

房地产估价结果报告

一、估价委托人

姓名：霍山县人民法院

地址：霍山县霍山大道与纬三路交叉口向北150米

二、估价机构

机构名称：安徽华兴房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：曹凤琴

所在地：合肥市庐阳区宿州路 238 号房产大厦 B 座 9 楼

营业执照注册号：913401007117323125

资质等级：一级

证书编号：建房估证字[2016]001号

联系方式：0551-62619992

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

估价对象位于霍山县衡山镇诸佛庵路 47 号住宅用途房地产、附属物及苗木绿化，估价对象范围包括分摊的土地使用权、地上建筑物以及与房屋不可分割的满足其使用功能的室内固定装修及附属配套设施价值，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（一）实物状况

1、土地实物状况

估价对象位于霍山县衡山镇诸佛庵路 47 号，东至巷道、南至用地界线、西临衡山北路、北临诸佛庵西路，土地形状较为规则，地势平坦，地质状况良好，土地开发程度为“六通一平”（通路、通电、供水、排水、通燃气、通讯及宗地内场地平整）。

2、建筑物实物状况

估价对象位于霍山县衡山镇诸佛庵路 47 号，根据委托方提供的《房地产权登记信息（幢、层、套、间房屋）》和《不动产权证书》；权利人：黄骏荣；建筑面积为 310.08 平方米，规划用途为住宅，房屋结构为混合结构，估价对象

位于 1-3 层，总层数 3 层。估价对象建成年代为 2001 年，估价对象外墙贴墙砖，内墙涂料、2F 贴墙纸，顶棚石膏板造型顶，入户双层双开木质门，室内木质门，塑钢窗，1F 地砖地面、2F 木地板地面。高 3.0m。根据估价师现场勘查，估价对象使用和维护保养情况较好。

3、附属物实物状况

序号	项目	结构/材质	数量	单位	实物状况
1	屋顶高于 2.2m 部分	混合	18.271	m ²	顶棚木工板，墙面涂料，木地板地面
2	简易棚	彩钢瓦	11.615	m ²	搭建于围墙角落，彩钢瓦，地砖地面
3	洗漱台	砖砌	1.7	m	砌筑体，宽度 0.6m，瓷砖贴面
4	鱼池	水泥砌筑	14.04	m ²	池底水泥砂浆，四周砖砌、水泥抹面
5	鱼池扶手	不锈钢	4.4	m	不锈钢扶手，高度 0.9m
7	围墙	砖砌	47.45	m	砌筑体，外立面贴砖，院落内墙面涂料，包含栅栏铁门及门垛
8	院落硬化	贴砖	129.6	m ²	碎石垫层，地砖贴面
9	室外楼梯	花岗岩贴面	23.49	m ²	砌筑体，共计 18 阶踏步，踏步花岗岩贴面，花岗岩扶手

4、苗木绿化实物状况

序号	项目	数量	单位	实物状况
1	花坛绿化	3.68	m ²	搭建于鱼池和室外楼梯角落，边缘砖砌、水泥抹面，花坛内种植兰草
2	鸡爪槭	1	棵	胸径 10cm，长势良好
3	紫薇	1	棵	胸径 5cm，长势良好
6	柿子树	1	棵	胸径 5cm，长势良好，未挂果
5	苏铁	2	棵	冠幅 1.6m，长势良好

（二）权益状况

1、土地权益状况

依据委托方提供的《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》和《不动产权证书》，估价对象权证字号为皖（2019）霍山县不动产权第 0006561 号；权利人：黄骏荣；共有情况：单独所有；登记类型：转移登记；登记原因：法院裁决；登记时间：2019 年 12 月 30 日；坐落：霍山县衡山镇诸佛庵路 47 号；共有宗地面积：492.50 m²；宗地权利类型：国有建设用地使用权；宗地用途：住宅；宗地性质：出让；使用期限：1996 年 11 月 30 日至 2036 年 12 月 01 日。至价值时点，估价对象存在抵押登记，抵押权证明号：皖（2020）霍山县不动产证明第 0000434 号；抵押权人：安徽霍山农村商业银行股份有限公司黑石渡支行；抵押方式：最高额抵押；债权数额：贰佰肆拾陆万元整；债权确定时间：2020 年 1 月 15 日至 2025 年 1 月 15 日；登记时间：2020 年 1 月 15 日。

