

# 涉执房地产处置 司法评估报告

估价项目名称：安徽省宣城市宣州区向阳路以南贝林·阳江  
港湾铭苑 28 幢 604 室住宅用房房地产市场  
价格评估

估价委托人：杭州市上城区人民法院

房地产估价机构：安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：叶琦（注册号：3420210006）

仇慧媛（注册号：3420160026）

估价报告出具日期：2022 年 11 月 18 日

估价报告编号：皖开诚房评[2022]（估）字第 09797 号

## 致估价委托人函

杭州市上城区人民法院：

受贵方委托，秉着独立、公正、客观、科学的原则，依据贵方提供的相关资料，我公司对位于安徽省宣城市宣州区向阳路以南贝林·阳江港湾铭苑 28 幢 604 室住宅用房产于价值时点在正常利用条件下的市场价值进行了评估，有关内容报告说明如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作他用。

估价对象：安徽省宣城市宣州区向阳路以南贝林·阳江港湾铭苑 28 幢 604 室住宅用途房地产，财产范围包括建筑物分摊土地使用权、建筑物及与建筑物不可分割的水、电以及配套等，不包括家具家电、机器设备、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。根据宣城市不动产登记中心提供的《不动产权属信息查询证明》等资料，估价对象基本情况如下：

序号	不动产权证号	权利人	坐落	房屋结构	规划用途	共有情况	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	所在层 / 总层数
1	皖 (2021) 宣城市不动产权第 0040839 号	秦九香	宣州区向阳路以南贝林·阳江港湾铭苑 28 幢 604 室	钢混	住宅	单独所有	150.07	6/6

价值时点：2022 年 10 月 26 日。

价值类型：本次估价采用公开市场价值标准。

估价方法：估价人员遵循估价原则，根据估价目的和有关房地产估价的规范、规定，对估价对象进行了实地查勘并广泛收集了市场信息和资料，经综合分析，选用比较法估价。

估价结果：估价人员遵照国家和地方相关法律法规、房地产估价规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，根据估价目的，按照估价程序，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，对估价对象在价值类型和估价假设限制条件设定下于价值时点的市场价值进行了综合评估，确定估价结果为：单价：7750 元/平方米，总价：116.30 万元（大写：人民币壹佰壹拾陆万叁仟元整）

估价结果表

(币种：人民币，单价取整至个位、总价取整至百位)

估价结果		估价方法
		比较法
测算结果	总价 (万元)	116.30
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	7750
评估价值	总价 (万元)	116.30
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	7750

特别提示：

1. 报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。估价的详细结果、过程及有关说明，请见报告正文。

2. 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。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二二年十一月十八日

## 目 录

估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	2
估价结果报告 .....	5
一、估价委托人 .....	5
二、房地产估价机构 .....	5
三、估价目的 .....	5
四、估价对象 .....	5
五、价值时点 .....	6
六、价值类型 .....	7
七、估价原则 .....	7
八、估价依据 .....	8
九、估价方法 .....	9
十、估价结果 .....	10
十一、注册房地产估价师 .....	10
十二、实地查勘期 .....	10
十三、估价作业期 .....	10
附 件 .....	11

## 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们在本估价报告中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利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

4、我们依照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、房地产估价师叶琦已于 2022 年 10 月 26 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，估价人员对估价对象的查勘限于估价对象的区位、外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。

6、本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

7、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

8、本估价报告由安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司负责解释。

9、参与本次估价的注册房地产估价师：

姓 名	注册号	签 名	签名日期
叶 琦	3420210006		2022 年 11 月 18 日
仇慧媛	3420160026		2022 年 11 月 18 日

## 估价假设和限制条件

### 一、估价的假设条件

#### (一) 一般假设

(1) 本次评估设定估价对象所有权为合法取得，产权人已支付相关的税费，估价对象权属清晰无异议、能够正常上市交易。

(2) 本次估价对象房地产在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，本次评估的市场价值结果为正常市场条件下的公开市场价值。即交易双方在理性及非强制情况下自愿买卖、双方了解足够的市场信息、拥有足够的谈判时间、不存在特殊买者的附加出价等条件下最可能形成的价格。

