

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：[REDACTED]名下位于宣城经济技术开发区梅园路香江  
金郡 10 幢 3003 室住宅用房司法鉴定房地产价值评估

估价委托人：宣城市宣州区人民法院

【委托评估函编号：估委(2022)皖 1802 法鉴字 164 号】

房地产估价机构：合肥市房地产土地评估事务所有限公司

注册房地产估价师：黄丁亮（注册号：3420140036）

胡汝香（注册号：3420090010）

估价报告出具日期：2022 年 05 月 23 日

估价报告编号：合房评估字（2022）SF051 号



## 第一部分 致估价委托人函

宣城市宣州区人民法院：

受贵方的委托，我对贵院“委托评估函编号：（2022）皖 1802 法鉴字 164 号”案件中位于宣城经济技术开发区梅园路香江金郡 10 幢 3003 室住宅用房房地产于价值时点 2022 年 05 月 09 日进行了评估与测算。现将估价报告摘要如下：

- 1、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。
- 2、价值类型：为估价对象房地产的市场价值。
- 3、价值时点：2022 年 05 月 09 日。
- 4、估价方法：比较法和收益法。
- 5、估价对象：详见估价对象一览表。

估价对象一览表

名称	宣城经济技术开发区梅园路香江金郡 10 幢 3003 室住宅用房				
坐落	宣城经济技术开发区梅园路香江金郡 10 幢 3003 室				
产权方	██████████	权证号	宣开字第 235357、 235358 号	规划用途	住宅
产权登记建筑面积	89.91 平方米	结构	钢混	使用现状	空置
所在层/总楼层	30/35	坐落	景德路与梅园路交口	土地使用权类型	出让
规模	适中	建成年代	建成于 2015 年	他项权利状况	存在
坐落范围	东至：昭亭南路，西至：创业路，南至：水阳江西大道，北至：梅园路				
财产范围	包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括债权债务、特许经营权等权益资产。				
特殊情况	估价对象于价值时点存在司法限制				

## 6、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点（2022 年 05 月 09 日）的估价结果见下表：



## 估价结果汇总表

(货币种类：人民币)

估价方法		比较法	收益法
相关结果			
测算结果	单价 (元/m <sup>2</sup> )	8693	8574
宣城经济技术开发区梅园路香江金郡10幢3003室住宅用房	评估总价 (元)	776193 元 (大写：柒拾柒万陆仟壹佰玖拾叁元整)	
	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	8633	
	附属物价格 (元)	7404 元 (大写：柒仟肆佰零肆元整)	
	合计 (元)	783597 元 (大写：柒拾捌万叁仟伍佰玖拾柒元整)	

## 附属物明细表

序号	名称	结构/材质	数量	计量单位	重置单价 (元/单位)	成新率	评估价值 (元)
1	小柜子	1.856m*0.46m*1m	1	个	800	60%	480
2	小桌子	直径0.77m*高0.743m	1	个	150	60%	90
3	沙发	2m*1m+1.8m*0.8m	1	组	4000	60%	2400
4	洗手台	0.8m*0.5m*0.77m	1	个	120	60%	72
5	衣柜	1.23m*0.45m*1.8m	1	个	1400	60%	840
6	木桌	1m*0.5m*0.78m	1	个	160	60%	96
7	白色艺术柜	0.6m*0.24m*1.27m	1	个	300	60%	180
8	黄色矮柜	0.4m*0.32m*0.44m	1	个	120	60%	72
9	艺术画	1m*0.64m	1	幅	200	-	200
10	艺术画	1.2m*0.7m	1	幅	400	-	400
11	热水器	雅美娜牌	1	个	1250	60%	750
12	不锈钢洗手台	0.76m*0.4m	1	个	180	60%	108
13	抽油烟机	雅美娜牌	1	个	1800	60%	1080
14	煤气灶	雅美娜牌	1	个	500	60%	300
15	卫生间马桶		1	个	380	60%	228
16	陶瓷洗手池		1	个	180	60%	108
小计							7404

## 7、特别提示：

地址：合肥市宿州路238号房地产大厦B座七楼  
邮编：230001

第3页

电话：62629350 62627265



扫描全能王 创建

7.1、上述估价结果不包含该房地产的水电暖气费、物业管理费、司法诉讼费用、拍卖佣金、交易税费、及其他应付费用等。

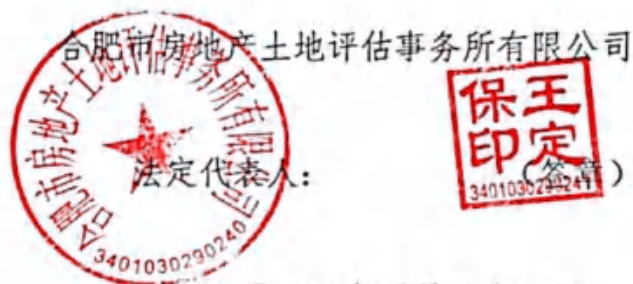
7.2、估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他优先受偿权。