2、建筑物权益状况

依据委托方提供的《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》和《不动产权证书》，估价对象权证字号为皖（2019）霍山县不动产权第 0006561 号；权利人：黄骏荣；共有情况：单独所有；登记类型：转移登记；登记原因：法院裁决；登记时间：2019 年 12 月 30 日；坐落：霍山县衡山镇诸佛庵路 47 号；不动产单元号：341525008027GB00055F00010001；总层数：3F；所在层：1-3F；规划用途：住宅；权利类型：房屋所有权；房屋性质：存量房；建筑面积：310.08 m²。至价值时点，估价对象存在抵押登记，抵押权证明号：皖（2020）霍山县不动产证明第 0000434 号；抵押权人：安徽霍山农村商业银行股份有限公司黑石渡支行；抵押方式：最高额抵押；债权数额：贰佰肆拾陆万元整；债权确定时间：2020 年 1 月 15 日至 2025 年 1 月 15 日；登记时间：2020 年 1 月 15 日。

依据委托方提供的《确认书》，戴琼、柯友安拥有估价对象五年时间的无偿居住权，自 2019 年 8 月 30 日至 2024 年 8 月 30 日。至价值时点，估价对象剩余居住权使用期限为 2.13 年。

（三）区位状况

区位状况包括估价对象所处的位置、交通条件、外部配套设施、周围环境和

景观等。

估价对象区位状况一览表

位置状况	坐落	霍山县衡山镇诸佛庵路 47 号
	四至	东至巷道、南至用地界线、西临衡山北路、北临诸佛庵西路
	与重要场所（设施）的距离	距霍山中学约 500m；距霍山中医院约 500m；距文庙约 800m
	临街（路）状况	临诸佛庵西路
	楼层	所在层：1-3F，总层数：3F
	繁华程度	周边有耀邦家具城、霍山新天地、文庙老城区等商业网点
交通状况	道路状况	估价对象所临道路为综合型主干道，路况较好
	出入可利用交通工具	附近有 702 路、901 路、霍山 104 路、霍山 401 路、霍山 601 路、霍山 702 路、霍山 801 路、霍山 902 路等公交线路在附近设有站点，出行交通较便捷
	交通管制情况	区域内通行基本无限制
	停车方便程度	周边有停车位，停车较方便
环境状况	自然环境	估价对象所在区域内环境一般，自然环境条件一般。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	区域内有南潭苑、和顺花苑、金昆时代广场等居住小区，居民受教育程度水平较高，整体人文环境较优
	景观	区域内有文峰公园等景观点；景观较优
外部配套设施	基础设施	区域内道路、供水、排水、供电、通燃气、通讯等设施较完备，基础设施条件完善，设施较新，且保管完善，保障率较高，保障率在 95%以上
	公共服务设施	区域内有霍山县城关幼儿园、衡山镇中心学校、霍山县衡山学校、安徽省霍山中学、霍山县中医院、霍山县医院等；估价对象公共配套设施较齐全

五、价值时点

2022 年 7 月 14 日（为估价对象现场查勘之日）

六、价值定义

（一）价值类型：市场价值。市场价值是指估价对象在公开市场标准及满足估价的假设和限制条件下，于价值时点 2022 年 7 月 14 日所具有的客观合理价值。

（二）价值内涵：本次估价结果的价值指坐落于霍山县衡山镇诸佛庵路 47

号；建筑面积为 310.08 平方米；用途：住宅；结构：混合；总层数：3 层；所在层：1-3 层；建成年代：2001 年；土地开发程度：“六通一平”房地产于价值时点满足全部假设和限制条件下的房地产公开市场价值，此价值包含分摊的土地使用权、地上建筑物以及与房屋不可分割的满足其使用功能的室内固定装修及附属配套设施价值，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

