

# 房地产估价报告

估价项目名称：淮南市田家庵区洞山街道山水居小区 42 栋（现 40  
栋）501 室住宅用房的 market 价值评估

估价委托人：淮南市田家庵区人民法院

房地产估价机构：安徽安和房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师： 姓名                      注册号

孙 伟                      3420160037

耿倩钰                    3420210099

估价作业期：2022 年 7 月 27 日至 2022 年 8 月 4 日

估价报告出具日期：2022 年 8 月 4 日

估价报告编号：皖安和房地估报字[2022]第 FD-0094 号

## 致估价委托人函

淮南市田家庵区人民法院：

我公司于 2022 年 7 月 18 日接受贵方委托，对贵方在执行案件中涉及的位于淮南市田家庵区洞山街道山水居小区 42 栋(现 40 栋)501 室住宅用房[建筑面积 213.4 m<sup>2</sup>，房地产权利人为■■■■，不动产权证号为 08001679，规划用途为住宅]在现状利用条件下的市场价值进行评估，财产范围包括室内装修、建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

根据委托要求，本次估价目的为委托方处理案件提供价值参考而评估房地产公开市场价值，价值类型为市场价值，价值时点为实地查勘日 2022 年 7 月 27 日。

我公司派出注册房地产估价师于 2022 年 7 月 27 日对估价对象进行了实地查勘，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，运用比较法及收益法，在认真分析现有文件、资料的基础上，经过周密的测算，并详细考虑影响房地产价格的各种因素，得出估价结果如下：

位于淮南市田家庵区洞山街道山水居小区 42 栋(现 40 栋)501 室住宅用房[建筑面积 213.4 m<sup>2</sup>] 在价值时点的市场价值为总价：**130.05 万元，大写（人民币）：壹佰叁拾万零伍佰元整，每平方米 6094 元。**

- 提示：**
- 1、本报告评估结果应用有效期为自报告出具之日起一年内有效，房地产市场发生重大变化时，应缩短有效期或重新估价。
  - 2、报告使用方应关注报告的估价目的、价值类型及估价假设和限制条件，合理使用估价报告及估价结果。
  - 3、评估价值为房地合一的价值。

此致

法定代表人（盖章）  
安徽安和房地产土地评估有限公司  
二〇二二年八月四日

## 目 录

估 价 师 声 明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
房地产估价结果报告.....	8
一、估价委托人.....	8
二、估价机构.....	8
三、估价对象.....	8
四、估价目的.....	10
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	10
七、估价依据.....	10
八、估价原则.....	12
九、估价方法.....	13
十、估价结果.....	15
十二、实地查勘期.....	15
十三、估价作业期.....	15
十四、估价报告使用期限.....	15
附 件.....	16
一、估价对象照片.....	16

## 估 价 师 声 明

### 我们郑重声明：

- 1、注册房地产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、意见和结论是注册房地产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、本公司及本次参与估价的注册房地产估价师与估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、注册房地产估价师依据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）及其他有关房地产估价标准的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、注册房地产估价师耿倩钰已于 2022 年 7 月 27 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
- 6、没有人或其他机构对本估价报告提供专业帮助。
- 7、本估价报告由安徽安和房地产土地评估有限公司负责解释。
- 8、本估价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，本估价机构和注册房地产估价师不承担任何法律责任。

姓名	房地产估价师注册号	签名	签名日期
孙 伟	3420160037		2022 年 8 月 4 日
耿倩钰	3420210099		2022 年 8 月 4 日

## 估价假设和限制条件

### 估价的假设：

#### 一、一般假设

1、假设该估价对象在价值时点达到最佳使用状态，且权属关系不存在纠纷，不受任何权利限制。

2、假设房地产市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

3、假设估价对象已经处在交易过程中，注册房地产估价师根据估价对象的交易条件等模拟市场进行估价。

4、假设市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开且不具有排他性。

5、假设估价对象在价值时点和未来合理存续期间，按目前使用方式、规模、环境和用途等情况下可以继续使用。

6、注册房地产估价师已对估价委托人提供的资料进行了检查，并将估价对象的权属、面积、用途等资料记载入估价报告，假设估价委托人提供资料合法、真实、准确，并且提供了与本次估价有关的所有资料，没有保留和隐瞒。

7、本次估价时，注册房地产估价师未对估价对象隐蔽工程进行测量、实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题，且符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准。

8、注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了充分关注，但估价对象在价值时点是否存在安全隐患没有相应的专业机构进行鉴定、检测，本次估价假设其无安全隐患和环境污染。

