

目 录



报告真伪查询

房 地 产 估 价 报 告

皖中房估字(2019)B3977铜号

估价项目: 铜陵市丹桂苑9栋5号住宅

委 托 方: 铜陵市铜官区人民法院

估价单位: 安徽中建世纪兴房地产土地评估有限公司

估价人员: 高君勇 沈云浩

估价作业日期: 2019年09月17日至2019年10月16日

致委托方函

铜陵市铜官区人民法院：

我公司接受贵方的委托，秉着独立、公正、客观、科学的原则，依据贵方提供的
相关资料，对位于铜陵市丹桂苑9栋5号住宅进行房地产市场价值评估。我公司是依
据贵方提供的资料以客观公正的立场和科学的估价方法及规范的评估程序，对估价对
象的市场价值进行评估。

估价人员经过现场勘查，结合贵方提供的相关资料，估价对象于价值时点权益状
况如下：

房地产权证号	产权人	坐落	结构	层次/ 总层数	建筑面积 (㎡)	建成年代 (年)
房地权证铜房 2010 字第 008088 号	陈黎	铜陵市丹桂苑9栋5号	钢混	1-3/3	214.47	2008

根据本估价对象的特点及评估目的，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，
经过反复研究，因估价对象为收益性房地产，可以对外出租，获得较稳定的收益，则
选用收益法作为一种估价方法；又由于估价对象是住宅用房，目前铜陵市房地产市场
类似本估价对象的房地产交易比较活跃，可比实例较多，故采用比较法为另一种方法
对估价对象的市场价值进行估价。

本次估价的目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。价值时点取定
为2019年09月17日。估价对象于价值时点的房产市场价值单价为：¥12296元/㎡，
总价为：2637123元，人民币大写：贰佰陆拾叁万柒仟壹佰贰拾叁元整。（货币种类：
人民币）

估价结论见结果报告。

安徽中建世纪兴房地产土地评估有限公司（签章）
法定代表人



2019年10月16日

房地产估价结果报告

皖中房估结字(2019) B3977 铜号

一、估价委托方

铜陵市铜官区人民法院

二、估价机构

机构名称: 安徽中建世纪兴房地产土地评估有限公司

法定代表人: 王刚

单位地址: 安徽省铜陵市高新区科学大道 107 号天贸大厦 10 楼

备案等级: 一级房地产估价机构资格

资格证书编号: GA141002

有效期限: 二零一七年十月十七日至二零二零年十月十七日

联系电话: 0551-64682322

三、估价对象

铜陵市丹桂苑 9 栋 5 号住宅。

(一) 房产权益:

房地产权证号	产权人	坐落	结构	层次/总层数	建筑面积 (m ²)	建成年代 (年)
房地权证铜房 2010 字第 008088 号	陈黎	铜陵市丹桂苑 9 栋 5 号	钢混	1-3/3	214.47	2008

(二) 区域状况

所处地段	南临翠湖一路、东临石城大道
自然人文环境质量	区域自然人文环境质量良好
基础设施配套情况	六通一平
交通状况	附近有 4 路、19 路、12 路公交车经过, 交通便捷
周边情况	万达广场、博爱医院、逸翠苑、柏庄春暖花开等

(三) 房屋概况

结构形式	钢混	建筑类型	多层
外墙装饰	墙面砖	内墙装饰	乳胶漆、墙砖、墙纸
地面装修	地砖、木地板	顶棚装饰	涂料
门窗	防盗门、玻璃窗	层高	正常
设备设施状况	较完备		

ADD: 安徽省铜陵市高新区科学大道 107 号天贸大厦 10 楼

FAX: 0551-64666338

TEL: 0551-64682322

估价对象经现场勘查，目前估价对象空置。该房产建成年代较近，使用及维护状况较好，维修保养程度较好，整体观感较好。

四、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

五、价值时点：本次评估价值时点依据委托方提供的估价委托书确定为2019年09月17日。

六、价值定义：为估价对象于估价基准日，采用公开价值标准而确定的客观合理价格。

七、估价依据：

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》；
- 3、委托方提供的《铜陵市铜官区人民法院委托书》和《房屋登记信息摘抄证明》、

