

致估价委托人函

义安区人民法院：

受贵方委托，根据国家有关法律、法规和政策要求，遵循中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》，安徽天元行房地产评估咨询有限公司对贵方委托评估的位于铜陵市义安区五松镇名筑家园4栋604室住宅房地产在价值时点的公开市场价格进行了评估，在认真分析和详细测算之后，现将估价结果报告如下：

一、估价目的：

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：

本报告估价对象为位于铜陵市义安区五松镇名筑家园4栋604室住宅房地产，建筑面积为93.73平方米。房屋产别为私有房产，至价值时点该房地产权利人为安徽省铜陵万尚置业投资有限公司。其具体状况详见《房地产评估结果一览表》。

三、价值时点：

本次评估，以估价人员完成对估价对象的现场查勘之日，即2019年10月24日作为价值时点。

四、价值类型：

本报告评估结果为估价对象在价值时点的公开市场价值。

五、估价方法：

根据估价对象特点及评估目的，采用比较法和收益法对房地产价格进行评估。

六、估价结果：

估价对象铜陵市义安区五松镇名筑家园4栋604室住宅房地产在价值时点、未设定法定优先受偿权下的公开市场价值为（详见《房地产估价结果一览表》）：

总金额：58.67万元

大写：伍拾捌万陆仟柒佰元整

建筑面积：93.73平方米

房地产单价：6259元/平方米

货币种类：人民币

七、特别提示：

该估价报告应用的有效期自提交报告之日起壹年内。如超过有效期，本估价报告的房地产价值应作相应调整或重新估价。若在此有效期内，估价对象区域内房地产市场价格变动幅度较大，亦应对房地产价值进行再评估。

此致

安徽天元行房地产评估咨询有限公司

法定代表人（签章）：



二〇一九年十月三十一日

附表

房地产估价结果一览表

估价机构：安徽天元行房地产评估咨询有限公司 估价报告编号：（铜陵）统天元[2019]（房估）字第137号 价值时点：2019年10月24日

房地产权利人	估价对象名称	产权证号	估价对象坐落	实际用途	设定用途	建筑结构	竣工年代(年)	所在层数/总层数	建筑面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ²)	房地产总价 (万元)	备注
安徽省铜陵万尚置业投资有限公司	义安区五松镇名筑家园4栋604室	201001847	铜陵市义安区五松镇名筑家园4栋604室	住宅	住宅	钢筋混凝土结构	2010	6/7	93.73	6259	58.67	舍地价

备注：1. 本次估价对象登记及权利状况依据委托方提供的《证明》及相关资料中所载。
 2. 本报告结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。
 3. 其他参照估价报告中“注册房地产估价师声明”和“估价的假设和限制条件”。



估价结果报告

(一) 估价委托人:

委托人: 义安区人民法院
 法定地址: 义安区五松镇人民大道 121 号
 联系人: 俞女士
 联系电话: 0562-8810830
 邮政编码: 244000

(二) 估价机构:

单位名称: 安徽天元行房地产评估咨询有限公司
 法定地址: 铜陵市铜官大道北段 1450 号
 房地产评估机构资格证书号/资质等级: AHJSG1641401/贰级
 法人代表: 甘方胜
 联系人: 易晓芳、王一宁
 联系电话: 0562-2808209
 邮政编码: 244000

(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。

(四) 估价对象:

1. 估价对象范围

估价对象范围为坐落于铜陵市义安区五松镇名筑家园 4 栋 604 室住宅房地产。

2. 估价对象基本状况

至估价时点, 估价对象尚未提供《房地产权证》。根据估价人员现场查勘及委托方提供的《证明》等资料, 其房地产权利人、房地坐落、实际用途、设定用途、证号、建筑面积、层数、结构、年代等房屋状况描述如下表 4-1。就房屋实物现状来看, 能满足居住之需要。

表 4-1 估价对象房屋状况明细表

房地产权利人	房地坐落	实际用途	设定用途	权证字号	建筑面积 (m ²)	所在层数 / 总层数	建筑物结构	竣工年代	规模
安徽省铜陵万尚置业投资有限公司	铜陵市义安区五松镇名筑家园 4 栋 604 室	住宅	住宅	2010 01847	93.73	6/7	钢混结构	2010 年	一般

3. 土地基本状况

估价对象的土地所有权属国家所有, 至价值时点, 估价对象尚未提供《国有土地使用证》。

4. 建筑物基本状况

本次估价对象为坐落于铜陵市义安区五松镇名筑家园 4 栋 604 室, 其房地产权利人为安徽省铜陵万尚置业投资有限公司。其建筑物基本状况描述如下表 4-3。

表 4-2 估价对象建筑物状况明细表

建筑物名称	设施设备	建筑物结构	维护情况	所在楼层	总楼层	建筑面积 (m ²)	竣工年代	装饰装修
铜陵市义安区五松镇名筑家园 4 栋 604 室	水、电齐全	钢筋混凝土	较好	6	7	93.73	2010 年	普通

