

房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：皖天正 Q(2020)第 07011 号

估价项目名称：王江华和荣爱莲所属座落于安徽省安庆市
开发区站南路南侧梦苑小区 3#综合楼 2 单
元 203 室住宅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）

吴 健（注册号：3419960007）

报告出具日期：二 0 二 0 年七月二十三日



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，我们对王江华和荣爱莲所属的座落于安徽省安庆市开发区站南路南侧梦苑小区 3#综合楼 2 单元 203 室，建筑面积 116.92 平方米住宅用途房地产，于价值时点二 0 二 0 年七月九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于价值时点的市场价值进行了评估，估价结果为：

总价：82.29 万元，大写：捌拾贰万贰仟玖佰元整。

单价：7038 元/平方米

币种：人民币

特别提示：估价对象已办理了房地产抵押，且被法院查封，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抵押、查封情况。

安徽天正房地产土地评估有限公司

法定代表人：



二 0 二 0 年七月二十三日



由 扫描全能王 扫描创建

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：钟先生

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：沈璜

联系电话：18005622746

三、估价目的：

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。

四、估价对象：

（一）估价对象范围：

估价对象为王江华和荣爱莲所属的座落于安徽省安庆市开发区站南路南侧梦苑小区 3#综合楼 2 单元 203 室，建筑面积 116.92 平方米的住宅用途房地产。

（二）估价对象基本状况：

1、房地产权属状况：

委托方未提供估价对象的房屋所有权证，根据委托方提供的《查档证明》及安庆市不动产登记服务中心出具的《房地产分层分户图》，估价对象房屋所有权人为王江华和荣爱莲，座落于安徽省安庆市开发区站南路南侧梦苑小区 3#综合楼 2 单元 203 室，房屋建筑面积 116.92 平方米，钢混结构，用途为住宅，房地产权证号：宜房字第 50065420、50065421 号。

