**涉执房地产处置司法评估报告**



估价报告编号：皖中信房估字[2022]M-0337号

估价项目名称：全椒县襄河镇椒陵大道1号正东凯旋名门45幢2单元406室住宅用房市场价值评估

估 价 委 托 人：全椒县人民法院

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： 姬再娟 金 涛

注 册 号：3420150050 3420190095

估价报告出具日：二零二二年八月二十九日

# 致 估 价 委 托 人 函

全椒县人民法院：

受贵院的委托,我公司对魏新成、韩梅共同共有的位于【估价对象：全椒县襄河镇椒陵大道1号正东凯旋名门45幢2单元406室住宅用房，钢混结构，建筑面积为112.45平方米，分摊土地面积为49.71平方米（产权证号：皖（2020）全椒县不动产权第0007324号）】的房地产，在现状利用条件下的市场价值进行了估价。估价人员遵循各项估价原则，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。

**估价报告摘要如下：**

根据委托方提供的《不动产权证》、《不动产登记信息》及《估价委托书》，本次估价对象具体范围及座落、规模、用途等权属情况见下表：

估价对象一览表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 坐落 | 产权人/权利人 | 建筑面积（M2） | 分摊土地面积（M2） | 规划/设计用途 | 证载土地用途 | 建筑结构 | 总楼层 | 所在层 | 备注 |
| 1 | 全椒县襄河镇椒陵大道1号正东凯旋名门45幢2单元406室 | 魏新成、韩梅 | 112.45 | 49.71 | 住宅 | 住宅 | 钢混 | 17 | 4 | —— |
| 合计 | —— | —— | 112.45 | 49.71 | —— | —— | —— | —— | —— | —— |

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7月21日（实地查勘日）

估价方法：比较法

价值类型：房地产市场价值

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:¥63.98万元，大写金额：人民币陆拾叁万玖仟捌佰元整，评估单价：5690.00元/平方米。

**特别提示:**

（一）上述评估值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7月21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8月29日起计算为壹年。

（三）上述结论在应用时应认真阅读本估价报告书全文。

**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**

**二零二二年八月二十九日**

**目 录**

致 估 价 委 托 人 函 - 2 -

房地产估价师声明 - 5 -

估价的假设和限制条件 - 6 -

房地产估价结果报告 - 8 -

一、估价委托人 - 8 -

二、房地产估价机构 - 8 -

三、估价目的 - 8 -

四、估价对象 - 8 -

五、价值时点 - 10 -

六、价值类型 - 10 -

七、估价依据 - 10 -

八、估价原则 - 11 -

九、估价方法 - 14 -

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 -

# 房地产估价师声明

**我们郑重声明：**

一、注册房地产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；

二、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。

三、本公司及本次参与估价的注册房地产估价师与估价对象没有现实或潜在的利益关系，与估价委托人、估价当事人及估价利害关系人没有利害关系，对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

四、注册房地产估价师金涛和估价人员钱玉琴于2022年7月21日对估价对象进行了实地查勘。负责本项目的注册房地产估价师具备相关专业知识和相应的房地产市场分析能力。

五、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 50026-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】、《房地产估价指导意见》的规定进行估价工作，形成意见和结论，撰写本估价报告。

六、本估价报告是由专业估价师完成的，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** |
| 姬再娟 | 3420150050 |  | 2022年8月29日 |
| 金 涛 | 3420190095 |  | 2022年8月29日 |

# 估价的假设和限制条件

**估价的假设：**

**一、一般假设**

（一）注册房地产估价师根据估价业务的具体情况，对估价对象进行了实地查勘，收集了权属证明、租赁信息和其它相关资料，经核对，估价委托人所提供的产权资料复印件与原件一致；但目前受国土、房屋、规划管理等相关部门对档案查询资格的限制，注册房地产估价师无法到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实验证，上述相关部门官网公众信息平台也无法查询。本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的权属证明、租赁信息及其它相关资料真实、合法、准确、完整为前提。

（二）估价师对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做房地产基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无房地产基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

