

## 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：铜陵蓝天房估报字[2022]023号

估价项目名称：枞阳县人民法院委托的位于枞阳县枞阳镇  
金山大道（西）135号商业、住宅房地产  
公开市场价格评估

估价委托人：枞阳县人民法院

房地产估价机构：铜陵蓝天房地产估价有限责任公司

注册房地产估价师：汪玉顺（注册号：3420050019）

唐旺麟（注册号：3420120042）

估价报告出具日期：二〇二二年九月五日

## 致估价委托人函

枞阳县人民法院：

铜陵蓝天房地产估价有限责任公司受贵方委托，对位于枞阳县枞阳镇金山大道（西）135号商业、住宅房地产在价值时点2022年8月5日的公开市场价值进行了评估。

一、估价对象：本报告估价对象为位于枞阳县枞阳镇金山大道（西）135号商业、住宅房地产，根据委托方提供的资料，估价对象证载用途为商业、住宅用房，不动产权利人为舒爱林、何文明，建筑结构为混合结构，地上建筑物总层数6层，估价对象位于第一至六层，建筑总面积为526.4平方米（其中一层85.668平方米，二至六层440.732平方米）。

二、价值时点：2022年8月5日（估价人员完成对估价对象的现场查勘之日）。

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、价值类型：本次评估的价值类型为公开市场价值。

五、估价方法：本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合估价对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，对估价对象采用比较法和收益法进行评估。

六、估价结果：经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出估价对象房地产在价值时点时公开市场价格为：

房地产权利人	坐落	产权证号	面积 (m <sup>2</sup> )	所在层数 /总层数	房地产单价 (元/m <sup>2</sup> )	总金额 (万元)	备注
舒爱林 何文明	枞阳镇金山大道（西）135号	房地权证枞阳字第 00010661号	85.668	1/6	8968	76.83	含出让地价、不可移动装修
			440.732	2-6/6	4359	192.12	
合计	/	/	526.4	/	/	268.95	
大写（人民币）：贰佰陆拾捌万玖仟伍佰元整（取整至百位）							

七、评估报告和评估结果使用的特别提示：

（一）应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

（二）评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

（三）财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产

拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

（四）在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

（五）欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应详细阅读估价报告正文。

法人代表：

铜陵蓝天房地产估价有限责任公司

（盖章）

二〇二二年九月五日

# 目 录

估价的假设和限制条件 .....	6
估价结果报告 .....	9
一、委托人 .....	9
二、估价机构 .....	9
三、估价目的 .....	9
四、估价对象 .....	9
五、价值时点 .....	13
六、价值定义: .....	13
七、估价依据 .....	14
八、估价原则 .....	15
九、估价方法 .....	16
十、估价结果 .....	17
十一、估价人员 .....	18
十二、实地查勘期 .....	18
十三、估价作业期 .....	18
附 件 .....	19
-枞阳县人民法院《委托书》（2022 皖 0722 执 1541 号）	
-《不动产产权情况表》复印件	
-《房地产权证》复印件	
-《国有土地使用证》复印件;	
-委托方提供的其它资料	
-《房地产现场勘察记录表》	
-估价对象区域位置示意图	
-估价机构搜集的其他资料	
-估价对象现状照片	
-估价机构营业执照（复印件）	
-估价机构资质证书（复印件）	
-估价师资质证书（复印件）	

## 估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、注册房地产估价师唐旺麟已于2022年8月5日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。估价人员对估价对象的勘查限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。
- 6、估价师能胜任本次估价业务，没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。
- 8、本次评估，估价师尽力做到恪尽职守、勤勉尽责估价。秉承诚实正直、公正执业，不做任何虚假的估价。
- 9、本估价报告中所采用的数据及评估结论只限于此次评估目的，用于其他目的时无效。
- 10、本评估报告及估价结果的使用权归委托方所有，估价结果的解释权归铜陵蓝天房地产估价有限责任公司负责。

11、参与本次估价的工作人员：

参加本次估价的注册房地产估价师

姓名	房地产估价师注册号
汪玉顺	3420050019
唐旺麟	3420120042

## 估价的假设和限制条件

### 一、估价的假设

#### (一) 一般性假设

##### 1、对权属证书审慎检查但未核实

估价委托人提供了估价对象所在建筑物的《不动产权情况表》、《房地产权证》、《国有土地使用证》复印件，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

##### 2、对房屋安全、室内污染状况给予关注但无鉴定、检测

注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

##### 3、对房屋建筑面积未进行专业测量但予以关注

注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《不动产权情况表》、《房地产权证》记载建筑面积大体相当。