《房地产权证》等相关资料；

- 4、估价人员现场查勘和调查了解的资料；
- 5、铜陵市房地产类似房产市场交易价格资料。

八、估价原则：

根据估价委托，结合估价对象的有关情况，遵循估价工作独立客观公正原则、合法原则，最高最佳使用原则，替代原则，价值时点原则。

1、独立、客观、公正原则：估价机构具有完全独立性，站在中立的立场上，不受外部干扰因素影响，从实际出发，评估出公平合理的价值。

2、合法性原则：即要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。

3、最高最佳使用原则：即以估价对象用于最高最佳使用为前提，最高最佳利用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，使估价对象价值最大的一种最可能利用。

4、替代原则：即在同一市场，具有相同使用价值的估价对象，应具有同一价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会在某种程度上趋于一致。

5、价值时点原则：即估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能作其他时点价格。

九、估价方法：

ADD: 安徽省铜陵市高新区科学大道107号天贸大厦10楼
FAX: 0551-64666338

TEL: 0551-64682322

房地产估价常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价过程中应根据估价对象的实际情况选择适合的评估方法。

由于估价对象为已建成的房地产，利用假设开发法进行测算，难以测算重新开发成本，无法客观预测完成后的房地产市场价值是否符合现有市场规模和价值，使用该种方法存在成本及未来价值测算的不确定性，在无法得到客观数据支持下，现有条件缺少方法和依据，故不适宜采用假设开发法。

成本法从房地产开发成本考虑，没有考虑房地产的效用、价值及市场开发度等的不同，造成成本法计算的结果难以客观的反映估价对象的市场价值，因此也不适宜采用成本法进行评估。

根据本估价对象的特点及评估目的，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，因估价对象为收益性房地产，可以对外出租，获得较稳定的收益，则选用收益法作为一种估价方法，又由于估价对象是住宅用房，目前铜陵市房地产市场类似本估价对象的房地产交易比较活跃，可比实例较多，故采用比较法为另一种方法对估价对象的市场价值进行估价。

收益法是预测估价对象未来各期的净收益，选择适当的报酬率（折现率）将其折现到价值时点后累加，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

比较法，即将估价对象与在价值时点的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做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

最终将两种估价方法的估算结果综合分析后，得出估价对象的估价值。

十、估价结果：

我公司派出估价人员对估价对象现场进行了实地勘察，并查询、收集、调查估价所需的相关文件、资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照法定估价工作程序，运用比较法，在认真分析现有文件、资料的基础上，经过周密的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各种因素，得出估价结果如下：

估价对象于价值时点的房产市场价值单价为：¥12296元/M²，总价为：2637123元，人民币大写：贰佰陆拾叁万柒仟壹佰贰拾叁元整。（货币种类：人民币）

十一、估价人员：高君勇 沈云浩

注册房地产估价师	实地查勘时间	注册号	中国注册 估价师 高君勇 NO.3420170021
高君勇	2019年10月16日	3420170021	中国注册 估价师 沈云浩 NO.3420170017
沈云浩		3420170017	

十二、估价作业日期：2019年09月17日至2019年10月16日

十三、估价报告应用的有效期：

本报告所示估价结果为估价对象于2019年09月17日的市场价格。当估价目的、时间、房地产市场情况、国家政策等发生变化，并对估价结果产生明显影响时，需作相应调整或重新评估；本报告应用的有效期自报告出具之日起一年内有效。

十四、估价报告及使用提示：

- 1、全面地阅读本估价报告，合理使用评估价值。
- 2、应定期或在房地产市场价格变化较快时，对房地产市场价值进行再评估。
- 3、如对估价报告有异议，请于报告送到后五日内通过法院向我公司提出。