7.3、本函为估价报告的摘要，与估价报告全文是一个有机整体，报告使用方应完整阅读、正确理解、规范使用本报告。

7.4、本函及本报告的专业意见受本报告载明的估价目的、估价对象状况、价值时点、价值类型、假设与限制条件的制约。当估价目的、估价对象状况、价值时点、价值类型、假设与限制条件与本报告载明的不一致，不能使用本报告的专业意见，否则法律后果自负。

7.5、本估价报告应用有效期自报告出具之日起壹年内有效。

7.6、自价值时点后，估价报告有效期内，如估价对象状况发生变化。估价对象类似房地产的市场状况发生较大幅度变化，不能直接使用本报告专业意见，应提请估价机构对本报告做相应调整或重新出具报告。



法定代表人：

二〇二二年五月二十三日



## 目 录

估价师声明.....	6
估价假设和限制条件.....	7
估价结果报告.....	12
一、估价委托人.....	12
二、房地产估价机构.....	12
三、估价目的.....	12
四、估价对象.....	12
五、价值时点.....	14
六、价值类型.....	14
七、估价原则.....	15
八、估价依据.....	15
九、估价方法.....	17
十、估价结果.....	18
十一、注册房地产估价师.....	19
十二、实地查勘期.....	19
十三、估价作业期.....	19
十四、估价报告应用的有效期:.....	19
十五、异议的处理.....	20

附件：（一）【委托评估函编号：（2022）皖 1802 法鉴字 164 号】复印件

（二）《评估申请书》、《不动产权属信息查询证明》、《房屋分户图》等复印件

（三）估价对象和可比案例在价值时点的照片、位置图

（四）估价对象位置示意图

（五）房地产估价机构营业执照、资质证书

（六）注册房地产估价师资格证书复印件

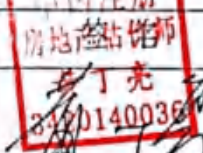
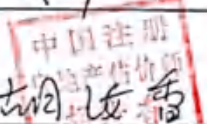


## 第二部分 估价师声明

我们根据自己的专业和职业道德，在此郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
2. 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说明的假设和限制条件的约束。
3. 我们与本估价报告中的估价对象没有任何利害关系，也与有关当事人没有任何个人利害关系或偏见。
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》进行分析测算，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 房地产估价人员程伟已对本估价报告中的估价对象在 2022 年 05 月 09 日进行了实地查看并进行记录，估价人员对估价对象的勘查限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象的建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其它被掩盖、未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任，估价人员不承担对估价对象的国有建设用地使用权面积数量准确性和相应权益的责任。
6. 除参与本次评估的估价人员外，没有其他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	中国注册 房地产估价师 黄丁亮 3420140036	签名日期
黄丁亮	3420140036		2022 年 05 月 23 日
胡汝香	3420090010		2022 年 05 月 23 日



### 第三部分 估价的假设和限制条件

#### (一) 本次估价的假设前提

##### 一、一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的《不动产权属信息查询证明》等复印件，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，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。本报告中所依据的有关估价对象建筑面积和权益资料由委托方提供，委托方应对资料的真实、可靠性负责。

2. 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必要关注，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，假定房屋质量合格无安全隐患，不存在对估价对象价值有重大影响的环境污染。

3. 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；

4. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

5. 估价对象在价值时点和未来合理存续期间，按目前实物状况、用途和使用方式、规模、环境等情况下可以继续使用。

6. 此次评估是严格按照《城市房地产管理法》、《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]等有关法律、法规和技术规范的规定执行。

7. 假设任何有关估价对象的取得经验等运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规，在估价对象权益状况等法定条件下可持续使用，可在公开市场自由合法交易，本次估价专业意见为交易税费按照国家有关规定



正常负担状况下的价格。

8. 假设价值时点到估价目的实现期间房地产市场保持房地产市场保持稳定,不发生自然力和其他不可抗力对估价对象的破坏性损坏。

9. 本次评估的价值时点为实地查勘之日,同时设定人民法院拍卖(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完成之日的状况相同。

## 二、未定事项假设

1、根据委托人提供的《不动产权属信息查询证明》等资料,并经房地产估价人员实地调查,设定房屋建成于2015年,本次估价房屋建成年份以实地调查为准。若与实际不符,应重新评估。

2、委托人未提供相关土地资料,根据注册房地产估价师搜集的资料及现场走访,确定土地所有权为国家所有,设定土地使用权性质为国有出让,土地使用权为产权方所有。

3、估价委托人提供的资料未记载估价对象的容积率,本次估价采用的容积率以估价对象实际容积率为准,并以其分摊的土地价值包含在评估价值中。

4、本次估价对象的位置由估价委托人及相关当事人现场指认,若与实际不符,应重新评估。

## 三、背离事实假设

无背离事实假设。

## 四、不相一致假设

无不相一致假设。

## 五、依据不足假设

1、由于估价委托人告知没有法定优先收偿款情况和其他限制权利,且注册房地产估价师无法知晓其真实性,故在本次评估中假定评估对象不存在租赁、抵押、法定优先收偿款、其他优先受偿款、担保物权、或有债务等不利因素。