5. 建筑物室内装饰装修状况

表 4-3 估价对象室内装饰装修状况明细表

客厅	木地板、乳胶漆墙面、造型吊顶、柜式空调 1 台
餐厅	木地板、乳胶漆墙面、造型吊顶、储物柜 1 个
厨房	地面砖、墙面砖、扣板吊顶、橱柜 1 个、抽油烟机 1 个
卧室 1	木地板、乳胶漆墙面（部分墙纸）、乳胶漆顶面、衣柜 1 个、空调 1 个
卧室 2	木地板、乳胶漆墙面（部分墙纸）、乳胶漆顶面、空调 1 个
书房	木地板、乳胶漆墙面、乳胶漆顶面、书柜 1 个
卫生间	地面砖、墙面砖、集成吊顶、洗脸池 1 个、马桶 1 个
阳台	地面砖、部分墙面砖、部分乳胶漆墙面、洗衣池 1 个、吊柜 1 个

6. 权益状况因素分析:

本次评估, 根据委托方提供的资料表明, 无抵押权、租赁权、担保权、地役权、地上地下权他项权利存在。

(1) 土地权益状况描述与分析:

估价对象的土地所有权属国家所有, 至价值时点, 估价对象尚未提供《国有土地使用证》。

(2) 建筑物权益状况描述与分析:

根据估价人员现场勘察和委托方提供的资料表明, 本次估价对象为坐落于铜陵市义安区五松镇名筑家园 4 栋 604 室住宅房地产, 未提供《房地产权证》。根据《证明》等资料, 其房地产权利人为安徽省铜陵万尚置业投资有限公司。

(五) 价值时点:

本次评估, 以估价人员完成对估价对象的现场查勘之日, 即 2019 年 10 月 24 日作为价值时点。

(六) 价值定义:

根据中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》有关价值定义的介绍以及本次估价项目的特点, 本报告对估价对象评估采用公开市场价值标准。该价值等于假定未设定法定优先受偿权利下的市场价值减去房地产估价师知悉的法定优先受偿款。

法定优先受偿款是指假定在价值时点实现抵押时, 法律规定优先于本次抵押贷款受偿的款额, 包括发包人拖欠承包人的建筑工程价款、已抵押担保的债权数额, 以及其他法定优先受偿款。

根据委托方介绍, 估价对象在价值时点无注册房地产估价师应知悉的法定优先受偿款存在。

(七) 估价原则:

依据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015), 遵守独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则及谨慎原则。其内涵如下:

1. 独立、客观、公正原则: 要求站在中立的立场, 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的原则。

5. 最高最佳利用原则: 指房地产估价必须在合法条件下以估价对象房地产充分发挥最高最佳效为估价前提, 分别以保持现状前提、转换用途前提、装修改造前提、重新利用前提作出判断和选择。

6. 谨慎原则: 要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时, 应允许考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面, 慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

(八) 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. 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 28 号);
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. 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第 46 号);
5. 《中华人民共和国拍卖法》(中华人民共和国主席令第 23 号);
6. 《城市房地产转让管理办法》(中华人民共和国建设部令第 98 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. 《最高院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释 2018-15 号);
9. 《人民法院委托评估工作规范》(法办 2018-273 号);
10. 《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015);
11. 《房地产估价基本术语标准》(中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013);
12. 国家、省、市人民政府及其他相关部门颁发的有关法律、法规和政策性文件;
13. 《铜陵市中级人民法院委托评估、拍卖、变卖工作实施细则》(铜中法[2014]117 号);
14. 《证明》等资料。
15. 受托方收集当前房地产市场政策、价格的相关资料。

(九) 估价方法:

房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。不同的估价方法从不同的角度反映了房地产在一定权利状态及一定时点的价值水平,只是各种方法的适用条件、特点、对资料的要求有所不同,需根据特定的估价目的、估价对象、市场情况等选择适宜的估价方法。

估价人员经对估价对象的房地产有关文件资料进行了必要的审核及分析,并进行了认真的实地勘察和调查了解认为:

1. 关于估价对象房地产价格的评估:

(1) 适用的方法:

① 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。该方法适用于同种类型的、数量较多且经常发生交易的房地产。而待估房地产所在区域近一年内类似房地产交易实例较少,因此我们扩大了选择范围并放宽了成交时间,在全市范围内选择了近两年与估价对象相同用途的比较实例。故可以采用比较法进行评估。

② 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。本次估价对象为已建成的房地产,市场上存在大量租赁实例,故可采用收益法进行评估。

