



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：沈●单独所有的位于郎溪县建平镇郎川大道北侧珠光国际 12 幢 2 单元 905 室住宅用房，建筑面积为 109.35 平方米。本次估价对象的财产范围为房地产价值（含装修价值及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 7284 元/m²，总价值为 79.6505 万元，人民币大写：柒拾玖万陆仟伍佰零伍元整。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：印郭华

2022 年 6 月 24 日



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.....	11
(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（含装



修价值及房屋所占土地使用权价值)。

(三) 背离事实假设

1. 估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价格参考, 估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、税率变化、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事宜, 以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时, 评估结果一般亦会发生变化。报告使用者应当充分考虑估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产价值可能产生的影响; 应当定期或者在房地产市场变化较快时对房地产价值进行再评估。

2. 本次评估不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情况, 视为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估。

(四) 不相一致假设

本次评估无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

本次评估无依据不足假设。

(六) 本报告使用的限制条件

1. 本报告仅为委托人郎溪县人民法院确定房产价值提供参考依据, 因财产拍卖(或者变卖)日期与价值时点不一致, 评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。评



估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

2. 本估价报告不作为估价对象权属、面积等确认的依据。

3. 本报告应用有效期限为一年(自 2022 年 6 月 24 日至 2023 年 6 月 23 日止)。在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。

4. 本估价报告的估价结果仅作为委托人在本次估价目的下使用，不得做其它用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或部分内容均不得向委托人、报告使用人、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得发表在任何公开媒体上。报告解释权为本估价机构所有。



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（含装修价值及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/T50899—2013）；
- (3) 《城镇土地估价规程》（GB/T18508—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》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 7284 元/m²，总价值为 79.6505 万元，人民币大写：柒拾玖万陆仟伍佰零伍元整。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		皖(2020)郎溪县不动产权第0002900号	郎溪县建平镇郎川大道北侧珠光国际12幢2单元905室	住宅	钢混	9/20	109.35	7284	79.6505
合计							109.35	/	79.6505

(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





老庄新苑
淇宝便利店

老庄新苑

郎溪县

凤居路

中财管道

估价对象

滋益菜餐厅

珠光国际

郎溪县中医院

亚太

雨虹防水

安吉白茶黄金芽

郎川大道

美的集成灶专卖店

会大厦
9栋

万盛嘉苑

顺风棋牌室

唯果乐精品水果

安徽农金郎溪
农商银行

妙泉路

沁心园

沁心园-西区

沁心园-东区

平港首府

小酒馆

实地查勘记录表

房地产权人	沈 [REDACTED]	坐落	郎溪县郎川大道北侧珠光国际 12幢二单元905室		
房屋登记信息	皖(200)郎溪县不动产权第0002900号				
土地登记状况	出让, 2014年4月1日起至2084年4月1日止				
四至	东: 支路三	南: 郎川大道	西: 凤尾路	北: 钟桥河路	
区位状况	位于建平镇 基础设施齐全 交通便利 附近有香格里拉、老江新苑等小区。 郎溪县中医院等。				
实物状况	9/20F 钢架 防盗门, 铝合金窗, 地面铺地砖, 木地板。 墙面墙布, 吊顶, 大理石背景, 顶面石膏板吊顶, 扣板, 室内三室一厅一厨一卫, 建成年份为2017年 整体环境保养状况良好, 成新率较高。				
备注					

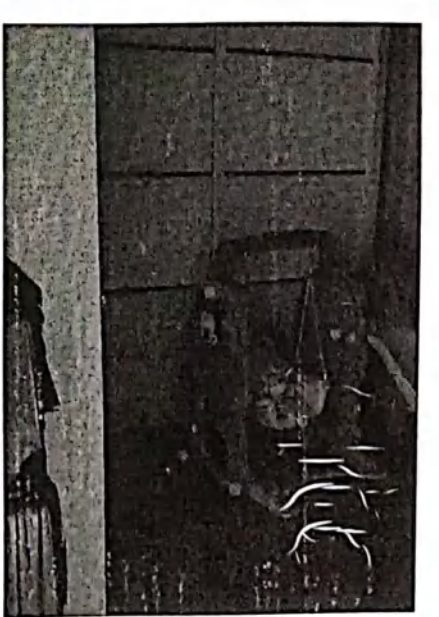
领勘人(签字):

[Handwritten Signature]



