

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[2022]（房估）字第 092 号 价值时点：2022 年 6 月 28 日

| 房地产权利人 | 估价对象名称 | 房地产权证证号 | 估价对象坐落 | 规划用途 | 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 |
|--------|------------------------|--------------------------|-------------------------|------|------|------|----------|---------|----------|-----------------------|--------------------------|-----------|-------------|
| 王文质 | 其林商业街 8#楼 5-6#门面 | 房地产权证枞阳字 第 00023743 号 | 其林商业街 8# 楼 5-6#门面 | 商业 | 商业 | 商业 | 混合 结构 | 2007 | 1/3 | 86.16 | 3054 | 91.46 | 无装修， 含地价 |
| | 其林商业街 8#楼 203、303 室 | 房地产权证枞阳字 第 00023744 号 | 其林商业街 8# 楼 203、303 室 | 住宅 | 住宅 | 商业 | 混合 结构 | 2007 | 2-3/3 | 213.3 | | | |
| 合计 | / | / | / | | / | / | / | / | / | 299.46 | / | 91.46 | |

备注：1. 本次估价对象登记及权利状况依据委托方提供的《房地产权证》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. 根据委托方提供的《房地产权证》，估价对象其林商业街 8#楼 203、303 室规划用途为住宅，《国有土地使用证》土地规划用途为商业，本次评估估价对象房地用途按土地用途设定，商业设定，最终用途以不动产登记部门认定为准，如用途与设定不同，则本次估价结果应有调整。

4. 估价对象在价值时点其他用途按土地用途和租赁权，本次评估未考虑抵押权、租赁权存在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项权利和法定优先受偿权。

5. 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

2022年七月二十七日

估价结果报告

(一) 估价委托人:

委托人: 枞阳县人民法院
 法定地址: 枞阳镇金山路 41 号
 联系人: 胡先生
 联系电话: 17705628358
 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 1800 号
 房地产评估机构资格证书号/资质等级: AHJSG1520001/贰级
 法人代表: 刘卫华
 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. 实物状况因素分析:

(1) 估价对象范围

估价对象范围为枞阳县麒麟镇其林商业街 8#楼 5-6#门面、203 室及 303 室商业房地产。

(2) 估价对象基本状况

根据委托方提供的《房地产权证》等资料, 其房地产权利人、房地产坐落、房地产权证证号、房产规划用途、实际用途、设定用途、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, 能满足商业之需要。

表 4-1 估价对象状况明细表

| 地产权人 | 房地产坐落 | 房地产权证证号 | 规划用途 | 实际用途 | 设定用途 | 建筑面积 (m ²) | 所在层数 / 总层数 | 建筑物结构 | 竣工年代 | 备注 |
|------|---------------------|----------------------|------|------|------|------------------------|------------|-------|------|-------|
| 文质 | 其林商业街 8#楼 5-6#门面 | 房地产权证枞阳字第 00023743 号 | 商业 | 商业 | 商业 | 86.16 | 1/3 | 混合结构 | 2007 | 6#楼已出 |
| | 其林商业街 8#楼 203、303 室 | 房地产权证枞阳字第 00023744 号 | 住宅 | 住宅 | 商业 | 213.3 | 2-3/3 | 混合结构 | 2007 | 已出 |
| 合计 | / | / | / | / | / | 299.46 | / | / | / | / |

备注: 二至三层无独立通道, 需借助一层通行。

(3) 土地基本状况

估价对象的土地所有权属国家所有, 土地使用权为王文质以出让方式取得, 土地使用权终止日期为 2048 年 6 月 27 日, 至估价期日剩余使用年限为 26 年。本次设定土地使用年限按待估宗地剩余使用年限 26 年计。估价对象