2、由于估价委托人没有提供权属证明原件，注册房地产估价师仅依据委托方提供的复印件进行评估，且无法到政府有关部门进行核实，故假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

## （二）、限制条件

1、本评估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。

2、估价结果为房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

3、本估价结果是根据本次估价目的，对估价对象在保持现使用状态下评估测算出的，仅为估价委托人（宣城市宣州区人民法院）在上述已有假设条件下用于确定估价对象市场价值提供参考依据，不得用于其它目的，若用于其他用途，对使用者造成的损失，我公司不承担任何责任。

4、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

5、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档并在必要时提供给有关部门。

6、未经估价机构书面同意，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。

7、本报告对估价对象市场价格的把握，仅相对于价值时点的假设条件、市场状况而言，并未考虑市场价格波动、税率变化、国家经济政策发生变化以及其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响。

使用者应当充分考虑估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产价值可能产生的影响；应当定期或者在房地产市场价格变化较快时对房



地产价值进行再评估。

8、本报告包括封面、目录、致委托方函、估价师声明、估价的假设和限制条件、房地产估价结果报告、房地产估价技术报告、附件共八部分，必须完整使用方为有效，对使用本报告中部分内容而导致的损失，我公司不承担任何责任。

### （三）特别提示及其他说明事项

1. 本次估价专业意见是交易税费按照国家有关规定正常负担状况下的价格，假定不存在交易过程中税费转嫁的影响。

2. 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

3. 估价结果是注册房地产估价师模拟市场形成价格的机制和过程，将估价对象客观存在的价格或价值揭示出来。估价结果是一种专业意见，而不应当被认为是房地产估价机构或注册房地产估价师对估价对象可实现价格的保证。

4. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

5. 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

6. 当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的，在收到评估报告后5日内以书面形式向人民法院提出异议。当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

7. 由于此次估价对象涉及司法诉讼，未来可能发生的司法裁决将决定估



价对象的处置方式,一旦裁决生效后可能发生强制处分、快速变现以及由此带来的购买者预期降价心理等因素,均会对估价对象公开市场价值的实现产生不利影响,本报告估价结果未考虑上述因素的影响。

8. 本估价报告中的数据全部采用电算化连续计算得出,由于在报告中计算的数据均按四舍五入进行取整,因此,可能出现个别等式左右不完全相等的情况,但此种情况不影响计算结果及估价结论的准确性。

9. 本报告由合肥市房地产土地评估事务所有限公司负责解释。



## 第四部分 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

委托人名称：宣城市宣州区人民法院  
 委托人地址：安徽省宣城市宣州区烟雨路  
 联系人：陈欢  
 联系电话：0563-3501185

### 二、房地产估价机构

单位名称：合肥市房地产土地评估事务所有限公司  
 单位资质：国家一级房地产估价机构资格  
 地址：合肥市宿州路238号房地产大厦B座七楼  
 法人代表：王定保  
 资质编号：GA171002  
 联系电话：0551-62629350

### 三、估价目的

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

估价对象为宣城经济技术开发区梅园路香江金郡10幢3003室住宅用房房地产。

#### (一) 估价对象基本状况：

估价对象一览表

名称	宣城经济技术开发区梅园路香江金郡10幢3003室住宅用房				
坐落	宣城经济技术开发区梅园路香江金郡10幢3003室				
产权方	██████████	权证号	宣开字第235357、 235358号	规划用途	住宅
产权登记建筑面积	89.91平方米	结构	钢混	使用现状	空置
所在层/总楼层	30/35	坐落	景德路与梅园路交口	土地使用权类型	出让
规模	适中	建成年代	建成于2015年	他项权利状况	存在



坐落范围	东至：昭亭南路，西至：创业路，南至：水阳江西大道，北至：梅园路
财产范围	包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括债权债务、特许经营权等权益资产。
特殊情况	估价对象于价值时点存在司法限制

### （二）土地基本状况：

名称	宣城经济技术开发区梅园路香江金郡 10 幢 3003 室住宅用房房地产	土地面积	建筑物所分摊的土地面积
土地形状	地块近长方形，易于开发	环境、景观	周边环境、景观良好，有利于居住
土地用途	住宅	基础设施完备程度	六通
地势	地势平坦，无起伏	地质	地块承载力一般
土地平整程度	估价对象所在的地块土地平整，易于开发		
水文状况	地表排雨水状况良好，一般无地表积水现象		
规划条件	估价对象所在的地块规划为居住功能，周边无不利的规划限制		
土地开发程度	估价对象所在的地块已完成开发。		
土地利用现状	估价对象所在的地块的利用现状为多幢住宅，沿街有少量商业设施		
权属状况	土地所有权为国家所有，土地使用权性质为出让，土地使用权为产权方所有。		
四至	东至：昭亭南路，西至：创业路，南至：水阳江西大道，北至：梅园路		
土地使用期限	土地使用权设定土地取得日期于建筑物建造年代为前一年，即 2014 年取得，土地使用权最高使用年期 70 年，自价值时点土地剩余使用年限为 62 年。		

