



涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：安新房估（法）〔2022〕第 051-1 号

估价项目名称：李■■■■■单独所有的位于郎溪县建平镇郎川大道北侧香格里拉花园 3 幢 1 单元 101 室住宅用房市场价格评估

估价委托人：郎溪县人民法院

房地产估价机构：安徽新天地房地产估价事务所有限公司

注册房地产估价师：朱淮光（注册号 3420180052）

刘艳杰（注册号 3420150066）

估价报告出具日期：2022 年 6 月 24 日



致估价委托人函

郎溪县人民法院:

受贵方的委托,我们遵照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法律法规,以及国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》,综合评定贵方委托的房地产价值。现致函如下:

估价目的: 为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象: 李 单独所有的位于郎溪县建平镇郎川大道北侧香格里拉花园3幢1单元101室住宅用房,建筑面积为242.98平方米。本次估价对象的财产范围为房地产价值(含房屋所占土地使用权价值)。

价值时点: 本次以实地查勘之日2022年4月21日作为本次评估的价值时点。

价值类型: 市场价值。

估价方法: 比较法、收益法。

估价结果: 评估单价为9774元/m²,总价值为237.4887万元,人民币大写:贰佰叁拾柒万肆仟捌佰捌拾柒元整。详见《估价结果汇总表》。

特别提示: 1、本报告有效期:壹年(自2022年6月24日至2023年6月23日)。

2、报告使用人请在使用本报告之前须对报告全文,特别是“估价假设和限制条件”认真阅读,以免使用不当,造成损失!

安徽新天地房地产估价事务所有限公司

法定代表人:印 印

2022年6月24日

安徽新天地房地产估价事务所有限公司

0553-3115288、3115388、3115488



目 录

注册房地产估价师声明	1
估价假设和限制条件	3
房地产估价结果报告	7
(一) 估价委托人	7
(二) 房地产估价机构	7
(三) 估价目的	7
(四) 估价对象	7
(五) 价值时点	8
(六) 价值类型	9
(七) 估价原则	9
(八) 估价依据	10
(九) 估价方法	12
(十) 估价结果	13
(十一) 注册房地产估价师	14
(十二) 实地查勘期	14
(十三) 估价作业期	14
附件	15



质量进行调查的责任。

(六) 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

(七) 估价报告所依据的有关估价对象资料为估价委托人提供，资料的真实性由估价委托人负责。

(八) 本估价报告仅是在报告说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行的合理估算，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相关管理部门认定为准。

参加本次估价的注册房地产估价师：

朱淮光（注册号：3420180052）：

刘艳杰（注册号：3420150066）：





素导致的不可持续使用对价值的影响。

7. 根据估价对象的用地现状，其基础设施设定为场地红线内“六通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气、场地平整）。

8. 假定人民法院拍卖（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。

9. 委托方未明确估价对象是否存在欠缴税费（含税收、物业费、供暖费、水电气费等）情况，我公司无法掌握相关情况，本次评估假定估价对象不存在欠缴税费。

（二）未定事项假设

1. 估价对象四至界限清楚，无权属争议，房屋建筑面积以《不动产权情况表》面积为准，我们未经实地测量，并假设其为真实和准确的。

2. 本次评估对象由委托方有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价。估价人员现场查勘时，未对其做建筑物基础房屋结构上的测量和实验，本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。

3. 本报告估价结果是估价对象于价值时点当时市场状况下形成的客观合理价格，假定价值时点以完成估价对象实地勘查之日为准。

4. 本次估价报告未考虑限制处置所引起的价差因素。

5. 本估价报告是该房产完全产权状态下的估价结果（含房



平方米。本次估价范围包括估价对象房屋所占国有土地使用权价值。

2. 估价对象基本状况

估价对象为郎溪县建平镇郎川大道北侧香格里拉花园 3 幢 1 单元 101 室住宅用房。根据委托方提供的《不动产产权情况表》及《郎溪县不动产登记中心档案查询记录》：购买人为李 ，建筑面积为 242.98 平方米，规划用途为住宅，结构为钢混，所在层数为 1-2 层，总层数为 4 层。

