

# 房地产估价报告

估价项目名称：郎溪县涛城镇幸福小区安置房住宅房地产市场  
价值评估

估价委托人：郎溪县涛城镇人民政府

估价机构：北京华瑞行房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：程 群（注册号 3419960001）

朱 洋（注册号 3420160021）

估价报告出具日期：2023 年 12 月 11 日

估价报告编号：华瑞估报字[2023]第 280020 号

## 致估价委托人函

郎溪县涛城镇人民政府：

承蒙委托，依据房地产估价的法律、法规和政策规定，我司专业估价人员本着独立、客观、公正等原则，遵循《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013 及《房地产估价规范》GB/T50291-2015 等规定的程序，采用科学、公允、合理的房地产估价方法，对你委托的房地产进行了估价。

**估价目的：**为确定房地产转让价值提供参考依据而评估房地产市场价值。

**估价对象：**郎溪县涛城镇人民政府名下坐落于郎溪县涛城镇幸福小区安置房住宅房地产（总建筑面积：1164.39 m<sup>2</sup>）

**价值时点：**2023 年 12 月 05 日。

**价值类型：**估价对象在满足全部假设与限制条件下，于价值时点的房地产转让价值。

**估价方法：**比较法

**估价结果：**

通过综合分析和周密计算，同时考虑影响房地产市场价格变动的诸多因素，最终确定估价对象在价值时点的估价结果如下：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过分析、测算、判断，最终确定估价对象于价值时点为 **2023 年 12 月 05 日** 的房地产公开市场价值如下：

**市场价值汇总表如下：**

涛城镇房屋价格明细
-----------

序号	楼号	单元号	门牌号	面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/ m <sup>2</sup> )	总价 (元)	备注
1	1#楼	1 单元	501	98.55	1011	99634	
2			502	87.92	1011	88887	
3		2 单元	401	87.92	1075	94514	
4			501	87.92	1011	88887	
5			502	98.55	1011	99634	
6		12		18.67	650	12136	储藏室
7		13		21.82	650	14183	储藏室
8		15		12.62	650	8203	储藏室
9	2#楼	1 单元	502	87.92	1011	88887	
10		2 单元	201	87.92	1059	93107	
11			301	87.92	1102	96888	
12			401	87.92	1075	94514	
13			501	87.92	1011	88887	
14			502	98.55	1011	99634	
15		10		18.67	650	12136	储藏室
16		11		21.82	650	14183	储藏室
17		12		18.67	650	12136	储藏室
18		13		21.82	650	14183	储藏室
19		14		18.67	650	12136	储藏室
20		15		12.62	650	8203	储藏室

特别提示：

1、本报告估价结果以估价的假设和限制条件为前提，如该假设和限制条件发生变化，本报告结果须作相应调整。

2、估价报告应用有效期：自估价报告出具日起壹年内有效。

3、本估价报告正文所有的文字、数据的描述系不可分离的有机整体，估价结果须对应整个报告的完整描述，仅有部分内容不能成为有效的估价报告。

北京华瑞行房地产评估咨询有限公司

法定代表人：程群

二〇二三年十二月十一日



## 目 录

注册房地产估价师声明 .....	6
估价的假设和限制条件 .....	7
房地产估价结果报告 .....	10
一、估价委托人 .....	10
二、估价机构 .....	10
三、估价目的 .....	10
四、估价对象 .....	10
五、价值时点 .....	13
六、价值类型 .....	13
七、估价原则 .....	13
八、估价依据 .....	14
九、估价方法 .....	15
十、估价结果 .....	16
十一、注册房地产估价师 .....	18
十二、实地查勘日期 .....	18
附 件 .....	19
一、估价对象相关权属证书复印件 .....	19
二、估价对象位置示意图及实景图片 .....	19
三、估价机构资质证书复印件 .....	19
四、估价机构营业执照复印件 .....	19
五、本次估价的注册房地产估价师资格证书复印件 .....	19

## 注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与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。注册房地产估价师对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们依照《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我司注册房地产估价师程群、朱洋于2023年12月05日已对估价对象进行了实地查勘，并对该查勘的客观性、真实性、公正性负责，但查勘仅限于其外观和使用现状，我们不承担对隐蔽工程，特别是其建筑结构的内部以及附于建筑的设备的内在质量进行调查的责任。

6、参加本次估价的注册房地产估价师承诺保证对其估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽职尽责。没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