#### 二、未定事项假设

无未定事项假设。

#### 三、背离事实假设

1、估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、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的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2、估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决

策失误或市场运作失当对其价值的影响。

3、估价对象虽有抵押、查封的他项权利限制，但依据本次估价目的，不考虑抵押、查封他项权利对估价结果的影响。

#### **四、不相一致假设**

无不相一致假设。

#### **五、依据不足假设**

1、因估价人员未能掌握确凿的有关估价对象欠缴税费、物业费、水电费等情况及金额的相关凭证，故本次评估时尚未考虑上述费用欠缴及拖欠情况，在此提请报告使用者注意。

2、由于委托人未提供估价对象的《不动产权证》（估价人员已提交《补充材料申请书-安徽安和房函字第准[2022]0007号》，但截至估价报告出具之日未收到回复），估价对象的土地使用权性质、土地用途、土地使用年限、建筑结构、建成年代、建筑总楼层不详，经估价人员现场查勘和查阅临近楼栋产权资料可知，估价对象的土地使用权性质为出让，土地用途为住宅用地，土地使用年限为 2077 年 6 月 30 日止，建筑结构为钢筋混凝土结构，建成年代为 2008 年，建筑总楼层为 6 层，本次估价以价对象的土地使用权性质为出让、土地用途为住宅用地、土地使用年限为 2077 年 6 月 30 日止、建筑结构为钢筋混凝土结构、建成年代为 2008 年、建筑总楼层为 6 层进行。

#### **六、估价报告限制条件：**

1、本报告估价结果仅为估价委托人执行案件提供价值参考依据。

2、本次报告估价结果为估价对象在价值时点的市场价值。

3、本报告价值时点为 2022 年 7 月 27 日。估价结果应用有效期自本估价报告完成之日（2022 年 8 月 4 日）起壹年内有效。

4、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。

5、本估价报告估价结果仅为估价委托人在本次估价目的下使用，不得作其他用途。未经本房地产估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

6、本报告涉及的估价对象范围系估价委托人及申请人现场指认，所提供的估价结果是处于价值时点的估价对象在由熟悉情况、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。则具体成交金额应通过公平、

公开的方式进行交易而成交。

7、至于装修，实地查勘时，估价委托人未提供装修合同、装修清单、装修图纸（估价人员已提交《补充材料申请函-安徽安和房函字第淮[2022]0007号》，但在估价报告出具之日前未收到回复），由于室内装饰装修所选用材料的品牌、规格、材质以及数量均不明，注册房地产估价师无法确定其准确价值，因此本次估价只在报告中体现装修对估价对象的影响，未明确装修的价值。若需明确装修的具体价值，估价委托人可另行委托工程造价等相应专业鉴定机构予以评估。

8、本次评估价值为房地合一价值。

9、若对评估报告有异议，请于收到评估报告5日内提出异议申请。

10、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。

# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

姓名：淮南市田家庵区人民法院

地址：安徽省淮南市田家庵区广场北路西侧

## 二、估价机构

机构名称：安徽安和房地产土地评估有限公司

法人代表：王玉山

资质等级：一级

证书编号：GA171001

有效期限：2020年7月3日至2023年7月2日

工商营业执照注册号：91340100686882959C

所在地址：合肥市蜀山区潜山路与望江西路交口东北角

港汇广场B区商业A-2308

## 三、估价对象

### 1. 估价对象范围及权属状况

估价对象财产范围包括室内装修、建筑物、分摊的土地使用权及物业相应的配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

### 2. 估价对象基本状况

估价对象为淮南市田家庵区洞山街道山水居小区42栋（现40栋）501室住宅用房，坐落于淮南市田家庵区洞山街道山水居小区42栋（现40栋）501室，根据估价委托人提供的《淮南市不动产查档证明》，可知估价对象法定用途为住宅，实际用途为住宅，该栋楼总计6层，估价对象为位于第5-6层的跃层住宅，钢筋混凝土结构。房屋登记总建筑面积为213.4m<sup>2</sup>，本次评估面积为213.4m<sup>2</sup>。经现场勘查，目前估价对象室内简单装修，为自用状态。

估价对象建筑物与土地权利主体一致，权属无争议。

### 3. 土地基本状况

由于估价委托人未能提供《不动产权证》，根据估价人员现场调查和查阅资料，估价对象土地使用权类型为出让，用途为住宅。估价对象所在土地四至为东临阳光



国际城南区，南临舜耕山，西临淮南职业技术学院，北临林场路。估价对象所占用的土地形状较规则、地势平坦，已达到“六通一平”（供水、排水、通电、通路、通气、通讯；土地平整）。