### （三）建筑物基本状况：

名称	宣城经济技术开发区梅园路香江金郡 10 幢 3003 室住宅用房房地产	权证号	宣开字第 235357、235358 号
所有权人		建筑面积	89.91 平方米
规划用途	住宅	层数/总层数	30/35
建筑结构	钢混结构	层高	约 2.8 米
平面布置	合理	工程质量	良好
设施设备	估价对象的供水、供电、通讯、卫生、照明等系统和设备配置齐全		
装饰装修	估价对象外立面为涂料及面砖，入室防盗门，塑钢窗，入室客餐厅地面木地板，墙面涂料；卧室地面木地板，墙面涂料；卫生间地面为地板砖，内		



	墙为墙砖；厨房安装有整体橱柜。		
空间布局	估价对象为住宅用房，总层数三十五层，估价对象位于三十层，室内有卧室、客厅、厨房、卫生间，整体现状空置，布局较合理，空间利用率较高。		
建成时间	建成于 2015 年	完损状况	完整，无破损
使用及维护状况	估价对象建筑物整体做住宅，用途为居住。内部设施设备齐全。外部设施设备较齐全，外部维护保养情况良好。		
公共配套设施完备程度	小区公用道路、公交站场、环卫设施、各类公用管线；教育、医疗卫生、文化体育、商业服务、行政管理和社区服务和绿地等设施齐备。		

#### (四) 估价对象的权益状况：

名称	宣城经济技术开发区梅园路香江金郡 10 幢 3003 室住宅用房房地产	权证号	宣开字第 235357、235358 号
所有权人		土地所有权	国有
土地使用管制	住宅，无其他管制	土地权利性质	出让
规划用途	住宅	权属清晰情况	清晰
共有情况	共同共有	拖欠税费情况	无（设定）
他项权利设立情况	存在	担保物权设立情况	无
租赁或占用情况	空置	法定优先收偿款	无
建筑物和土地的其他特殊情况	估价对象于价值时点存在司法限制		

#### 五、价值时点

2022 年 05 月 09 日（为现场查勘之日）

#### 六、价值类型

本次评估的价值类型是估价对象在价值时点的市场价值。

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额。

价值内涵：为估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包含建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括债权债务、特许经营权等权益资产；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，具备“六通”；没有扣除预期实现房屋处置的费用和税金等。

## 七、估价原则

房地产估价的基本原则是独立、客观、公正，在本次估价作业中，我们遵循的原则主要有下列五项：

### （一）独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则，应站在中立的立场上，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。

### （二）合法原则

遵循合法原则，估价结果应是在依法判定的估价对象状况下的价值。

### （三）价值时点原则

遵循价值时点原则，估价结果应是在根据估价目的确定的某一特定日期的价值。

### （四）替代原则

遵循替代原则，估价结果应与类似房地产在同等条件下的价值偏差在合理范围内。

### （五）最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，要求房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。它是指法律上允许，技术上可能，经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

## 八、估价依据

### （一）国家法律、法规：

1. 《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）
2. 《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32号）
3. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号）



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》  
(1990年5月19日施行)
  5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1999年1月1日施行)
  6. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年12月1日施行)
  7. 《中华人民共和国城市开发经营管理条例》(1998年7月20日施行)
  8. 《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》  
(2004年10月26日,法释(2004)16号)
  9. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》  
(2009年8月24日,法释(2009)16号)
  10. 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(2007年8月23日,法办发[2007]5号)
  11. 《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》  
(2005年2月28日)
  12. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》  
2004年10月26日通过,2005年1月1日起施行
  13. 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》  
法释(2016)18号,自2017年1月1日起施行
  14. 《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,自2018年9月1日起施行
  15. 《关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知》  
法办(2018)273号
  16. 《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》(中评协【2019】14号,自2019年7月1日起施行)
- (二) 部门规章、规范性文件:
1. 《城市房地产转让管理规定》(2001年7月23日建设部第45次常务会议审议通过)





### (三)技术标准:

1. 《房地产估价规范》(国标 GB 50291-2015)
2. 《城镇土地估价规程》(国标 GB/T 18508-2014)
3. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)

### (四)地方法规

1. 《安徽省城市房地产交易管理条例》(自 2000 年 12 月 1 日起施行)
2. 《安徽省高级人民法院委托鉴定工作实施细则》(2014 年 7 月 21 日)
3. 《安徽省高级人民法院关于规范司法鉴定对外委托工作的若干意见》(试行)(2016 年 8 月 8 日)

