

房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：铜陵市铜冠花园 6 栋 904 室住宅房地产市场价值评估

估价委托人：铜陵市铜官区人民法院

房地产估价机构：安徽财苑房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：胡凌云（注册号：3420110056）

胡 浩（注册号：3420030016）

估价报告出具日期：二〇一九年八月二十一日

估价报告编号：皖财苑房评估字 [2019] 第 99 号

致估价委托人函

铜陵市铜官区人民法院：

承蒙委托，本公司依据中华人民共和国《房地产估价规范》等规定，组织注册房地产估价师胡凌云、胡浩对贵方委托的位于铜陵市铜冠花园6栋904室的房地产进行了现场实地查勘，做出了具体测评。现将估价要项归纳如下：

估价目的：为委托方确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象概况：位于铜陵市铜冠花园6栋904室的房地产(含其相应分摊的国有建设用地使用权土地使用权及装饰装修，不含动产、特许经营权等)。其中建筑面积为125.08平方米，规划用途为住宅，实际用途为住宅，权利人为朱俊生 程媛，土地共用宗地面积为平方米，分摊土地使用权面积未记载，地类用途为城镇单一住宅用地，土地使用权人为朱俊生 程媛。

价值时点：2019年08月14日

价值时点确定的理由：以现场查勘日为价值时点。本次现场查勘日期为2019年08月14日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法

估价结果：

估价人员经过实地查勘和市场调查，根据估价目的，遵照国家的相关法规及估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析相关资料的基础上，并综合考虑影响房地产市场价格的各项因素，结合估价师的专业经验和周密测算与判断，确定估价对象在价值时点的估价结果为：

估价对象估价结果表

币种：人民币

估价对象全称	实际用途	楼层/总楼层	不动产权证号	不动产单元号	建筑面积(m ²)	共用宗地面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总值(万元)
铜陵市铜冠花园6栋904室	住宅	9层/29层	[皖(2016)铜陵市不动产权证书第0004105号]	[340705004005GB00211F00060904]	125.08	空白	9226	115.40

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：铜陵市铜官区人民法院

(二) 房地产估价机构

房地产估价机构：安徽财苑房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：胡凌云

地 址：合肥市庐阳区安庆路 279 号中环汇景大厦 1201 室

营 业 执 照：91340100758536941J

估价资格等级：贰级

资质证书编号：AHJSGJA1620004

(三) 估价目的

为委托方确定财产处置参考价提供参考依据。

(四) 估价对象

1、估价对象财产范围

位于铜陵市铜冠花园 6 栋 904 室的房地产(含其相应分摊的国有建设用地使用权土地使用权及装饰装修, 不含动产、特许经营权等)。其中建筑面积为 125.08 平方米, 规划用途为住宅, 实际用途为住宅, 权利人为朱俊生程媛, 土地共用宗地面积为平方米, 分摊土地使用权面积未记载, 地类用途为城镇单一住宅用地, 土地使用权人为朱俊生程媛。

2、估价对象名称

估价对象为铜陵市铜冠花园 6 栋 904 室房地产。

3、估价对象坐落

铜陵市铜冠花园 6 栋 904 室。

4、估价对象基本状况

(1) 土地基本状况

①四至：东至铜冠花园幼儿园，南至铜冠花园，西至新光路，北至长江二路。

②权益及使用期限：土地使用权人为朱俊生 程媛，不动产单元号为[]，权利类型为国有建设用地使用权，地类用途住宅，土地使用权类型为出让，土地共用宗地面积为平方米，分摊土地使用权面积未记载，土地剩余使用年限未记载。

③形状：估价对象所占用的共用宗地形状呈规则多边形。

④地质条件：地质条件好，地基承载力高。

⑤宗地内开发程度：宗地内“五通一平”（即供水、排水、通电、通路、通讯，土地平整），能满足该区域生产生活。

(2) 建筑物基本状况

①建筑功能：房屋为普通商品房建筑，房屋性质为普通商品房。

②规模：建筑面积为 125.08 平方米。

③用途：规划用途为住宅，实际用途为住宅。

④建成年代及结构成新率：于 2013 年建成，至价值时点已有 6 年，根据国家有关同类结构房屋的经济耐用年限的规定和估价对象已使用的年限，结合评估人员实地对估价对象建筑物进行勘察，确定结构成新率为 90%。