## 估价的假设和限制条件

### 一、一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的权属证明，注册房地产估价师对权属证书上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、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隐患且无相应的专业机构鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3、估价对象产权明晰、手续齐全，可在公开市场自由转让。

4、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)自愿销售的卖方及自愿购买的买方；(2)交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；(3)交易双方了解交易对象、知晓市场行情；(4)交易双方有较充裕的时间进行交易；(5)不存在特殊买者得附加出价。

5、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。

6、本次价值时点与估价对象实地查勘日期一致。

### 二、未定事项假设

1、至价值时点止，产权人如有相关估价对象应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

2、本报告出具的价格包含了国有土地使用权价值。若至价值时点止，原产权人如有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

3、根据委托人提供的权属资料，未载明估价对象建筑年代，根

据估价人员现场勘查了解到，估价对象建筑年代为 2006 年，本次估价设定估价对象建筑年代为 2006 年，此假设仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

### 三、背离事实假设

1、估价结果是为确定房地产转让价值提供参考依据，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人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失灵对其价值的影响。

### 四、不相一致假设

无。

### 五、依据不足假设

无。

### 六、估价报告使用限制

1、本估价报告仅用于为确定房地产转让价值提供参考依据而评估房地产市场价格，不得用于其他用途。

2、本估价结果，是反映估价对象对应的土地使用权系出让性质的国有土地使用权，且建筑物用途符合规划要求的前提下，对应于本次估价的时点和估价目的，不存在任何他项权利限制的公开市场的房地产公允价值。

3、本估价结果包括相应的土地使用权价值及与待估房地产不可分割的满足其使用功能的供水、供电、排水等相关配套设施及装饰装修价值。该土地使用权或被包括的配套设施等若被与房屋分割处置



时，本估价结果无效。

4、本估价结果是指假定在充分发达的公开市场条件下，交易双方在交易地位平等、充分了解估价对象相关市场信息及交易双方独立和理智进行判断的前提下形成的市场价值。该价值并不代表具体资产在涉及产权变动或资产形态转变时的实际交易价格。

5、本估价报告自出具之日起一年内有效。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价。

6、本估价报告应用于为估价委托人确定房地产转让价值提供价格参考，若改变估价目的及使用条件需向本评估机构咨询后作必要修正甚至重新估价，未经本评估机构同意，报告不得向估价委托人、报告使用者及报告审查部门以外的单位及个人提供，也不得以任何形式公开发表。

7、本报告由北京华瑞行房地产评估咨询有限公司负责解释。

8、如估价委托人发现本估价报告中的文字或数字因打印等原因出现误差时，务请通知本公司，我们将及时更正。

# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：郎溪县涛城镇人民政府

地址：涛城镇郎广路 408 号

## 二、估价机构

机构名称：北京华瑞行房地产评估咨询有限公司

备案等级：一级

资质证书编号：建房估备字 [2012] 077 号

资质证书有效期：2021 年 6 月 28 日至 2024 年 6 月 27 日

统一社会信用代码：91340200734985136M

营业期限：2002 年 02 月 28 日至长期

法定代表人：程群

机构地址：北京市朝阳区安慧里四区 15 号楼院 2 号楼 1-14 层 2-4 号 6 层 601 室

## 三、估价目的

为确定房地产转让价值提供参考依据而评估房地产市场价值。

## 四、估价对象

### （一）估价对象范围：

本次估价的估价对象为郎溪县涛城镇幸福小区安置房的住宅房地产（包括其相应占用的国有土地使用权价值及现状装修），本次估价的建筑面积为 1164.39 m<sup>2</sup>。

### （二）估价对象基本状况

估价对象名称为郎溪县涛城镇人民政府所属位于郎溪县涛城镇幸福小区安置房的住宅房地产，坐落为郎溪县涛城镇幸福小区安置房，总建筑面积为 1164.39 m<sup>2</sup>，用途为住宅，产权人为郎溪县涛城镇人民政府。

(三) 估价对象权属登记状况:

涛城镇房屋明细表					
序号	楼号	单元号	门牌号	面积 (m <sup>2</sup> )	备注
1	1#楼	1 单元	501	98.55	
2			502	87.92	
3		2 单元	401	87.92	
4			501	87.92	
5			502	98.55	
6			12	18.67	储藏室
7			13	21.82	储藏室
8			15	12.62	储藏室
9	2#楼	1 单元	502	87.92	
10		2 单元	201	87.92	
11			301	87.92	
12			401	87.92	
13			501	87.92	
14			502	98.55	
15		10	18.67	储藏室	
16		11	21.82	储藏室	
17		12	18.67	储藏室	
18		13	21.82	储藏室	
19		14	18.67	储藏室	
20		15	12.62	储藏室	

