

涉执房地产处置司法 评估报告

估价项目名称： 芜湖市经济开发区北城水岸 23#楼 1 单元 1103 室住宅房房地产市场价格评估

估价委托人： 芜 湖 市 鸠 江 区 人 民 法 院

房地产估价机构： 北京华瑞行房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师： 韩林琴（注册号：3420150045）

朱 洋（注册号：3420160021）

估价报告编号： 华瑞估报字[2022]010016号

估价报告出具日期： 二 〇 二 二 年 六 月 二 十 日

致估价委托人函

芜湖市鸠江区人民法院：

受贵院司法鉴定委托，我公司对坐落于芜湖市经济开发区北城水岸 23#楼 1 单元 1103 室住宅房地产（房屋和分摊的土地使用权）市场价格进行了评估。本公司根据估价目的并结合国家现行有关法律、法规和政策规定，经详实的实地查勘和市场调查，遵循独立、客观、公正、合法等估价原则，按照必要的估价程序，选用比较法、收益法等估价方法并结合估价经验，对估价对象实际情况和影响其房地产价值的相关因素进行了认真细致的分析和测算，现将估价情况摘述如下：

产权概况：估价对象证载房地产权利人：王永松、黄小飞，共有情况：共同共有，产权证号：2014009486，规划用途：住宅，结构类型：钢混，总建筑面积：183.98 m²（其中跃层面积为 55.25 m²），总层数：11 层，所在层：11 层，建成时间：未记载，约 2006 年。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值类型：市场价格。房地产市场价格是指类似房地产在价值时点时的市场平均交易价格。

价值时点：2022 年 05 月 27 日，即现场勘查之日

估价结果：（计价币种：人民币）

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，经过周密准确的测算，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，综合分析考虑，最终确定估价对象（建筑物及其分摊的土地使用权、室内不可移动装修）在价值时点的房地产评估总价为人民币 1,489,870.00 元，大写壹佰肆拾捌万玖仟捌佰柒拾元整。

估价项目	楼层	房屋用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
芜湖市经济开发区北城水岸 23# 楼 1 单元 1103 室住宅房	11/11	住宅	183.98	8,098.00	1,489,870.00
合计			183.98	/	1,489,870.00

评估报告和结果使用特别提示：

（一）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；

（二）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；

（三）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可使用；

（四）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可使用；

（五）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。

估价报告应用的有效期：本估价报告自出具之日起，有效期原则上为壹年。

北京华瑞行房地产评估咨询有限公司

法定代表人：程群

二〇二二年六月二十日



目 录

致估价委托人函	1
估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
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、估价原则	10
八、估价依据	11
九、估价方法	12
十、估价结果	13
十一、注册房地产估价师	13
十二、实地查勘期	13
十三、估价作业期	13
十四、有关说明	13
附件	15

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

一、我们在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已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、我们依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）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师于2022年05月27日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录。

六、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

七、参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
韩林琴	3420150045		2022年06月20日
朱洋	3420160021		2022年06月20日

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

(一) 一般性假设

1、估价委托人提供了估价对象的《不动产登记档案》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。

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，假定估价对象能正常安全使用。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《不动产登记档案》复印件记载建筑面积大体相当。

4、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；

5、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。或估价对象为一整体物业中的局部，公共配套设施、水、电、气、热、空调供应及人流、物流交通均与整体物业为不可分割的一体，因此，本次估价是以估价对象可享有合理分摊的公共配套设施、水、电、气、热、空调供应及道路交通使用的权益为假设前提。

6、对于估价对象，人民法院未明确其是否存在租赁权、用益物权占有使用情况以及是否存在欠缴税金和相关费用，房地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，本次假定评估对象不存在租赁权、用益物权占有使用情况以及欠缴税金和相关费用。

(二) 未定事项假设

(1) 《不动产登记档案》中未记载房屋建成年份，经估价人员实地调查及网上查询楼盘相关开盘信息约为 2006 年，本次假定估价对象房屋建成年份为 2006 年。

(三) 背离事实假设

(1) 本次估价中，估价对象的瑕疵将作为影响评估价值的因素考虑，但不考虑估价对象原有的抵押权、担保物权和其他优先受偿权对估价对象价值的影响。

(2) 至价值时点，估价对象未被人民法院查封，本次估价未考虑司法及行政查封、限制使用等人为因素导致的不可持续使用对价值的影响，也未考虑地震、火灾、洪水、飓风等自然灾害及不可抗力因素导致的不可持续使用对价值的影响。

(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

(1) 委托方未能提供权属证明原件，估价师根据其提供的有关复印件，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。

二、估价限制条件

(一) 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。

(二) 本估价报告估价结果为房地产市场价格，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

(三) 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。

(四) 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。

(五) 未经估价机构书面同意，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，报告解释权为本评估机构所有。