#### 4、建筑物基本状况

经实地查勘，估价对象坐落于淮南市田家庵区洞山街道山水居小区42栋（现40栋）501室，基本状况如下：

建筑结构：钢筋混凝土结构

竣工日期：2008年

设施设备：内部水、电、消防等设施设备完善。

装饰装修：进户门为成品防盗门；窗为塑钢窗；估价对象卧室地面铺木地板，客厅、餐厅、厨、卫地面铺地砖；内墙涂饰乳胶漆，电视背景墙及屋顶有木饰面；外墙为涂料粉刷，局部面砖。

维护状况：地基无下降、墙体无裂缝现象、门窗完好，屋顶及墙体有渗水现象，维护保养状况一般，七五成新。目前为自住状态，基本完好房。

#### 5、区域概况

##### 5.1 地理位置

估价对象位于淮南市田家庵区洞山街道山水居小区42栋（现40栋）501室，东临阳光国际城南区，南临舜耕山，西临淮南职业技术学院，北临林场路。



## 5.2 交通状况

估价对象周边有 110 路等公交车经停周边，最近公交站台在 200 米内，交通便捷程度一般。

## 5.3 人文环境

估价对象位于田家庵区林场路南侧，周边有阳光国际城小区、远宏书香小区、优山美地小区、黎明村、洞山新村小区、南山村等生活住宅小区，临近淮南职业技术学院、淮南洞山中学，整体人文环境较好。

## 5.4 公用基础设施

附近有淮南职业技术学院、淮南洞山中学、舜耕山风景区、田家庵公安分局、通商银行、中国邮政储蓄银行、中国工商银行、中国建设银行等配套设施，该区域基础设施和公共设施配套齐全，居住环境较好。

## 5.5 环境质量

估价对象所处区域临近舜耕山风景区，绿化优，景观优。

## 四、估价目的

为委托方处理案件提供价值参考而评估房地产公开市场价值。

## 五、价值时点

由于估价委托人未明确本次价值时点，考虑估价对象的价值是现时现价及估价目的，本次评估经和委托方协商一致认同以现场勘查之日 2022 年 7 月 27 日作为价值时点。

## 六、价值类型

价值类型为市场价值。即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）法律法规

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》

第三次修正)；

3、《中华人民共和国民法典》(2020年5月25日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过)；

4、《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)；《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)

5、《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)

6、《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，自2021年9月1日起施行)

7、《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)

8、《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)

9、《最高人民法院关于人民法院财产处置参考价若干问题的规定》(法释[2018]15号)

## (二) 有关估价标准

- 1、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- 2、《房地产估价基本术语标准》(GB/50899-2013)；
- 3、《司法鉴定程序通则》(司法部令 第107号)；
- 4、《房屋完损等级评定标准》1984年11月8日建设部发布；
- 5、《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)。

## (三) 估价委托人提供的文件资料

- 1、《淮南市田家庵区人民法院司法鉴定委托书》
- 2、《淮南市不动产查档证明》复印件；
- 3、其他相关资料。

## (四) 估价方收集的有关资料

- 1、实地查勘资料；
- 2、市场调查资料；

3、注册房地产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，最高最佳利用原则，替代原则，价值时点原则。

1、独立、客观、公正原则：评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。所谓“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、实践经验和职业道德进行估价；所谓“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；所谓“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、公平正直的进行估价。

2、合法原则：评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。所称依法，是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规，国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，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。但遵循合法原则，并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪一种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

3、最高最佳利用原则：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。实际估价中在选择估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误认为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，二是在法律、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。最高最佳利用包括最佳的用途、规模、和档次。寻找估价对象最高最佳利用的方法，是先尽可能地设想出估价对象的各种潜在的利用，然后从下列4各方面依序筛选：

(1)、法律上是否允许。对于每种潜在的利用，首先检查它是否为法律法规、政策和出让合同等所允许。如果是不允许的，则应被淘汰。

(2)、技术上是否可能。对于法律上允许的每种利用，要检查它在技术上是

能够实现，包括建筑材料性能、施工技术手段等能否满足要求。如果不能实现，则应被淘汰。

(3)、经济上是否可行。对于法律上允许且技术上可能的每种利用，还要进行经济可行检验。经济可行性检验的一般做法是针对每种利用，首先预测它未来的收入和支出流量，然后将未来的收入和支出流量用现值表示，再将这两者进行比较。只收收入现值大于或等于支出现值才具有可行性，否则应被淘汰。具体的经济可行性评价指标有财务净现值、财务内部收益率、投资回收期等。

