

房地产估价报告

估价项目名称：钱鹏春/王春华名下位于铜陵市义安区五松镇观湖西苑 10
栋 204 室住宅用房房地产司法鉴定房地产价值评估

估价委托人：铜陵市铜官区人民法院

【委托评估函编号：（2021）皖 0705 法鉴字 311 号】

房地产估价机构：合肥市房地产土地评估事务所有限公司

注册房地产估价师：黄丁亮（注册号：3420140036）

胡汝香（注册号：3420090010）

估价报告出具日期：2021 年 12 月 06 日

估价报告编号：合房评估字（2021）SF134 号

第一部分 致估价委托人函

铜陵市铜官区人民法院：

受贵方的委托，我公司对贵院“委托评估函编号：（2021）皖 0705 法鉴字 311 号”案件中位于铜陵市义安区五松镇观湖西苑 10 栋 204 室住宅用房房地产于价值时点 2021 年 11 月 09 日进行了评估与测算。现将估价报告摘要如下：

- 1、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。
- 2、价值类型：为估价对象房地产的市场价值。
- 3、价值时点：2021 年 11 月 09 日。
- 4、估价方法：比较法和收益法。
- 5、估价对象：详见估价对象一览表。

估价对象一览表

名称	铜陵市义安区五松镇观湖西苑 10 栋 204 室住宅用房				
坐落	铜陵市义安区五松镇观湖西苑 10 栋 204 室				
产权方	钱鹏春/王春华	不动产权证号	皖（2018）铜陵市不动产权第 9000864 号	规划用途	住宅
产权登记建筑面积	109.31 平方米	结构	混合	使用现状	出租
所在层/总楼层	2/6	坐落	建设中路与观湖大道中段交口	土地使用权类型	出让
规模	适中	建成年代	建成于 2002 年	他项权利状况	存在
坐落范围	东至：观湖大道中段，西至：人民大道中段，南至：建设中路，北至：伯乐花园				
财产范围	包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权及家电家具等可移动财产或权益。				
特殊情况	共同共有				

6、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点（2021 年 11 月 09 日）的估价结果见下表：

估价结果汇总表

(货币种类：人民币)

估价方法		比较法，收益法
相关结果		
测算结果	单价 (元/m ²)	6552
铜陵市义安区五松镇观湖西苑10栋204室住宅用房	评估总价 (元)	716199 (大写：柒拾壹万陆仟壹佰玖拾玖元整)
	评估单价 (元/m ²)	6552

7、特别提示：

7.1、上述估价结果不包含该房地产的水电暖气费、物业管理费、司法诉讼费用、拍卖佣金、交易税费、及其他应付费等。

7.2、估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他优先受偿权。

7.3、本函为估价报告的摘要，与估价报告全文是一个有机整体，报告使用方应完整阅读、正确理解、规范使用本报告。

7.4、本函及本报告的专业意见受本报告载明的估价目的、估价对象状况、价值时点、价值类型、假设与限制条件的制约。当估价目的、估价对象状况、价值时点、价值类型、假设与限制条件与本报告载明的不一致，不能使用本报告的专业意见，否则法律后果自负。

7.5、本估价报告应用有效期自报告出具之日起壹年内有效。

7.6、自价值时点后，估价报告有效期内，如估价对象状况发生变化。估价对象类似房地产的市场状况发生较大幅度变化，不能直接使用本报告专业意见，应提请估价机构对本报告做相应调整或重新出具报告。

合肥市房地产土地评估事务所有限公司

法定代表人：



二〇二一年十二月六日



第四部分 房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托人名称：铜陵市铜官区人民法院

委托人地址：安徽省铜陵市天津路与杨村路交叉口西 200 米路南

联系人：何辉

联系电话：15385629200

二、房地产估价机构

单位名称：合肥市房地产土地评估事务所有限公司

单位资质：国家一级房地产估价机构资格

地址：合肥市宿州路 238 号房地产大厦 B 座七楼

法人代表：王定保

资质编号：GA171002

联系电话：0551-62629350

三、估价目的

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

估价对象为铜陵市义安区五松镇观湖西苑 10 栋 204 室住宅用房房地产。

(一) 估价对象基本状况：

估价对象一览表

名称	铜陵市义安区五松镇观湖西苑 10 栋 204 室住宅用房				
坐落	铜陵市义安区五松镇观湖西苑 10 栋 204 室				
产权方	钱鹏春/王春华	不动产权证号	皖(2018)铜陵市不动产权第 9000864 号	规划用途	住宅
产权登记建筑面积	109.31 平方米	结构	混合	使用现状	出租
所在层/总楼层	2/6	坐落	建设中路与观湖大道中段交口	土地使用权类型	出让
规模	适中	建成年代	建成于 2002 年	他项权利状况	存在
坐落范围	东至：观湖大道中段，西至：人民大道中段，南至：建设中路，北至：伯乐花园				

财产范围	包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权及家电家具等可移动财产或权益。
特殊情况	共同共有