估价对象已办理了房地产抵押，且被法院查封，根据本次估价目的，本次估价不考虑上述因素，评估时假设估价对象无抵押、查封情况。

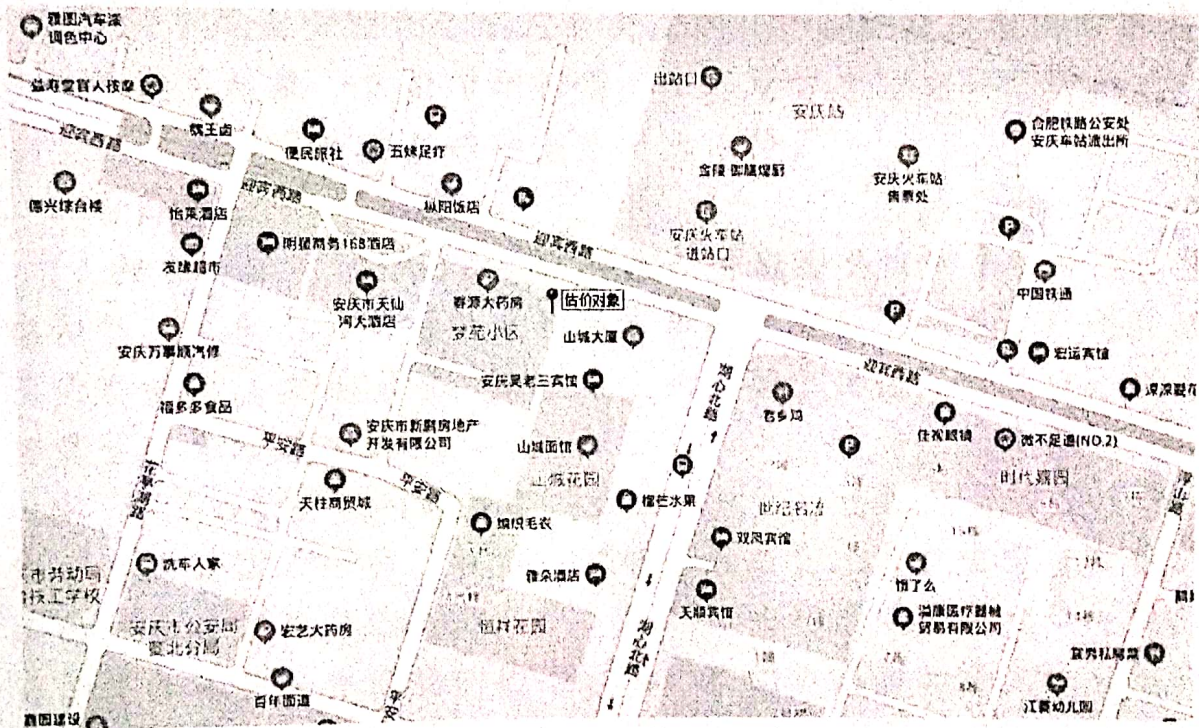
2、土地基本状况：



估价对象座落于安徽省安庆市开发区站南路南侧梦苑小区 3#综合楼 2 单元 203 室，位于迎宾西路南侧，西临安庆市天仙河大酒店，东临湖心北路，北临安庆站，南临雷池路，周边有安庆站、乐购超市、安庆市天仙河大酒店、山城大厦、梦园双语艺术幼儿中心、安庆市民政局、山城花园、恒祥花园、世纪名流住宅小区等，基础设施完善，地理位置较好，交通较便捷，公交 14、20、32、35 路、快 1 线经过并设有站点。

估价对象土地形状四边形，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 12 层，估价对象位于 2 层，钢混结构，建筑面积 116.92 平方米，2010 年建成。

装饰装修：地面砖，墙面刷乳胶漆等。

设施设备：水、电、气齐全。

空间布局：成套住宅，估价人员现场勘查时，估价对象已打通，与 202 室相连做快捷宾馆使用。

建筑功能：住宅用房。

新旧程度：较完好。



使用及维护状况：估价人员现场勘查时，估价对象已出租，目前为如家宾馆，使用及维护状况一般。

五、价值时点：

经与委托方协商，价值时点设定为完成估价对象实地查勘之日，即二〇二〇年七月九日。

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



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进行了测算，结果分别为 7038 元/平方米和 4202 元/平方米，二者差距较大。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，故用收益法估算出的房地产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，其评估结果是房地产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房地产最终结果较为合理，详见下表：

估价结果一览表

估价对象座落	市场法 (元/m ²)	收益法 (元/m ²)	最终单价 (元/m ²)	评估价值 (万元)	备注
开发区站南路梦苑小区3#综合楼2单元203室	7038	4202	7038	82.29	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，于价值时点的市场价值为：



总价：82.29 万元，大写：捌拾贰万贰仟玖佰元整。

单价：7038 元/平方米

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
吴 健	3419960007	 吴健	2020.7.23
刘 莉	3420020034	 刘莉	2020.7.23

十二、实地查勘期：

二〇二〇年七月九日

十三、估价作业期：

二〇二〇年七月九日至二十三日

安徽天正房地产土地评估有限公司

二〇二〇年七月二十三日



估价技术报告

一、估价对象描述与分析：

(一)、区位状况描述与分析：

位置状况描述	坐落	安庆市开发区站南路南侧梦苑小区 3#综合楼 2 单元 203 室			
	方位	位于迎宾西路南侧，属安庆市开发区。			
	与重要场所（设施）的距离	距市中心约 6 公里，距火车站、汽车站距离约 0.4 公里。			
	四至	西临安庆市天仙河大酒店，东临湖心北路，北临安庆站，南临雷池路			
	朝向	朝南	层数/总层数	2/12	楼幢
交通状况描述	道路状况	附近有湖心北路、迎宾西路等，为交通型主干道，路况较好			
	出入可利用交通工具	附近有 14、20、32、35 路、快 1 线公交车经过，公交较便捷			
	交通管制情况	因为该位置多为住宅及商业，小型汽车通行居多，限制行车速度在 40 千米/小时以内			
	停车方便程度	附近有停车位，停车较方便			
环境状况描述	自然环境	估价对象所在区域为安庆市开发区，环境一般，主要污染为汽车尾气和噪音污染。			
	人文环境	估价对象所在区域为安庆市开发区，周边多为住宅及商业，教育程度多为大专以上文化水平，收入水平在中等以上水平，整体人文水平较优。			
	景观	估价对象整体景观一般。			
外部配套设施状况描述	基础设施	估价对象所在区域道路、供水、排水（雨污混排）、供电、通讯、有线电视等设施完备，综合基础设施条件完善，保管较完善，保障率在 95% 以上。			
	公共服务设施	估价对象所在区域为安庆市开发区，周边主要有梦园双语艺术幼儿中心、菱北中心小学、安庆市九中、建行、回祥农贸市场、安庆远康医院，公共服务设施较为成熟。			
区位状况分析		估价对象为住宅用途房地产，位于安庆市开发区，距市中心较远，地理位置较好，交通较便捷，周边基础设施完善，公共服务设施较完善。			