七、估价原则

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

（一）独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是房地产估价的最高行为准则。独立原则要求估价机构本身应当是一个不依赖他人、不受他人束缚的独立机构；要求估价机构和估价人员于估价对象及相关当事人没有利害关系；要求估价机构和估价人员在估价中不应受外部因素的影响，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，评估出一个对各方当事人来说都是公平合理的价值。

（二）合法原则

房地产估价必须以估价对象的合法使用、合法交易、合法处分为前提进行。遵循合法原则，第一、要求在估价时必须确认估价对象具有合法的产权；第二、要求在估价时所涉及的估价对象的用途必须是合法的；第三、估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分必须是合法的。

（三）价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点时的客观合理的价格或价值。同一宗房地产在不同时点往往会有不同的价格，所以在评估一宗房地产价格时，必须假定市场情况停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况也是以其在该时点的状况为准。

（四）替代原则

遵循替代原则，要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常

价格。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提。替代原则也反映了房地产估价的基本原理和最一般的估价过程，房地产估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理的价格或价值，对房地产交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或成立的价格，房地产估价就是参照公开市场上足够数量的类似房地产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或价值的。

（五）最高最佳利用原则

房地产估价中所确定的客观合理价格或价值，其实质是房地产的经济价值，体现在房地产的利用过程中。房地产估价时必须以估价对象用于最高最佳利用为前提，使确定的估价结论时保持相同的口径。最高最佳利用需要同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。最高最佳利用是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。

八、估价依据

（一）国家法律、法规

1、《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）

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第三次修订）

3、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第三次修订）

4、《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日第二次修订）

5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年7月2日第三次修订）

6、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日主席令第46号）

7、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日国务院令第55号）

8、《中华人民共和国城市维护建设税法》（2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）

（二）部门规章、规范性文件

1、《城市房地产转让管理规定》（2001年8月15日修正）

2、《房地产司法鉴定估价指导意见》（试行）

3、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》

4、《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)

5、《最高人民法院关于委托评估工作规范》(法办[2018]273号)

(三) 技术标准

1、《房地产估价规范》(国标GB/T 50291-2015)

2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)

(四) 委托人提供的有关资料

1、霍山县人民法院委托书复印件

2、《房地产权登记信息(独幢、层、套、间房屋)》复印件

3、《不动产权证书》复印件

(五) 其他资料

1、其他与本次评估相关的资料

2、估价对象现状利用照片

3、房地产市场调查资料

4、估价师搜集的其他资料

九、估价方法

(一) 估价的技术思路和估价方法

房地产估价常用的方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等几种方法,比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价,收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价,成本法是指按价值时点的价格水平重新建造与估价对象具有同等功效的全新状态的建筑物的正常价格,假设开发法适用于具有投资开发或开发潜力的房地产估价。

1、估价技术思路

本次估价范围内共包含三部分,其一为已办理产权登记部分的别墅房地产,其二为估价对象室外附属物部分,其三为估价对象室外苗木绿化部分。本次估价对估价范围内三个部分分别进行测算。最终将三部分测算结果累加得出估价对象评估总价。

产权登记部分的别墅房地产,据委托方提供的资料,其居住权权益期限自2019年8月30日至2024年8月30日止,至价值时点,估价对象居住权益剩余使用期限为2.13年。经估价人员研究分析,本次估价采用无权利限制状态下的

完全产权房地产价值,扣除居住权益价值后得出估价对象房地产含有居住权益状况下的房地产市场价格。

2、产权登记部分房选用的方法

比较法,即将估价对象与在价值时点的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成交价格做适当的修正,以此估算估价对象的客观合理价格或价值。目前,类似估价对象的房地产交易比较活跃,可比实例较多,故可以选用比较法对估价对象进行评估。

收益法是预测估价对象未来各期的净收益,选择适当的报酬率(折现率)将其折现到价值时点后累加,以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。估价对象规划用途为住宅,具有收益性,可以对外出租获得较稳定的收益,故适宜收益法进行评估。

