

VALUE EVALUTION OF REAL ESTATE MARKET

VALUE
EVALUTION
OF

REAL ESTATE MARKET

房地产市场价值
评估报告

安徽建工房地产土地资产评估有限公司



扫描全能王 创建

议武

涉执房地产处置 司法评估报告

估价报告编号：皖建工[2022]房估字第 341700-0193 号

估价项目：池州市贵池区齐山大道以西南外环以北南美花园揽月楼 1602、1602 复式住宅用房市场价值评估

估价委托人：池州市贵池区人民法院

估价机构：安徽建工房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：杨九发 3420060037
查全芳 3420130022

估价报告出具日期：二〇二二年八月十五日



致估价委托人函

池州市贵池区人民法院：

我公司受贵方的委托，根据估价目的（为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据）的要求。按照《房地产估价规范》规定的技术标准和程序，在合理的假设下，采用了比较法、成本法对估价对象【池州市贵池区齐山大道以西南外环以北南美花园揽月楼 1602、1602 复式住宅，根据委托方提供的《不动产权证书》记载，产权证号为：皖（2017）池州市不动产权第 0100151 号，房地产权利人：徐苗苗，共有情况：单独所有，建筑面积：204.06m²，其中：1602 室 121.97m²，1602 复式室 82.09m²，建筑结构：钢混结构，所在层：16 层，17 层，总层数：18 层，竣工日期：2012 年；土地用途：住宅用地，权利性质：出让，宗地面积：46093m²，分摊面积：10.39m²，使用期限：2073 年 1 月 28 日止。】在价值时点（二〇二二年八月八日）时的真实、客观、合理的房地产市场价格价值进行了专业分析、测算和判断，最终确定：房地产市场价格价值为：人民币壹佰陆拾捌万叁仟叁佰元整（¥1683300 元），单价：¥8249 元/m²。

安徽建工房地产土地资产评估有限公司



三、估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：池州市贵池区人民法院

地址：贵池区秋浦西路 8 号

(二) 估价机构

名称：安徽建工房地产土地资产评估有限公司

地址：安徽省合肥市高新区习友路 1689 号深港数字化产业园 7 号楼 7A-3701 室

法定代表人：张勇

资质等级：一级

证书编号：GA151001

工商营业执照统一社会信用代码：913401007117944177

联系电话：13905660697

(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

估价对象财产范围：包括房屋、分摊的土地使用权面积以及附着在该估价对象房地产上的水电、室内装饰装修（不可移动部分）、地下管道、构筑物、花草树木等，不包括室内动产、债权债务、特许经营权等其他财产。

估价对象：池州市贵池区齐山大道以西南外环以北南美花园揽月楼 1602、1602 复式住宅。根据委托方提供的《不动产权证书》记载，产权证号为：皖（2017）池州市不动产权第 0100151 号，建筑面积：204.06m²，其中：1602 室 121.97m²，1602 复式室 82.09m²，房地产权利人：徐苗苗，





共有情况：单独所有，估价对象法定用途为住宅，实际用途为住宅。土地用途：住宅用地，权利性质：出让，宗地面积：46093m²，分摊面积：10.39m²，使用期限：2073年1月28日止。该住宅物业抵押权设立情况：设立；租赁或占用情况：空置；拖欠税费情况：无；查封等形式限制权利情况：有查封，被贵池区人民法院查封；权属清晰情况：权属清晰。

估价对象之建筑物基本状况说明：估价对象为钢混结构，竣工日期：2012年，所在层：16层，17层，总层数：18层。水电管道设备：完好，供水方式：二次供水，集中供暖：无，集中供冷：无。外墙面为涂料、真石漆——完好；门窗为防盗门、塑钢窗——完好；内墙面为乳胶漆——完好；顶棚为石膏板吊顶、扣板吊顶，屋顶出现小块掉漆现象——基本完好，室内地面为实木地板、地砖铺砌——完好，无空鼓。层高约2.8m，估价对象目前空置，其使用及维护状况较好。