3. 土地基本状况

估价对象小区所占土地四至为东至凤居路，南至郎川大道，西至宁芜路，北至钟桥河路。根据委托方提供的《不动产产权情况表》，土地权利性质为出让，土地使用期限为 2017 年 4 月 2 日起至 2087 年 4 月 1 日止。待估宗地实际开发程度为六通一平，宗地地势平坦，地基承载力一般。

4. 建筑物状况

根据实地查勘，估价对象外墙真石漆，防盗门，室内毛坯。建成年代为 2019 年，整体维护保养状况较优，成新率较高，房屋按现行房屋完损等级评定标准评定属于完好房。

（五）价值时点

本次以实地查勘之日 2022 年 4 月 21 日作为本次评估的价值时点。



（六）价值类型

估价中采用公开市场价值标准，即所评估出的客观合理价格应是在公开市场上最可能形成或成立的价格。本次估价价值定义为估价对象的市场价值（含房屋所占土地使用权价值）。

（七）估价原则

在公正、公平、公开、客观、科学原则的前提下，估价具体遵循以下原则：

1. 独立、客观、公正原则

“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

2. 合法原则

所谓合法，是指符合国家的法律、行政法规、地方性法规、有关部门规章和政策以及估价对象的不动产登记簿、权属证书、有关批文和合同等。合法原则，是指必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提。



3. 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在不断变化的，因此房地产价格也是不断变化的。房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。价值时点原则是指估价结果是根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4. 替代原则

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上购买效用最大而价格最低的。卖者为其商品能够卖出，相互之间进行价格竞争。市场上买卖双方的行为，最终导致相同的商品形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，虽然完全相同的房地产几乎没有，但相似的房地产会有相近的价格。具有相同使用价值、替代可能相似的房地产之间相互牵制的结果，使其价格相互接近。

5. 最高最佳利用原则

是指法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

(八) 估价依据

1. 法律、法规和政策性文件

(1) 《中华人民共和国民法典》；



- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (4) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (5) 《中华人民共和国房产税暂行条例》；
- (6) 《中华人民共和国营业税暂行条例》；
- (7) 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》；
- (8) 《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》；
- (9) 《关于印发〈安徽省地方教育附加征收和使用管理暂行办法〉的通知》；
- (10) 《营业税改征增值税试点实施办法》；
- (11) 《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》；
- (12) 《人民法院委托评估工作规范》。

2. 技术标准、规程、规范

- (1) 《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）；
- (2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）；
- (3) 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）；
- (4) 《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字[1984]第 678 号）。

3. 委托方提供的相关资料



(1) 估价委托书;

(2) 《不动产产权情况表》、《郎溪县不动产登记中心档案查询记录》复印件;

(3) 委托方提供的其他相关资料。

4. 估价人员调查收集的相关资料

(1) 估价人员现场查勘和估价机构掌握的其他相关资料;

(2) 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

(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、假设开发法等主要估价方法, 其他估价方法还有基准地价修正法、路线价法、标准价调整法、多远回归分析法、修复成本法、损失资本化法、价差法。估价方法的选择应按照技术规范, 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。

1. 比较法: 将估价对象与在价值时点近期发生过交易的类似房地产进行比较, 对这些类似房地产的已知估价作适当的修正, 以此推算估价对象的客观合理价格或价值的方法。由于评估标的区域内住宅用房近期内有相类似的交易情况, 故宜采用比较法。

2. 收益法: 预计估价对象未来的正常净收益, 选用适当的



报酬率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。由于估价对象是有经济收益或潜在的经济收益的房地产，故宜用收益法。

3. 成本法：求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。由于估价对象为住宅用房，成本费用构成资料虽易于取得，由于地价分摊、房屋折旧难以确定，且无法反映市场供求关系，测算的价格与市场偏差较大，故不宜用成本法。

4. 假设开发法：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的方法。由于估价对象是已建成住宅用房，不宜用假设开发法。