3、居住权益价值选用的方法

估价对象的居住权益通过司法执行获得,获得时无明确价值。估价对象所在区域也无类似居住权益交易案例。本次估价参照租赁方式取得居住权,通过收益法测算估价对象剩余居住年限的权益价值。

4、附属物部分选用的方法

估价对象附属物主要包括室外装饰装修、围墙、搭建房屋等项目,本次评估采用成本法进行评估。

成本法,即重新建造全新状态所需的各项必要成本费用和应纳税金、正常开发利润之和,再结合成新率,最终计算出估价对象的市场价值。

5、苗木绿化部分选用的方法

估价范围内苗木绿化部分,可参照周边类似品种、规格苗木交易市场价格,采用市场法进行评估。

市场法是根据公开市场上与被评估对象相似的或可比的参照物的价格来确定被评估对象的价值的一种方法。

6、不选用的方法

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,估价对象为已建成物业,且该区域目前无重新规划建设计划,不宜采用假设开发法。

（二）估价方法的定义及公式

1、比较法：将估价对象与在估价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。

比较法基本公式：

交易情况	市场状况	区位状况	实物状况	权益状况
修正系数	调整系数	调整系数	调整系数	调整系数

$$\text{比准价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)}$$

2、收益法：预计估价对象未来的正常收益，选用适当的报酬率或资本化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。收益法的本质是以房地产的预期收益为导向求取估价对象的价值。

$$\text{基本公式} : P = \left[\frac{a}{r-g} \right] \left[\frac{1 - (1+g)^n}{(1+r)^n} \right]$$

P----房地产收益价格

a---房地产净租金收入

r----房地产报酬率

g----房地产租金年增长率

n----收益年限

3、成本法是首先估算重新建造全新状态的估价对象所需的各项必要成本费用和应纳税金、正常开发利润之和，再结合成新率，最终计算出估价对象的市场价值。

基本公式：评估价值 = 重置价格 × 成新率

十、估价结果

房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用科学合理的估价方法，经过周密准确的测算，并结合估价经验，详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在满足估价报告的假设和限制条件下，于价值时点 2022 年 7 月 14 日的市场价值为：¥2296810 元（大写：人民币贰佰贰拾玖万陆仟捌佰壹拾元整），详见估价结果汇总表。

估价结果汇总表

项目	数量	单位	总价（元）
房地产	310.08	m ²	2189165
附属物	详见附属物估价结果一览表		106183
苗木绿化	详见苗木绿化估价结果一览表		1462
合计	/		2296810

估价对象附属物估价结果一览表

序号	项目	数量	单位	单价	总价（元）
1	屋顶高于 2.2m 部分	18.271	m ²	1152	21048
2	简易棚	11.615	m ²	260	3020
3	洗漱台	1.7	m	300	510
4	鱼池	14.04	m ²	360	5054
5	鱼池扶手	4.4	m	120	528
7	围墙	47.45	m	750	35588
8	院落硬化	129.6	m ²	80	10368
9	室外楼梯	23.49	m ²	1280	30067
合计		/	/	/	106183

估价对象苗木绿化评估结果一览表

序号	项目	数量	单位	单价	总价（元）
1	花坛绿化	3.68	m ²	150	552
2	鸡爪槭	1	棵	400	400
3	紫薇	1	棵	100	100
6	柿子树	1	棵	50	50
5	苏铁	2	棵	180	360
合计		/	/	/	1462

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师：

估价师姓名	房地产估价师注册号	估价师签字
施志君	3420140047	
侯金刚	3420200062	

十二、实地查勘期

二〇二二年七月十四日

十三、估价作业期

二〇二二年七月十四日至二〇二二年八月十二日

十四、估价报告有效期

估价报告的有效期限为二〇二二年八月十二日至二〇二三年八月十一日止。

十五、其他需要说明事项

(一) 本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，最终公开市场价值额的确定须当事双方根据公开市场价值发生时估价对象的权利状况、实体状况、该类物业的市场状况等因素综合确定。

(二) 本估价报告正本一式肆份，除此之外的任何形式的非正本均无使用效力。