### (五)委托人提供的有关资料

1. 委托评估函【(2022)皖 1802 法鉴字 164 号】
2. 《评估申请书》、《不动产权属信息查询证明》、《房屋分户图》

等复印件

3. 其他与本次评估相关的资料

### (六)评估人员调查收集的资料

1. 估价对象现状利用照片
2. 实地查勘记录
3. 可比实例等相关资料
4. 当地市场调查和搜集的有关资料等
5. 宣城市公布的工程造价信息

## 九、估价方法

在进行房地产公开市场价值评估时,评估人员严格按照房地产估价的各项原则,在认真分析研究了所掌握的资料和对临近地区同类物业调查之后,按照《房地产估价规范》规定的估价程序,进行客观公正的评估。具体步骤如下:

### (一) 估价方法的选用



根据《房地产估价规范》，常用的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。现根据估价对象和房地产市场状况等客观条件，逐一分析各估价方法是否适用本次估价对象。

1、比较法：宣城市目前的房地产市场交易较为活跃，周边可供参考的交易案例较多，符合比较法的应用条件。

2、收益法：估价对象为住宅房地产，即可通过调查周边同类物业的客观收益状况和估价对象已有的租约中的租金水平，确定估价对象的收益状况，故适宜选用收益法。

3、成本法：估价对象属于住宅用途房地产，所在建筑物的宗地地价不易分摊，不宜采用成本累加的方法进行评估，故不宜采用成本法。

4、假设开发法：假设开发法适于对在建设工程及空地估价，而估价对象为已完工工程，因此本次估价不宜采用假设开发法。

综上：最终决定选取收益法、比较法作为本次估价的基本方法，并将收益法和比较法的计算结果进行综合分析，确定估价对象房地产的总价值和单位价值。

## （二）估价方法的定义

### 1、收益法

预计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到估价对象价值或价格的方法。

### 2、比较法

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。

## 十、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点（2022年05月09日）的估价结果



见下表:

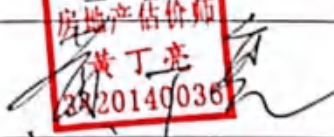
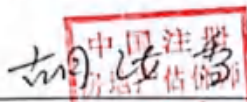
## 估价结果汇总表

(货币种类: 人民币)

相关结果		估价方法	比较法	收益法
测算结果	单价 (元/m <sup>2</sup> )		8693	8574
宣城经济技术开发区梅园路香江金郡10幢3003室住宅用房	评估总价 (元)		776193 元 (大写: 柒拾柒万陆仟壹佰玖拾叁元整)	
	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )		8633	
	附属物价格 (元)		7404 元 (大写: 柒仟肆佰零肆元整)	
	合计 (元)		783597 元 (大写: 柒拾捌万叁仟伍佰玖拾柒元整)	

估价结果的价值内涵为估价对象在价值时点,满足本次估价假设和限制条件下包含房屋所有权(含室内二次装修)、分摊的土地使用权(含土地出让金)及公共配套设施,不包括债权债务、特许经营权等权益资产;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,具备“六通”;没有扣除预期实现交易的费用和税金等。

## 十一、注册房地产估价师:

姓名	注册号	中国注册 房地产估价师 黄丁亮 3420140036	签名日期
黄丁亮	3420140036		2022年05月23日
胡汝香	3420090010	 中国注册 房地产估价师 胡汝香 3420090010	2022年05月23日

## 十二、实地查勘期

房地产估价人员完成实地查勘期为 2022年05月09日



### 十三、估价作业期

2022年04月29日-2022年05月23日

### 十四、估价报告应用的有效期

本评估报告的最长应用有效期为出具报告之日起一年内有效,如当地房地产市场出现较大的变化时,其应用有效期应相应缩短。

### 十五、异议的处理

当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的,在收到评估报告后5日内以书面形式向人民法院提出。



宣城市宣州区人民法院

司法鉴定委托书

(2022)皖1802法鉴字164号

合肥市房地产土地评估事务所有限公司：

我院技术室移送的 [REDACTED] 与 [REDACTED] 金融  
借款合同纠纷一案，需要对宣城香江金郡10幢3003室房地产评估进行鉴定  
，根据《中华人民共和国民事诉讼法》和相关司法解释规定，特委托你单  
位请指派有专门资质的人进行鉴定。鉴定人进行鉴定后，应当出具鉴定报  
告，并由鉴定人签名、盖章。

我院送去的鉴定材料，请一并退还我院。

附1： 《委托鉴定要求》

附2： 《委托鉴定材料清单》



督办人： 陈欢

电话： 0563-3501185 传真： \_\_\_\_\_



### 评估申请书

申请人 [REDACTED] 简称 [REDACTED]

[REDACTED] 统一社会信用代码: [REDACTED] 住所地:  
[REDACTED]

负责人: [REDACTED] 该支行行长。

申请事项:

申请贵院对本案被执行人 [REDACTED] 名下宣城市经济开发区梅园路香江全郡 10 幢 3003 室房产【宣房地产他证宣开他字第 00104422 号】进行评估。