##### 4、对房地产市场的假设

估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件。

(1) 交易双方自愿地进行交易；

(2) 交易双方处于利己动机进行交易；

(3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；

(4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；

(5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；

##### 5、估价对象为整个房地产中的一部分

估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

##### 6、欠缴税金及相关费用说明

委托方未提供估价对象在价值时点是否存在欠缴税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金等相关费用，本次评估假设估价对象在价值时点不存在欠缴税金及相关费用。

7、根据估价人员现场查勘，估价对象二至六层房地产在价值时点有人居住，委托方未提供租赁合同，本次评估假设估价对象在价值时点无租赁权存在，即不考虑租赁对房地产价格的影响。

##### 8、估价委托人未提供估价对象的分层平面图，根据《房屋平面

图》和现场查勘，经计算一层面积为 85.668 平方米，二至六层面积为 440.732 平方米。本次评估以上述房屋面积为前提，如与实际不符，本次评估结果无效，应重新评估。

9、根据委托方提供的《不动产产权情况表》，估价对象房屋性质为自建房，本次评估假设其可以在市场上正常交易并办理过户手续。

(二) 未定事项假设、背离事实假设、不相一致假设及依据不足假设

1、未定事项假设

本次评估，不存在未定事项假设。

2、依据不足假设

根据委托方提供的《不动产产权情况表》，房屋用途为成套住宅、商业服务；《房地产权证》中未记载房屋用途，《国有土地使用证》中记载的土地用途为商住。估价对象现状用途为一层为商业，二至六层为住宅。本次评估按照现状假设估价对象一层为商业用房，二至六层为住宅。

3、背离事实假设

根据委托方提供的资料，估价对象在价值时点存在抵押权并已被枞阳县人民法院查封，根据估价目的，本次评估未考虑抵押权、查封对房地产价格的影响。

4、不相一致假设

本次评估，不存在不相一致假设。

二、限制条件

1、估价报告使用期限

本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2、价值类型限制

估价结果为房地产公开市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

3、估价报告用途限制

本估价报告按照既定目的提供给估价委托人使用。若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

4、报告分类使用限制

本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规

定由估价机构存档并提供给行业协会。

5、报告内容采用限制

未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

6、本估价报告中测算全部采用电算化连续计算得出，估价结果中列示的数据均按四舍五入进行取整，可能出现评估单价与总价不完全对应的情况，评估结果以评估总价为准。

7、报告使用范围限制

本报告对任何第三者及其他目的用途不承担责任。

## 估价结果报告

### 一、委托人：枞阳县人民法院

单位地址：枞阳县枞阳镇金山大道 41 号

联系人：余江春

联系电话：17705628352

### 二、估价机构：铜陵蓝天房地产估价有限责任公司

法人代表：郎敬华

单位地址：铜陵市北京西路 655 号

资质等级：二级

证书编号：AHJSGJG1620004

联系人：唐旺麟

联系电话：13083156312

### 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：

#### （一）估价对象范围

本报告估价对象为位于枞阳县枞阳镇金山大道（西）135 号商业、住宅房地产。

#### （二）估价对象基本情况

估价对象为位于枞阳县枞阳镇金山大道（西）135 号商业、住宅房地产，坐落于枞阳县金山大道，根据委托方提供的《不动产产权情况表》、《房地产权证》及现状，设定估价对象用途为商业、住宅房地产，建筑规模一般，房地产权利人为舒爱林、何文明。

#### 1、实物状况

##### （1）土地实物状况

根据委托方提供的《国有土地使用》及估价人员现场查勘，估价对象土地实物状况详见下表：

估价对象土地实物状况一览表

土地用途	商住用地。
不动产单元号	340722001010GB00252F00010000。
地号、图号	地号：01-31-063；图号：/。
土地面积	94.3 平方米。
土地形状	形状规则。
地形	平地。
地势	与相邻土地、周边道路持平，自然排水状况良好。
土壤	外观显示土壤未受污染。
地基（地质）	外观及使用状况显示，承载力及稳定性一般，无不良地质现象
基础设施完备程度及土地平整程度（土地条件）	实际开发程度为宗地外“五通”（通路、给水、排水、通电、通讯），宗地内达到“五通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯及场地平整）。
土地四至	东临商住用房、南临金山大道、西临商住用房、北临空地。
土地使用期限	估价对象土地用途为商住用地，土地使用权类型为出让，土地使用年至 2053 年 11 月 13 日止，则至价值时点估价对象土地剩余年限为 31.27 年。
其他	无。