综上所述，故选用比较法、收益法作为本次估价对象评估的基本方法。

(十) 估价结果

注册房地产估价师经过实地查勘和综合分析测算，在上述估价目的、价值时点和满足估价假设和限制条件下，确定估价对象在价值时点的评估单价为 9774 元/m²，总价值为 237.4887 万元，人民币大写：贰佰叁拾柒万肆仟捌佰捌拾柒元整。详见《估价结果汇总表》。



估价结果汇总表

币种：人民币

序号	权利人	产权证号	房地坐落	用途	结构	所在层数 /总层数	面积 (m ²)	单价(元/ m ²)	总价(万元)
1	李	/	郎溪县建平镇郎川大道北侧香格里拉花园3幢1单元101室	住宅	钢混	1-2/4	242.98	9774	237.4887
合计							242.98	/	237.4887

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
朱淮光	3420180052		2022年6月24日
刘艳杰	3420150066		2022年6月24日

(十二) 实地查勘期

2022年4月21日

(十三) 估价作业期

2022年4月21日至2022年6月24日。

安徽新天地房地产估价事务所有限公司

2022年6月24日





附件

- (一) 估价对象区域位置图
- (二) 估价对象实地查勘情况和相关照片
- (三) 估价对象权属证明复印件
- (四) 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- (五) 注册房地产估价师注册证书复印件





新生产综合大楼

老庄新苑
淇宝便利

老庄新苑

凤居路

钟桥河路

海信中央空调

中财管道

忠旺铝材

香格里拉

珠光国际

估价对象

香格里拉

雨虹防水

安吉白茶黄金芽

安徽郎溪
农商银行

香悦荣府

郎川大道

余文斌中医诊所

郎溪商会大厦

万盛嘉苑

顺风棋牌

国购广场

9栋

唯果乐精品水果

中桥路

妙泉路

沁心园

B幢

购广场

亚太新天地

沁心园-西区

沁心园-东区

海尔

亚太新天地

郎溪县建平
中心小学

乐烤烧烤

韩国料理

健康大楼

实地查勘记录表

房地产权人	李 [REDACTED]	坐落	郎溪县建平镇郎川大道北侧 香格里拉花园5幢1单元110室		
房屋登记信息					
土地登记状况	出让, 2017年4月20起2017年4月1日止				
四至	东: 凤居路	南: 郎川大道	西: 宁英路	北: 钟桥河路	
区位状况	位于建平镇 基础设施齐全 交通便利 周边有明珠国际, 老庄新村等住宅. 人流量较大.				
实物状况	1-2/4F, 钢筋混凝土 外墙真石漆, 铝合金, 室内毛坯 竣工时间为2019年, 整体维护保养状况 良好, 成新率较高.				
备注					

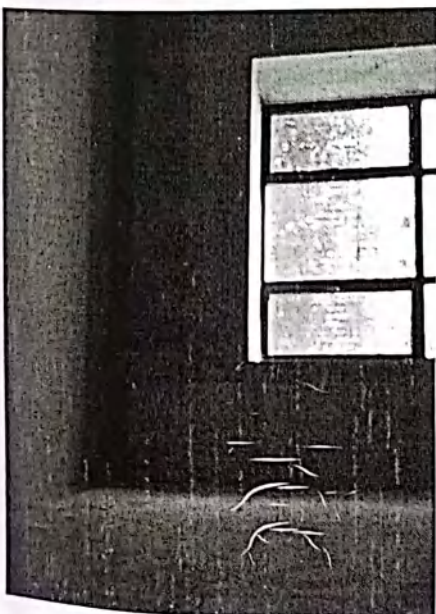
领勘人(签字):

宋建



[Handwritten Signature]