(六) 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。

(七) 本次估价报告计算过程中总价和单价均四舍五入取整数，单价乘建筑面积后所得结果和总价有微小差别，以总价为准。

(八) 本报告数据全部采用电算化连续计算得出，可能出现个别等式左右不完

全相等的情况，但不影响计算结果及最终估价结论的准确性。单价乘建筑面积后所得结果和总价有微小差别，以总价为准。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：芜湖市鸠江区人民法院

二、房地产估价机构

估价机构：北京华瑞行房地产评估咨询有限公司

资质等级：一级

资质证书编号：建房估备字 [2012] 077 号

统一社会信用代码：91340200734985136M

营业期限：2002 年 02 月 28 日至 2023 年 02 月 27 日

法定代表人：程群

机构地址：北京市朝阳区安慧里四区 15 号楼院 2 号楼 1-14 层 2-4 号 6 层 601 室

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）估价对象界定

估价对象为芜湖市经济开发区北城水岸 23#楼 1 单元 1103 室住宅房房屋及其分摊的土地使用权和室内不可移动装潢价值。

（二）估价对象概况

1、估价对象实物状况

估价对象是指位于芜湖市经济开发区北城水岸 23#楼 1 单元 1103 室住宅房地产，北城水岸位于经济开发区银湖北路以东，裕安路以南，珠江路以西，越秀路以北，占地面积较大，用地形状较规则，地势较平，地质条件较好，基础设施较完善，有公共活动广场等公建设施，建有停车场，停车较方便，有物业管理公司进行管理。

土地实物状况描述：

- （1）名称：经济开发区北城水岸 23#楼 1 单元 1103 室住宅房的共用土地；
- （2）四至：银湖北路以东，裕安路以南，珠江路以西，越秀路以北；
- （3）面积：未记载；
- （4）用途：住宅用地；

(5) 形状：为较规则多边形；

(6) 地形：总体平地；

(7) 地势：估价对象所在地块地势较平坦，自然排水状况较优；

(8) 开发程度：至价值时点，土地开发程度达到宗地红线外"六通"（通路、通电、通讯、给水、排水、通气），宗地红线内"六通"（通路、通电、通讯、给水、排水、通气）及宗地内场地平整，地上已建有建筑物；

建筑物实物状况描述：

(1) 名称及坐落：芜湖市经济开发区北城水岸 23#楼 1 单元 1103 室住宅房；

(2) 规模：房地产建筑面积为 183.98 m²，其中跃层面积为 55.25 m²；

(3) 房屋用途：住宅用房；

(4) 建筑结构及层数：钢混结构，总层数 11 层；

(5) 所在楼层：估价对象位于 11 层；

(6) 新旧程度：建成时间约 2006 年；

(7) 外部装饰装修情况：估价对象外墙涂料、墙砖；

(8) 内部装修情况：

不锈钢防盗门，玻璃推拉门，地砖地面，实木地板，石膏板吊顶，集成吊顶，铝合金窗，乳胶漆墙面，局部墙面贴有墙砖；

(9) 空间布局：合理；

(10) 建成功能：住宅；

(11) 设备设施：

设施：水、电、气等；

(12) 使用及维护状况：维护状况较好；

(13) 完损状态：基础较稳固、无明显沉降，无明显的地面、墙面、门窗等损毁状况，现状较好，使用正常，属完好房。

估价对象实物状况详见附件：估价对象内外部状况及周边环境和景观照片。

2、估价对象权益状况

土地权益状况描述

根据委托方提供的《不动产登记档案》等资料记载显示：

(1) 用途：住宅用地；

- (2) 规划条件：符合城镇建设用地规划要求；
- (3) 土地所有权状况：国有出让；
- (4) 土地使用权：未记载；
- (5) 共有情况：共同共有；
- (6) 租赁、用益物权及占有使用情况：已假定不存在租赁权、用益物权及占有使用情况；
- (7) 他项权利设立状况：已办理抵押登记；

建筑物权益状况描述

根据委托方提供的《不动产登记档案》等资料记载显示：

- (1) 房屋所有权：房屋所有权人为王永松、黄小飞；
- (2) 共有情况：证载为共同共有、完全产权；
- (3) 租赁、用益物权及占有使用情况：已假定不存在租赁权、用益物权及占有使用情况；
- (4) 他项权利设立状况：已办理抵押登记；
- (5) 其他特殊情况：无记载。

五、价值时点

2022年05月27日，即现场勘查之日

确定理由：估价委托书上未对价值时点进行约定，考虑到拍卖成交日期无法确定，本次评估以即现场勘查之日作为价值时点。

六、价值类型

本次所评估的估价对象的价值类型为市场价格；

房地产市场价格是指类似房地产在价值时点时的市场平均交易价格。

七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

(一) 独立、客观、公正原则

独立，是要求房地产估价时不应受外界不合理因素的干扰和影响。客观，是要求房地产估价时要尽可能地减少估价人员的主观意志对估价过程和估价结论的影响。房地产估价并非由估价人员主观地确定市场价值，而是客观地反映市场价值的形成过程