估价对象之土地基本状况说明：土地用途：住宅用地，权利性质：出让，宗地面积：46093m²，分摊面积：10.39m²，使用期限：2073年1月28日止。土地四至：东临齐山大道，南临石城大道（和谐路），西临湖光路，北临科苑路。地块形状：规则四边形，土地开发程度：六通（通路、供水、排水、通电、通讯、通气）及场地平整。

（五） 价值时点

二〇二二年八月八日

本次估价是以注册房地产估价师现场勘查时间来确定价值时点的。

（六） 价值类型

1、价值类型的名称

本次估价的价值类型为市场价值。

2、价值定义

市场价值是在适当的市场条件下，自愿买方和自愿卖方在各自理性



行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行公平交易的价值估计数额。

3、价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括在基础设施“六通一平”和国有出让城镇住宅用地土地使用权及最佳状态为住宅用途条件下的房地产市场价格，包括建筑物及其分摊的土地使用权价值、室内装饰装修（不可移动部分）以及附着在该估价对象房地产上的水电、地下管道、花草树木等价值，不包括室内动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；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。

(七) 估价原则

1、**独立客观公正原则**：要求房地产估价师和房地产估价机构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。独立是要求房地产估价师和房地产估价机构要凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价，而不要受任何单位和个人非法干预。客观是要求房地产估价师和房地产估价机构要从客观实际出发，反映事物的本来面目、实事求是地进行估价，而不要带着自己的好恶、情感和偏见。公正是要求房地产估价师和房地产估价机构要公平正直地进行估价，而不要偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直地进行估价。

2、**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。是以估价对象在国家或地方的法律、法规和政策允许的范围内合法使用、合法处分为前提而进行的评估。

3、**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。房地产的价格是动态变化的，不同的时间点，其价格不同。

4、**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



在合理范围之内。在同一地区或同一供求范围内的类似地区的类似房地产（用途、结构、所处地区相同或相近），能够相互替代。

5、最高最佳利用原则：估价结果应是在估价对象最高最佳利用状况下的价值。最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次等，应按法律上允许、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。

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，应遵循以上 5 点估价原则。

（八） 估价依据

1. 《中华人民共和国民法典》2020 年 5 月 28 日由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. 《中华人民共和国资产评估法》2016 年 7 月 2 日由中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》1994 年 7 月 5 日第八届人大八次会议通过，根据 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. 《中华人民共和国土地管理法》1986 年 6 月 25 日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，根据 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，自 2020 年 1 月 1 日起施行；
5. 《城市房地产估价管理暂行办法》建设部（1992）建房 579 号；





6. 《房地产估价规范》国家标准 GB/T50291-2015，2015 年 4 月 8 日中华人民共和国住房和城乡建设部公告第 797 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），自 2018 年 9 月 1 日起施行；
8. 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273 号）；
9. 中房学关于《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学〔2021〕37 号），自 2021 年 9 月 1 日起施行
10. 《房屋完损等级评定标准》1984 年 11 月 8 日建设部发布；
11. 《房地产估价基本术语标准》2013 年 6 月 26 日中华人民共和国住房和城乡建设部公告第 84 号；
12. 《安徽省房地产估价管理办法》1995 年 9 月 20 日安徽省建设厅建房字〔1995〕第 540 号；
13. 《不动产权证书》权证字号：皖（2017）池州市不动产权第 0100151 号；
14. 池州市房地产市场有关价格信息；
15. 安徽省池州市贵池区人民法院委托书，编号：（2022）皖 1702 执 1220 号；
16. 我公司及注册房地产估价师实地查勘、调查、收集到的有关资料。

（九） 估价方法

根据中华人民共和国国家标准（GB/T50291-2015）《房地产估价规范》，常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

比较法：是将估价对象房地产与近期已发生了交易的类似房地产（指在用途、建筑结构、所处地区等方面，与估价对象房地产相同或相似的房地产）加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，



修正得出估价对象房地产价格。

收益法：是预计估价对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

成本法：是以开发或建造估价对象房地产或类似房地产（指在用途、建筑结构、所处地区等方面，与估价对象房地产相同或相似的房地产）所需的各项必要费用之和为基础，再加上正常的利润和应纳税金得出估价对象房地产价格。

