

涉执房地产处置评估报告

估价报告编号：皖中信房估字[2022]H-0367 号

估价项目名称：安庆市迎江区华中东路红旗小区内新世纪
花园 78#楼 1 单元 501 室住宅用房市场价
值评估

估价委托人：安庆市大观区人民法院

房地产估价机构：安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司

注册房地产估价师：王琼 汪银云

注 册 号：3420130015 3420110063

估价报告出具日：二零二二年七月十二日

致 委 托 人 函

安庆市大观区人民法院：

受贵院的委托，我公司对位于【安庆市迎江区华中东路红旗小区内新世纪花园 78#楼 1 单元 501 室住宅用房，不动产权证证号：皖（2018）安庆市不动产权第 0026067、0026068 号，房地产权利人：刘周生、刘月霞，混合结构，建筑总面积 92 m²，总层数 6 层，位于第 5 层】在价值时点现状条件下的市场价值进行了估价。估价师遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过了实地查勘与市场调查，完成了本次估价报告。

估价报告摘要如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据

价值时点：2022 年 6 月 30 日（委托书出具之日）

价值类型：市场价值

估价方法：比较法

估价结果：估价对象房地产在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”下，在价值时点的房地产市场价值总价为（币种：人民币）：736276 元，大写金额：柒拾叁万陆仟贰佰柒拾陆元整。评估单价：8003 元/平方米

特别提示：

（一）上述评估价格为估价对象在满足本报告全部假设和限制条件下于价值时点 2022 年 6 月 30 日的估价结果。

（二）本报告的使用有效期为自估价报告出具之日 2022 年 7 月 12 日起，最长不得超过一年。

（三）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；

（四）评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

（五）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；

（六）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；

（七）当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；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。

（八）上述结论在应用时应认真阅读本估价报告书全文。

（九）委托方对估价对象进行处置时，应按有关规定采用公开、透明的方式由市场决定最终价值，其价格受买卖双方心理接受程度及处置方式等因素影响，否则本公司不承担责任。

法定代表人（盖章）

安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司

二零二二年七月十二日

目 录

致 委 托 人 函.....	2
估 价 师 声 明.....	5
估 价 的 假 设 和 限 制 条 件.....	6
房 地 产 估 价 结 果 报 告.....	9
一、估价委托人.....	9
二、估价机构.....	9
三、估价目的.....	9
四、估价对象.....	9
五、价值时点.....	11
六、价值定义.....	11
七、估价依据.....	11
八、估价原则.....	12
九、估价方法.....	13
十、估价结果.....	14
十一、注册房地产估价师.....	14
十二、实地查勘期.....	14
十三、估价作业日期.....	14
房 地 产 估 价 技 术 报 告.....	错误!未定义书签。
一、估价对象描述与分析.....	错误!未定义书签。
二、市场背景分析.....	错误!未定义书签。
三、最高最佳使用分析.....	错误!未定义书签。
四、估价方法选用及计算过程.....	错误!未定义书签。
五、估价测算过程.....	错误!未定义书签。
六、估价结果的确定.....	错误!未定义书签。
附 件 (均 为 复 印 件)	
1、估价委托书	
2、《不动产权证》复印件	
3、估价对象照片	
4、估价机构营业执照和估价资质证书复印件	
5、注册房地产估价师注册资格证书	

估 价 师 声 明

我们郑重声明：

1、估价师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；

2、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、本公司及本次参与估价的注册房地产估价人员与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；

4、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】的规定进行估价工作，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师汪银云已于 2022 年 6 月 30 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6、本估价报告由安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司负责解释。

7、本估价报告是由专业估价人员完成的，没有其他人对本估价报告提供重要专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
王琼	3420130015		2022 年 7 月 12 日
汪银云	3420110063		2022 年 7 月 12 日

估价的假设和限制条件

估价的假设：

1、一般假设

(1)、注册房地产估价师已对委托方提供的资料进行了检查，并将估价对象的权属、面积、用途等资料记载入估价报告，假设委托方提供资料合法、真实、准确，并且提供了与本次评估有关的所有资料，没有保留和隐瞒；

(2)、估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了充分关注，但估价对象在价值时点是否存在安全隐患没有相应的专业机构进行鉴定、检测，本次估价假设其无安全隐患和环境污染；