(四) 估价对象权益状况:

1、根据估价委托人提供的《涛城镇房屋明细表》复印件，估价对象土地所有权为国家所有，土地使用权和房屋所有权系郎溪县涛城镇人民政府所有，房屋登记用途为住宅，估价时点为 2023 年 12 月 05 日。

2、本次评估的估价委托人为郎溪县涛城镇人民政府。

3、估价对象建成于 2006 年，建筑结构为混合结构，根据相关规

定混合结构非生产性用房耐用年限为 50 年,于价值时点已使用 17 年,建筑物尚余 33 年耐用年限。房屋实际用途为住宅用房。

4、于价值时点估价对象未设立抵押权。

**(五) 建筑物实物状况:**

坐落: 郎溪县涛城镇幸福小区安置房;

建筑面积: 1164.39 平方米;

建筑结构: 混合结构;

楼层分别为: 1、2、3、4、5 层;

建筑年代: 2006 年;

装修状况: 估价对象所在建筑外立面为涂料粉刷; 户型分别为二室二厅一厨一卫、三室二厅一厨一卫, 客厅及餐厅地面为水泥砂浆抹面, 墙面、顶部、卧室、厨房及卫生间地面和墙面均为水泥砂浆抹面, 室内均为毛坯;

估价对象为朝北朝向, 通风条件较好, 采光条件较好;

设施设备: 电、通讯、网络、消防设施齐备;

成新度: 保养较好, 成新度较好;

使用状况: 空置中。

**(六) 土地实物状况:**

坐落: 郎溪县涛城镇幸福小区安置房;

共用宗地面积: ——;

地类(用途): ——;

实际用途: 住宅;

四至: 东至乡村道路、南至其他住宅楼、西至其他住宅楼、北至其他住宅楼;

形状: 较规则, 近似矩形

开发程度: 宗地红线外通上水、通下水、通电、通路、通讯“五通”和宗地红线内通上水、通下水、通电、通路、通讯“五通”及场地

平整“一平”。

## 五、价值时点

价值时点为估价师实地查勘日期，2023年12月05日。

## 六、价值类型

价值内涵：本次评估的价值是估价对象于价值时点在公开市场情况下所获得的公允市场价值；

所谓市场价值，是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、估价原则

1、客观、独立、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2、合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3、价值时点原则：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的原则。

4、替代原则：要求估价结果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在合理范围内的原则。

5、最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

最高最佳利用：房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

## 八、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件

1、《中华人民共和国民法典》（十三届全国人大三次会议表决通过了《中华人民共和国民法典》，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于 2019 年 8 月 26 日通过，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于 2019 年 8 月 26 日通过，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2014 年 08 月 18 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；

5、《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，1990 年 5 月 19 日起施行）；

6、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 12 月 1 日起施行）。

（二）本次估价采用的技术规程

1、《房地产估价规范》（国标 GB/T50291—2015）；

2、《房地产估价基本术语标准》（国标 GB/T 50899-2013）；

（三）估价委托人提供的有关资料

1、估价对象《涛城镇房屋明细表》复印件；

（四）其他

1、估价人员实地查勘、调查所获取的资料；

2、估价机构掌握的当地房地产价格信息及相关政策资料；

3、其他评估相关资料。

## 九、估价方法

房地产估价方法主要有比较法、收益法、假设开发法、成本法等，不同的估价方法从不同的角度反映了所估房地产在一定权利状态模式下，在特定时间点的价格水平；同时不同的估价方法，其适用条件、运用特点、资料要求等不同。

收益法一般适用于收益和风险能够较准确地量化的房地产，估价对象位于郎溪县涛城镇幸福小区安置房，该区域同类型房地产出租情况较少，相关收益资料收集不齐，并不能够如实反映当前同类房地产收益价值，故不太适宜收益法进行评估。

比较法一般适用于同一供求范围内存在较多的类似交易案例的房地产项目，估价对象所处区域房地产市场活跃，成交案例资料较多，因此本项目采用比较法进行评估。

成本法适用于那些既无收益又很少发生交易的房地产，本项目不太适宜采用成本法进行评估。

假设开发法一般适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，对其未来开发完成后的价值进行预测，减去未来正常开发成本、税费和利润等来求取估价对象的价值。待估对象为已建多年建筑，当前为最高最佳利用，暂时不具有再开发潜力，因此本次评估亦不采用假设开发法进行评估。