假设开发法：是预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

本次评估通过估价人员现场查勘，并结合估价对象的实际情况和房地产市场的有关情况，得知该类住宅房地产的市场交易量较大；另外该估价对象的成本构成项目也可以进行估算，故选用比较法和成本法进行评估。

（十） 估价结果

本次估价对象为贵池区齐山大道以西南外环以北南美花园揽月楼1602、1602 复式住宅用房，建筑面积为 204.06 平方米，估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，根据估价对象的建筑特征及使用维护情况，并结合估价经验和对影响价值因素的分析，通过比较法、成本法分别计算出估价对象的价格，由于比较法是根据市场行情修正得出比准价格，因此其权重应该较高。成本法是根据各项费用之和并考虑房屋折旧，但是费用的估算有一定的偏差，使得积算价格不能很好地反映市场价值，其权重应该较低。估价师认为取两种方法的加权平均结果作为本次估价对象价格比较合理，故确定估价对象在价值时点 2022 年 8 月 8 日符合本报告估价假设和限制条件状况下的估价结果为：人民币壹佰陆拾捌万叁仟叁佰元整（¥1683300.元），单价：¥8249 元/m²。





估价方法	比较法	成本法
说明	比较法是根据市场行情修正得出比准价格,其结果更接近市场真实合理的价格,故比较法测算结果权重偏高	成本法是根据各项费用之和并考虑房屋折旧,但是费用的估算有一定的偏差,使得积算价格不能很好地反映市场价值,其权重应该较低。
单价 (元/m ²)	8552	7795
权重	60%	40%
估价结果单价 (元/m ²)	8249	
面积 (m ²)	204.06	
估价结果总价 (万元)	168.33	

(十一) 注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名、盖章	日期
杨九发	3420060037		2022年8月15日
查全芳	3420130022		2022年8月15日

(十二) 实地查勘期

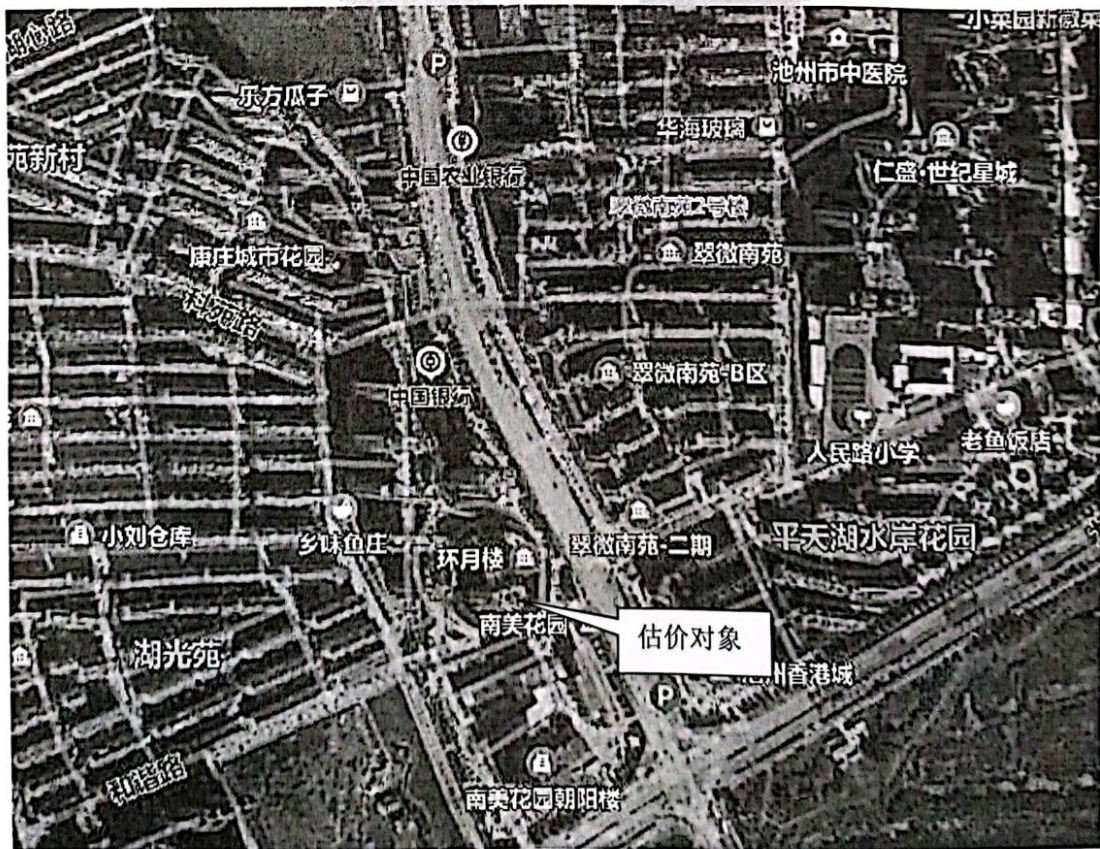
是指自进入估价对象现场之日起至完成实地查勘之日止。本估价项目的实地查勘期: 2022年8月8日至2022年8月8日。