(4)、价值是否最大化。在所有的经济可行性的利用中，能够使估价对象的价值达到最大的利用，便是最高最佳利用。

4、替代原则：评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差应在合理范围内。替代原则就是当存在着一定数量与估价对象相似的房地产并已知它们的价格时，可以通过这些相似的房地产价格推算出估价对象的价值或价格。在通常情况下，由于房地产的独一无二性，难以找到各方面状况均与估价对象相同的房地产，所以实际上是寻找与估价对象具有替代性的相似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，再根据它们与估价对象之间的差异对其价格进行适当修正和调整。同时在估价时不能孤立的思考估价对象的价值或价格，而要考虑相似房地产之间的价格比较，特别是同一个房地产估价机构，在同一个城市、同一个时期、为了同一种估价目的，对不同区为、不同档次的房地产的评估价值应有合理的“价差”，尤其是较好的房地产的评估价值不应低于较差的房地产的评估价值。本次评估中比较法及收益法的租金使用了替代原则。

5、价值时点原则：该原则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。房地产估价之所以要遵循价值时点原则，是因为影响房地产价格因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的。

## 九、估价方法

依据《房地产估价规范》，结合淮南市房地产市场发育情况、估价对象的具体特点及估价目的等，在遵循估价原则的前提下，采用科学、合理的方法进行估价测算。本次评估具体方法选用如以下分析：

比较法：比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。其

本质是以房地产的市场成交价格为导向（市场导向）来求取房地产的价值或价格。适用于同种类型的、数量较多且经常发生交易的房地产，如：住宅（普通住宅、高档公寓、别墅），写字楼，商铺，标准厂房，房地产开发用地。本次估价通过调查了解，估价对象类似区域具有较为活跃和成熟的房地产市场，有大量类似房地产成交实例，因此比较法适用。

收益法：是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。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。这些估价对象不限于目前是否有收益，只要其同类房地产有收益即可。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。

假设开发法：是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产，包括可供开发的土地（生地、毛地、熟地，典型的是各种房地产开发用地）、在建工程、可重新开发、更新改造或改变用途的旧房（改建、扩建、重新装饰装修等。）本次估价对象为已建成达到交付使用条件的房地产，不具备开发或再开发的潜力，故排除。

成本法：是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。成本法在日常评估中主要适用于新近开发完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发的房地产（在建工程）、计划开发的房地产（如期房）；及那些很少交易限制了比较法运用，又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产，例如厂房、学校、医院、图书馆、体育馆等。成本法一般适用于评估可独立开发建设整体房地产的价值。本次估价对象为已建成的成套房地产，成本法测算价值过低，不能准确反映估价对象的市场价值，故排除成本法。

综上所述，本次采用比较法和收益法评估估价对象更能体现市场实际情况，故

本次估价采用比较法和收益法对估价对象进行评估。

## 十、估价结果

我公司派出注册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，运用比较法及收益法，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，得出估价结果如下：

位于淮南市田家庵区洞山街道山水居小区 42 栋（现 40 栋）501 室住宅用房[建筑面积为 213.4 m<sup>2</sup>]在价值时点（2022 年 7 月 27 日）满足各项假设限制条件下的市场价值为：总价 130.05 万元，大写（人民币）：壹佰叁拾万零伍佰元整，每平方米 6094 元。

## 十一、注册房地产估价师

姓名	房地产估价师注册号	签名	签名日期
孙 伟	3420160037		2022 年 8 月 4 日
耿倩钰	3420210099		2022 年 8 月 4 日

## 十二、实地查勘期

实地查勘期为进入估价对象现场之日起至完成实地查勘之日止，具体为 2022 年 7 月 27 日至 2022 年 7 月 27 日。

## 十三、估价作业期

2022 年 7 月 27 日至 2022 年 8 月 4 日

## 十四、估价报告使用期限

根据淮南市当前房地产市场价格的变化程度，房地产估价报告使用期限不应超过壹年，所以本次评估估价报告使用期限，自估价报告出具之日（2022 年 8 月 4 日）起壹年内有效。

安徽安和房地产土地评估有限公司

2022 年 8 月 4 日

## 附 件

### 一、估价对象照片



### 估价对象照片

