

# 房地产估价报告

估价报告编号：铜永评【2018】(房估)字第 F019 号

估价项目名称：吴正国、姜慧(户)位于五松镇景湖湾 9 栋  
601 室 127.12 平方米，阁楼面积 80.12 平方  
米住宅用途房地产价值评估

估价委托人：铜官区人民法院

房地产估价机构：铜陵永正房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：李善胜(注册号 3420120002)  
陈俊生(注册号 3420100021)

估价报告出具日期：二零一八年十一月十九日

### 致估价委托人函

铜官区人民法院：

受贵方委托，我公司对位于五松镇景湖湾9栋601室（建筑面积127.12平方米，阁楼面积80.12平方米）住宅用途房地产于价值时点二零一八年十一月一日的市场价值进行了评估与测算。

本次估价目的：为人民法院确定房地产拍卖保留价提供参考依据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，遵照《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，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，运用比较法和收益法对估价对象于价值时点的市场价值进行了评估。

估价对象房地产市场价值：¥6684元/平方米

（大写：每平方米人民币陆仟陆佰捌拾肆元整）。

阁楼单价为3342元/平方米。

（大写：每平方米人民币叁仟叁佰肆拾贰元整）。

房地产市场总价值为¥111.75万元

（大写：人民币壹佰壹拾壹万柒仟伍佰元整）。

铜陵永正房地产土地评估有限公司

法定代表人：

二零一八年十一月九日





## 估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 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、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我公司注册房地产估价师已于2018年11月15日对估价对象进行了查勘。并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任。但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。除非另有异议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
- 6、本估价报告是由专业估价人员完成的，没有其他人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、本估价报告未经估价机构书面同意，不得向委托方和评估报告审核部门之外的单位或个人提供，报告的全部或部分内容，未经许可不得发表于任何公开媒体上；对因忽视本估价报告揭示的相关事项所引起的相关法律责任，本估价机构及估价人员不承担相应的责任。
- 8、本估价报告是我们根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料基础上，经过测算，结合估价

经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，为人民法院确定估价对象在价值时点的拍卖保留价提供参考依据而评估房地产市场价值。

9、参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名	职 称	注册号	签 名
李善胜	注册房地产估价师	3420120002	
陈俊生	注册房地产估价师	3420100021	

## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设条件

#### (一) 一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《房地产权证》，我们已进行了审慎的检查但未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定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安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《房地产权证》记载建筑面积一致。

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) 交易双方自愿地进行交易；

(2) 交易双方处于利己动机进行交易；

(3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；

(4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；

(5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

#### (二) 未定事项假设

估价对象不存在尚未明确或不够明确的事项，无未定事项假设。

#### (三) 背离事实假设

1、本次估价价值时点为委托时间即 2018 年 11 月 01 日，完成实地查勘日期为 2018 年 11 月 15 日，价值时点与完成实地查勘日期不一致，本次估价假定价值时点房地产状况与完成实地查勘之日的状况一致。

2、本次对房地产的市场价值进行评估，不考虑估价对象租赁、抵押、查封等因素的影响。

#### (四) 不相一致假设

估价对象状况之间无不一致，无不相一致假设。

### 二、估价限制条件

1、鉴于同一估价对象估价目的不同，估价依据以及采用的价值标准会有所不同，评估出的客观合理价格或价值也会有所不同。本估价报告中的估价目的仅作为为委托方确定估价对象在价值时点拍卖保留价提供参考依据，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。

2、房地产估价结果具有很强的时效性，在一定条件下得出的结果只能适用于特定时期。本次估价的估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将该估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

3、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

4、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部门审阅备案。

5、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而可能导致的损失，本评估公司不承担责任。而且估价报告的应用必须在本报告所确定的使用期限内，否则，本估价结果无效。

7、未经本公司同意，本估价报告不得向委托方和按规定报送的有关部门外的单位和个人提供，亦不得将全部或部分内容见诸于任何公开媒体。本估价报告由铜陵永正房地产土地评估有限公司负责解释。