该地块位于枞阳县金山大道（西），形状规则，地形、地势状况较优，宗地基础设施较齐全。土地实物因素对估价对象价格呈有利影响。

## （2）建筑物实物状况

根据估价委托人提供的《不动产产权情况表》、《房地产权证》及估价人员现场查勘，估价对象建筑物实物状况详见下表：

估价对象建筑物实物状况一览表

名称	枞阳县枞阳镇金山大道（西）135号商业、住宅房地产
建筑规模	建筑总面积为526.4平方米（其中一层85.668平方米，二至六层440.732平方米），建筑规模一般。
用途	一层设定用途为商业，二至六层用途设定为住宅。
层数和高度	估价对象所在建筑物地上总楼层为6层，为商住楼，估价对象位于第一至六层。
建筑年代	约2006年。
建筑结构	混合结构。
外观	估价对象外墙涂料。
设施设备	估价对象室内消防、水电等设施设备齐全，维护状况较好。
装修装饰	一层水泥地坪，墙、顶刮白。二层普通装修。三层：客厅：地面砖，乳胶漆墙、顶；主卧：强化木地板，乳胶漆墙、顶，实木衣柜；次卧：强化木地板，乳胶漆墙、顶，实木衣柜；厨房：地面砖，墙面砖，扣板吊顶，厨柜（实木柜，大理石台面）；卫生间：地面砖，墙面砖，扣板吊顶，洗脸池、马桶等卫浴具齐全。四层：客厅：地面砖，乳胶漆墙，乳胶漆顶（石膏线条走边）；主卧：强化木地板，乳胶漆墙、顶，实木衣柜；次卧：强化木地板，乳胶漆墙、顶，实木衣柜、写字台；厨房：地面砖，墙面砖，扣板吊顶，厨柜（实木柜，大理石台面）；卫生间：地面砖，墙面砖，扣板吊顶，洗脸池、马桶等卫浴具齐全。五层：客厅：地面砖，乳胶漆墙，石膏吊顶，电视背景墙，储物柜；厨房：地面砖，墙面砖，扣板吊顶，厨柜（实木柜，大理石台面），吊柜；卫生间：地面砖，墙面砖，扣板吊顶，洗脸池、马桶、浴缸等卫浴具齐全；实木楼梯扶手。六层：主卧：实木地板，乳胶漆墙，乳胶漆顶，实木衣柜；次卧：实木地板，乳胶漆墙，乳胶漆顶，实木衣柜；书房：实木地板，乳胶漆墙，乳胶漆顶；客厅及走道：地面砖，乳胶漆墙，乳胶漆顶；卫生间：地面砖，墙面砖，扣板吊顶，洗脸池、马桶等卫浴具齐全。
层高	一层室内净高约4米，二至六层室内净高约2.8米。
临路状况	南临金山大道。
空间布局	空间布局合理。
防水、保温、隔热、通风、采光、日照	较好。
新旧成度	混合非生产用房经济耐用年限50年，现场查勘房屋承重构件完好，非承重墙基本完好坚固，整体面层平整完好，地基基础有足够的承载能力，未发现不均匀沉降，楼地面基本平整；门窗完好；水电管线暗敷设；维护、保养较好。
其他说明	一一。

作为商业、住宅房地产，估价对象的面积适中，建筑物成新率较新，层高适合经营、居住，设备设施维护状况较好。建筑物实物状况对房地产价格无不利影响。

## 2、权益状况

根据估价委托人提供的相关资料及现场查勘，估价对象权益状况详见下表：

估价对象权益状况一览表

估价委托人提供的资料	1. 枞阳县人民法院《委托书》（2022皖0722执1541号）； 2. 《不动产产权情况表》复印件； 3. 《房地产权证》复印件； 4. 《国有土地使用证》复印件； 5. 委托方提供的其它资料。	
土地权益状况描述	土地所有权	国有土地。
	土地使用权证号	枞国用（2005）第0013号。
	土地使用权	估价对象的土地为国有，土地面积为94.3平方米，土地使用权人为舒爱林、何文明，土地使用权类型为出让，土地用途为商住用地，土地使用年限至2053年11月13日止，则至价值时点估价对象土地剩余年限为31.27年。
	土地使用管制	根据委托方提供的资料，估价对象在价值时点存在抵押权并已被查封，根据估价目的，本次评估未考虑抵押权、查封对房地产价格的影响。根据调查，该楼盘土地用途属于商住用地，符合规划、环保、消防、文物保护有关规定。
	目前使用情况	估价对象已建成房屋。
建筑物权益状况	房地产权证书号	房地权证枞阳字第00010661号。
	建筑物所有权	估价对象建筑物所有人为舒爱林、何文明所有，估价对象评估范围内房屋建筑面积为526.4平方米。
	出租或占用情况	根据估价人员现场查勘，估价对象二至六层房地产在价值时点有人居住，委托方未提供租赁合同，本次评估假设估价对象在价值时点无租赁权存在，即不考虑租赁对房地产价格的影响。
	其他权利设立情况	有抵押权、并被法院查封。
	其他特殊情况	---
	其他	---

