

房地产估价报告

估价报告编号：皖中信房估字 2019G-492 号

估价项目名称：王宏保、古凤林共同拥有的位于铜陵市春江花

月家园 22 栋 303 室住宅用房市场价值评估

估价委托方：铜陵市铜官区人民法院

房地产估价机构：安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司

注册房地产估价师：姓 名：崔明强

王力拨

注册号：3420090012

3420090034

估价报告出具日：2019 年 10 月 09 日



致 委 托 人 函

铜陵市铜官区人民法院：

受贵院委托，我对王宏保、古风林共同拥有的位于铜陵市春江花月家园 22 栋 303 室住宅用房，[总建筑面积为 114.13 m²]在现状利用条件下的价值进行了估价，价值时点为 2019 年 10 月 08 日，目的为委托方办理案件提供房地产价值参考依据。

我公司派出房地产估价师于 2019 年 10 月 08 日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：

位于铜陵市春江花月家园 22 栋 303 室房产[总建筑面积为 114.13 m²]，在价值时点的市场公允价值为：

总 价：RMB 94.18 万元

大写人民币：玖拾肆万壹仟捌佰元整

单 价：8252 元/m²

估价结果应用有效期自本估价报告出具之日（2019 年 10 月 09 日）起壹年内有效。估价的详细结果、过程及有关说明，详见附后的《房地产估价结果报告》和《房地产估价技术报告》。

特别提示：如有需引起估价报告使用者注意的事项，根据项目具体情况提示

此致

法定代表人（盖章）



安徽中信房地产土地资产评估有限公司

2019 年 10 月 09 日



房地产估价结果报告

皖中信房估字 2019G-492 号

一、估价委托人

委托方：铜陵市铜官区人民法院

联系人：张艳

联系电话：0562-2868071

二、估价机构

估价机构：安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司

地址：合肥市蜀山区潜山北路凤凰帝豪商办楼 1502 室

法定代表人：胡朝伟

机构等级：国家壹级资质

资格证书号：建房估证字[2013]108 号

联系电话：13856296861

三、估价目的

目的为委托方办理案件提供房地产价值参考依据

四、估价对象

估价对象范围及概况：

估价对象为铜陵市春江花月家园 22 栋 303 室住宅用房，总建筑面积为 114.13 m²，为证载建筑面积。

(一) 房地产权益状况

(1) 房产登记状况

房屋所有权人	王宏保、古风林				
房屋所有权证号	/				
房屋坐落	铜陵市春江花月家园 22 栋 303 室				
层次/总层数	3/6	楼号或幢号	22 栋	房号及部位	303 室
建筑面积(m ²)	114.13	房屋用途	住宅		
房屋结构	混合结构	实际用途	住宅		
建成年代	2008	其他	/		



(2) 土地登记状况

土地使用权证号	/	土地使用权人	/
土地使用权性质	/	土地面积(m ²)	/
用途	/	终止日期	/
四至	东临映湖支路，南临映湖支路，西临淮河大道，北临人民三路		
形状及开发程度	土地形状较规则，开发程度为宗地红线外“六通”(即通路、供水、排水、通电、通讯、通气)、宗地红线内场地平整		

(二) 区域状况

交通便捷度	公交线路有 18、23 路等，区域主要道路有映湖支路，距公交站点距离 100 米，距主干道距离 200 米
自然人文环境质量	附近有天井湖等
基础设施配套情况	已达“六通一平”
公建配套情况	房产周边地区有天井湖宾馆、安工学院、映湖小学、十中等

附位置示意图,方框内为评估对象所在位置



(三) 房屋概况

结构形式	混合结构	建筑类型	多层
层数/总层数	3/6	层高	约 2.8 米
外墙装饰	墙砖	内墙装饰	涂料、背景墙、墙砖
地面装修	80*80 地砖、实木地板	顶棚装饰	涂料
门 窗	铝合金窗、外防盗门		
设备设施状况	水、电、卫、气、空调齐全		
其他	三室二厅一卫，空间布局合理，房屋整体状况一般		

五、价值时点

2019 年 10 月 08 日（实地查勘日期）。

六、价值类型

本次估价所指价格是：估价对象在价值时点的市场价值。

市场价值是指估价对象在公开市场标准及满足估价的假设和限制条件下，于价值时点 2019 年 03 月 28 所具有的客观合理价值。

七、估价依据

(一) 法律法规

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国物权法》；
- 4、中华人民共和国主席令（第 46 号）《中华人民共和国资产评估法》
- 5、《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》；
- 6、《司法鉴定程序通则》；
- 7、《安徽省司法鉴定管理条例》；
- 8、《最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定（试行）》第 47 条；
- 9、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第四条的规定。