## 估价结果报告

### (一) 估价委托人

- 1、委托单位：铜官区人民法院
- 2、联系电话：0562-2868071

### (二) 房地产估价机构

估价机构名称：铜陵永正房地产土地评估有限公司

法定代表人：盛晔

地址：铜陵市淮河大道中段爱国西村9栋308室（中房名邸）

资格等级：房地产评估贰级/土地评估安徽省范围内

证书编号：AHJSGJG1620003/2018340070

联系人：徐丽云

联系电话：0562-2686441 18956206070

### (三) 估价目的

为人民法院确定房地产拍卖保留价提供参考依据而评估房地产市场价值。

### (四) 估价对象

#### 1、估价范围

本次估价对象范围为五松镇景湖湾9栋601室及占用范围内的土地，建筑面积127.12平方米，阁楼面积80.12平方米，具体状况详见表1-1。

#### 2、估价对象区位状况

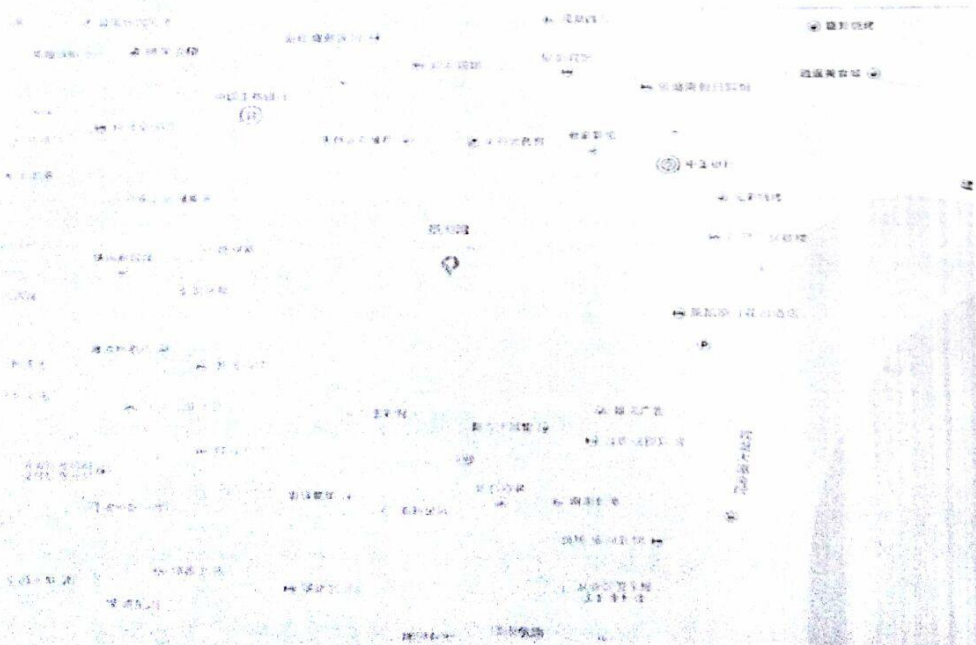
估价对象区位状况一览表 表1-1

坐落	五松镇景湖湾9栋601室
----	--------------



位置状况	方位	四至：东至观湖大道南段，南至东门街，西至人民大道南段，北至建设中路。
	与重要场所(设施)的距离	距铜陵市市中心距离 4.2 公里。
	临街(路)状况	建设中路、观湖大道南段
	楼层	6F/6F
交通状况	繁华程度描述	估价对象处于铜陵市一级住宅地段，繁华程度较优。
	道路状况	估价对象所临道路建设中路、观湖大道南段，均为生活型主干道，路况较好。
	出入可利用交通工具	附近有 3、20、28 路公交经过，出行交通较便捷。
	交通管制情况	建设中路、观湖大道南段为生活型主干道，道路通行有一定限制。
环境状况	停车方便程度	周边有停车位，停车较方便。
	自然环境	估价对象所在区域内环境较整洁，自然环境条件较好。主要污染源为道路路面过往车辆排放的汽车尾气和噪音污染。
	人文环境	附近有观湖西苑，伯乐花园，齐仙西区，莱凯斯汀花园酒店，多少宾馆，景湖湾假日宾馆，中国银行，中国邮政储蓄银行，徽商银行，中国工商银行等，整体人文环境较好。
外部配套设施	景观	区域内自然景观较优。
	基础设施	在区域道路、供水、排水、供电、燃气、通讯等设施完备，综合基础设施条件较完善，设施较新，且保管较完善，保障率较高，保障率在 95% 以上。
	公共服务设施	区域内有景湖湾幼儿园，伯乐幼儿园，铜陵县第一中学，铜陵市第五人民医院等公共配套设施较齐全。

估价对象位置示意图：(方框内为估价对象所在位置)：



4、估价对象实物状况

估价对象实物状况一览表 表 1-2

房屋坐落	五松镇景湖湾9栋601室				
建筑面积(m <sup>2</sup> )	127.12+80.12	房屋用途	住宅	建筑年代	2007年
建筑结构	钢筋混凝土	建筑类型	多层	层次/总层数	6F/6F
用地性质	/	土地用途	/	土地级别	一级住宅用地
土地开发程度	“六通一平”，道路、供水、排水、供电、通讯、燃气、场地平整。				
设施设备	供水、排水、供电、通讯、燃气、照明设施完备，配套设施完善。				
实物状况分析	估价对象为精装，外墙水刷石，客厅：地面实木地板，墙面乳胶漆，石膏吊顶，防盗门，彩钢窗，中央空调；房间：地面实木地板，墙面涂料，木门，彩钢窗；厨房：地面地板砖，集成吊顶，墙面贴面砖，整体橱柜；卫生间：地面地板砖，集成吊顶，墙面贴面砖，木质边玻璃推拉门，集成吊顶。阁楼：木质楼梯，地面实木地板，墙面乳胶漆，彩钢窗；阁楼上卫生间：地面地板砖，集成吊顶，墙面贴面砖，木门；房间：地面实木地板，墙面乳胶漆，石膏吊顶，彩钢窗。				