根据委托方提供的资料，估价对象在价值时点存在抵押权，并已被法院查封，除此外无其他土地使用权管制等特殊状况，估价对象的产权清晰。

## 3、区位状况

估价对象区位状况一览表

位置描述	坐落	估价对象坐落于枞阳县枞阳镇金山大道（西）135号商业、住宅房地产；具体位置见《估价对象区域位置示意图》。
	方位	估价对象东临商住用房、南临金山大道、西临商住用房、北临空地。
	距离	距枞阳县商服中心约 2100 米，距枞阳县客运中心约 4600 米。
	临街状况	南临金山大道。
	朝向	南北向。
	楼层	估价对象所在建筑物总楼层为 6 层，估价对象位于第一至六层。
交通描述	道路状况	道路状况良好，车流量较大。
	出入口可利用交通工具	估价对象所在市场附近有公共汽车经过，交通较一般。
	交通管制情况	全天双向行驶。
	停车方便程度	估价对象所在区域有停车场，区域内停车位较多，停车方便。
周围环境和景观	自然环境	估价对象环境、卫生状况良好，噪音影响较小。
	人文环境	估价对象位于枞阳县金山大道，区域内以住宅为主，人文环境一般。
	景观	/。
外部配套设施	外部基础设施	宗地外“五通”（通路、给水、排水、通电、通讯），外部基础设施较完备，保障率高。
	外部公共服务设施	估价对象附近有社区医院医疗设施；学校有枞阳县枞阳镇金山路小学；住宅小区有玉龙山庄、龙湖国际城小区等；区域内小型超市、零售、餐饮等商服项目；有银行网点等金融服务业。所在区域公共服务设施配套完善。

估价对象所在市场一面临路，交通一般，环境一般，配套设施状况较优，停车方便。估价对象区位状况较好，作为商业、住宅房地产，区位状况对房价无不利影响。

**五、 价值时点：**2022 年 8 月 5 日（估价人员完成对估价对象的现场查勘之日）。

**六、 价值定义：**

本次估价结果为估价对象在价值时点的市场价值。

市场价值标准，是指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。

(一)适当营销，即估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意；

(二)熟悉情况，即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目地购买，卖方不是盲目地出售；

(三)谨慎行事，即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事；

(四)不受强迫，即买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买(不是非买不可)，卖方不是急于出售(不是非卖不可)，同时买方不是被迫地从特定的卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方；

(五)公平交易，即买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或者特别的关系，不是关系交易；

(六)市场参与者集体的观念和行爲，包括不存在买方因特殊兴趣而给予附加出价；即不过于乐观又不过于保守；最高最佳利用；继续利用(对企业而言即持续经营)。

本报告的市场价值内涵为：

(一)本次估价以估价对象应缴纳的各种税费能按国家、省、市法律、法规、规章缴纳完毕，并取得相应的产权依据和其它法律保护依据为假设前提进行司法鉴定估价，估价结果含完善权属证明应缴纳的相关税费。

(二)在满足“估价的假设前提和限制条件”的前提下，包含估价对象房屋所有权价值、附属设施设备及其占用范围内应分摊的建设用地使用权价值，但不含可移动财产，在价值时点，交易双方各自依法承担应缴纳的税费，以人民币为计价单位的市场价值。

## 七、估价依据：

(一)本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1、《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国主席令第四十五号)；

2、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号)；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主

