

估价结果报告

一、估价委托人：铜陵市中级人民法院
地址：安徽省铜陵市翠湖二路 55 号
联系人：黄女士
联系电话：0562-2655353

二、估价机构：安徽天正房地产土地评估有限公司
机构地址：安徽省铜陵市义安大道财富广场 B 座 1503 室
法定代表人：王成
资质等级：二级
资质证书编号：GG072001
联系人：沈璜
联系电话：18005622746

三、估价目的：

为法院司法拍卖提供房地产价值参考，而评估房地产市场价值。

四、估价对象：

（一）估价对象范围：

估价对象为曹春红所属的座落于安徽省铜陵市义安区五松镇凤凰城 82 栋 602 室，建筑面积 110.63 平方米的住宅用途房地产。

（二）估价对象基本状况：

1、房地产权属状况：

根据委托方提供的资料，估价对象房屋所有权人为曹春红，座落于安徽省铜陵市义安区五松镇凤凰城 82 栋 602 室，房屋建筑面积 110.63 平方米，用途为住宅，委托方提供了估价对象《不动产登记资料查询结果证明》。未提供估价对象的房屋所有权证和国有土地使用权证。

估价对象于 2012 年 9 月 5 日在铜陵铜都合作银行进行了抵押，且被法院查封，根据本次估价目的，本次估价不考虑上述因素，评估时假设估价对象无抵押、查封情况。

2、土地基本状况：

估价对象座落于安徽省铜陵市义安区五松镇凤凰城 82 栋 602 室，

致估价委托人函

铜陵市中级人民法院：

受贵方委托，按照国家规定的技术标准和程序，我们对曹春红所属的座落于安徽省铜陵市义安区五松镇凤凰城 82 栋 602 室，建筑面积 110.63 平方米住宅用途房地产，于价值时点二 0 一八年五月十七日的房地产市场价值进行了评估与测算。

本次估价目的是为法院司法拍卖提供房地产价值参考，而评估房地产市场价值。

我公司专业估价人员秉承独立、客观、公正、科学的原则，根据估价目的，在对估价对象现场进行实地查勘、广泛收集有关房地产市场信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的各种因素，并运用《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]规定的科学的估价方法比较法及收益法对估价对象于价值时点的市场价值进行了评估，估价结果为：

总价：74.20 万元，大写：柒拾肆万贰仟元整。

单价：6707 元/平方米

币种：人民币

特别提示：估价对象已办理了房地产抵押，且被法院查封，根据本次估价目的和委托方要求，本次估价不考虑上述因素，评估时假设估价对象无抵押、查封情况。

安徽天正房地产土地评估有限公司

法定代表人：



二 0 一八年六月七日

估价结果报告

一、估价委托人：铜陵市中级人民法院
地址：安徽省铜陵市翠湖二路 55 号
联系人：黄女士
联系电话：0562-2655353

二、估价机构：安徽天正房地产土地评估有限公司
机构地址：安徽省铜陵市义安大道财富广场 B 座 1503 室
法定代表人：王成
资质等级：二级
资质证书编号：GG072001
联系人：沈璜
联系电话：18005622746

三、估价目的：

为法院司法拍卖提供房地产价值参考，而评估房地产市场价值。

四、估价对象：

（一）估价对象范围：

估价对象为曹春红所属的座落于安徽省铜陵市义安区五松镇凤凰城 82 栋 602 室，建筑面积 110.63 平方米的住宅用途房地产。

（二）估价对象基本状况：

1、房地产权属状况：

根据委托方提供的资料，估价对象房屋所有权人为曹春红，座落于安徽省铜陵市义安区五松镇凤凰城 82 栋 602 室，房屋建筑面积 110.63 平方米，用途为住宅，委托方提供了估价对象《不动产登记资料查询结果证明》。未提供估价对象的房屋所有权证和国有土地使用权证。

估价对象于 2012 年 9 月 5 日在铜陵铜都合作银行进行了抵押，且被法院查封，根据本次估价目的，本次估价不考虑上述因素，评估时假设估价对象无抵押、查封情况。

2、土地基本状况：

估价对象座落于安徽省铜陵市义安区五松镇凤凰城 82 栋 602 室，

位于翠湖二路南侧，西临天润嘉园，东临黄山大道，北临翠湖二路，南临翠湖一路，周边有铜陵市人民医院凤凰城医院、和谐大酒店、铜陵市义安区实验小学、五松镇政府、天井湖公园、新城小学、万达影城、新城菜市场、天景庄园住宅小区、天馨家园住宅小区、山水人家小区、北斗星城住宅小区等，基础设施完善，地理位置一般，交通较便捷，公交 16、20、21、23、28 路经过并设有站点。