（二）土地基本状况：

名称	铜陵市义安区五松镇观湖西苑 10 栋 204 室住宅用房地 产	分摊土地面积	18.22 m ²
土地形状	地块近长方形，易于开发	环境、景观	周边环境、景观良好，有利于居住
土地用途	城镇住宅用地	基础设施完备程度	六通
地势	地势平坦，无起伏	地质	地块承载力一般
土地平整程度	估价对象所在的地块土地平整，易于开发		
水文状况	地表排雨水状况良好，一般无地表积水现象		
规划条件	估价对象所在的地块规划为居住功能，周边无不利的规划限制		
土地开发程度	估价对象所在的地块已完成开发。		
土地利用现状	估价对象所在的地块的利用现状为多幢住宅，沿街有少量商业设施		
权属状况	土地所有权为国家所有，土地使用权性质为国有出让，土地使用权为产权方所有		
四至	东至：观湖大道中段，西至：人民大道中段，南至：建设中路，北至：伯乐花园		
土地使用期限	本次估价对象土地使用权性质为出让，使用期限至 2056 年 04 月 11 日止。		

（三）建筑物基本状况：

名称	铜陵市义安区五松镇观湖西苑 10 栋 204 室住宅用房地 产	不动产权证号	皖（2018）铜陵市不动产权第 9000864 号
所有权人	钱鹏春/王春华	建筑面积	109.31 平方米
规划用途	住宅	层数/总层数	2/6
建筑结构	混合结构	层高	约 2.8 米
平面布置	合理	工程质量	良好
设施设备	估价对象的供水、供电、通讯、卫生、照明等系统和设备配置齐全		
装饰装修	估价对象外立面为面砖和涂料，入室防盗门，客餐厅地面地板，墙面乳胶漆，卧室地面地板，墙面乳胶漆；厨房卫生间地面地砖，墙面墙砖，塑扣板吊顶，安装整体橱柜。		

空间布局	估价对象为住宅用房，总层数六层，估价对象位于二层，室内有卧室、客厅、厨房、卫生间，整体做居住使用，布局较合理，空间利用率较高。		
建成时间	建成于 2002 年	完损状况	完整，无破损
使用及维护状况	估价对象建筑物整体做住宅，用途为居住。内部设施设备齐全。外部设施设备较齐全，外部维护保养情况良好。		
公共配套设施完备程度	小区公用道路、公交站场、环卫设施、各类公用管线；教育、医疗卫生、文化体育、商业服务、行政管理和社区服务和绿地等设施齐备。		

(四) 估价对象的权益状况：

名称	铜陵市义安区五松镇观湖西苑 10 栋 204 室住宅用房房地产	不动产权证号	皖(2018)铜陵市不动产权第 9000864 号
所有权人	钱鹏春/王春华	土地所有权	国有
土地使用管制	住宅，无其他管制	土地权利性质	出让
规划用途	住宅	权属清晰情况	清晰
共有情况	共同共有	拖欠税费情况	无(设定)
他项权利设立情况	存在	担保物权设立情况	无
租赁或占用情况	出租	法定优先收偿款	无
建筑物和土地的其他特殊情况	共同共有		

五、价值时点

2021 年 11 月 09 日(为现场查勘之日)

六、价值类型

本次评估的价值类型是估价对象在价值时点的市场价值。

价值定义：市场价值为估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

价值内涵：为估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物(含室内二次装修)、分摊的土地使用权(含土地出让金)及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权及家电家具等可移动财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积，开发程度为现房，具备“六通”；没有扣除预期实现房屋处置的费用和税金等。

七、估价原则

客观收益状况和估价对象已有的租约中的租金水平，确定估价对象的收益状况，故适宜选用收益法。

3、成本法：估价对象属于住宅用途房地产，所在建筑物的宗地地价不易分摊，不宜采用成本累加的方法进行评估，故不宜采用成本法。

4、假设开发法：假设开发法适于对在建工程及空地估价，而估价对象为已完工工程，因此本次估价不宜采用假设开发法。

综上：最终决定选取收益法、比较法作为本次估价的基本方法，并将收益法和比较法的计算结果进行综合分析，确定估价对象房地产的总价值和单位价值。

(二) 估价方法的定义

1、收益法

预计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到估价对象价值或价格的方法。

2、比较法

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。

十、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点（2021年11月09日）的估价结果见下表：

估价结果汇总表

(货币种类：人民币)

估价方法		比较法，收益法
相关结果		
测算结果	单价 (元/m ²)	6552

铜陵市义安区五松镇观湖西苑10栋204室住宅用房	评估总价(元)	716199(大写:柒拾壹万陆仟壹佰玖拾玖元整)
	评估单价(元/m ²)	6552

估价结果的价值内涵为估价对象在价值时点,满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物(含室内二次装修)、分摊的土地使用权(含土地出让金)及公共配套设施,不包括动产、债权债务、特许经营权及家电家具等可移动财产或权益;付款方式是一次性付清房价款;房屋面积内涵是建筑面积,开发程度为现房,具备“六通”;没有扣除预期实现交易的费用和税金等。

十一、注册房地产估价师:

姓名	注册号	签名	签名日期
黄丁亮	3420140036		2021年12月06日
胡汝香	3420090010		2021年12月06日

十二、实地查勘期

完成实地查勘期为2021年11月09日

十三、估价作业期

2021年11月04日-2021年12月06日

十四、估价报告应用的有效期

本评估报告的最长应用有效期为出具报告之日起一年内有效,如当地房地产市场出现较大的变化时,其应用有效期应相应缩短。

十五、异议的处理

当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的,在收到评估报告后5日内以书面形式向人民法院提出。