和结果。房地产估价应力求客观、准确、合理地模拟市场的价格形成过程将估价对象的客观合理价格或价值反映出来。公正，是要求房地产估价时必须站在中立的立场上，不偏袒当事人的某一方，特别是不可有意无意地偏向估价委托人。

（二）合法原则

房地产估价应遵循合法原则，即必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。

（三）最高最佳使用原则

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方式。在合法前提下的最高最佳使用是能使该房地产获利最大的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，达到最高最佳使用状态。

（四）价值时点原则

房地产市场是不断变化的，影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产价格自然也是不断变化的。因此，房地产价格具有很强的时间性，每一个价格都对应着一个具体的时间。这一具体时间（价值时点）通常是由估价目的决定的。

（五）替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产市场价值也同样遵循替代规律，某房地产市场价值，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产市场价值所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。替代原则是比较法的理论基础。

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、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国民法典》；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》。

（二）本次估价采用的技术规程

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T 50291—2015《房地产估价规范》；
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》；
- 3、关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》中房学〔2021〕37号的通知。

（三）估价委托人提供的有关资料

- 1、芜湖市鸠江区人民法院委托函；
- 2、《不动产登记档案》等；
- 3、其他相关资料。

（四）估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

- 1、反映估价对象区位、实物和权益状况的资料；
- 2、估价对象及其同类房地产的交易、收益、成本等资料；
- 3、对估价对象所在地区的房地产价值和价格有影响的资料；
- 4、对房地产价值和价格有普遍影响的资料。

九、估价方法

估价人员认真分析所掌握的资料，根据《房地产估价规范》及周边同类房地产市场状况，结合估价对象的具体特点及估价目的，选取适当的估价方法对估价对象进行评估。

（一）适用的估价方法

本报告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，估价对象的实际用途及规划用途均为住宅用房，鉴于估价对象所在地区房地产市场发育充分，区域内类似物业的市场交易案例及市场租赁案例较多，宜采用比较法与收益法进行评估，估价人员对两种方法测算的结果综合分析后，确定估价对象的评估价格。

（二）不适用的估价方法

住宅房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，且估价对象为住宅房，不能假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设。不适宜采用成本法作为估价方法。另外，估价对象属于建成并已投入使用的物业，非待开发建设物业，无后续开发成本，不适宜采用假设开发法作为估价方法。

（三）综合分析确定最终估价结果

通过两种不同的估价技术路线，分别得到估价对象的评估单价，经分析两种方

法结果的差异及导致差异的原因后，结合当前同类市场实际和估价师经验，分别确定两种方法结果的影响权重或对不适宜的方法进行取舍，最终得到房地产的市场价格。

1、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。


2、收益法是预测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估价对象的价值或价格的方法。

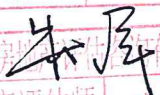
十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，经过周密准确的测算，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，综合分析考虑，最终确定估价对象（建筑物及其分摊的土地使用权、室内不可移动装修）在价值时点的房地产评估总价为人民币 1,489,870.00 元，大写壹佰肆拾捌万玖仟捌佰柒拾元整，其中室内不可移动装修价值为 55,122.00 元。

估价项目	楼层	房屋用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
芜湖市经济开发区北城水岸 23# 楼 1 单元 1103 室住宅房	11/11	住宅	183.98	8,098.00	1,489,870.00
合计			183.98	/	1,489,870.00

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
韩林琴	3420150045		2022年06月20日

朱洋	3420160021		2022年06月20日
----	------------	--	-------------

十二、实地查勘期

二〇二二年五月二十七日

十三、估价作业期

二〇二二年五月二十日至二〇二二年六月二十日

十四、有关说明

1、估价结果是估价人员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、显示出来。估价结果不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

2、关于估价对象权属证件的合法性、有效性

登记机关将在办理转让、拍卖、抵押登记时予以确认，权属有瑕疵的依法不能办理相关手续，我们提请报告使用人关注此点。

3、关于估价对象交易税费

本次估价人民法院未书面明确评估对象交易税费的负担方式，按照法律法规规定，一般由转让人和买受人各自负担，或按照以往同类涉执房地产处置惯例负担，因市场价格波动、变现难易程度、交易过程中产生的相关税费等不确定因素影响，估价对象评估价格与房地产最终交易可实现价值及卖方所得价会有一定差额，我们提请报告使用人关注此点。

4、本估价报告

正本一式六份，其中五份交由估价委托人使用，一份为本公司留档，除此以外的任何形式的非正本均无使用效力。

北京华瑞行房地产评估咨询有限公司

二〇二二年六月二十日



附件

- 1、芜湖市鸠江区人民法院委托函复印件
- 2、估价对象位置图
- 3、估价对象实地查勘情况，内外部状况及周边环境和景观照片
- 4、权属证明复印件
- 5、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 6、注册房地产估价师估价注册证书复印件