（三）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。

（四）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。

（五）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。

**二、未定事项假设**

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

**三、背离事实假设**

估价对象于2019年5月30日至2049年5月30日被中国建设银行股份有限公司全椒支行抵押，估价对象存在他项权。根据本次估价目的，不考虑其对本次估价价值的影响。

**四、不相一致假设**

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

**五、依据不足假设**

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足假设。

**六、估价报告使用限制**

（一）估价报告的估价目的具有唯一性。本估价报告书仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作抵押、担保、征收等其他任何估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需作相应调整。

（二）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估价委托人、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。

（三）委托人、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。

（四）本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

（五）本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日2022年8月29日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需作相应调整或委托估价机构重新估价。

（六）本次估价结果是指在目前房地产市场状况下，估价对象在现状利用条件下的房地产价值，包括国有出让土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、二次装修。

（七）本报告书由正文和附件两部分共同组成，不得随意分割使用。且本报告书应与估价对象的合法产权证明一并使用、经两名注册房地产估价师签字、估价机构盖章并作为一个整体时有效。对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

（八）本报告的最终解释权由本估价机构所有。

**房地产估价结果报告**

皖中信房估字[2022]M-0337号

**一、估价委托人**

名 称：全椒县人民法院

**二、房地产估价机构**

估价机构：安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司

地 址：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

机构资质等级：国家壹级资质

证书编号：GA221804

**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**

**（一）估价对象财产范围及概况：**

估价对象：为全椒县襄河镇椒陵大道1号正东凯旋名门45幢2单元406室住宅用房，房屋建筑面积为112.45平方米，分摊土地面积为49.71平方米，土地剩余使用年限为60.02年。总楼层为十七层，估价对象位于第十七层，第四层现用于住宅。估价对象房屋证载用途为住宅，实际用途为住宅；土地证载使用权类型为出让，用途为城镇住宅用地。

本估价对象属魏新成、韩梅共同共有，估价对象的财产范围包括建筑物（含装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金），不包括动产、债权债务、特许经营权等及其他财产或权益。

**（二）房地产权益情况**

（1）不动产权证登记信息状况

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价对象 | 房屋坐落 | 产权人 | 产权证号 | 建筑面积（m2） | 分摊土地面积（m2） | 层次/总层数 | 建筑结构 | 建筑年代 | 土地使用期限 | 用途 | 权利性质 |
| 1 | 全椒县襄河镇椒陵大道1号正东凯旋名门45幢2单元406室 | 魏新成、韩梅 | 皖（2020）全椒县不动产权第0007324号 | 112.45 | 49.71 | 4/17层 | 钢混 | 2019年6月5日 | 至2082年7月30日 | 住宅 | 出让 |

（2）估价对象其他权利状况

估价对象于2019年5月30日至2049年5月30日被中国建设银行股份有限公司全椒支行抵押，估价对象存在他项权。根据本次估价目的，不考虑其对本次估价价值的影响。

**（三）估价对象区位状况**

|  |  |
| --- | --- |
| 交通状况 | 全椒1路、全椒2路等多路公交 |
| 自然人文环境质量 | 自然人文环境较优 |
| 基础设施配套情况 | 已达到“六通一平” |
| 公共配套情况 | 周边有全椒县人民医院，城东中学等公建配套设施 |

**估价对象位置示意图**

****

**（四）估价对象实物状况**

1、建筑物基本状况

估价对象：为住宅用房，钢混结构，房屋总层数为17层，位于第4层，建筑面积为112.45平方米，于2019年建成，层高约2.9米，房屋规划用途为住宅，实际用途为住宅。外墙涂料，内墙乳胶漆，顶部石膏顶，地面地板砖、木地板，防盗门，塑钢窗，水、电、卫配套设施齐全。

估价对象建筑物经实地查勘，维护保养状况较好，承重结构未见不均匀沉降，门窗保存完好，整体观感较好，为完好房，成新率为九成新。

2、土地基本情况

估价对象座落于全椒县襄河镇椒陵大道1号正东凯旋名门45幢2单元406室，其四至为：东至椒陵大道，南至支一路，西至大石潭路，北至杨桥路。土地形状规则，估价对象所占用土地为住宅用地，分摊土地面积为49.71平方米，于价值时点，土地剩余使用年限为60.02年。该宗土地地形为平原地，地势平坦、起伏＜2米，地基承载力强，土壤状况优，基础设施配套完备，已达“六通一平”。

