

## 特别提示

(一) 应当按照法律法规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，未在规定期限内提出异议，我司不予受理。

# 房地产估价结果报告

皖天源[2022]房估字第 S0046 号

## 一、估价委托方

委托方名称(姓名): 芜湖市鸠江区人民法院

联系人: 梅法官

联系电话: 17754830763

## 二、房地产估价机构

估价机构: 安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司

法定代表人: 程元贵

地址: 合肥市蒙城北路 73 号天源大厦 4 楼

资质等级: 一级 资格证书号: GA141003

## 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) 估价对象权益状况

本次评估的估价对象马鞍山市雨山区深业华府 6-3002 室成套住宅, 权利人: 赵歆、严道远。权证号: 20170095235, 20170095234, 建筑面积为 211.74 m<sup>2</sup>, 总层数 32 层, 所在层第 30 层, 规划用途为住宅, 价值时点实际用途为成套住宅。

### (二) 估价对象实物状况

估价对象实物状况一览表

房屋坐落	马鞍山市雨山区深业华府 6-3002 室				
不动产权证号	20170095235、20170095234	房地产权利人	赵歆、严道远		
建筑面积(m <sup>2</sup> )	211.74	房屋用途	住宅	建成年代	2013 年
建筑结构	钢混	建筑类型	高层	层次/总层数	30/32F
用地性质	出让	土地用途	城镇住宅用地	土地级别	/
土地开发程度	“六通一平”, 道路、供水、排水、供电、供气、通讯、场地平整。				
装饰装修	入户防盗门, 地面地砖或地板, 墙面乳胶漆或墙砖或硅藻泥, 顶面石膏板吊顶或乳胶漆或整体吊顶, 卧室装配贴墙橱柜或储藏柜, 客厅装配贴墙橱柜或展示柜, 厨房配有整体橱柜, 卫生间装配淋浴间、台盆、坐便器等, 木门、彩铝窗。				
设施设备	供水、排水、供电、供气、通讯、照明、中央空调、暖气等设施完备; 小区配套设施较完善。				
空间布局	四室二厅三卫一厨房二阳台。				
维护状况	从外观看维护保养情况正常。				
完损状况	从外观看结构构件、设备较齐全, 现状较好。				

温馨提示: 报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。

咨询电话: 0553-3121171 0551-65605703

(三) 估价对象区位状况描述

估价对象区位状况一览表

位置状况	坐落	马鞍山市雨山区深业华府6-3002室成套住宅。
	方位	马鞍山市雨山区。
	与重要场所的距离	估价对象距万达广场直线距离约100米。
	临街(路)状况	东临太白大道,南临九华西路,西临湖西中路,北临深业华府春天里住宅区。
	朝向	朝南。
	楼层	30/32F。
	繁华程度描述	繁华程度较好,商业聚集度较高。
交通状况	道路状况	该估价对象东临太白大道,所临道路为主干道,路况较好。
	出入可利用交通工具	附近有26、122、129、130路等公交车经过,距公交车站点约200米;由于东临太白大道,乘坐公交车、选用出租车出行较为便捷。
	交通管制情况	太白大道作为主干道,道路通行限制时速60公里/小时。
	停车方便程度	小区有地下停车场,停车方便。
环境状况	自然环境	估价对象所在区域内环境整洁,自然环境条件较好。主要污染源为道路路面过往车辆排放的汽车尾气和噪音污染。
	人文环境	估价对象所属区域有钢城花园、康泰佳苑等住宅小区,小区附近有幼儿园、四村小学(深业校区)、马鞍山市第二十二中学,整体人文环境较好。
	景观	较好。
外部配套设施	基础设施	在区域道路、供水、排水、供电、通讯等设施完备,综合基础设施条件较完善,设施较新,且保管较完善,保障率较高,保障率在95%以上。
	公共服务设施	附近有幼儿园、四村小学(深业校区)、马鞍山市第二十二中学、超市、菜市场、银行等配套设施,附近有26、122、129、130路等公交车经过,交通较便捷,该区域基础设施和公共设施配套较齐全,住宅环境较好。
位置示意图		

## 五、价值时点

2022年4月15日（估价师完成对估价对象实地查勘之日）。

## 六、价值类型

本次估价结论所指价格是估价对象于价值时点采用公开市场价值标准而确定的客观合理价格。市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

## 七、估价依据

### （一）有关法律法规

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第32号）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号）；
- 3、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
- 4、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让与转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第55号）；
- 5、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；
- 6、《中华人民共和国房产税暂行条例》（1986年9月15日国务院发布 根据2007年1月8日国务院令第588号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）；
- 7、《纳税人提供不动产经营租赁增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局2016年第16号公告）；
- 8、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税〔2016〕36号）；
- 9、《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43号）；
- 10、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（1988年9月27日中华人民共和国国务院令第17号发布，1995年12月7日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第三次修订）；
- 11、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发〔1985〕19号）；