(二) 有关估价标准



技术标准等。

3、价值时点原则：指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。影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的。

4、替代原则：指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偏差在合理范围内。如果存在着一定数量与估价对象相似的房地产并已知它们的价格时，则可以通过这些相似的房地产的价格推算出估价对象的价格，应考虑相似的价格牵掣。

5、最高最佳利用原则：估价是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按照法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。分别以保持现状前提、转换用途前提、装修改造前提、改变规模、重新开发等前提作出判断和选择。

九、估价方法

根据估价对象是住宅用房的特点，该类物业在市场上交易行为较为活跃，市场交易案例较多，采用比较法一种方法评估的结果能够比较客观反映估价对象的市场价值，本次评估采用比较法一种方法。

比较法是将估价对象与在价值时点的近期发生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处理来求取估价对象价值的方法。

十、估价结果

我公司派出房地产估价师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：

位于铜陵市春江花月家园 22 栋 303 室房产 [总建筑面积为 114.13 m²]，在价值时点的市场价值为：总价 94.18 万元，（大写人民币）玖拾肆万壹仟捌佰元整，单价 8252 元/m²。



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
崔明强	3420090012		2019年10月09日
王力拔	3420090034		2019年10月09日

十二、实地查勘期

2019年10月08日

十三、估价作业日期

2019年10月08日-2019年10月09日

十四、估价报告应用有效期

根据铜陵市当前房地产市场价格的变化程度，本房地产估价报告使用期限不应超过（壹年），估价报告使用期限自（2019年10月09日）起计算（壹年）。

安徽中信房地产土地资产评估有限公司



房地产估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 估价对象实物状况描述与分析

1、土地状况

(1) 名称：铜陵市春江花月家园 22 栋 303 室

(2) 四至：东临映湖支路，南临映湖支路，西临淮河大道，北临人民三路

(3) 面积：/

(4) 用途：/

(5) 土地终止日期：/

(6) 土地形状：较规则

(7) 地形地势：估价对象所在地块地势较平坦

(8) 基础设施完备程度：基础设施配套较完备，已达“六通一平”宗地红线内场地平整

(9) 土地平整程度：宗地内场地平整

综上所述，估价对象四至界限清晰，面积较小，用途符合规划且为最佳用途，土地形状规则便于利用，地形为平原地，地势较平坦，实际开发程度为“六通一平”，对估价对象房地产价值有一定的增值作用。

2、建筑物状况

(1) 名称：铜陵市春江花月家园 22 栋 303 室

(2) 规模：总建筑面积为 114.13 m²

(3) 用途：住宅

(4) 层数及高度：总层数为 6 层，估价对象在第 3 层，层高约 2.8 米

(5) 建筑结构：混合结构

(6) 装饰装修：外墙墙砖，内墙装饰涂料、背景墙、墙砖，地面装修 80*80 地砖、实木地板，顶棚装饰涂料，铝合金窗、外防盗门

(7) 设备设施：水、电、卫、气、空调齐全



(8) 层高：层高约 2.8 米

(9) 空间布局：总建筑面积为 114.13 m²，三室二厅一卫，布局合理

(10) 建成时间：2008 年建成

(11) 维护状况：设施设备维护状况良好；

(12) 完损状况：根据估价人员现场勘查，表面装修和设备均完好，管道畅通，现状良好，使用正常，属于完好房，目测判断成新度约八成新。

综上所述，估价对象规模较小，空间布局合理，用途符合规划且为最佳用途，设施设备齐全，装饰装修完好，使用及维护良好，经现场勘查成新度较高，有助于估价对象的价值显化。

(二) 估价对象权益状况描述与分析

土地所有权状况：/

土地使用权类型：/

土地使用权用途：/

目前使用情况：地上已建住宅

房屋所有权情况：私有，产权人为王宏保、古凤林

共有情况：共同共有

他项权利设立情况：估价对象存在抵押权情况，目前被法院查封，本次估价目的为委托方办理案件提供价格参考依据，本次评估不考虑抵押权

出租或占用情况：自用

综上所述，估价对象产权清晰，用途合法，目前已被法院查封，存在债权债务纠纷，但本次评估的是估价对象在完全产权下的市场价值，故不予考虑权利限制对估价结果的影响。

(三) 估价对象区位状况描述与分析

铜陵市位于安徽省南部、长江下游南岸，在东经 117° 05' 00" ~ 118° 10' 6"、北纬 30° 45' 12" ~ 31° 38' 之间。东距芜湖市 80 公里左右，东南与繁昌县接壤，西与安庆市隔江相望，南与青阳县、南陵县交界，西南与池州市毗邻，西北一江之隔是无为县，距省会合肥市 130 公里。