(2) 不适用的方法

① 成本法:是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧,将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。成本法在日常评估中主要适用于那些很少交易,没有经济收益或没有潜在经济收益的房地产,例如厂房、学校、医院、图书馆、体育馆等,本次评估的是办公用房,故不宜采用成本法进行评估。

② 假设开发法:是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值,将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减,或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。一般适用于具有开发或再开发潜力的房地产,包括可供开发的土地、在建工程、可重新开发、更新改造或改变用途的房地产等,而本次估价对象为已建成的房地产,故不宜采用假设开发法进行评估。

2. 关于估价对象可移动物品价格的评估:

成本法是指求取估价对象在价值时点的重新购建价格扣除折旧额,求取估价对象可移动物品价格的方法,其购建价格较易收集,测算结果能真实客观的反映实际价格,故本次评估宜采用成本法进行评估。

综上所述,本次评估我们对估价对象房地产价格采用比较法和收益法进行评估,对可移动物品价格采用成本法进行评估。

3. 本次评估所选方法简介

A. 采用比较法评估房地产价格

比较法是指将估价对象与在价值时点的近期发生过去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做适当的处理来求取估价对象价值的方法。

采用比较法评估房地产价格通常采用下列步骤：

- ① 选取比较实例
- ② 交易情况修正
- ③ 交易日期调整
- ④ 房地产状况调整
- ⑤ 求取比准价格
- ⑥ 实例修正后的房地产价格计算

B. 采用收益法评估房地产价格

收益法是指预测估价对象的未来收益，然后利用还原率将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。

采用收益法评估房地产价格通常采用下列步骤：

- ① 估算房地年总收益：考虑物业在使用过程中正常控制、拖欠租金等损失后，实际能获得的年总收益。
- ② 估算房地年总费用：在房地产使用过程中为取得经营收益所花费的各种费用，包括：营业费用、管理费用和税金及附加费等。
- ③ 测算房地年纯收益：有效年总收益中减去各种经营费用得到的，由使用房地产所产生的收益。
- ④ 测算房地产价格：根据公式测算房地产价格。

4. 变现能力分析：

(1) 本次评估的估价对象为位于铜陵市义安区五松镇名筑家园4栋604室住宅房地产，采用比较法和收益法对其房地产价格进行评估。估价对象为涉案房地产，将由义安区人民法院组织进行处置。根据现行相关要求，本次评估房地产价值为公开市场交易价格，评估价值中，不含评估、处置等相关中介费用。

(2) 当估价对象设计用途为住宅用房，实际用途为住宅用房。估价对象结构为钢混结构，从外部观察，整体质量较好，总价值量不大，但受目前经济形势及房地产市场状况影响，一旦进行处置，受众群体一般，不易于处置和变现。另外，估价对象所处区位条件优，但目前市场上类似交易活跃程度一般，市场潜在买家不多，变现能力一般。

(十) 估价结果：

1. 估价结果的确定：

根据上述估价方法评估出的结果，我们发现评估房地产市场价格时，比较法与收益法的差距较大，达29%以上。经估价人员对房地产租赁市场的大量调查了解，该区域出租用房较多，承租群较少，租赁市场供过于求，租金收益普遍较低，故采用收益法评估价格低，不能反映房地产正常市场价值；而比较法是采用估价对象类似区域内实际交易的成交实例测算，其评估结果

是房地产交易市场的客观反映，估价结果接近估价对象的价值和潜在价值；故本次评估取比较法的结果作为估价对象房地产最终结果较为合理。则估价对象房地产价格见下表：

表 4-4 房地产估价结果确定表

相关结果		估价方法	测算结果		估价结果	备注
			比较法	收益法		
铜陵市义安区五松镇名筑家园 4 栋 604 室	总价 (万元)		58.67	45.49	58.67	房地产价格取比较法评估结果为最终结果
	单价 (元/m ²)		6259	4853	6259	
评估价值	总价 (万元)		58.67	45.49	58.67	
	单价 (元/m ²)		6259	4853	6259	

2. 最终确定估价对象在价值时点未设定法定优先受偿权下的公开市场价值为 (详见《房地产估价结果一览表》)：

总金额：58.67 万元
 大写：伍拾捌万陆仟柒佰元整
 建筑面积：93.73 平方米
 房地产单价：6259 元/平方米
 货币种类：人民币

(十一) 估价人员：

参加估价的注册房地产估价师

工作人员	姓名	注册号	签名	签名日期
作业人员	易晓芳	3420120016		2019.10.31
审核人	王伟宏	3420040046		2019.10.31

(十二) 实地查勘期：

注册房地产估价师易晓芳于 2019 年 10 月 24 日上午对估价对象现场进行了实地查勘。

(十三) 估价作业期：

二〇一九年十月二十四日至二〇一九年十月三十一日

安徽天元行房地产评估咨询有限公司

二〇一九年十月三十一日

