

涉执房地产处置司法 评估报告

皖金房估字[2022]C0137号

估价项目名称：滁州市中都大道818号（恒大名都）2幢2单元1301室住宅用房市场价值评估

估价委托人：滁州市南谯区人民法院

房地产估价机构：安徽金阳房地产估价有限公司

注册房地产估价师：王文彬 注册号：3420180012

郑波 注册号：3420190115

估价报告出具日期：2022年10月9日

致估价委托人函

滁州市南谯区人民法院：

我们接受贵方【（2022）皖 1103 法鉴字 140 号】的委托，对位于滁州市中都大道 818 号（恒大名都）2 幢 2 单元 1301 室住宅用房进行评估。

本次评估的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。

估价对象于价值时点登记状况如下：

《房地产信息登记状况一览表》

不动产权证号	权利人	坐落	结构	所在层	建筑面积（m ² ）	用途
皖（2018）滁州市不动产权第0005011号	朱礼峰	中都大道818号（恒大名都）2幢2单元1301室	钢混	13F	131.3	住宅

本次估价的价值时点为 2022 年 9 月 22 日（即现场查勘之日）。

估价人员根据本次估价目的，遵循估价原则，对估价对象进行了实地查勘并广泛收集了市场信息和估价对象资料，经综合分析，运用比较法和收益法，全面分析了影响估价对象价值的各项因素，经过细致慎密的测算和分析、判断，确定估价对象在价值时点的估价结果为（币种：人民币）：

单价（取整）：9422 元/平方米，总价（取整）：1237109 元，大写：壹佰贰拾叁万柒仟壹佰零玖元整。

注：本报告估价结果以“估价的假设和限制条件”为前提，请报告使用人使用本报告前认真阅读。估价对象的详细描述和估价过程及有关说明，详见《房地产估价结果报告》和《房地产估价技术报告》。

安徽金阳房地产估价有限公司（签章）

法定代表人：

2022 年 10 月 9 日

估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中所陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象及估价利害关系人没有偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），进行分析形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我们公司房地产估价师已对估价对象做了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性负责。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
王文彬	3420180012		2022.10.9
郑波	3420190115		2022.10.9

估价的假设和限制条件

估价的假设条件：

（一）、一般假设

1、 估价委托人提供了估价对象的《查档证明》，我们在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- ①存在自愿销售的卖者和自愿购买的买者；
- ②买卖双方所获取的房地产市场信息是对称的，交易行为是谨慎的；
- ③交易双方处于利己动机进行交易；
- ④交易双方有较充裕的时间进行交易；
- ⑤不考虑特殊买家的附加出价和卖家的短期变现行为引起的减价。

3、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

4、估价对象的国有建设用地使用权和建筑物所有权均为合法方式取得，估价对象能够正常上市交易。

5、估价对象建筑面积以估价委托人提供的《查档证明》载明的面积为依据。

6、估价对象为所在建筑物的一部分，估价对象能合法享用各项服务配套设施。

7、本次估价结果未考虑国家宏观政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。

8、注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于其外观和使用状况。我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行调查的责任。

9、估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

10、估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

11、估价对象市场价格对应的交易税费负担或者处理方式：按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

(二)、未定事项假设

无

(三)、背离事实假设未记载未记载

估价对象已设定抵押权，已被人民法院查封，考虑到本次评估是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故本次评估中不考虑抵押权及查封对估价对象市场价值的影响。

(四)、不相一致假设

无

(五)、依据不足假设

无

估价报告使用限制和特别提示：

(一)、应当按照法律规定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，也不应当被视为对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、利害关系人若对本评估报告有异议，应于收到评估报告后五日内向人民法院书面提出。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托人名称：滁州市南谯区人民法院

地 址：滁州市琅琊区欧阳修大道 109 号

二、房地产估价机构

名称：安徽金阳房地产估价有限公司

地址：安徽省合肥市高新区明珠大道 198 号 E6 栋 1 楼

法定代表人：陈莉莉

估价机构备案等级：一级

证书编号：GA191007

联系人：王龙

联系电话：15479284848

邮政编码：230031

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）估价对象概况

名称	滁州市中都大道 818 号（恒大名都）2 幢 2 单元 1301 室住宅市场价值评估		
评估范围	滁州市中都大道 818 号（恒大名都）2 幢 2 单元 1301 室建筑物及附着在建筑物上的不可移动性装修、分摊的土地使用权		
坐落	滁州市中都大道 818 号（恒大名都）2 幢 2 单元 1301 室		
权属	房屋所有权人为朱礼峰，单独所有	用途	住宅

（二）土地基本状况

四至	东临中都大道，南临花山西路，西临紫龙路，北临名都路	形状	较规则
土地使用期限	估价委托人提供的资料未记载估价对象所占用的土地使用年限信息		

开发程度	宗地红线外已达“六通一平”（通路、供水、排水、通电、通燃气、通讯及场地平整），宗地红线内“六通一平”（通路、供水、排水、通电、通燃气、通讯及场地平整）
------	---