⑤权属：权利人为朱俊生 程媛。

⑥工程质量：该建筑物工程质量较好。

⑦建筑结构：估价对象为钢混结构，建筑格局为二梯四户，建筑物外立面主要以外墙墙砖装饰为主。

⑧装饰装修：入户门为防盗门；窗为铝合金窗；外墙面为墙砖；客厅：地面为普通地砖，内墙面为墙纸，天面为石膏板吊顶；卧室：门为木门，地面为实木地板，墙面为墙纸，天面为乳胶漆；厨房：地面为普通地砖。

⑦朝向：朝南。

(2) 交通情况

①道路状况：估价对象所在区域有新光路、长江二路、杨家山路等主次干道，该路段车辆流量一般。

②交通工具及设施：公交站有铜官大道、铜冠花园、铜冠大道，公交线路为7路；汽车站有铜都旅游汽车站；火车站有铜陵火车站；高铁站有铜陵站；高速路口有合铜黄高速/桥南服务区(路口)、合铜黄高速公路/S103(路口)；交通较便利。

③交通管制情况：附近无交通管制。

④停车方便程度：建筑物配备的停车设施为地面停车场和地下停车场，停车位充足，停车方便，附近停车场有铜冠花园-停车场。

(3) 外部配套设施状况

①基础设施：宗地外基础设施达到“五通”（即供水、排水、通电、通路、通讯）。

②公共服务设施：估价对象附近有荣国超市、苏果超市；中国工商银行(铜陵长江路支行)、铜陵铜都农村商业银行(淮河路支行)、中国银行(铜陵朝阳支行)；铜陵市第四人民医院、铜陵市俚人医院；铜冠花园幼儿园、五松幼儿园；铜陵市爱国小学、杨家山小学；十二中学、铜陵市第二中学；公园有工人公园；设施齐全，完善。

(4) 周边环境状况

①自然环境：估价对象所处区域环境宁静、优美、绿化率高。

②人文环境：估价对象所在区域人口素质高，人文环境好，治安状况好。

③景观：估价对象附近毗邻公园绿地、市政广场、主流河道，周边建筑式样新颖，视野开阔。

④不良影响设施：无。

(五) 价值时点

2019年08月14日

价值时点确定的理由：以现场查勘日为价值时点。本次现场查勘日期为2019年08月14日。

(六) 价值类型

房地产市场价值，是房地产经适当营销后，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，不考虑抵押、租赁、查封等因素的影响。

(七) 估价原则

本次估价遵循的估价原则有：

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是要求房地产估价师站在中立的立场上，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。

2、合法原则

所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。在考虑估价对象的用途时，应以合法利用、合法交易、合法处置为前提。评估报告充分考虑了估价对象权属合法取得、合法使用以及今后合法处分，并以此作为本项评估的前提。

3、价值时点原则

房地产市场处于不断变化之中，其价格具有很强的时间性。本次估价对房地产的市场情况及其本身状况的界定，均以其在价值时点的状况为准。

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。在房地产市场中也是如此，即在同一市场供需圈内，可以通过调查近期发生交易的、与待估房地产有替代可能的房地产价格和条件，通过与待估房地产进行比较，然后对其间的差别作适当的修正，确定待估房地产的市场价值。

5、最高最佳利用原则

房地产估价中所确定的客观合理价格或价值，其实质是房地产的经济价值，它体现在房地产的使用过程中。在考虑估价对象的用途时，应取其最高最佳利用状态，是指法律上允许、技术上可能、经济上可行、能使估价对象发挥最高价值的利用状态。

