

## 房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：皖天正 Q(2019)第 10037 号

估价项目名称：铜陵市鑫科房地产开发有限责任公司所属座  
落于安徽省铜陵市铜庄二区 18 栋地下机动车  
库其他用途房地产司法评估

委 托 人：铜陵市铜官区人民法院

估 价 机 构：安徽天正房地产土地评估有限公司

房地产估价师：刘 莉（注册号：3420020034）

王春玲（注册号：3420050016）

报告出具日期：二〇一九年十月二十四日

## 致估价委托人函

铜陵市铜官区人民法院：

受贵方委托，按照国家规定的技术标准和程序，我们对铜陵市鑫科房地产开发有限责任公司所属座落于安徽省铜陵市铜庄二区 18 栋地下机动车库，建筑面积 1209.62 平方米的其他用途房地产，于价值时点 2019 年 10 月 11 日的房地产市场价格进行了评估与测算。

本次估价目的是为法院司法拍卖提供房地产价值参考，而评估房地产市场价格。

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，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，并运用《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]规定的科学的估价方法比较法及收益法对估价对象地下车库于价值时点的市场价格进行了评估，估价结果为：

总价：318 万元，大写：叁佰壹拾捌万元整

单价：66252 元/车位

币种：人民币

特别提示：估价对象已抵押，根据本次估价目的和委托方要求，本次估价不考虑上述因素，评估时假设估价对象无权利限制。



## 估价结果报告

### 一、估价委托人：铜陵市铜官区人民法院

地址：安徽省铜陵市杨村路与天津路交汇处

联系人：张女士

联系电话：0562-2868071

### 二、估价机构：安徽天正房地产土地评估有限公司

机构地址：安徽省铜陵市义安大道财富广场 B 座 1503 室

法定代表人：王成

资质等级：二级

资质证书编号：GG072001

联系人：沈璞

联系电话：18005622746

### 三、估价目的：

为法院确定估价对象房地产价值，而评估房地产市场价值。

### 四、估价对象：

#### （一）估价对象范围：

估价对象为座落于安徽省铜陵市铜庄二区 18 栋地下机动车库，建筑面积 1209.62 平方米的其他用途房地产。

#### （二）估价对象基本状况：

##### 1、房地产权属状况：

委托方提供了估价对象的房屋所有权证和国有土地使用权证，根据委托方提供的资料，估价对象房地产权人为铜陵市鑫科房地产开发有限责任公司，座落于安徽省铜陵市铜庄二区 18 栋地下机动车库，建筑面积 1209.62 平方米（设计停车位 48 个），房屋证载用途为其他用房，房屋结构：钢混，房地产权证号：房地权证铜房 2008 字第 012858 号。

估计对象国有土地使用权人为铜陵市鑫科房地产开发有限责任公司，土地使用权面积为 151.2 平方米，证载土地用途为城镇混合住宅用地，使用权类型为国有出让，土地使用权终止日期：2058 年 1 月 21 日，国有土地使用权证号：铜国用（2009）第 40059 号。