（三）建筑物基本状况

建筑结构	估价人员现场查勘估价对象建筑结构为钢混		
所在层	13F	层高	正常
使用及维护状况	估价对象目前为住宅用房，房屋主体结构完好，维护状况良好		
设施设备	估价对象所在建筑物水、电等配套设施设备良好		
装饰装修	外墙为涂料，入户门为防盗门，彩铝窗。室内地砖、木地板地面，乳胶漆内墙面（部分墙面砖），顶棚刷乳胶漆（部分造型石膏板和PVC吊顶），设定估价对象室内装修设定为中装		
新旧程度	估价对象结构构件完好，现状较好，可以正常使用。属于完好房		

五、价值时点

本次评估价值时点为2022年9月22日（即现场查勘之日）。

六、价值类型

本次评估价值为估价对象房地产市场价值。

七、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：估价机构具有完全独立性，站在中立的立场上，不受外部干扰因素影响，从实际出发，评估出公平合理的价值。

2、合法性原则：即要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。

3、最高最佳利用原则：即以估价对象用于最高最佳使用为前提，最高最佳利用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，使估价对象价值最大的一种最可能利用。

4、替代原则：即在同一市场，具有相同使用价值的估价对象，应具有同一价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会在某种程度上趋于一致。

5、价值时点原则：即要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

八、估价依据

（一）国家法律、法规、部门规章

- 1、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日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、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日中华人民共和国主席令第29号，2019年修订）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号，2019年修订）；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日施行，中华人民共和国主席令第46号）；
- 5、《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发〔1986〕90号，2011年1月8日，根据国务院令第588号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）；
- 6、《不动产登记暂行条例》（国务院总理656号令，自2015年3月1日起施行）；
- 7、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）。

（二）技术标准

- 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、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）。

（三）地方法规

- 1、《安徽省高级人民法院关于规范司法鉴定对外委托工作的若干意见（试行）》；
- 2、《安徽省高级人民法院委托鉴定工作实施细则》。

（四）估价委托人提供的有关资料：

- 1、委托书；
- 2、相关产权证明材料。

（五）估价人员调查收集的资料：

- 1、估价对象周边房地产市场状况；
- 2、估价对象区域位置示意图；
- 3、估价对象现状利用及周边环境情况；
- 4、其他与本次评估相关的资料。

九、估价方法

房地产估价常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价过

程中应根据估价对象的实际情况选择适合的评估方法。

（一）估价方法选用

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法。

本次估价的估价目的是对已建成的房地产市场价格价值估价。根据估价对象特点和实际情况，所在区域内于价值时点同时期类似物业可比实例较多，资料易于搜集。故本次估价可以选用比较法。经调查估价对象类似房地产市场上存在大量租赁实例，可以通过租赁收入测算估价对象类似房地产的净收益，是收益法的典型形式，因此收益法适用。

（二）方法适用性分析

1、成本法是求取估价对象于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。成本法从房地产开发成本考虑，没有考虑房地产的效用、价值及市场开发度等的不同，造成测算的结果难以客观的反映估价对象的市场价值，故不适宜采用成本法进行评估。

2、假设开发法是将估价对象房地产的预期开发后的价值，扣除其预期的正常开发成本、税金和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。此方法一般用于待开发空地或者准备改造项目，估价对象为已建成的房地产，且该区域目前无重新规划建设计划，所以假设开发法不宜采用。

3、比较法是将估价对象与于价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。价值时点时，同一供需圈存在较多类似的成交案例，故可以选用比较法进行估价。

4、收益法是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。该方法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产，包括住宅、写字楼、商店、酒店、参观、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房（用于出租的）、仓库（用于出租的）、农地等。估价对象作为住宅用房可以对外出租获取收益，并且房地产市场上类似房地产存在大量租赁实例，因此选取收益法进行评估。

根据估价对象的具体情况和特点，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，结合以上分析，最终选择比较法和收益法作为本次估价的方法来确定估价对象价值。

十、估价结果

估价人员根据本次估价目的，遵循估价原则，对估价对象进行了实地查勘并广泛收集了市场信息和估价对象资料，经综合分析，运用比较法和收益法，全面分析了影响估价对象价值的各项因素，经过细致慎密的测算和分析、判断，确定估价对象在价值时点的估价结果为（币种：人民币）：

单价（取整）：9422 元/平方米，总价（取整）：1237109 元，大写：壹佰贰拾叁万柒仟壹佰零玖元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王文彬	3420180012		2022.10.9
郑波	3420190115		2022.10.9

十二、实地查勘日期

2022年9月22日

十三、估价作业期

2022年9月22日至2022年10月9日

十四、异议期

收到评估报告后五日内