

房地产估价报告



(铜陵)皖天元[2020](房估)字第079号

估价项目名称: 铜陵市东方蓝海小区19栋一单元2802室住宅房地产市场价值评估(安徽省铜陵市)

委托方: 铜陵市郊区人民法院

估价方: 安徽天元行房地产评估咨询有限公司

估价人员: 王伟宏、易晓芳

估价作业日期: 2020/5/21 - 2020/6/11

报告备案编号: 669794415260

可在皖房网报告查询平台查询真伪

报告日期:2020/6/12



由 扫描全能王 扫描创建

房地产估价报告

估价报告编号：（铜陵）皖天元[2020]（房估）字第 079 号

估价项目名称：铜陵市东方蓝海小区 19 栋一单元 2802 室住宅
房地产市场价值评估（安徽省铜陵市）

估价委托人：铜陵市郊区人民法院

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 0 二 0 年六月十一日



致估价委托人函

铜陵市郊区人民法院：

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/T501006-2013《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东方蓝海小区 19 栋一单元 2802 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东方蓝海小区 19 栋一单元 2802 室住宅房地产，建筑面积为 121.04 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李幼春。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 2020 年 5 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：

估价对象铜陵市东方蓝海小区 19 栋一单元 2802 室住宅房地产在价值时点、未设立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：73.71 万元

大 写：柒拾叁万柒仟壹佰元整

建筑面积：121.04 平方米

房地产单价：6090 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）：




二〇二〇年六月十七日



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）皖天元[2020]（房估）字第 079 号

价值时点：2020 年 5 月 21 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
李幼春	东方蓝海小区 19 栋一单元 2802 室	皖 2019 铜陵市 不动产第 0050178 号	东方蓝海小区 一单元 19 栋 2802 室	住宅	住宅	钢混 结构	2019	28/33	121.04	6090	73.71	含地价

- 备注：1. 本次估价对象登记及权利状况依据委托方提供的《不动产登记信息摘抄证明》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. 根据估价师现场查勘，估价对象在价值时点已被查封。根据评估目的，本次评估不考虑查封状况对房地产价格的影响，即未做权利修正和价格调减。
 4. 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”。

安徽天元行房地产评估咨询有限公司



2020年5月11日



估价结果报告

(一) 估价委托人:

委托人: 铜陵市郊区人民法院
法定地址: 铜都大道南段 8699-9 号
联系人: 陈先生
联系电话: 18005621180
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: AHJSG1902701/贰级
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东方蓝海小区 19 栋一单元 2802 室住宅房地产。

2. 估价对象基本状况

根据估价人员现场查勘及委托方提供的《不动产登记信息摘抄证明》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
李幼春	东方蓝海小区 19 栋一单元 2802 室	住宅	住宅	皖 2019 铜陵市不动产权第 0050178 号	121.04	28/3	钢混结构	2019 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东方蓝海小区 19 栋一单元 2802 室,其房地产权利人为李幼春。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
东方蓝海小区 19 栋一单元 2802 室	水、电齐全	钢混结构	较好	28	33	121.04	2019 年	毛坯

5. 权益状况因素分析:

(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:

至价值时点, 估价对象尚未提供《房地产权证》。根据委托方提供的《不动产登记信息摘抄证明》(编号: 2020051844), 估价对象权利人为淮矿地产铜陵置业有限责任公司。根据委托方介绍, 李幼春已购买估价对象房地产, 但未办理《房地产权证》。本次评估设定估价对象产权人为李幼春。

根据估价师现场查勘, 估价对象在价值时点已被查封, 查封单位为铜陵市郊区人民法院。

根据估价目的, 本次评估的房地产价格为正常市场价值, 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。除此之外, 估价人员未调查到其他他项权利和法定优先受偿权。

(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 2020 年 5 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/T501006-2013《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立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, 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



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东方蓝海小区 19 栋一单元 2802 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，将由铜陵市郊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价值，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，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；而收益法通过估价对象所在区域住宅房地产的客观租金还原出房地产价格，亦能真实地反映估价对象房地产价格。故本次评估取比较法和收益法的简单算数平均值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 4-3 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	比较法	收益法		
东方蓝海小区 19 栋一单元 2802 室	总价 (万元)	73.73	73.7	73.73	73.7	73.71	取两种方法估价结果的简单算术平均值作为最终结果(取整)
	单价 (元/m ²)	6091	6089	6091	6089	6090	
评估价值	总价 (万元)	73.73	73.7	73.73	73.7	73.71	
	单价 (元/m ²)	6091	6089	6091	6089	6090	

2. 最终确定估价对象在价值时点未设立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：73.71 万元

大写：柒拾叁万柒仟壹佰元整



建筑面积：121.04 平方米

房地产单价：6090 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		2020.6.11
审核人	王伟宏	3420040046		2020.6.11

(十二) 实地查勘期：

注册房地产估价师易晓芳于 2020 年 5 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 二 0 年 五 月 二 十 一 日 至 六 月 十 一 日

安徽天元行房地产评估咨询有限公司

二 0 二 0 年 六 月 十 一 日