(3)、假设该估价对象在价值时点达到最佳使用状态，且不存在租赁权、用益物权及占有使用情况及其权属关系不存在纠纷，不受任何权利限制。

(4)、假设房地产市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

(5)、假设估价对象已经处在交易过程中，估价师根据估价对象的交易条件等模拟市场进行估价。

(6)、假设市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开且不具有排他性。

(7)、假设估价对象在价值时点和未来合理存续期间，按目前使用方式、规模、环境和用途等情况下可以继续使用。

(8)、假设估价对象在价值时点不存在欠缴税金及相关费用（包含：税收、物业费、供暖费、水电气等及其滞纳金）。

(9)、假设估价对象在价值时点已被法院查封并清场，且估价对象在转让及处置后能正常办理产权过户及房屋交付。

(10)、本次评估结果未考虑涉执房地产处置司法评估中所产生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

(11)、本次估价时，估价人员未对估价对象隐蔽工程进行测量、实验，本次评估假

设其无基础、结构等方面的重大质量问题，且符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准。

2、未定事项假设

本次评估无未定事项假设。

3、背离事实假设

(1)、估价结果是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，估价结果一般亦会发生变化。

(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)、本次评估结果中的评估价值未考虑预期实现评估价值的费用和税金（含增值税）后的价值。

(4)、本次评估结果未考虑估价对象交易税费负担方式及其对估价对象市场价值的影响，交易税费负担应按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

(5)、本次评估结果未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的影响，参照完全权利条件下的市场价值进行评估。

4、不相一致假设

本次评估不存在不相一致假设。

5、依据不足假设

本次评估无依据不足假设。

应用的限制条件：

1、本报告估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得作其它用途使用；

2、本报告价值时点为 2022 年 6 月 30 日。根据安庆市当前房地产市场价格的变化程度，本房地产估价报告使用期限不应超过壹年，估价报告使用期限自 2022 年 7 月 12 日起

一年内有效。

3、估价对象所处的房地产市场或估价对象本身在本报告估价结果的有效期内发生了重大变化，该估价对象必须重新估价。

4、本报告估价结果仅为委托方在本次估价目的下使用，不得作其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

5、本报告附件是本报告的重要组成部分，使用本报告时请仔细阅读附件。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，本估价机构和估价师不承担任何法律责任。

中信评估

房地产估价结果报告

皖中信房估字[2022]H-0367号

一、估价委托人

委托人：安庆市大观区人民法院
地址：安徽省安庆市大观区十狮路
联系人：李法官
电话：0556-5866796

二、估价机构

估价机构：安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司
住所：合肥市蜀山区潜山路525号方大郢综合楼10-11层整层
法定代表人：胡朝伟
机构等级：国家壹级资质
资格证书号：建房估证字[2013]108号
电话：0556-5313897

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

估价对象范围及概况：

估价对象位于安庆市迎江区华中东路红旗小区内新世纪花园78#楼1单元501室住宅用房，产权证号：皖(2018)安庆市不动产权第0026067、0026068号，房地产权利人：刘周生、刘月霞，混合结构，总建筑面积92 m²；总层数：6层，所在楼层：第5层，证载规划用途为住宅，实际用途为住宅。

估价对象的财产范围包括建筑物、装潢、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、特许经营权等其他财产或权益。

(一)房地产权益状况

权利人	刘周生、刘月霞
共有情况	共同共有

房屋坐落	迎江区华中东路红旗小区内新世纪花园 78#楼 1 单元 501 室
不动产单元号	340802 018001 GB00091 F00780304
不动产权证号	皖（2018）安庆市不动产权第 0026067、0026068 号
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/经济适用住房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	共用宗地面积：209290.06 m ² /房屋建筑面积：92 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2018 年 4 月 10 日起至 2088 年 4 月 10 日止
权利其他状况	房屋结构：混合结构 房屋总层数：6 层，所在层数：第 5 层

（二）区域状况

交通便捷度	估价对象位于安庆市迎江区华中东路红旗小区内新世纪花园，交通便利，四通八达。
自然人文环境质量	自然人文环境较好。
基础设施配套情况	水、电、卫等设施齐全，已达“六通一平”。
公建配套情况	区域内有红旗小学、十四中、红十字博爱医院、龙狮桥乡政府、吾悦广场、超市、银行等公建设施齐全。

