

房地产估价报告

估价报告编号：（铜陵）皖天元[2019]（房估）字第 115 号

估价项目名称：铜陵市义安区五松镇天馨花园 8 栋 604 室住宅
房地产市场价格评估（安徽省铜陵市）

估价委托人：铜陵市义安区人民法院

房地产估价机构：安徽天元行房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：王伟宏（注册号：3420040046）
易晓芳（注册号：3420120016）

估价报告出具日期：二〇一九年九月三日

致估价委托人函

铜陵市义安区人民法院：

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五松镇天馨花园 8 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五松镇天馨花园 8 栋 604 室住宅房地产，建筑面积为 119.49 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曹向明和叶苏英。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 8 月 21 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：

估价对象铜陵市五松镇天馨花园 8 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（含地价，含室内装饰装修费用，详见《房地产估价结果一览表》）：

总金额：102.27 万元

大写：壹佰零贰万贰仟柒佰元整

建筑面积：119.49 平方米

房地产单价：8559 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）：



二〇一九年九月三日

甘胜

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）皖天元[2019]（房估）字第115号				价值时点：2019年8月21日								
不动产所有人	估价对象名称	不动产权证号	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（不含装饰装修）（元/m ² ）	房地产总价（不含装饰装修）（万元）	装饰装修总价款（万元）	总价（含装饰装修）（万元）	备注
曹向明 叶苏英	天馨花园 8栋604室	/	天馨花园 8栋604室	住宅	住宅	钢混 结构	2014	6/6	119.49	8049	96.18	5	101.18	/

备注：1. 本次估价对象登记及权利状况依据委托方提供的《不动产登记预告资料查询结果证明》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”。



联系电话：0562—2839764 2808209

估价结果报告

(一) 估价委托人:

委托人: 铜陵市义安区人民法院
 法定地址: 铜陵市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 1800 号
 房地产评估机构资格证书号/资质等级: AHJSG1520001/贰级
 法人代表: 甘方胜
 联系人: 易晓芳、夏逸凡
 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天馨花园 8 栋 604 室住宅房地产。

2. 估价对象基本状况

至估价时点, 估价对象尚未办理《不动产权证书》。根据估价人员现场查勘及委托方提供的《不动产登记预告资料查询结果证明》等资料, 其不动产权利人、房地坐落、实际用途、设定用途、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

不动产所有人	房地坐落	实际用途	设定用途	建筑面积 (m ²)	所在层数/总层数	建筑物结构	竣工年份	规模
曹向明、叶苏英	天馨花园 8 栋 604 室	住宅	住宅	119.49	6/6	钢筋混凝土结构	2014 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。

根据估价人员在铜陵市义安区房地产信息网的调查及委托方提供的《不动产登记预告资料查询结果证明》等资料, 估价对象所在小区的土地由铜陵市建宝房地产开发有限责任公司于 2007 年 6 月 2 日取得, 土地使用截止日期至 2057 年 6 月 3 日, 2011 年开始开发建设楼盘, 整宗土地使用权类型为出让。

根据估价人员现场调查，估价对象东南西北四至均临天馨花园小区，开发程度为宗地红线外“六通”及红线内“六通一平”。不动产权利人曹向明和叶苏英于2013年购买天馨花园8栋604室，不动产单元号为340706001001GB00001F00080604。至价值时点，估价对象尚未办理《不动产权证书》。