2022年4月21日



不动产产权情况表



现实数据 已被查封



不动产登记信息

业务号	201907180014-1		登记类型	首次登记	
不动产权证书(明)号	皖(2019)郎溪县不动产权第0009054号		档案号		
登记时间	2019/7/24 14:33:26		权属状态	查封	
不动产坐落	郎溪县建平镇郎川大道北侧香格里拉花园3幢1单元101室				
所有权人	郎溪今创置业有限公司		证件种类	统一社会信用代码证	
证件号	91341821MA2N45CL5Y		共有情况	单独所有	
不动产单元号	341821002001GB00209F00030111		土地使用权面积(m²)	/	
土地使用权人	郎溪今创置业有限公司		土地权利类型	国有建设用地使用权	
土地用途	商服用地、住宅用地		土地权利性质	出让	
土地使用期限	2017/4/2 起 2087/4/1 止				
房屋用途	住宅		房屋性质	自建房	
房屋结构	钢混		所在层/总层数	1-2/4	
建筑面积(m²)	242.98	专有建筑面积(m²)	224.18	分摊建筑面积(m²)	18.80
竣工时间	2019		异议情况	无	
抵押情况	无		查封情况	已被查封	
权利其他状况	共用宗地面积:77902.00m² 专有建筑面积:224.18m², 分摊建筑面积:18.80m² 房屋结构:钢混 房屋总层数:4层, 所在层数:1-2层				
附记					

查封冻结情况

来源单位	查封冻结文号	查封冻结类型	查封冻结范围	查封冻结文件	期限	登记日期	备注

2019-05-14
 2015-07-18
 2016-07-18
 2015-05-07
 2014-03-28
 2011-01-04
 2011-01-04
 2011-01-04
 2011-01-04
 2009-07-15
 2007-12-14

土地、基准地价、房产、房产价格评估、咨询；地质测绘(以上项目凭资质证书)；土地登记人代理。
 郭华:5%;赵坤:5%;朱淮光:5%;李志高:5%;王晖:5%;
 郭华:59.5%;李志高:0.5%;朱淮光:10%;赵坤:20%;
 2014-03-31
 芜湖市九华中路28号
 郭华:0.59%;赵坤:0.2%;朱淮光:0.2%;李志高:0.01%;
 50.0000
 50.0000
 芜湖市北京东路35号
 郭华:0.59%;赵坤:0.01%;李志高:0.2%;朱淮光:0.2%;

10000018, 10000004, 10000002, 10000003, 10000023, 10000021, 10000007, 34000126,

土地、房产、房产价格评估、基准地价评估、从规划业务、工程造价、房地产经纪及信息咨询、房屋销售。(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)

郭华:51.5%;朱淮光:5.5%;赵坤:20%;王晖:13%;胡良:8.5%;

郭华:5%;赵坤:5%;朱淮光:5%;李志高:5%;王晖:5%;

2020-03-31

芜湖市天门山中路宝地小区五组团商住楼104号

朱淮光:20%;郭华:59.5%;赵坤:20%;李志高:0.5%;

100.0000

100.0000

芜湖市九华中路28号

郭华:0.59%;赵坤:0.01%;李志高:0.2%;朱淮光:0.2%; 郭华:0.01%;赵坤:0.59%;赵坤:0.2%;朱淮光:0.2%;

联络员信息

姓名	手机号	身份证号	类型
●	13566023104	34260119891●	公示注册联络员

查询日期: 2020-04-16
 (以上信息,仅供参考)



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:安徽新天地房地产估价事务所有限公司

法定代表人:郭华
(执行事务合伙人)

住所:安徽省芜湖市芜湖湾里伟星时代金融中心1102室

统一社会信用代码:91340200662915330N

备案等级:一级

证书编号:GB211008

有效期限:2021年2月22日至2024年2月21日



发证机关(公章)

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.



No. 00251871

姓名 / Full name

朱淮光

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

340202197605100017

注册号 / Registration No.

3420180052

执业机构 / Employer

安徽新天地房地产估价事务有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-7-20

持证人签名 / Bearer's 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.



No. 00252810

姓名 / Full name

刘艳杰

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

150404198610102642

注册号 / Registration No.

3420150066

执业机构 / Employer

安徽新天地房地产估价事务有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-8-16

持证人签名 / Bearer's signature