席令第 72 号)；

4、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令[2004]第 28 号)；

5、《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第 74 号)；

6、《中华人民共和国拍卖法》(主席令第 23 号)；

7、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释[2018]15 号)；

8、《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》(法释[2019]19 号)；

9、关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》的通知(中房学[2021]37 号)。

(二)本次估价采用的技术规程

1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》；

2、中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》。

(三)估价委托人提供的有关资料

1、枞阳县人民法院《委托书》(2022 皖 0722 执 1541 号)；

2、《不动产产权情况表》复印件；

3、《房地产权证》复印件；

4、《国有土地使用证》复印件；

5、委托方提供的其它资料

## 八、估价原则：

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：房地产价格是房地产权益价格，国家和地方现行的有关房地产政策、法律、规定为影响房地产使用状况的前提条件，当房地产合法使用时才受法律保护，因此本次估价以估价对象的合法使用、合法处分为前提。

3、最高最佳使用原则：本次估价以估价对象的最高最佳使用为前提估价，但该用途必须是法律上允许、经济上合理、技术上可行的。

4、替代原则：同一市场上效用相同的房地产价格应当相近，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，本次估价

遵循替代原则。

5、价值时点原则：房地产市场是一个动态的市场，房地产价格只能反映某一时点价格。时点不同，同一房地产可能有不同的价格，所以估价结果只是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。本次估价遵循价值时点原则。

## 九、估价方法：

房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。不同的估价方法从不同的角度反映了房地产在一定权利状态及一定时点的价值水平，只是各种方法的适用条件、特点、对资料的要求有所不同，需根据特定的估价目的、估价对象、市场情况等选择适宜的估价方法。

估价人员经对估价对象的房地产有关文件资料进行了必要的审核及分析，并进行了认真的实地勘察和调查了解认为：

### 1、适用的方法：

(1) 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。适用于同种类型的、数量较多且经常发生交易的房地产，而待估房地产所在区域类似房地产交易实例较多，故可以采用比较法进行评估。

(2) 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。本次估价对象为已建成的房地产，市场上存在大量租赁案例，故可采用收益法进行评估。

### 2、不适用的方法

(1) 成本法：是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。成本法在日常评估中主要适用于那些很少交易，没有经济收益或没有潜在经济收益的房地产，例如厂房、学校、医院、图书馆、体育馆等，本次评估的是商业、住宅房地产，故不宜采用成本法进行评估。

(2) 假设开发法：是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。一般适用于具有开发或再开发潜力的房地产，包括

可供开发的土地、在建工程、可重新开发、更新改造或改变用途的房地产等，而本次估价对象为已建成的房地产，故不适宜采用假设开发法进行评估。

综上所述，本次我们对估价对象房地产价格采用比较法和收益法进行评估。

### 3、本次评估所选方法简介

(1) 比较法是指将估价对象与在价值时点的近期发生过去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。

采用比较法评估房地产价格通常采用下列步骤：

- ①选取比较实例
- ②交易情况修正
- ③交易日期调整
- ④房地产状况调整
- ⑤求取比准价格
- ⑥实例修正后的房地产价格计算

### (2) 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：增值税费用、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。

## 十、估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循科学、公正、客观、合理的估价原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，选用适宜的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密、准确测算，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二〇二二年八月五日满足各项限制条件下的公开市场价值为：

房地产权利人	坐落	产权证号	面积 (m <sup>2</sup> )	所在层数 /总层数	房地产单价 (元/m <sup>2</sup> )	总金额 (万元)	备注
舒爱林 何文明	枞阳镇金山大道(西)135号	房地产权证枞阳字第 00010661号	85.668	1/6	8968	76.83	含出让地价、不可移动装修
			440.732	2-6/6	4359	192.12	
合计		/	526.4	/	/	268.95	
大写(人民币): 贰佰陆拾捌万玖仟伍佰元整(取整至百位)							

### 十一、估价人员:

参加本次估价的注册房地产估价师

估价师姓名	注册证书号	签 名	签名日期
汪玉顺	3420050019		2022年9月5日
唐旺麟	3420120042		2022年9月5日

### 十二、实地查勘期:

二〇二二年八月五日

### 十三、估价作业期:

二〇二二年八月五日至二〇二二年九月五日

铜陵蓝天房地产估价有限责任公司

二〇二二年九月五日

## 附 件

- 1、枞阳县人民法院《委托书》（2022 皖 0722 执 1541 号）；
- 2、《不动产产权情况表》复印件；
- 3、《房地产权证》复印件；
- 4、《国有土地使用证》复印件；
- 5、委托方提供的其它资料；
- 6、《房地产现场勘察记录表》；
- 7、估价对象区域位置示意图
- 8、估价对象照片；
- 9、铜陵蓝天房地产估价有限公司房地产估价资格证书（复印件）；
- 10、铜陵蓝天房地产估价有限公司营业执照（复印件）；
- 11、签字注册房地产估价师资格证书（复印件）。