(3) 本次估价是以估价对象维持现有用途和周边环境不变的条件下，且能合法享用其各项服务配套设施、能够持续使用为前提。在报告有效期内，如果房地产市场发生较大变化、或房地产周边及自身状况发生较大变化，估价结果应进行相应调整。

(4) 估价委托人应向房地产估价机构如实提供房地产估价所必须的资料，并对所提供资料的真实性、合法性、完整性和有效性负责。由于估价委托人提供资料不实造成的评估结果失误，受托房地产估价机构不承担责任。

(5) 估价人员对房屋安全、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。

(6) 本次估价时，估价人员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。

(7) 估价对象为一整体物业中的局部，公共配套设施、水、电、气及人流、物流交通均与整体物业不可分割，因此，本次估价是以估价对象可享有合理分摊的公共配套设施、水、电、气等供应及道路交通使用的权益为假设前提。

(8) 经估价人员现场查勘及询问相关当事人，未发现估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，本次估价设定估价对象无租赁权、用益物权及占有使用情况。

(9) 本次估价假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金等）。

(10) 本次评估不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估

结果的影响。在实际处置时，上述费用应按照相关规定及标准进行计算。

(11) 假设估价对象状况在价值时点、作业日期内与查勘现场状况一致。

(二) 未定事项假设

无。

(三) 背离事实假设

1. 估价时没有考虑国家宏观经济政策变化、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市场价值的影响，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，估价结果将随之发生相应变化。

2. 估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及商业决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

3. 本次估价不考虑估价对象原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素。在房地产司法拍卖鉴定估价中，不考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素，因为原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭，查封因拍卖而解除。

(四) 不相一致假设

无。

(五) 依据不足假设

宣城市不动产登记中心出具的《不动产权属信息查询证明》未记载估价对象建筑物的建成年份、建筑结构，估价委托人亦未提供相关建成年份资料，经估价人员实地勘查，估价对象建筑物的建成年份约为 2016 年、结构为钢混结构，本次估价设定估价对象的建成年份为 2016 年、结构为钢混结构，如与实际不符，需以实际为准，并相应调整评估报告。

## 二、估价的限制条件

1. 本估价报告及估价结果仅为估价委托人在本次估价目的下使用，不得作其它用途。若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

2. 对人民法院委估财产进行评估，只是辅助执行法院确定参考价的手段，评估价格并不是最终的交易价格，最终成交价格仍需经由市场检验。根据本次评估目的，本报告所提供的评估结果仅为委托方确定估价对象市场价格提供参考。财产的最终市场价值，需通过市场竞价形成，而非由评估价决定。

3. 本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供；本报告全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

4. 本估价结果仅为委托方确定估价对象房地产的处置参考价提供价格参考，不得用于其它目的，若用于其他用途，对使用者造成的损失，我公司不承担任何责任。

5. 本估价报告应用有效期为自出具估价报告之日起一年。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的自身状况或其所处的房地产市场发生了较大变化，并且对估价对象价值产生明显影响时，需重新估价。

6. 本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档并在必要时提供给有关主管部门审阅。

7. 未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

8. 本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复印件概不认可且不承担责任。本报告由安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司负责解释。

9. 发现本报告的数字或文字因印刷发生错误和误差时，应通知本公司更正，未经更正时，本报告差错部分无效。



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：杭州市上城区人民法院

地址：杭州市紫花支路6号

联系人：王丹

联系电话：0571-86752820

### 二、房地产估价机构

单位名称：安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司

单位地址：合肥市蜀山区金寨路91号立基大厦B座1709室

法定代表人：赵国华

机构备案等级：一级

备案证书号：GA161001

联系电话：0551-62820993

### 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，不作他用。

### 四、估价对象

#### 1. 估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物分摊土地使用权、建筑物及与建筑物不可分割的水、电以及配套等，不包括家具家电、机器设备、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