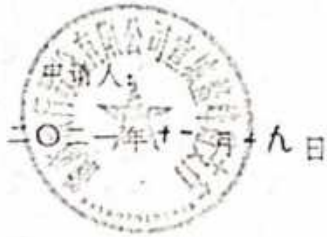
事实与理由:

申请人与被申请人 [REDACTED] 金融借款合同纠纷一案,由宣州区人民法院审理并于 2021 年 8 月 24 日作出 (2021) 皖 1802 民初 5288 号民事判决书。判决书已于 2021 年 9 月 9 日生效,被申请人 [REDACTED] 拒不履行判决书确定的给付义务,申请人已向贵院申请强制执行,现申请对本案被执行人 [REDACTED] 名下宣城市经济开发区梅园路香江全郡 10 幢 3003 室房产【宣房地产他证宣开他字第 00104422 号】进行评估,以便后续处置。

此致

宣城市宣州区人民法院

经办人: [REDACTED]  
审核人: [REDACTED]



报告书，裁定书已收册

三执

### 不动产权属信息查询证明

查询号: 202204241000021415

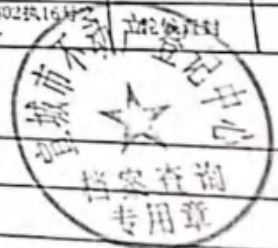
不动产坐落	宣城市经济技术开发区西园路与江湾路10幢1001室		
不动产单元号	3418029000532000792002100100		
权利性质	出让	房屋	
不动产用途	一类商品	土地用途	住宅
总楼层/所在楼层	住宅		
不动产面积(平方米)	房屋面积89.91		

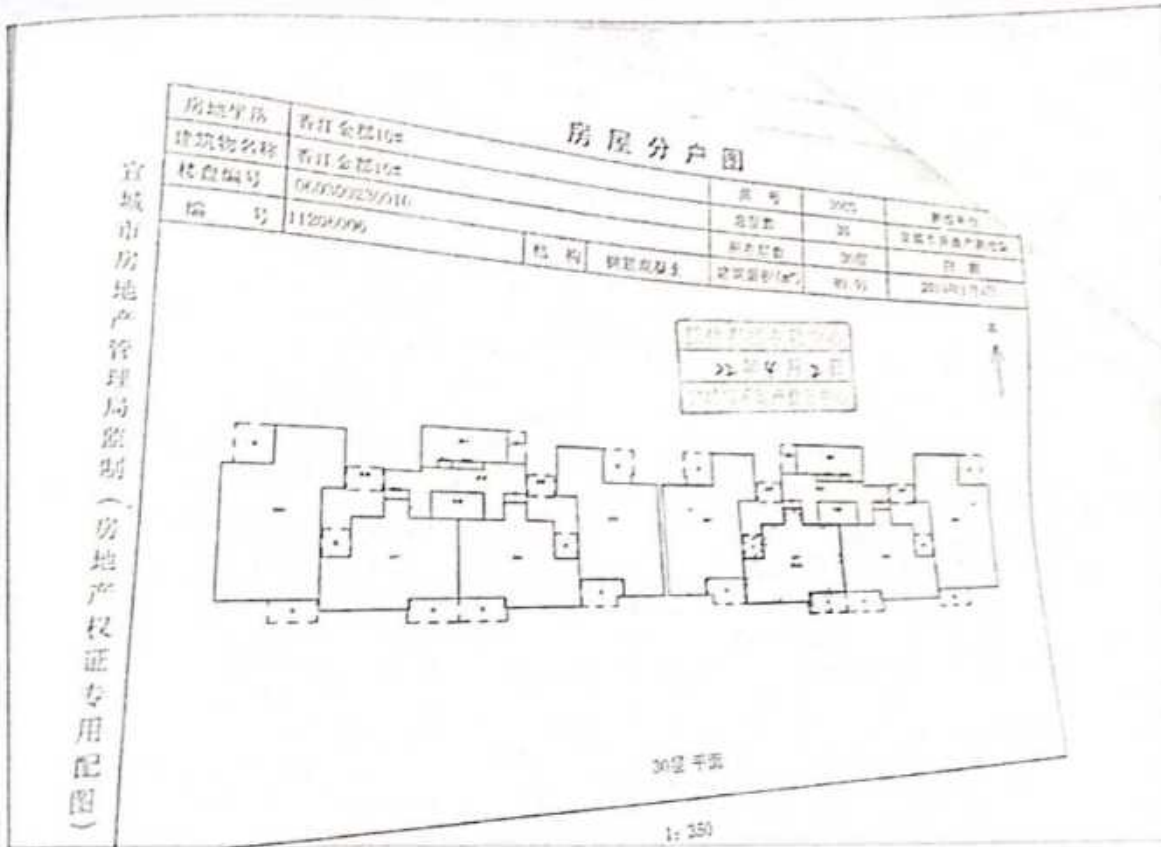
权利信息					
权证号	权利人	证件号	共有方式	共有比例	登记日期
宣开字第235357号,宣开字第235358号	■■■■	■■■■	单独所有		2015-08-05
宣开字第235357号,宣开字第235358号	■■■■	■■■■	单独所有		2015-08-05
附记	戴守宏、王雪婷共同共有房屋产权				