4. 建筑物基本状况

本次估价对象坐落于铜陵市义安区五松镇天馨花园8栋604室，其不动产权利人为曹向明和叶苏英。其建筑物基本状况描述如下表4-2。

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
天馨花园8栋604室	水、电齐全	钢混结构	较好	6	6	119.49	2014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	乳胶漆墙顶、地面砖、楼梯旁柜1组、客厅隔断1面、餐厅柜1组、杂物柜1组、楼梯下柜1组
房间1	乳胶漆墙顶、地面砖、三角储货架1个、衣柜1组、电视架1个
房间2	含乳胶漆墙顶、地面砖、衣柜1组、书柜书桌1组
卫生间1	地面砖、墙面砖、集成吊顶、洗脸池1组、马桶1个、推拉门1个、花洒1个、淋浴房隔断1面
小阳台	含地面砖、不锈钢洗手池1个
厨房	地面砖、墙面砖、集成吊顶、橱柜1组、集成灶台1个、电热水器1个、吊柜1组、推拉门1个
大阳台	地面砖、墙面砖、乳胶漆顶、不锈钢晾衣架
阁楼	乳胶漆墙顶、水泥地面、阁楼隔断1面、储物柜1组
卫生间2	地面砖、墙面砖、集成吊顶、马桶1个
其他	其他五金件及灯具、水电工程

6. 权益状况因素分析:

根据委托方提供《不动产登记预告资料查询结果证明》，估价对象在价值时点已设立抵押权。

根据本次评估目的，本次评估未考虑抵押权对房地产价格的影响，即未做权利修正和价格调减。

根据委托方提供《不动产登记预告资料查询结果证明》，估价对象在价值时点已被查封。

根据本次评估目的，本次评估未考虑查封对房地产价格的影响，即未做权利修正和价格调减。

(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，估价对象尚未办理《不动产权证书》。

(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天馨花园 8 栋 604 室住宅房地产，未办理《不动产权证书》。根据《不动产登记预告资料查询结果证明》等资料，其不动产权利人为曹向明和叶苏英。

(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 8 月 21 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。

本次评估，根据委托方提供的资料表明，估价对象在价值时点存在抵押权，并已查封。根据估价目的与委托方要求，本次评估的房地产价格为市场价格，未考虑以上他项权利或处于查封状态对房地产价格的影响。除此之外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/T50899—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. 委托方提供的《不动产登记预告资料查询结果证明》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。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类似房地产交易实例较多，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案例，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，本次评估的是住宅用房，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，故不适宜采用假设开发法进行评估。

2. 关于估价对象室内装饰装修价格的评估：

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，求取估价对象室内装饰装修价格的方法，其建造成本较易收集，测算结果能真实客观的反映实际建造成本，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，对室内装饰装修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。

C、采用成本法评估室内装饰装修价格

成本法是指为求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象室内装饰装修价格的方法。

采用成本法评过程通常采用下列步骤：

- (1) 求取估价对象新购建价格
- (2) 求取估价对象折旧额
- (3) 求取估价对象价格

3. 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天馨花园 8 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，将由铜陵市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) 当前，估价对象本身和该区域住宅房地产市场状况比前几年火爆，成交量上涨，市场价格呈稳中有涨态势。若变现成功，现行住宅房地产交易涉及的相关税费，如评估费用、契税、交易费、房地产变更登记费等，其数额也不低；且根据现行规定，评估价值中，不含评估、拍卖等中介费用。综上所述，在评估中，我们既要保证所需变现资产不流失，又应顺利地市场上得以变现，故在本次估价测算过程中充分地估计待估房地产在处置时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失，不高估、不低估市场价值。

(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 24% 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案例测算，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		测算结果			估价结果	备注
		比较法	收益法	成本法		
天馨花园 8 栋 604 室	总价 (万元)	96.18	77.28	/	96.18	房地产价格取比较法评估结果为最终结果
	单价 (元/m ²)	8049	6467	/	8049	
装饰装修 价格	总价 (万元)	/	/	6.09	6.09	取成本法评估结果为最终结果
	单价 (元/m ²)	/	/	510	510	
评估价值	总价 (万元)	96.18	77.28	/	102.27	/
	单价 (元/m ²)	8049	6467	/	8559	

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市场交易价格为（含地价，含室内装饰装修费用，详见《房地产估价结果一览表》）：

总金额：102.27 万元

大写：壹佰零贰万贰仟柒佰元整

房地产单价：8559 元/平方米

建筑面积：119.49 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		2019.9.3
审核人	王伟宏	3420040046		2019.9.3

(十二) 实地查勘期：

注册房地产估价师易晓芳于 2019 年 8 月 21 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 0 一九年八月二十一日至二 0 一九年九月三日

安徽天元行房地产评估咨询有限公司



二 0 一九年九月三日