截止价值时点，估价对象已抵押，根据本次估价目的和委托方要

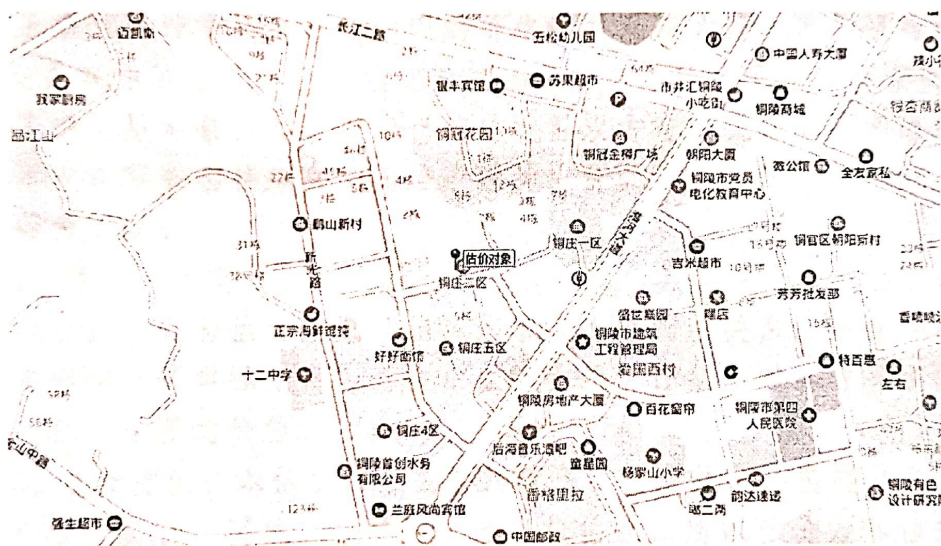
求，本次估价不考虑上述因素，评估时假设估价对象无权利限制。

## 2、土地基本状况：

估价对象座落于安徽省铜陵市铜庄二区 18 栋地下机动车库，位于淮河大道中段西侧，西临铜庄艺术幼儿园，东临铜庄一区，北临铜冠花园，南临铜庄五区，周边有爱国小学、铜庄艺术幼儿园、鹤山社区居委会、第十二中学、铜陵首创水务、房地产大厦、铜陵市血站、鹤山新村、爱国西村、中房名邸、香格里拉城市花园、世界花园、铜冠花园、一品江山家园住宅小区等，基础设施完善，地理位置较好，交通较便捷，有 2、9、10、15、21、22 路公交车经过附近并设有站点。

估价对象土地地形较规则，地势起伏，土地开发程度“六通一平”。

位置图：



## 3、建筑物基本状况：

建筑物共 8 层，估价对象位于-1 层，钢混结构，建筑面积 1209.62 平方米，2007 年建成。

装饰装修：估价人员现场勘查时，估价对象已进行了内部分割，其中棋牌室部分地面为地面砖，墙面贴墙砖，包房墙面贴墙纸，有吊顶，且吊顶已部分破损；车库部分为水泥地面，墙面刷乳胶漆，部分顶面做钢化玻璃顶。

设施设备：水、电、通讯齐全。

空间布局：通间，已分割为棋牌室和车库。

建筑功能：其他用房。

新旧程度：较完好。

使用及维护状况：估价人员现场勘查时，估价对象闲置，维护状况一般。

#### 五、价值时点：

经与委托方协商，本次评估的价值时点为估价对象实地查勘之日2019年10月11日。

#### 六、价值类型：

本次评估采用公开市场价格标准，估价结果为估价对象房地产公开市场价值。

所谓公开市场价格是指估价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、估价原则：

1、独立、客观、公正原则：要求估价机构具有完全独立性，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，不受外部干扰因素影响，从实际出发，站在中立的立场上评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。

2、合法原则：以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价。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：估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的

正常价格。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。

#### 八、估价依据：

##### (一) 有关法律法规、部门规章及约束性文件：

- 1、《中华人民共和国物权法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》；
- 5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 6、《城市房地产估价管理暂行办法》；
- 7、最高人民法院、安徽省及铜陵市人民政府及相关部门颁布的有关法律、法规、规章、规定、条例、文件、通知等。

##### (二) 有关技术标准

- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

##### (三) 其他资料

- 1、评估委托书；
- 2、估价对象房地产权证与国有土地使用权证复印件；
- 3、委托方提供的其他相关资料；
- 4、估价人员现场勘查资料及相关影像资料；

5、铜陵市当前房地产市场价格行情等。

#### 九、估价方法：

本报告根据本次估价目的结合估价对象自身状况，确定对估价对象采用比较法和收益法进行评估。

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换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

#### 十、估价结果：

##### （一）估价结果的确定：

根据《房地产估价规范》及估价对象房地产的具体情况，估价人员采用了比较法和收益法对估价对象地下车库进行了测算，结果分别为 66252 元/车位和 47436 元/车位，二者差距较大，经估价人员对铜陵市地下车库租赁市场的大量调查了解，该区域出租车位较多，承租群较少，租赁市场供过于求，租金收益普遍较低，故用收益法估算出的地下车库价值大大低于正常市场交易价格；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，其评估结果是地下车库交易市场的客观反映。故本次评估取比较法的结果作为估价对象地下车库最终结果较为合理，详见下表：

估价结果一览表

估价对象座落	市场法 (元/车位)	收益法 (元/车位)	最终单价 (元/车位)	评估价值 (万元)	备注
铜庄二区 18 栋地下 机动车库	66252	47436	66252	318.0	取市场比较法的结果为最终结果

##### （二）估价结果：



本公司估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，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基础上，于价值时点的房地产单价为：

总价：318 万元，大写：叁佰壹拾捌万元整

单价：66252 元/车位

币种：人民币

十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
王春玲	3420050016		2019.10.24
刘莉	3420020034		2019.10.24

十二、实地查勘期：

2019年10月11日

十三、估价作业期：

2019年10月11日至24日

安徽天正房地产土地评估有限公司

二〇一九年十月二十四日