(十三) 估价作业期

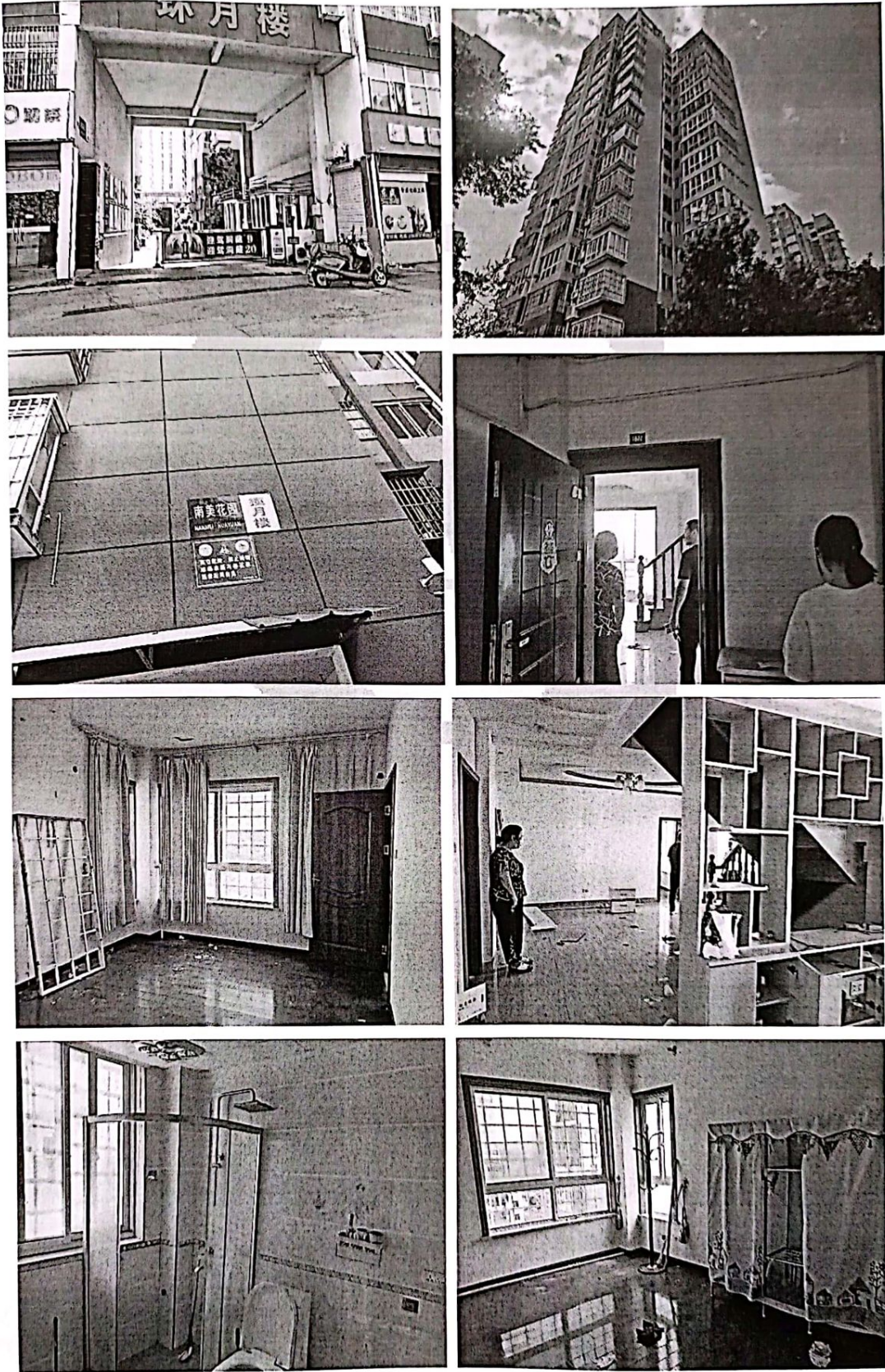
是指自受理估价委托之日起至估价报告出具之日止。本估价报告作业期: 2022年8月8日至2022年8月15日。