查勘人(签字): *[Handwritten Signature]*

2022年4月21日



不动产权情况表



现实数据: 已被抵押 已被查封

不动产登记信息

不动产单元号	202003200061		登记类型	转移登记				
权证书(册)号	皖(2020)郎溪县不动产权第00029001号		档案号	R(2020)01567				
登记时间	2020/4/1 10:19:12		权属状态	登记				
不动产坐落	郎溪县建平镇郎川大道北侧珠光国际12幢2单元905							
所有权人	沈		证件类型	身份证				
证件号	3425221990010		共有情况	单独所有				
不动产单元号	341821002001GB00141F00120925		土地使用权面积(m²)	/				
土地使用权人	沈		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				
土地使用年限	2014/4/1 起 2081/4/1 止							
房屋用途	住宅		房屋性质	市场化商品房				
房屋结构	钢混		所在层/总层数	9/20				
建筑面积(m²)	109.35	专有建筑面积(m²)	85.38	分摊建筑面积(m²)	23.97			
竣工时间	2017		异议情况	无				
抵押情况	已被抵押		查封情况	已被查封				
权利其他状况	共用宗地面积:53219.000m² 房屋专有建筑面积:85.380m² 房屋结构:钢筋混凝土结构 房屋总层数:20层,所在层数:9层							
附记								
抵押情况								
抵押权人	不动产证明号	抵押方式	抵押范围	抵押顺位	抵押金额(元)	抵押期限	登记日期	抵押人



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91340200662915330N(1-1)



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 安徽新天地房地产估价事务所有限公司

注册资本 伍佰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2007年05月28日

法定代表人 郭华

营业期限 2007年05月28日至2039年04月30日

经营范围

土地、房产、矿产价格评估、基准地价评估、单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估, 以及资产评估咨询、房屋销售; 从事测绘业务、工程测量、房地产经纪及信息咨询、房屋销售; 商务信息咨询、市场调查咨询服务(未经允许不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验); 劳务服务(涉及前置许可的除外); 房产拆迁服务。(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)

住所 安徽省芜湖市镜湖区伟星时代金融中心1302室(申报承诺)



登记机关

2020年4月4日

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制

企业名称: 安徽新天地房地产估价事务所有限公司
 统一社会信用代码: 913410200662915316N
 法定代表人: 郭华
 注册号: 341020000013335
 注册资本: 500万元
 实缴资本: 100.0万元
 经营场所: 安徽省芜湖市鸠江区伟星时代金融中心1302室(申报承诺)
 联系电话: 13906533721
 企业类型: 有限责任公司(自然人投资或控股)
 企业状态: 在业
 许可经营项目: 土地、房产、矿产价格评估、基准地价评估、单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估,以及资产评估咨询服务;从事测绘业务、工程测量、房地产经纪及信息咨询、房屋销售、商务信息咨询业务;市场调研咨询服务(未经允许不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验);劳务服务(涉及前置许可的除外);房产拆迁服务。(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)
 经营范围:
 经营期限: 2007-05-28 经营期限止: 2038-04-30
 成立日期: 2007-05-28 核准日期: 2028-04-14
 登记机关: 芜湖市鸠江区市场监督管理局 登记单位: 芜湖市市场监督管理局

股东信息

名称(姓名)	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例	出资方式	证件/证照编号
赵坤	106.4	20	21.28	货币	340202900113001
王晖	90.9	12	18.18	货币	342501197801191411
郭华	167.2	54.5	33.44	货币	340204660211261
朱洪光	135	13	27	货币	340202700510001
李志伟	0.5	0.5	0.1	货币	370723197509213796

董事会成员信息

姓名	性别	国籍或地区	职务
赵坤	男性	中国	总经理
郭华	男性	中国	执行董事
朱洪光	男性	中国	监事

变更信息

变更日期	变更前	变更后
2020-04-14	芜湖新天地房地产估价事务所有限公司	安徽新天地房地产估价事务所有限公司

经营范围

变更日期	变更前	变更后
2020-04-14	109000018, 109000003, 109000022, 109000020, 109000023, 109000021, 109000007, 340000126,	109000018, 109000003, 109000022, 109000020, 109000023, 109000021, 109000007, 340000126,

股东信息

变更日期	变更前	变更后
2020-04-03	赵坤:20%;王晖:12%;郭华:54.5%;朱洪光:13%;李志伟:0.5%;	郭华:33.44%;李志伟:0.1%;赵坤:21.28%;朱洪光:27%;王晖:18.18%;

经营范围

变更日期	变更前	变更后
2020-04-03	109000018, 109000003, 109000022, 109000020, 109000023, 109000021, 109000007, 340000126,	109000018, 109000003, 109000022, 109000020, 109000023, 109000021, 109000007, 340000126,

经营范围

变更日期	变更前	变更后
2020-04-03	100	500.000000

经营范围

变更日期	变更前	变更后
2019-05-14	安徽省芜湖市天门山东路伟星时代金融中心1302室(申报承诺)	安徽省芜湖市鸠江区伟星时代金融中心1302室(申报承诺)
2019-05-14		申报经营范围
2019-05-14		2019-04-30



中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE OF 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:安徽省芜湖市镜湖区伟基时代金融中心1302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所有限公司

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所有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-8-16

持证人签名 / Bearer's signature