估价人员认真分析了本估价项目的特点和实际状况，并研究了估价委托人提供的及所掌握的有关资料。在实地查勘的基础上，考虑估价目的，结合估价对象房地产属于住宅用房的特点，经综合分析，最终确定本项目采用比较法进行评估。

**比较法：**是将估价对象房地产与价值时点近期有过交易的类似房地产加以比较对照，从已发生交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产价格。

$$\text{计算公式: } P = \left( \sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i \right) / n$$

其中:

**P**—估价对象房地产价格

**n**--选取的可比实例个数

**X<sub>i</sub>**--第 **i** 个可比实例的价格

**a<sub>i</sub>、b<sub>i</sub>、c<sub>i</sub>**--第 **i** 个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正系数。

## 十、估价结果

依据房地产估价的法律、法规和政策规定，我司专业估价人员本着独立、客观、公正等原则，遵循估价程序，采用科学、公允、合理的房地产估价方法，通过综合分析和周密计算，同时考虑影响房地产市场价格变动的诸多因素，最终确定估价对象在估价假设和限制条件下，于价值时点 2023 年 12 月 05 日的估价结果如下：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过分析、测算、判断，最终确定估价对象于价值时点为 2023 年 12 月 05 日的房地产公开市场价值如下：

市场价值汇总表如下：

涛城镇房屋价格明细							
序号	楼号	单元号	门牌号	面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (元)	备注
1	1#楼	1 单元	501	98.55	1011	99634	
2			502	87.92	1011	88887	
3		2 单元	401	87.92	1075	94514	



4			501	87.92	1011	88887	
5			502	98.55	1011	99634	
6		12		18.67	650	12136	储藏室
7		13		21.82	650	14183	储藏室
8		15		12.62	650	8203	储藏室
9	2#楼	1单元	502	87.92	1011	88887	
10		2单元	201	87.92	1059	93107	
11			301	87.92	1102	96888	
12			401	87.92	1075	94514	
13			501	87.92	1011	88887	
14			502	98.55	1011	99634	
15			10		18.67	650	12136
16		11		21.82	650	14183	储藏室
17		12		18.67	650	12136	储藏室
18		13		21.82	650	14183	储藏室
19		14		18.67	650	12136	储藏室
20		15		12.62	650	8203	储藏室

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名
程 群	3419960001	
朱 洋	3420160021	

### 十二、实地查勘日期

2023 年 12 月 05 日

### 十三、估价作业日期

2023 年 12 月 05 日至 2023 年 12 月 11 日

### 十四、估价报告应用的有效期

本估价报告有效期为报告出具之日起一年（2023 年 12 月 05 日至 2024 年 12 月 04 日）

北京华瑞行房地产评估咨询有限公司

二〇二三年十二月十一日



## 附 件

- 一、估价对象相关权属证书复印件
- 二、估价对象位置示意图及实景图片
- 三、估价机构资质证书复印件
- 四、估价机构营业执照复印件
- 五、本次估价的注册房地产估价师资格证书复印件

待估房地产示意图



待估房地产照片













中华人民共和国  
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：北京华瑞行房地产评估咨询有限公司

法定代表人：程群

(执行事务合伙人)

住所：北京市朝阳区安慧里四区15号楼院2号楼1-14层  
2-4号6层601室

统一社会信用代码：91340200734985136M

备案等级：一级

证书编号：建房估备字[2012]077号

有效期：2021年6月28日 至 2024年6月27日



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。  
本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。  
This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.  
The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.

姓名 / Full name  
性别 / Sex  
男  
身份证件号码 / ID No.  
340211196711150239  
注册号 / Registration No.  
3418960001  
执业机构 / Employer  
北京华瑞行房地产评估咨询有限公司  
有效期至 / Date of expiry  
2024-03-14  
持证人签名 / Bearer's signature

北京市住房和城乡建设委员会  
资格证书专用章

发证机关  
No. 00207895

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。  
本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。  
This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.  
The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.

姓名 / Full name  
朱洋  
性别 / Sex  
男  
身份证件号码 / ID No.  
340202198706031414  
注册号 / Registration No.  
3420160021  
执业机构 / Employer  
北京华瑞行房地产评估咨询有限公司  
有效期至 / Date of expiry  
2025-09-18  
持证人签名 / Bearer's signature

北京市住房和城乡建设委员会  
资格证书专用章

发证机关  
No. 00222705