估价对象土地形状四边形，地形较规则，地势起伏，土地开发程度“六通一平”。

位置图：



3、建筑物基本状况：

建筑物共 6 层，估价对象位于 6 层，钢混结构，建筑面积 110.63 平方米，2010 年建成。

装饰装修：现场勘查时，估价对象闲置，室内未装潢。

设施设备：水、电、气齐全。

空间布局：成套住宅，层高较高，可分割为二层。

建筑功能：住宅用房。

新旧程度：较完好。

使用及维护状况：估价人员现场勘查时，估价对象闲置，维护状况一般。

五、价值时点：

经与委托方协商，价值时点设定为完成估价对象实地查勘之日，即二〇一八年五月十七日。

六、价值类型：

本次评估采用公开市场价格标准，估价结果为估价对象房地产公开市场价值。

所谓公开市场价格是指估价对象于价值时点在市场上公开出售并按以下条件进行交易最可能实现的价格：交易双方是自愿地进行交易的；交易双方是出于利己动机进行交易的；交易双方是理性而谨慎的，并且了解交易对象、知晓市场行情；交易双方有较充裕的时间进行交易；不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

七、估价原则：

1、独立、客观、公正原则：要求估价机构具有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，站在中立的立场上评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。

2、合法原则：以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价。房地产价格是实物、区位、权益三者的有机结合，所以估价方和估价人员在估价中必须在房地产的产权、房地产的利用以及房地产的处分的方面皆符合相关法律法规的约定，在产权无法明确的情况下应明确设定估价对象的产权。

3、最高最佳使用原则：是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。在合法前提下的最高最佳使用是能使该房地产获利最大的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，达到最高最佳使用状态。

4、替代原则：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。根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产市场价格也同样遵循替代规律，某房地产

市场价格，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产市场价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。替代原则是比较法的理论基础。

5、价值时点原则：房地产市场是不断变化的，影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产价格自然也是不断变化的。因此，房地产价格具有很强的时间性，每一个价格都对应着一个具体的时间，估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。这一具体时间是由估价目的决定的。

八、估价依据：

(一) 有关法律法规、部门规章及约束性文件：

- 1、《中华人民共和国物权法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 5、《城市房地产估价管理暂行办法》；
- 6、《安徽省房地产估价管理办法》；

7、最高人民法院、安徽省及铜陵市人民政府及相关部门颁布的有关法律、法规、规章、规定、条例、文件、通知等。

(二) 有关技术标准

- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

(三) 其他资料

- 1、评估委托书；
- 2、不动产登记资料查询结果证明；
- 3、委托方提供的其他相关资料；
- 4、估价人员现场勘查资料及相关影像资料；
- 5、铜陵市当前房地产市场价格行情等。

九、估价方法：

本报告根据本次估价目的结合估价对象自身状况，确定对估价对象采用比较法和收益法进行评估。

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。

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。

十、估价结果：

（一）估价结果的确定

根据《房地产估价规范》及估价对象房地产的具体情况，估价人员采用了比较法和收益法对估价对象进行了测算，结果分别为 6905 元/平方米和 6245 元/平方米，二者有一定差距。

在确定房地产价值的时候，估价人员认为比较法的测算结果主要是通过通过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成交价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法，更符合市场状况。而收益法的测算结果受到相关技术参数如维修费、保险费等准确性的影响，与市场状况比较有一定的差距。因而，估价人员决定采用加权平均的方法确定估价对象的评估价值，比较法和收益法的权重分别取 70%、30%，则：

$$\text{评估单价} = 6905 \times 0.7 + 6245 \times 0.3 = 6707 \text{ 元/平方米}$$

$$\begin{aligned} \text{评估总价} &= 6707 \text{ 元/平方米} \times 110.63 \text{ 平方米} \\ &= 741995 \text{ 元} \quad (\text{取整 } 74.20 \text{ 万元}) \end{aligned}$$

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价（万元）	76.39	69.09
	单价（元/m ² ）	6905	6245
评估价值	总价（万元）	74.20	
	单价（元/m ² ）	6707	

注：比较法权重取 70%，收益法权重取 30%。

（二）估价结果：

本公司估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，

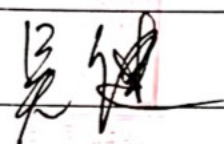
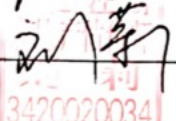

采用科学合理的估价方法，经过周密、准确的测算，并结合估价经验和对影响房地产市场价格的因素分析，确定估价对象在符合报告中已说明的有关假设和限制条件基础上，于价值时点的市场价值为：

总价：74.20 万元，大写：柒拾肆万贰仟元整。

单价：6707 元/平方米

币种：人民币

十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
吴 健	3419960007		2018.6.7
刘 莉	3420020034	 	2018.6.7

十二、实地查勘期：

二〇一八年五月十七日

十三、估价作业期：

二〇一八年五月十七日至六月七日



安徽天正房地产土地评估有限公司

二〇一八年六月七日

不动产登记资料查询结果证明

编号：（ 20161214027278 ）

2016年 12月 14日，你（单位）提出不动产登记资料查询申请，经查询结果如下：

权利人	曹春红			
证件类型	身份证			
证件号	413027197402108024			
不动产坐落	五松镇凤凰城82栋602室			
不动产单元号	340706001002GB00982F00820602			
不动产权证号				
建筑面积 (平方米)	110.63	结构		规划用途
是否抵押	是	是否查封	是	是否异议 否
备注	2012年9月5日抵押给铜陵铜都农村合作银行总路支行，债务			



受理人：