



房地产估价报告

安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司

中国·合肥

涉执房地产处置司法评估报告

估 价 项 目：_____ 马鞍山市雨山区深业华府6-3002室成套住宅 _____

委 托 人：_____ 芜湖市鸠江区人民法院 _____

估 价 机 构：_____ 安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司 _____

注册房地产估价师：_____ 杭智勇 _____ 注册号： 3420040078 _____

_____ 朱月梅 _____ 注册号： 3420200053 _____

估 价 报 告 编 号：_____ 皖天源[2022]房估字第 S0046 号 _____

估价报告出具日期：_____ 二〇二二年四月二十四日 _____

致 委 托 方 函

芜湖市鸠江区人民法院：

受贵院委托，我公司对位于马鞍山市雨山区深业华府 6-3002 室成套住宅（不动产权证号：20170095235，20170095234，权利人：赵歆、严道远，规划用途：住宅，建筑面积 211.74 m²）于价值时点 2022 年 4 月 15 日在现状利用条件下的市场价值进行评定估算，估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

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、调查本次估价所需的相关文件、资料，根据本次估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法律法规和标准，在合理的假设下，运用适宜的估价方法（比较法），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

评估单价：13945 元/平方米

注：①估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告。本估价报告使用期限至 2023 年 4 月 23 日止；

②此次评估价值对应的交易税费负担方式为转让人和买受人按照法律规定各自负担。

此致

法定代表人：



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



目 录

注册房地产估价师声明	3
估价的假设和限制条件	4
特别提示	6
房地产估价结果报告	7
一、委托方	7
二、估价方	7
三、估价目的	7
四、估价对象	7
五、价值时点	9
六、价值定义	9
七、估价依据	9
八、估价原则	10
九、估价方法	12
十、估价结果	12
十一、估价人员	13
十二、实地查勘期	13
十三、估价作业日期	13
十四、估价报告应用有效期	13
附件（均为复印件）	
（一）芜湖市鸠江区人民法院对外委托评估委托书	
（二）不动产权登记信息	
（三）现场勘验照片	
（四）估价机构营业执照	
（五）估价机构资质证书	
（六）估价人员资质证书	

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

- 1、估价师在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是估价师自己公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、本公司及本次参与评估的房地产估价人员与房地产当事人没有利害关系。
- 4、估价师依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）进行分析，形成意见和结论，撰写本评估报告。
- 5、我们已派估价师于2022年4月15日对估价对象作了实地查勘，并做好实地查勘记录，拍摄了反映房屋外观的影像资料，并对查勘的客观性、真实性、公正性负责，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其区位、外观、房型、装修，对其结构等情况未作查验，对估价对象的面积也未作实际丈量。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
- 6、没有人对本估价报告提供专业帮助。
- 7、本估价报告由安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司负责解释。
- 8、本报告估价结果仅为委托方在本次估价目的下使用，不得作其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式对外公开发表。
- 9、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。

本次注册房地产估价师

注册号

签字

杭智勇

3420040078



朱月梅

3420200053



二〇二二年四月二十四日

估价的假设和限制条件

估价假设：

1、一般假设：

1)、注册房地产估价师对估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查和尽职调查，并保留其影印件，在无合理怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，本报告以估价委托人提供的资料是合法、真实、准确和完整的为假设前提进行估价；

2)、本报告所述估价对象的市场价值，是指估价对象在公开市场上于价值时点预期最可能形成的价格，它依据如下假设：

(1) 具有一个公开、比较活跃、发达的房地产市场；

(2) 估价对象的能够自由地在市场上进行交易活动；

(3) 为使交易完成以及达成合理成交价格，需有一个合理的谈判周期，在这个周期内，市场状况，物理状态等是相对静止不变的；

(4) 不考虑特殊买家的附加出价。

3)、注册房地产估价师对估价对象房地产的安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注，在无合理怀疑估价对象可能存在的安全隐患及环境污染且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设估价对象能安全使用为假设前提进行估价。

4)、假设估价对象在价值时点达到最高最佳使用状态，任何有关估价对象运作方式、程序符合国家和地方法律法规。

5)、注册房地产估价师经过尽职调查未发现评估对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，本次评估假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

6)、假设估价对象在价值时点不存在欠缴税收、物业费、水电费、供暖费及滞纳金等相关费用。

2、未定事项假设

无

3、背离事实假设

无

4、不相一致假设

无

5、依据不足假设

本次评估现场勘验时，估价委托人提供的资料无法确定估价对象的建筑年代，估价人员通过现场勘验及尽职调查了解，本次评估设定建成年代为2013年。

应用的限制条件：

1、本报告估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得作其它用途。

2、本报告价值时点为2022年4月15日。估价结果应用有效期自本估价报告出具之日起壹年内有效。

3、估价对象所处的房地产市场或估价对象本身在本报告估价结果的有效期内发生了重大变化，该估价对象必须重新估价。

4、本报告估价结论含房屋所属不可移动的装潢及设施。

5、委托方提供的材料真实有效，建筑面积、使用性质及建成年代均以委托方提供的材料记载的为准。