他项权利信息						
不动产权证号	他项权利人	抵押面积(平方米)	抵押类型	抵押担保债权数额(最高债权数额)(万元)	债务履行期限(债权确定期间)	登记日期
宣开他字第104422号	■■■■			30	2013-05-16起 2033-05-16止	2015-08-05

查封信息					
限制权人	查封期限	查封范围	查封文号	查封类型	备注
宣城市宣州区人民法院	2020-05-25起2023-05-24止	全部	(2020)皖1802民初1816号	查封	
宣城市宣州区人民法院	2020-11-25起2023-11-24止	全部	(2020)皖1802执2819号	轮候查封	
宣城市宣州区人民法院	2022-02-14起2025-02-13止	全部	(2022)皖1802执16号	查封	

其他	
预告登记	无
异议登记	无
地役权登记	无
其他情况	无







住宅房地产实地查看记录表

房屋坐落	青江余部 104室 3.03室			土地证号		
房屋所有权人		建筑面积	89.91m <sup>2</sup>	土地面积		
房屋所有权证号		房屋用途		使用权类型		
所在楼层/总楼层	10/10层	使用状况	<input type="checkbox"/> 自用 <input type="checkbox"/> 空置 <input type="checkbox"/> 出租	建筑结构		
现状用途	<input type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 办公 <input type="checkbox"/> 商铺	户型结构	房   厅   厨   卫   阳	层高(米)	成新率	
使用状况	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏 <input type="checkbox"/> 危房			建成时间	朝向	
维护保养	<input type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差	通风采光	<input type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差	评估目的		
四至：东： 西： 南： 北：						
公交线路	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无 共 条线路步行 分钟	地铁站	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无 步行 分钟	到最近车站 分钟		
物业管理及维修	电梯	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无	使用状况	<input type="checkbox"/> 好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 差		
	水电	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无	通讯	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无		
	消防	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无	管道燃气	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无		
周边配套	物业管理 <input type="checkbox"/> 好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 差					
内部装修						
基本状况						
客厅	地面				墙面	
	门				窗	
	顶棚					
卧室	地面	①小柜上长 1.85m 宽 0.46m 高 1m			墙面	
	门	②小桌长 0.77m 高 0.742m			窗	
	顶棚	③沙发 长 2.3m 宽 1m				
厨房	地面	长 1.8m 宽 0.3m			④吊柜 长 0.6m 宽 0.3m 高 0.44m	
	顶棚	⑤玻璃 长 0.8m 宽 0.5m 高 0.77m			⑥厨 长 1m 宽 0.64m	
	墙面	⑦橱柜 长 1.23m 宽 0.46m 高 1.8m			⑧窗 长 1.2m 宽 0.7m	
主卫卫生间	地面	①木桌 长 1m 宽 0.5m 高 0.78m			⑨热水器 1个	
	顶棚	②橱柜 长 0.6m 宽 0.24m 高 1.27m			⑩不锈钢洗手台 长 0.6m 宽 0.4m	
其他	<input type="checkbox"/> 外阳台 个 <input type="checkbox"/> 内阳台 个	附属物		⑪此台抽油烟机		
法定优先受偿款	设定法定优先受偿款为 0					
备注						

委托人(签字): 蒋晓

产权人(签字):

当事人(签字):

估价师(签字):