估价对象位置示意图



（三）房屋状况

估价对象位于安庆市迎江区华中东路红旗小区内新世纪花园 78#楼 1 单元 501 室，混合结构，建筑总面积 92 m²，建成于 2004 年，总层数 6 层，位于第 5 层；外墙涂料，进户

防盗门。内墙为普通粉刷，顶棚为普通粉刷，地面为水泥地坪，门窗为防盗门，铝合金窗，层高约 2.8 米，两室一厅一厨一卫。水、电、卫等设施配套齐全，坐南朝北。

（四）土地状况

估价对象为住宅用房，座落于安庆市迎江区华中东路红旗小区内新世纪花园，其四至为：北至皖江大道、南至红旗千和花园小区、西至区间道路、东至港华路。土地形状为较规则多边形，估价对象所占用土地为国有城镇住宅出让用地。该宗土地地形为平原地，地势较平坦、起伏<1 米，地基承载力较强，土壤状况较优，基础设施配套较完备，已达“六通一平”。

五、价值时点

本次价值时点委托人未作特别要求，估价人员根据《房地产估价规范》规定，以委托方提供的安庆市大观区人民法院委托书记载为准，即 2022 年 6 月 30 日作为本次估价对象的价值时点。

六、价值定义

本次估价所指价格是：价格评估标的在价值时点，采用公开市场价值标准确定的客观合理的价格。

市场价值是指估价对象在公开市场标准及满足估价的假设和限制条件下，于价值时点 2022 年 6 月 30 日所具有的客观合理价值。

七、估价依据

（一）法律法规

1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号 自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

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三十二号，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

4、《中华人民共和国民法典》（十三届全国人大三次会议于 2020 年 5 月 28 日表决通过，从 2021 年 1 月 1 日起实施）；

- 5、《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）；
- 6、《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》（法办发[2007]5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、《司法鉴定程序通则》（司法部令第132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/50899-2013）；
- 3、《房屋建筑与装饰工程计量规范》（GB500854-2013）；
- 4、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中学房（2021）37号）。

（三）委托方提供的文件资料

- 1、评估委托书；
- 2、《不动产权证》复印件；
- 3、其他相关资料。

（四）房地产估价机构收集的有关资料

- 1、现场勘察资料；
- 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，本次房地产估价遵循下列原则：独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

1、独立、客观、公正原则：指站在中立的立场上，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。估价机构和估价师与委托人及估价利害关系人没有利害关系，与估价对象没有利益关系，不带着自己的情感、好恶和偏见，按照事物的本来面目、实事求是地进行估价，估价师和估价机构在估价中不偏袒估价利害关系

人中的任何一方，坚持原则、公平正直地进行估价；

2、合法原则：估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。依法判定的估价对象权益可分解为依法判定的权利类型及归属，以及使用、处分等权利。

(1) 依法判定的权利类型及归属，是指所有权、建设用地使用权、地役权、抵押权、租赁权等房地产权利及其归属，一般应以不动产登记簿、权属证书以及有关合同等为依据。

(2) 依法判定的使用权利，应以土地用途管制、规划条件等使用管制为依据。

(3) 依法判定的处分权利，应以法律法规和政策或者合同等允许的处分方式为依据。

(4) 依法判定的其他权益，包括评估出的价值应符合国家的价格政策及采用的估价技术标准等。

3、价值时点原则：指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。影响房地产价格的因素是不断变化的，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。

4、替代原则：指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偏差在合理范围内。如果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的价格推算出估价对象的价格，应考虑相似的价格牵掣。

5、最高最佳使用原则：估价是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按照法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。分别以保持现状前提、转换用途前提、装修改造前提、改变规模、重新开发等前提作出判断和选择。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，遵照国家有关法律、法

规、估价技术标准，经过反复研究，最终选取比较法对估价对象房地产进行估价。

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。

十、估价结果

估价对象房地产在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”下，在价值时点的房地产市场价值总价为（币种：人民币）：736276 元，大写金额：柒拾叁万陆仟贰佰柒拾陆元整。评估单价：8003 元/平方米

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王琼	3420130015		2022 年 7 月 12 日
汪银云	3420110063		2022 年 7 月 12 日

十二、实地查勘期

2022 年 6 月 30 日

十三、估价作业日期

2022 年 6 月 30 日至 2022 年 7 月 12 日

安徽中信房地产土地资产评估有限公司

二零二二年七月十二日

估价对象照片