(1) 名称：安徽省宣城市宣州区向阳路以南贝林·阳江港湾铭苑28幢604室。

(2) 坐落：安徽省宣城市宣州区向阳路以南贝林·阳江港湾铭苑28幢604室。

(3) 规模：建筑面积150.07平方米。

(4) 用途：住宅。

(5) 权属：根据宣城市不动产登记中心提供《不动产权属信息查询证明》，房地产权利人为秦九香。不动产权证号（证明）：皖（2021）宣城市不动产权第0040839号。

#### 3. 土地基本状况

(1) 不动产权证号（证明）：皖（2021）宣城市不动产权第0040839号

(2) 四至：北至佟公路、南至水阳江南大道、西至泥河路、东至玉山路。形状：形状较规则。

(3) 开发程度：宗地红线外五通，红线内已完成建设并投入使用。

(4) 土地使用权类型：出让，

**4. 建筑物基本情况**

估价对象	安徽省宣城市宣州区向阳路以南贝林·阳江港湾铭苑 28幢604室
建筑结构	钢混
面积 (m <sup>2</sup> )	150.07
所在层数/总层数	6/6
建成年代	2016年
设施设备	水、电、网络通讯、电梯、消防等设施设备齐全
层高	层高正常
空间布局	住宅用房使用，空间布局合理
装饰装修	精装
建筑功能	满足防水、保温、通风、采光、日照等要求， 证载用途为住宅用房
外观	建筑物外墙为涂料，外观一般
新旧程度	九成
使用及维护情况	管道畅通，使用正常，维护保养情况良好

**五、价值时点**

依据《房地产估价规范》相关要求，以估价人员完成现场勘察之日 2022 年 10 月 26 日为本次价值时点，确认本次估价的时点为 2022 年 10 月 26 日。

## 六、价值类型

### 1. 价值类型名称

根据本次的估价目的及房地产评估的技术规范，本次估价的类型类型为房地产市场价格。

### 2. 价值定义

市场价格是指某种房地产在市场上的一般、平均水平价格，是该类房地产大量成交价格抽象的结果。

### 3. 价值内涵

估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括建筑物分摊土地使用权（含土地出让金）、建筑物及与建筑物不可分割的水、电以及配套等，不包括家具家电、机器设备、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

## 七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则；合法原则；价值时点原则；替代原则；最高最佳利用原则等性原则。

### 1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求估价机构站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。首先，不应受任何组织或个人的非法干预，完全凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价；其次，不应带着自己的好恶、情感和偏见，完全从客观实际出发，反映事物的本来面目；第三，在估价中应当公平正直，不偏袒相关当事人中的任何一方。

### 2. 合法原则

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，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如估价出的价格必须符合国家的价格政策。

### 3. 价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价值的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价值。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价值，不能将该估价结果作为估价对象在其他时点的价值。

#### 4. 替代原则

房地产价值遵循替代规律，某宗房地产的价值，受同类型具有替代可能的房地产价值所牵制。有相同使用价值、有替代可能的房地产之间会相互影响和竞争，使其价值相互牵制而趋于一致。

本次估价采用了比较法，替代原则本身就是比较法的理论基础，故本次估价遵循了替代原则。

#### 5. 最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求房地产估价结果是在估价对象最高最佳利用下的价值。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，能够使估价对象的价值达到最大化的一种可能的使用。

房地产估价之所以要遵守最高最佳利用原则，是因为在现实房地产经济活动中，每个房地产所有者都试图充分发挥其房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，以取得最大经济利益。这一估价原则也是房地产利用竞争与优选的结果。因此房地产估价不仅要遵守合法原则，也要遵守最高最佳利用原则。