12、《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（中华人民共和国国务院令 第 448 号）；

13、《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》；

14、《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）；

15、关于印发《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）。

## （二）有关技术标准

1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB /T50899-2013）；

3、《不动产登记暂行条例》（国务院总理 656 号令，自 2012 年 3 月 1 日起施行）；

4、房地产登记技术规程-住房和城乡建设部《关于印发〈2010 年工程建设标准规范制订、修订计划（第一批）〉的通知》（建标〔2008〕102号）；

5、《房屋完损等级评定标准》（1984 年 11 月 8 日建设部发布）。

## （三）委托方提供的文件资料

1、芜湖市鸠江区人民法院《对外委托评估委托书》；

2、《不动产权登记信息》。

## （四）估价方收集的有关资料

1、现场勘察资料；

2、市场调查资料；

3、估价师收集的其他资料。

## 八、估价原则

根据估价委托，结合估价对象的有关情况，遵循估价工作独立客观公正原则、合法原则，最高最佳使用原则，替代原则，价值时点原则。

### 1、独立客观公正原则

所谓独立，一是要求估价机构本身应当是一个不依赖于他人、不受他人束缚的独立机构；二是要求估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系；三是要求估价机构和估价人员在估价中不应受到外部干扰因素的影响，不屈从于外部压力，完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价。所谓客观，是要求估价机构和估价人员不带着自己的好恶、情感和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价。所谓公正，是要求估价机构和估价人员在估价中应公平正直，不偏袒任何一方，因此，遵循独立、客观、公正原则的核心，是估价机构和估价人员应站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。

## 2、合法原则

合法原则要求应以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价，估价对象房地产的产权、利用以及处分的方面应符合相关法律法规的规定。

## 3、最高最佳使用原则

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。应以估价对象的最高最佳使用为前提估价。当估价对象已做了某种使用，估价时应根据最高最佳使用原则对估价前提作出下列之一的判断和选择，并应在估价报告中予以说明：①保持现状前提：认为保持现状继续使用最为有利时，应以保持现状继续使用为前提估价；②转换用途前提：认为转换用途再予以使用最为有利时，应以转换用途后再予以使用为前提估价；③装修改造前提：认为装修改造但不转换用途再予以使用最为有利时，应以装修改造但不转换用途再予以使用为前提估价；④重新利用前提：认为拆除现有建筑物再予以利用最为有利时，应以拆除建筑物后再予以利用为前提估价；⑤上述情形的某种组合。

## 4、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。房地产市场价格也同样遵循替代规律，某房地产市场价格，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

场价格所牵制。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，同一市场上具有相近效用的房地产其价值也应相近。

#### 5、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，估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值，这一具体时间是由估价目的决定的。价值时点原则要求估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

### 九、估价方法

房地产估价中常用的估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法。估价人员根据《房地产估价规范》和估价对象的特点以及此次估价目的选择估价方法。

#### 1、选用的估价方法及理由

估价对象为住宅用途房地产，同区域内类似房地产市场交易较为活跃，可以选作可比实例数量较多，符合比较法运用的条件。

#### 2、未选用的估价方法及理由

估价对象为住宅用途的房地产，以住宅为主，投资为辅，其租售比相对较低，且投资报酬率难以确定，不适合采用收益法；估价对象为住宅用途房地产，受市场供求关系影响较大，与开发成本关联性弱，另开发成本构成面多，难以全面计量，尤其是功能性折旧和经济性折旧很难定量测算，只能定性分析，虽理论上可以采用成本法估价，但根据估价对象的类型不宜采用成本法估价，因此本次估价不采用成本法；估价对象不属于待开发或再开发房地产，因此不适合采用假设开发法。

综上所述，本报告将采用比较法对估价对象进行评估。

#### 比较法估价原理：

比较法是依据替代原理将估价对象在价值时点近期交易的类似房地产进行比较，对类似房地产的成交价格进行适当修正，以估算估价对象的客观合理的价格。

### 十、估价结果

我公司派出房地产估价师对估价对象现场进行了实地查勘，并查询、收集、调查估价所需的相关文件、资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照法定估价工作程序，运用适宜的估价方法，在认真分析现有文件、资料的基础上，经过周密的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各种因素，确定估价对象马鞍山市雨山区深业华府6-3002室成套住宅（建筑面积为211.74 m<sup>2</sup>）在价值时点2022年4月15日的估价结果如下：

评估总价：RMB295.27万元（含不可移动的装潢及设施）

大写（人民币）：贰佰玖拾伍万贰仟柒佰元整

单价：13945元/平方米

### 十一、估价人员

本次注册房地产估价师

注册号

签字

杭智勇

3420040078

朱月梅

3420200053

### 十二、实地查勘期：

二〇二二年四月十五日

### 十三、估价作业日期

2022年3月31日至2022年4月24日

### 十四、估价报告应用有效期

自估价报告出具日起有效期为十二个月。

安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司

二〇二二年四月二十四日