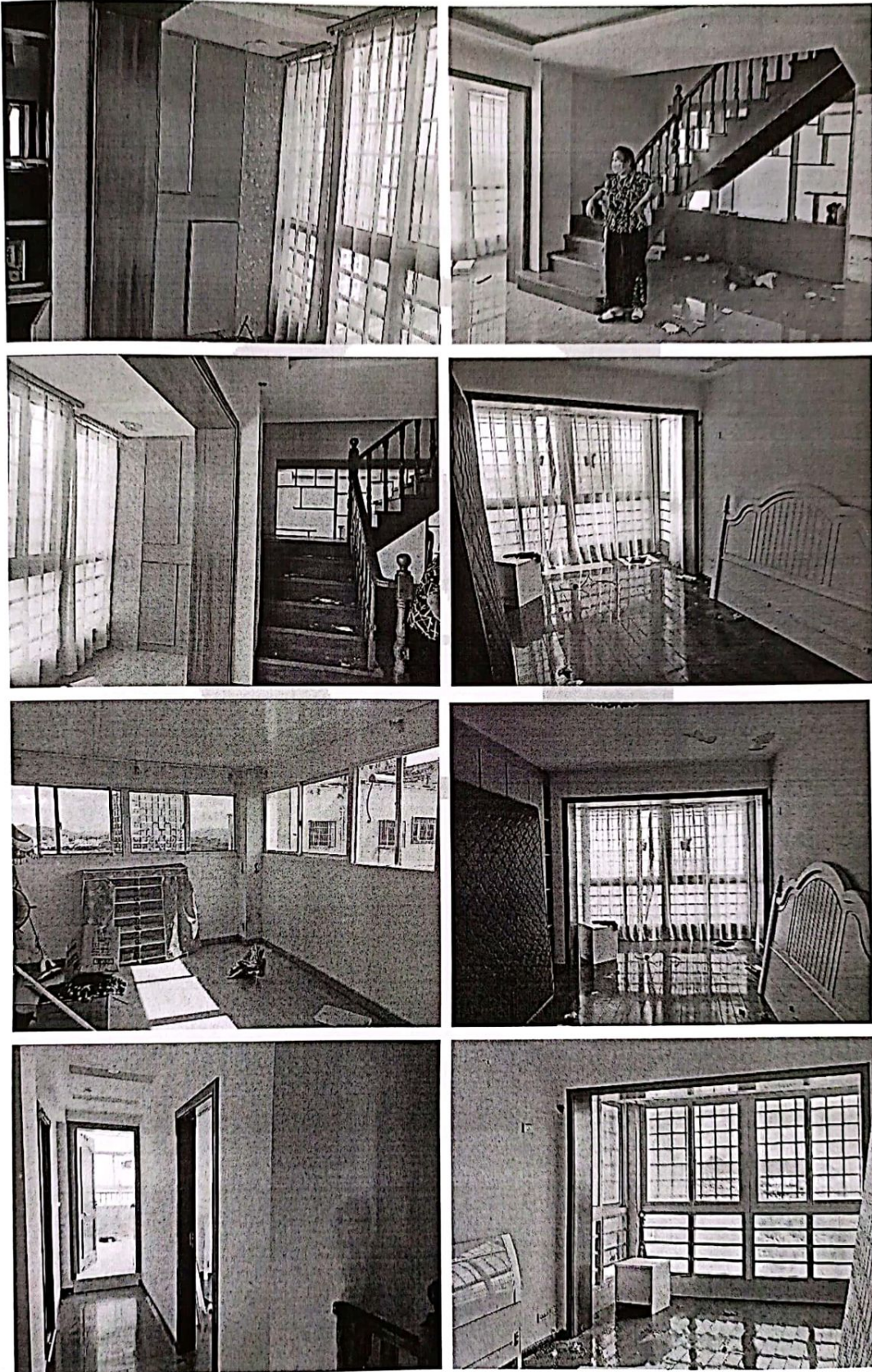


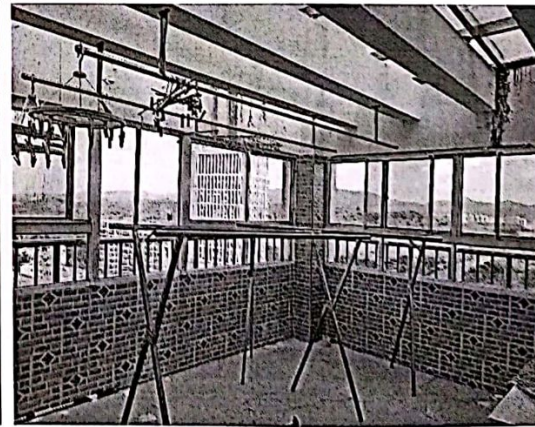
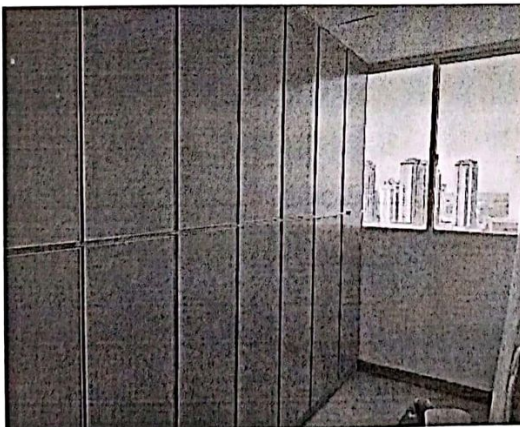
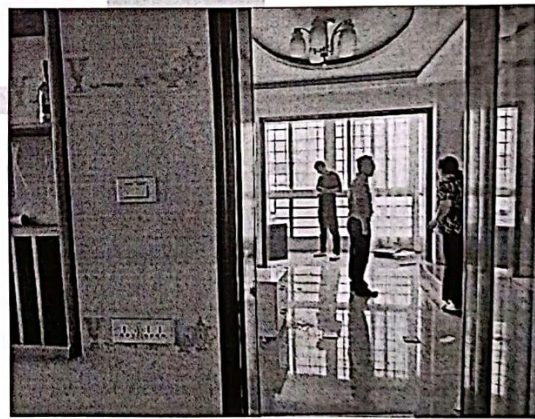