土地基本状况详见表 4-2。

表 4-2 估价对象土地基本状况表

| 名称 | 宗地座落 | 土地 使用权 类型 | 土地登记 用途 | 土地使用 证证号 | 地号 | 图号 | 分摊土 地面积 (m ²) | 土地使用 权终止日 期 | 宗地四至 | 实际开发 度 |
|---------------|------------|-----------------|------------|-------------------------|-----------------|----|---------------------------------|-------------------|---|-------------------------------|
| 商业街 5-6# | 麒麟镇麒 麟村 | 出让 | 商业用地 | 枞国用 2014 第 0354 号 | 22-01-0 96-4 | / | 44.88 | 2048-6-27 | 东临枞铜路、 南至麒麟初 级中学、西至 空地、北临其 林汽车站 | 宗地红线 “五通” 红线内“五 通一平” |
| 商业街 03/303 | 麒麟镇麒 麟村 | 出让 | 商业用地 | 枞国用 2014 第 0355 号 | 22-01-0 96-5 | / | 89.76 | 2048-6-27 | | |

(4) 建筑物基本状况

本次估价对象为坐落于枞阳县麒麟镇其林商业街 8#楼 5-6#门面、203 室及 303 室，其房地产权利人为王文质。其建筑物基本状况描述如下表 4-3。

表 4-3 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 |
|-------------------------|-------|-----------|----------|----------|-----|-------------------------------|----------|----------|
| 其林商业街 8# 楼 5-6#门面 | 水、电齐全 | 混合结构 | 一般 | 1 | 3 | 86.16 | 2007 年 | 毛坯 |
| 其林商业街 8# 楼 203、303 室 | 水、电齐全 | 混合结构 | 一般 | 2-3 | 3 | 213.3 | 2007 年 | 毛坯 |

2. 实物状况因素分析:

(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，土地使用权为王文质以出让方式取得，其林商业街 8#楼 5-6#分摊土地面积为 44.88 平方米，其林商业街 8#楼 203、303 分摊土地面积为 89.76 平方米，土地使用权终止日期为 2048 年 6 月 27 日，至估价期日，土地剩余使用年限为 26 年。估价对象土地用途为商业用地。根据委托方提供的资料及委托方介绍，估价对象在价值时点已设立抵押权。

(2) 建筑物权益状况描述与分析:

估价对象的不动产权利人为王文质，已办理产权登记，其《房地产权证》由枞阳县房产权属登记发证办公室填发。

(3) 估价对象他项权利和法定优先受偿权描述:

根据委托方提供的《不动产登记证明》(皖 2017 枞阳县不动产证明第 0002289 号)，估价对象其林商业街 8#楼 5-6#门面在价值时点存在抵押权。抵押权人安徽枞阳农村商业银行股份有限公司麒麟支行，担保债权数额为陆拾万元整。债务履行期限为 2017 年 3 月 30 日至 2020 年 3 月 29 日，目前尚未办理抵押权注销登记。

根据估价师现场查勘，部分估价对象在价值时点已对外出租，委托方未提供租赁合同。

根据估价目的，本次评估的房地产价格为正常市场价值，未考虑抵押权及租赁存在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。

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。

(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，我们发现评估房地产市场价格时，较法与收益法的差距较大，达 34% 以上。经估价人员对房地产租赁市场的量调查了解，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，故采用收益法评估价格低，不能反映房地产正常市场价值而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。则估价对象房地产价格见下表：

表 4-4 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 | | |
| 其林商业街 8# 楼 5-6# 门面、203 室及 303 室 | 总价 (万元) | | 91.46 | 67.89 | 91.46 | 房地产价格取比较法评估结果为最终结果 |
| | 单价 (元/m ²) | | 3054 | 2267 | 3054 | |
| 评估价值 | 总价 (万元) | | 91.46 | 67.89 | 91.46 | |
| | 单价 (元/m ²) | | 3054 | 2267 | 3054 | |

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（无装修，含地价，详见《房地产估价结果一览表》）：

总金额：91.46 万元

大写：玖拾壹万肆仟陆佰元整

建筑面积：299.46 平方米

货币种类：人民币