1、位置状况:

(1) 坐落: 铜陵市春江花月家园 22 栋 303 室

(2) 方位: 东临映湖支路, 南临映湖支路, 西临淮河大道, 北临人民三路

(3) 距离: 距公交站点距离 100 米

(4) 朝向: 朝南

(5) 楼层: 总层数为 6 层, 估价对象在第 3 层

2、交通状况

(1) 道路状况: 估价对象所在小区位于映湖支路。

(2) 出入可利用交通工具: 公交线路有 18、23 路等, 区域主要道路有映湖支路, 距公交站点距离 100 米, 距主干道距离 100 米。

(3) 交通管制情况: 无交通管制

(4) 停车方便程度: 周边物业以商业、住宅小区为主, 设有地上车库, 停车方便。

3、周围环境状况

(1) 自然环境: 临近附近有天井湖等

(2) 人文环境: 附近有天井湖等

(3) 景观、附近有天井湖宾馆、安工学院、映湖小学、十中等

4、外部配套设施状况

(1) 基础设施: 估价对象共用地块开发红线内外“六通”(通路、通电、通讯、通暖、给水、排水), 宗地红线内土地平整, 基础设施完善。

(2) 公共服务设施: 天井湖等

5、区位状况未来变化趋势

估价对象周边生活配套设施和公共配套设施齐全, 所在区域居住氛围较好, 与区域发展规划相协调。鉴于估价对象所在区域有较突出的区位优势, 区位状况将有利于估价对象房地产价值的平稳增值。

估价对象为住宅用途房地产, 位于铜陵市春江花月家园 22 栋 303 室, 朝向朝南, 地理位置优越, 交通便捷程度较好, 小区内环境景观较好, 附近自然环境较好, 空气质量一般, 噪音污染一般, 各种基础设施和公共设施齐全。通过以上分析可以看出,



权益状况调整因素说明:

A、规划条件: 估价对象及可比实例均为按照规划条件建设, 规划条件因素不作调整。

B、土地使用期限: 根据《物权法》的第 149 条规定, “住宅建设用地使用权期间届满的, 自动续期。” 估价对象和可比实例均为住宅用房, 本次估价对土地使用期限不作调整。

C、权属清晰情况: 分为权属清晰和权属不清晰两种情况, 与估价对象相比, 每增减一个等级 ± 2 。

D、租赁或占有情况: 根据房地产使用状况, 分为无租赁或占有和有租赁或占有两种情况, 与估价对象相比, 每增减一个等级 ± 2 。

E、其他权利限制情况: 分为无其他限制和有其他限制两种情况, 与估价对象相比, 每增减一个等级 ± 2 。

将可比实例在其权益状况下的价格调整为估价对象权益状况下的价格:

表五 权益状况调整系数表

估价对象与可比实例 比较因素		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
		权益状况			
	规划条件	20	20	20	20
	土地使用期限	20	20	20	20
	权属清晰情况	25	25	25	25
	租赁或占有情况	20	20	20	20
	其他权利限制情况	15	15	15	15
权益状况调整		100	100	100	100

7、求出比较价值

比较价值=可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数

项 目	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
标准化处理后的成交价格 (元/平方米)	8192	8752	8225
交易情况修正	100/100	100/100	100/100



市场状况调整	100/100	100/100	100/100
区位状况调整	100/99.5	100/100	100/99.5
实物状况调整	100/102	100/102	100/102
权益状况调整	100/100	100/100	100/100
可比实例比较价值 (元/平方米)	8072	8580	8104

根据上述分析，取以上三个比较价值的简单算术平均数作为估价对象的最终比较价值： $(8072+8580+8104) \div 3=8252$ (元/m²)

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{单价} \times \text{建筑面积} = 8252 \text{ 元/m}^2 \times 114.13 \text{ m}^2 \\ &= 94.18 \text{ 万元} \end{aligned}$$

六、估价结果的确定

位于铜陵市春江花月家园 22 栋 303 室房产[总建筑面积为 114.13 m²]在价值时点的市场价值为：(总价)为：94.18 万元，(大写人民币)玖拾肆万壹仟捌佰元整，单价：8252 元/m²。

