

2022年07月21日。

## 十三、估价作业期

2022年07月20日至2022年08月01日。

## 十四、估价报告应用有效期

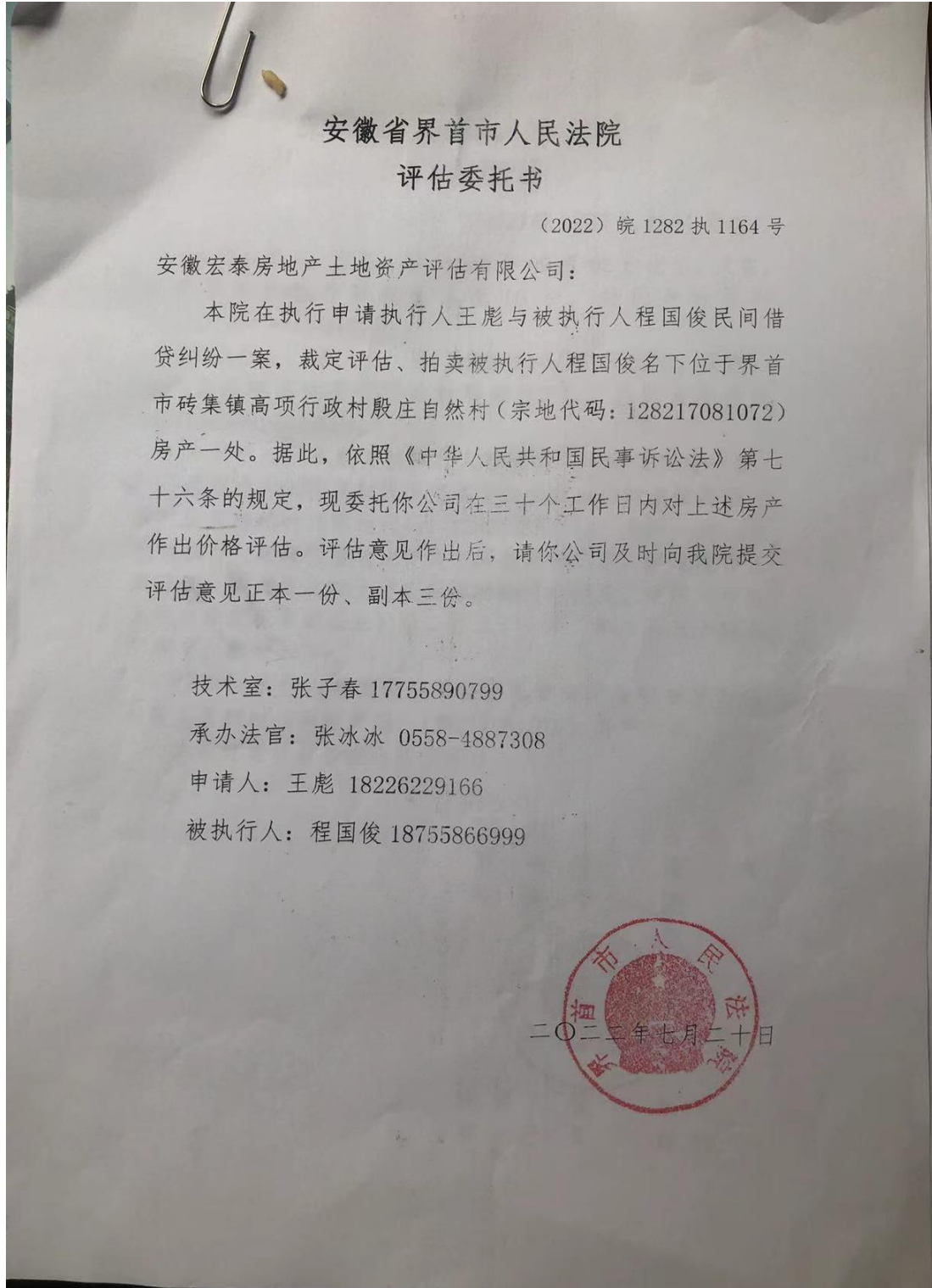
自估价报告签发日起有效期为十二个月。

安徽宏泰房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年八月一日

# 附件

## 一、估价委托书



## 二、估价对象权属证明资料

### 情况说明

1、砖集镇高项村村民程功，身份证号341282199109185519，在2018年农村房地一体登记确权登记中，名下登记房产编号为341282012001JC01326，登记宗地面积803.7平方米，房屋面积870.78平方米。

2、砖集镇高项村村民程国俊，身份证号为341282012001JC00262，在2018年农村房地一体登记确权登记中，名下登记房产只有一处，编号为341282012001JC01326，登记宗地面积358.66平方米，房屋面积294.04平方米。该处房屋在2019年237省道泉河大桥施工中已拆除。

3、经查询任艳和程国俊在砖集镇名下无不动产登记信息。

砖集镇自然资管管理所

2022年6月22日



### 三、估价对象照片









#### 四、估价对象位置图