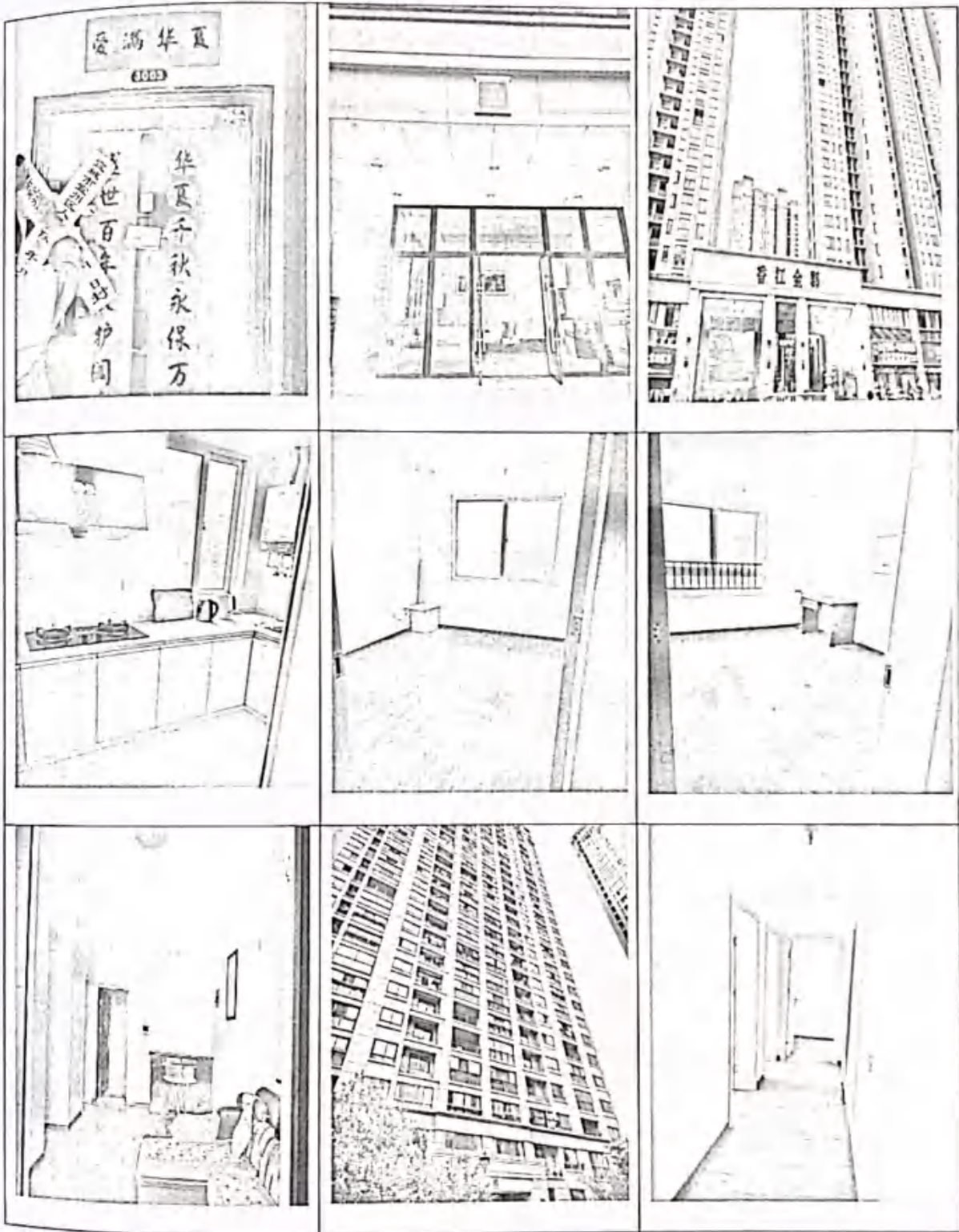
第三方证人(签字):

查看日期:

蒋晓 5.9  
2022.5.9



估价对象现场查勘照片：



### 估价对象位置图：





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
91340100149146040R(1-1)



扫描二维码  
“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 合肥市房地产土地评估事务所有限公司

注册资本 贰佰壹拾万叁仟陆佰圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 1994年11月14日

法定代表人 王定保

营业期限 1994年11月14日至2038年12月31日

经营范围

房地产价值评估, 土地评估, 单项资产评估, 企业整体价值评估, 森林资源资产评估, 社会稳定风险评估, 工程监理管理, 司法鉴定, 代理, 保险公估, 二手车评估, 物业管理, 自然灾害综合风险评估调查和评估, 房屋征收服务, 调查和规划设计服务。(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)

住所 安徽省合肥市宿州路238号(房地产大厦B座三楼)

登记机关



国家企业信用信息公示系统网址:

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过网

国家市场监督管理总局监制



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:合肥市房地产评估事务所有限公司  
法定代表人:王定保  
(执行事务合伙人)

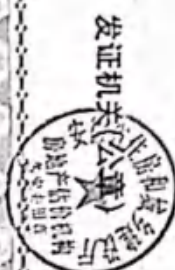
住所:安徽省合肥市庐江路238号(房地产大厦B座三楼)

统一社会信用代码:91340100149146040R

备案等级:一级

证书编号:GA171002

有效期限:2020年11月23日至2023年11月26日



发证机关(公章)

中华人民共和国住房和城乡建设部制



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.



发证机关  
 No. 00280324

姓名 / Full name: 黄丁亮  
 性别 / Sex: 男  
 身份证件号码 / ID No.: 340102198403122014  
 注册号 / Registration No.: 3420140036  
 执业机构 / Employer: 合肥市房地产土地评估事务所有限公司  
 有效期至 / Date of expiry: 2023-7-2  
 持证人签名 / Bearer's signature: [Signature]



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.



发证机关  
 No. 00251878

姓名: 胡汝香  
 性别 / Sex: 女  
 身份证件号码 / ID No.: 340827197710081321  
 注册号 / Registration No.: 3420090010  
 执业机构 / Employer: 合肥市房地产土地评估事务所有限公司  
 有效期至 / Date of expiry: 2024-7-20  
 持证人签名 / Bearer's signature: 胡汝香