(二)、实物状况描述与分析：

建筑物实物状况	建筑面积	116.92 平方米	结构	钢混结构
	所在层数/总层数	2/12	建成时间	2006 年
	空间布局	三室二厅一卫	设施设备	水电气齐全
	建筑功能	住宅	新旧程度	较完好
	装饰装修	简装		
	使用及维护状况	估价对象维护状况较好		
实物状况分析		估价对象面积适中，设施设备齐全，适宜作为住宅用房，简装，使用及维护良好，经实地查勘成新度较好。		



(三)、权益状况描述与分析

建筑物 权益状 况	房屋所有权人	王江华、荣爱莲	房屋所有权证号	宜房字第 50065420、 50065421 号
	共有情况	/	用途	住宅
	用益物权设立情况	无	担保物权设立情况	抵押
	租赁或占用情况	出租	拖欠税费情况	无
	限制权利情况	查封	其他特殊情况	无
权益状况分析		估价对象权属合法，已抵押，且被法院查封，在房地产市场上交易受限制。		

二、市场背景描述与分析：

1、经济社会发展状况：

2019年，全年地区生产总值（GDP）[2]2380.5亿元，按可比价格计算，比上年同比增长7%。其中，第一产业增加值216.1亿元，同比增长2.7%；第二产业增加值1069.7亿元，同比增长8.0%；第三产业增加值1094.8亿元，同比增长6.8%。

2019年，全年全社会固定资产投资同比增长11.0%。全年第一产业投资比上年下降22.9%；第二产业投资增长11.0%，其中，工业投资增长11.3%，技改投资增长18.3%，制造业投资增长12.9%；第三产业投资增长13.6%。

2019年，全年社会消费品零售总额900.1亿元，增长10.5%。分城乡看，全年城镇消费品零售额713.3亿元，增长10.2%；乡村消费品零售额186.8亿元，增长11.3%。分行业看，批发零售业零售额798.1亿元，增长10.4%；住宿餐饮业零售额102.0亿元，增长11.0%。

2019年，全年城镇常住居民人均可支配收入34041元，比上年增长9.2%；农村常住居民人均可支配收入14347元，比上年增长10.5%。

2019年，全年居民消费价格比上年上涨2.9%，其中，食品烟酒类价格上涨7.6%；衣着类价格上涨2.6%；居住类价格上涨0.8%；生活用品及服务类价格上涨2.1%；交通和通信类价格下跌2.2%；教育文化和娱乐类价格上涨1.6%；医疗保健类价格上涨0.6%；其他用品和服务类价格上涨2.1%。全年商品零售价格上涨2.3%。

2、房地产市场运行状况：

全年房地产开发投资228.47亿元，同比增长21.4%。全年商品房销售面积392.18万平方米，同比下降23.1%；销售额264.86亿元，同比下降17.3%。房屋施工面积2131.96万平方米，同比增长6.5%；房屋竣工面积200.87万平方米，同比下降15.8%。

2019年，安庆市区内新建商品住宅成交量16052套，同比增加1611



该建筑物剩余经济寿命。因此，估价人员确定估价对象于价值时点的收益期 (n) 为 50 年。

6、计算收益价值 V

$$\begin{aligned}
V &= \left[\frac{A}{(Y-g)} \right] \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right] \\
&= \left[\frac{122.08}{(0.04-0.025)} \right] \times \left[1 - \left(\frac{1+0.025}{1+0.04} \right)^{50} \right] \\
&= 4202 \text{ 元/平方米}
\end{aligned}$$

(三) 房地产价值确定

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进行了测算，结果分别为 7038 元/平方米和 4202 元/平方米，二者差距较大。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，故用收益法估算出的房地产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，其评估结果是房地产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房地产最终结果较为合理，详见下表：

估价结果一览表

估价对象座落	市场法 (元/m ²)	收益法 (元/m ²)	最终单价 (元/m ²)	评估价值 (万元)	备注
开发区站南路梦苑小区 3#综合楼 2 单元 203 室	7038	4202	7038	82.29	取市场比较法的结果为最终结果

八、估价结果：

经过测算，并结合估价经验和对影响房地产价值的因素分析，确定估价对象房地产在价值时点的市场价值为：

总价：82.29 万元，大写：捌拾贰万贰仟玖佰元整。

单价：7038 元/平方米

币种：人民币

安徽天正房地产土地评估有限公司

二〇二〇年七月二十三日