总之，在估价过程中，要按国家、地方有关规定，遵守客观、公正、科学、合法的原则进行房地产价格评估，做到估价过程合法合理，估价方法科学，估价结果准确，严格保守估价秘密。

(八) 估价依据

1、本次估价所依据的有关法律、法规、司法解释和部门规章

(1) 《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号公布)；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号公布)；

(3) 《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》(2009年8月24日法释【2009】16号)；

(4) 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46号，中华人民共和国第十二届全国人民代表大会第二十一条会议通过，自2016年12月1日起施行)；

- (5) 《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);
- (6) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998年12月27日中华人民共和国国务院令第256号);
- (7) 《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);
- (8) 《人民法院委托评估工作规范》(法办【2018】273号);

2、本次估价采用的技术规程

- (1) 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015 《房地产估价规范》;
- (2) 中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013 《房地产估价基本术语标准》;

3、估价委托人提供的有关资料

- (1) 铜陵市铜官区人民法院司法鉴定委托书;
- (2) 《不动产登记信息摘抄证明》复印件;
- (3) 估价委托人提供的其他估价相关资料;

4、估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的其他有关资料。

- (1) 估价对象照片。
- (2) 实地查勘记录。
- (3) 估价师搜集的其他资料。
- (4) 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

(九) 估价方法

1、确定估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015)、《房地产估价基本术语标准》，通行的房地产估价方法有比较法、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，并对估价对象进行了实地查勘及对周边房地产

市场进行调查后，本项估价中，选择估价方法适用性分析如下：

(1) 估价对象为住宅房地产，近期同区域类似房地产交易案例较多，易获取其交易情况，适宜采用比较法。

(2) 在估价对象所在区域租赁市场较活跃，租赁收益明显，且估价对象可用于出租，具有潜在收益，因此可以采用收益法估价。

(3) 由于成本法一般用于既无收益又很少发生交易的房地产的评估，现实住宅房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，因此不适宜采用成本法进行评估。

(4) 由于假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的评估，估价对象属于建成并已投入使用的物业，就目前状态处于最佳利用，不存在重新开发利用，因此不适宜采用假设开发法进行评估；

据此分析，本次评估采用比较法、收益法进行评估。

2、估价方法简介

比较法：是将估价对象与在价值时点近期发生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，以此推算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

计算公式：估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

收益法是预计估价对象未来的正常收益，选用适当的资本化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。本次评估估价人员根据同类型房地产的出租情况，同类型房地产在现行状况下目前和未来都会保持一定增长的收益。因此，本次评估估价人员选用收益法中净收益固定增长率为有限年条件下的计算公式进行计算。

收益法计算公式：

$$V = \frac{A_1}{r-g} \times [1 - \left(\frac{1+g}{1+r} \right)^n]$$

其中：V=收益价值；A_t有递增的年净收益； Y=报酬率； g=净收益逐年递增的比率； n=总收益年限。

(十) 估价结果

估价人员经过实地查勘和市场调查，根据估价目的，遵照国家的相关法规及估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析相关资料的基础上，并综合考虑影响房地产市场价格的各项因素，结合估价师的专业经验和周密测算与判断，确定估价对象在价值时点的估价结果为：

估价对象估价结果表

币种：人民币

估价对象全称	实际用途	楼层/总楼层	不动产权证号	不动产单元号	建筑面积(m ²)	共用宗地面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总值(万元)
铜陵市铜冠花园6栋904室	住宅	9层/29层	[皖(2016)铜陵市不动产权证书第0004105号]	[340705004005GB00211F00060904]	125.08	空白	9226	115.40

估价结果汇总表

币种：人民币

评估价值	单价(元/m ²)	9226	总价小写(万元)	115.40
	面积(m ²)	125.08	总价大写	壹佰壹拾伍万肆仟元整

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期

胡凌云	3420110056		2019年08月21日
胡浩	3420030016		2019年08月21日

(十二) 实地查勘期

2019年08月14日

(十三) 估价作业日期

2019年08月14日—2019年08月21日



安徽财苑房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人

二〇一九年八月二十