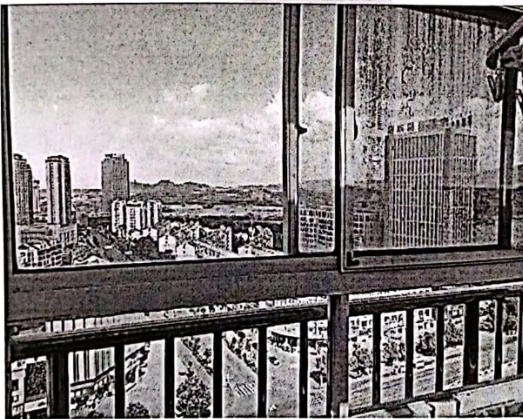
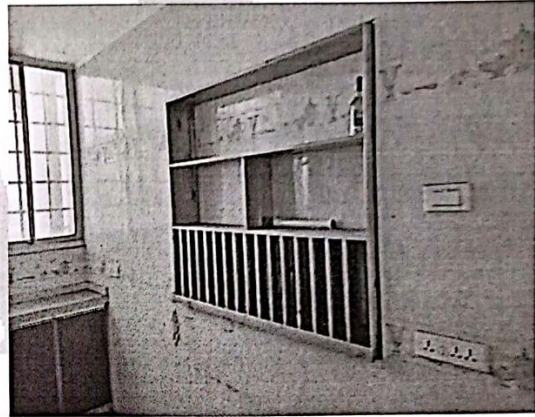
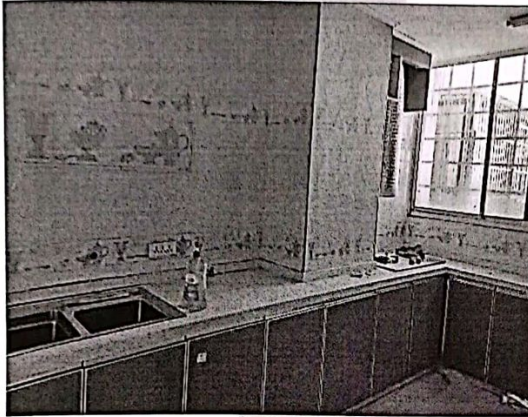
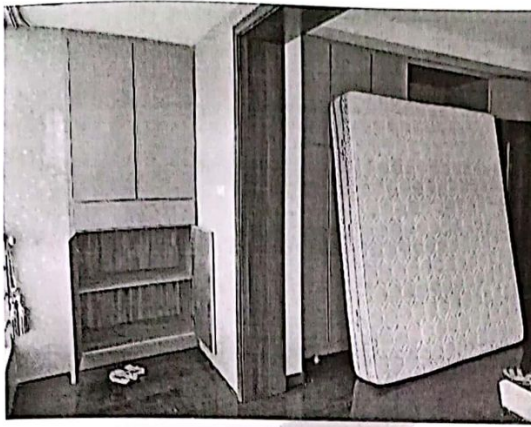
(二) 估价对象位置图