4、估价对象权益状况

估价对象权益状况一览表 表 1-3

土地所有权状况	未提供相关资料		
土地权证号	/		
土地使用权人	/		
他项权利设立情况	未提供相关资料	土地使用用途与管制	出让
产权证号	房地权证铜房2010字第00627-2号		
房屋所有权人	吴正国、姜慧		
共有情况	共同共有	出租或占有情况	自用
他项权利设立情况	委托方未提供相关资料	其他特殊情况等	委托方未提供相关资料

(五) 价值时点

二零一八年十一月一日(为委托之日)

(六) 价值类型

此次评估的房地产价值是在国有出让土地使用权“六通一平”状态下住宅用途房地产于价值时点的公开市场价值。所谓公开市场价值

是指评估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) 估价依据

- 1、《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第 62 号)；
- 2、《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)；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第 72 号)；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 28 号)；
- 5、《中华人民共和国担保法》(中华人民共和国主席令第 50 号)；
- 6、《中华人民共和国拍卖法》(中华人民共和国主席令第 23 号)；
- 7、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(法释〔2009〕16 号)；
- 8、《建设部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于规范与银行信贷业务相关的房地产抵押估价管理有关问题的通知》(建住房[2006]8 号)；
- 9、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- 10、房屋完损等级评定标准(试行)(城住字[1984]第 678 号)；
- 11、对外委托鉴定、审计、评估、拍卖委托书复印件；

- 12、对外委托工作交接表复印件；
- 13、估价对象位置示意图；
- 14、估价对象照片；
- 15、房地产实地查看记录表复印件；
- 16、不动产证明复印件；
- 17、《房地产权证》复印件；
- 18、安徽省铜陵市铜官区人民法院执行裁定书复印件。
- 18、安徽省铜陵市铜官山区人民法院民事判决书复印件。

#### (八) 估价原则

##### 1、独立、客观、公正原则

所谓独立，一是要求估价机构本身应当是一个不依赖于他人、不受他人束缚的独立机构；二是要求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；三是要求估价机构和估价人员在估价中不应受到外部干扰因素的影响，不屈从于外部压力，完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价。所谓客观，是要求估价机构和估价人员不带着自己的好恶、情感和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价。所谓公正，是要求估价机构和估价人员在估价中应公平正直，不偏袒任何一方，因此，遵循客观公正原则的核心，是估价机构和估价人员应站在中立的立场上，评估出一个对各方当事人来说都是公平合理的价值。

##### 2、合法原则

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

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。

### （九）估价方法

估价人员根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和估价对象的特点以及此次评估的目的选择估价方法。《房地产估价规范》中常用的估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法。

估价对象为比较普遍的住宅用房，成本显然不能充分体现估价对象的市场价值，故不适宜采用成本法。估价对象为现房，未来较长时间内该区域的规划不会进行调整，不具有开发或再开发潜力、也无重新改造的价值或改变用途的可能性，故不适宜采用假设开发法。

综上所述，本报告采用比较法和收益法对估价对象进行评估。

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化为价值得到估价对象价值或价格的方法。

### （十）估价结果

此次估价中所使用的币种为人民币。

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，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的基础上，确定估价对象房地产于价值时点二零一八年十一月一日的估价结果如下：

估价对象房地产市场价值：¥6684 元/平方米

（大写：每平方米人民币陆仟陆佰捌拾肆元整）。

阁楼单价为 3342 元/平方米。

(大写: 每平方米人民币叁仟叁佰肆拾贰元整)。

房地产市场总价值为 ¥111.75 万元

(大写: 人民币壹佰壹拾壹万柒仟伍佰元整)。

(十一) 注册房地产估价师

李善胜 陈俊生

(十二) 实地查勘期

二零一八年十一月十五日

(十三) 估价作业日期

二零一八年十一月一日至二零一八年十一月十九日。

(十四) 估价报告应用的有效期

本估价报告应用的有效期自出具估价报告之日起至一年止。

铜陵永正房地产土地评估有限公司

法定代表人:

二零一八年十一月十九日

