

致估价委托人函

合肥市瑶海区人民法院：

我们接受贵方【(2022)皖0102执恢478号】的委托，对位于合肥市新站区物流大道兴华苑24栋1306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》

权利人	坐落	结构	所在层/总层数	建筑面积(m ²)	用途	备注
吴忠求	新站区物流大道兴华苑24栋1306室	钢混	13/18F	85.17	住宅	房屋系拆迁安置房，所占土地系划拨

本次估价的价值时点为2022年8月18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：10698元/平方米，总价（取整）：911149元，大写：玖拾壹万壹仟壹佰肆拾玖元整。

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8月29日



房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托人名称：合肥市瑶海区人民法院

地 址：合肥市新海大道 15 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：15395184168

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	合肥市新站区物流大道兴华苑 24 栋 1306 室住宅		
评估范围	合肥市新站区物流大道兴华苑 24 栋 1306 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	新站区物流大道兴华苑 24 栋 1306 室		
权属	房屋所有权人为	用途	住宅

（二）土地基本状况

四至	东临武里山路，南临新海大道，西临符离路，北临淝河路	形状	较规则
土地使用期限	依据估价委托人提供的《房屋拆迁安置证》、《合肥市新站综合开发区拆迁户安置表》，设定估价对象所占土地系划拨，使用期限设定为长期		



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/总层数	13/18F	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，塑钢窗、彩铝窗。室内地砖、木地板地面，内墙面刷乳胶漆，顶棚刷乳胶漆，本次评估设定室内装修为简装		
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8月18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格。

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：10698元/平方米，总价（取整）：911149元，大写：玖拾壹万壹仟壹佰肆拾玖元整。

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	王文彬	2022.8.29
郑波	3420190115	郑波	2022.8.29

十二、实地查勘日期

2022年8月18日

十三、估价作业期

2022年8月2日至2022年8月29日

十四、异议期

收到评估报告后五日内