## 八、估价依据

### 1. 有关法律、法规及约束性文件

- (1) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令 46 号）；
- (2) 《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，2021 年 1 月 1 日起施行）；
- (3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 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第三次修正）；
- (4) 《中华人民共和国土地管理法》（根据 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第三次修正）；
- (5) 《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第 132 号）；
- (6) 《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）；

- (7) 《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273号）；
- (8) 《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（中评协〔2019〕14号）；
- (9) 其他相关法律法规及约束性文件。

## 2. 技术标准

- (1) 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- (2) 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- (3) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。

## 3. 估价委托人提供的相关资料

- (1) 评估委托书；
- (2) 《不动产权属信息查询证明》；
- (3) 其他相关资料。

## 4. 房地产估价师掌握的有关资料以及实地查勘所获取的资料

- (1) 现场勘查资料、照片；
- (2) 当地房地产市场相关价格信息；
- (3) 估价对象所在区域的房地产市场状况等数据资料；
- (4) 其他相关资料。

## 九、估价方法

依据《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015），估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后，结合本次评估目的及估价对象的特点和实际状况，采用比较法作为本次估价的基本方法。

比较法是根据替代原则，将估价对象房地产与较近时期内已经发生了交易的类似房地产实例加以比较对照，并依据后者已知的成交价格，参照该房地产的交易情况、期日、区位状况、实物状况、权益状况等差别，修正测算得出估价对象在价值时点的房地产价格水平。

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照评估估价程序，利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，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，确定在价值时点的市场价值为：**单价：7750元/平方米，总价：116.30万元（大写：人民币壹佰壹拾陆万叁仟元整）。**

估价结果表

（币种：人民币，单价取整至个位、总价取整至百位）

估价结果		估价方法
		比较法
测算结果	总价（万元）	116.30
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	7750
评估价值	总价（万元）	116.30
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	7750

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
叶琦	3420210006		2022年11月18日
仇慧媛	3420160026		2022年11月18日

## 十二、实地查勘期

二〇二二年十月二十六日至二〇二二年十月二十六日

## 十三、估价作业期

自受理委托估价之日二〇二二年十月二十五日起至估价报告出具之日二〇二二年十一月十八日止

## 附 件

1. 估价对象及周边环境照片
2. 估价对象位置图
3. 估价委托书
4. 估价对象权属证明文件
5. 估价机构营业执照
6. 房地产估价机构备案证书
7. 估价人员资格证书

估价对象及周边环境照片





### 估价对象位置图



### 不动产权属信息查询证明

查询号: 202211341802063729

#### 不动产基本信息

坐落	宣州区向阳路以南贝林·阳江湾锦苑28幢604室		
不动产单元号	341802001014GB00408F00010024		
不动产类型	土地、房屋		
权利性质	出让/市场化商品房	土地使用期限	2080-01-29止
不动产用途	城镇住宅用地/住宅		
总楼层/所在楼层	6/6		
不动产面积(平方米)	宗地面积507.85m <sup>2</sup> /房屋建筑面积150.07m <sup>2</sup>		

#### 权利信息

权证号	权利人	证号	共有方式	共有比例	登记日期
皖(2021)宣城市不动产权第0040839号	秦九香	342501198012190025	单独所有		2021-09-28
附记	原证遗失, 此证系补发。				

#### 他项权利信息

不动产证明号	他项权人	抵押面积(平方米)	抵押类型	被担保主债权数额(最高债权数额)(万元)	债务履行期限(债权确定期间)	登记日期
皖(2016)宣城市不动产证明第00004280号	中国农业银行股份有限公司宣城鳌峰路支行	507.85/150.07	一般抵押权	45	2015-11-30起 2035-11-29止	2021-09-28

#### 查封信息

限制权人	查封期限	查封范围	查封文号	查封类型	备注
杭州市上城区人民法院	2021-10-29起2024-10-28止	全部	(2021)浙0102民初9560号	查封	

#### 其他

预告登记	无
异议登记	无
地役权登记	无
锁定情况	无

经办时间: 2022年11月02日09时17分23秒

经办人: 胡瑞刚