(三) 估价对象现场查勘照片









(四) 现场查勘记录

评估现场查勘登记表

项目名称: 南美花园揽月楼1602/1602室 勘时: 2022.8.8 编号:

座落位置	贵池区齐山大道以南南外环以北 南美花园揽月楼1602/1602室		房屋用途	住宅	建筑面积 (m ²)	204.06 m ²	
结构类型	砌混	建成日期	2012年	层数	16-17/18	标准层高 (m)	2.8 m
勘察部位		建筑标准		现场查勘状况			
结构部分	基础	独立基础		完好			
	墙体	空心砖墙体		完好			
	楼地面	现浇混凝土		完好			
	屋面	现浇混凝土		完好			
装修部分	门窗	防盗门、塑钢窗		完好			
	外装饰	涂料、真石漆		完好			
	内装饰	中等装修		乳胶漆基本完好, 地板地砖完好			
	顶棚	石膏扣板		完好			
	细木装修	橱柜、衣柜		完好			
设备部分	水电燃气	通		水电气通			
	单元电梯数量			2部			
房屋四至:	东:		齐山大道		备注		
	南:		石城大道(和潜路)				
	西:		湖光路				
	北:		科苑路				
房屋区位情况	交通情况	1路、7路、15路、K1线、乌沙线					
	周边环境情况	临齐山公园, 自然环境良好, 适宜居住					
	基础配套设施	较齐全					

现场勘查人员签字:

法院: 铜陵 被执行人: 徐爱英
 评估公司: 初九 申请执行人: 徐书超





(五) 估价对象产权证

2017 池州市 不动产权第 0100151 号

徐苗苗

单独所有

贵池区齐山大道以西南外环以北南美花园揽月楼
1602, 1602复式

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/买卖

用途 土地用途: 住宅用地
房屋用途: 住宅/

面积 宗地面积(m²): 46093/分摊面积(m²): 10.39
房屋面积(m²): 204.06

使用期限 2073年1月28日止

共有人:

共有情况:

房屋结构	总层数	所在层数	房屋面积(m ²)
钢混	18	16	121.97
钢混	18	17	82.09