**五、价值时点**

注册房地产估价师实地查勘之日2022年7月21日作为本次估价对象的价值时点。

**六、价值类型**

本报告的估价结果是指估价对象在规划用途并正常使用的条件下，于价值时点2022年7月21日的住宅房地产市场价值。

**七、估价依据**

(一)法律、法规、规章、政策性文件

1、《中华人民共和国民法典》(主席令第45号，2020年5月28日，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、《中华人民共和国城市房地产管理法》(主席令第72号，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第三次修正，2020年1月1日起实施)；

3、《中华人民共和国土地管理法》(主席令第28号，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第三次修正，2020年1月1日起实施)；

4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令第743号，自2021年9月1日起施行，2021年7月2日第三次修订)；

5、《中华人民共和国资产评估法》(主席令第46号，自2016年12月1日起施行)；

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、《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（法办发[2007]5号）；

8、《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）；

9、《司法鉴定程序通则》（司法部令第107号、132号）。

 (二)技术标准、规程、规范

1.《房地产估价规范》（GB/T50026-2015、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布、2015年4月8日发布、2015年12月1日实施）；

2.《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局2013年6月26日联合发布、2014年2月1日实施）；

 (三)估价委托人提供的有关资料

1.《司法鉴定委托书》；

2.《不动产登记信息》复印件；

3.《不动产权证》[皖（2020）全椒县不动产权第0007324号]复印件；

4.估价委托人提供的其他有关资料；

(四)估价机构实地查勘的资料

实地查勘记录、实地查勘拍摄照片等。

 (五)估价机构和估价人员掌握和搜集的资料

1.可比实例市场交易资料；

2.全椒县房地产市场信息；

3.估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

**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。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

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。

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(房屋登记簿、土地登记簿)、权属证书、有关批文和合同等(如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等)。

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。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据估价委托人提供的合法权属证明等资料进行评估。

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。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，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，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。运用比较法时，对可比案例的期日修正体现了价值时点原则。

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。

房地产具有独一无二的特性。虽然完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。本次评估中，比较法选取具有替代性的案例就遵循了替代原则。

5、最高最佳利用原则：估价是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

（1）以维持现状、继续利用最为合理的，应选择该前提进行估价；

（2）以更新改造再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；

（3）以改变用途再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；

（4）以改变规模再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；

（5）以重新开发再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；

（6）其他情况，应采用上述前提的组合或其他特殊利用前提进行估价。

经研究分析，我们认为估价对象维持现状、继续利用为其最高最佳利用方式。这是因为：

（1）法律上允许。根据委托方提供的《不动产登记信息》及《不动产权证》[皖（2020）全椒县不动产权第0007324号]，证载用途为住宅，用途及建设规模已经确定；本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，应以合法原则及谨慎原则为基础，从现有权属资料上看，估价对象从法律上暂时不具备更新改造、改变用途、规模或者重新开发再利用的可能。故维持现状、持续使用在法律上是允许的，符合合法原则；

（2）技术上可能。估价对象规划用途为住宅，形状规则、建筑规模及层高合理、维护保养情况良好。从实地查勘的情况来看，估价对象维持现状利用在技术上是非常适宜和可行的；

（3）财务上可行。估价对象已经投入使用，其产生的收益能够支持项目的正常运营，因此，本次估价采用维持现状用途来实现估价对象最高最佳价值在经济上是可行的；

（4）价值最大化。估价对象已取得相关权属资料，用途、规模已经确定，故维持现状、持续使用能在合法原则的前提下，使估价对象产生最高经济收益。

综合以上分析，估价对象按其合法用途——住宅，维持现状利用为其法律上允许、技术上可能、经济上可行、价值最大化的最高最佳用途。

**九、估价方法**

根据《房地产估价规范》(GB/T 50026-2015)，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 50026-2015)，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: ¥63.98万元，大写金额：人民币陆拾叁万玖仟捌佰元整，评估单价：5690.00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** |
| 姬再娟 | 3420150050 |  | 2022年8月29日 |
| 金 涛 | 3420190095 |  | 2022年8月29日 |

**十二、实地查勘期**

2022年7月21日

**十三、估价作业日期**

2022年7月11日-2022年8月29日。

**安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司**

**二零二二年八月二十九日**