

# 房地产估价报告



扫描二维码获取报告信息

(铜陵)皖天元[2022](房估)字第101号

估价项目名称: 铜陵市紫金公馆20栋3304室住宅房地产市场价格价值评估(安徽省铜陵市)

委托方: 铜陵市铜官区人民法院

估价方: 安徽天元行房地产评估咨询有限公司

估价人员: 王伟宏、易晓芳

估价作业日期: 2022/8/3 - 2022/8/16

报告备案编号: 669436525048

[可在皖房网报告查询平台查询真伪](#)

报告日期:2022/8/22

## 致估价委托人函

铜陵市铜官区人民法院：

受贵方委托，根据国家有关法律、法规和政策要求，遵循中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T501871-2013《房地产估价基本术语标准》，安徽天元行房地产评估咨询有限公司对贵方委托的位于铜陵市紫金公馆 20 栋 3304 室住宅房地产在价值时点的公开市场价格进行了评估。在认真分析和详细测算之后，现将估价结果报告如下：

### 一、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 二、估价对象：

本报告估价对象为方小玲位于铜陵市紫金公馆 20 栋 3304 室住宅房地产，建筑面积为 120.89 平方米。房屋产别为私有房产，至价值时点该不动产权利人为方小玲。其具体状况详见《房地产评估结果一览表》。

### 三、价值时点：

本次评估，以估价人员完成对估价对象的现场查勘之日，即 2022 年 8 月 3 日作为价值时点。

### 四、价值类型：

本报告评估结果为估价对象在价值时点的公开市场价值。

### 五、估价方法：

根据估价对象特点及评估目的，采用比较法和收益法对房地产价格进行评估。

### 六、估价结果：

估价对象铜陵市紫金公馆 20 栋 3304 室住宅房地产在价值时点、未设立法定优先受偿权下的公开市场价值为（含地价，详见《房地产估价结果一览表》）：

总金额：109.78 万元

大写：壹佰零玖万柒仟捌佰元整

建筑面积：120.89 平方米

房地产单价：9081 元/平方米

货币种类：人民币

### 七、特别提示：

该估价报告应用的有效期自提交报告之日起壹年内。如超过有效期，本估价报告的房地产价值应作相应调整或重新估价。若在此有效期内，估价对象区域内房地产市场价格变动幅度较大，亦应对房地产价值进行再评估。

此致

安徽天元行房地产评估咨询有限公司

法定代表人（签章）：



二〇二二年八月十六日



# 估价结果报告

(一) 估价委托人:

委托人: 铜陵市铜官区人民法院  
 法定地址: 铜陵市天津路与杨村路交叉口  
 联系人: 伍先生  
 联系电话: 0562-2868071  
 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: GG212803/贰级  
 法人代表: 刘卫华  
 联系人: 易晓芳、崔君  
 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. 估价对象范围

本次估价对象范围为方小玲坐落于铜陵市紫金公馆 20 栋 3304 室的住宅房地产(含地价, 不含其他资产)。

2. 估价对象基本状况

至价值时点, 估价对象未提供《不动产权证书》。根据估价人员现场查勘及委托方提供的《不动产登记信息摘抄证明》(编号: 20220419123), 其不动产权利人、房地坐落、证载用途、实际用途、设定用途、证号、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, 能满足居住之需要。

表 4-1 估价对象房屋状况明细表

权利人	房地坐落	证载用途	实际用途	设定用途	不动产权证证号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	所在层数/总层数	建筑物结构	竣工年代
方小玲	紫金公馆 20 栋 3304 室	住宅	住宅	住宅	皖(2020)铜陵市不动产权第 0007568 号	120.89	33/34	钢混结构	2019 年

备注: 根据委托方提供的资料, 未能明确估价对象的建造年代。根据估价人员现场查勘, 估价对象建筑物的《工程竣工标示牌》记载竣工年代为 2019 年。本次评估按此设定。

3. 土地基本状况

估价对象的土地所有权属国家所有, 土地使用权人为方小玲。委托方未提供《不动产权证书》, 估价对象所在整宗地状况根据估价人员查询到的铜陵市住房和城乡建设局官网房地产信息。其使用者名称、位置、使用权类型、



用途、面积、终止日期、容积率、四至等土地登记状况详见表 4-2。

表 4-2 估价对象土地登记状况表

土地使用权人	坐落	地类(用途)	土地使用权面积(m <sup>2</sup> )	使用权类型	土地使用年限结束	容积率	四至	实际开发程度
方小玲	紫金公馆 20 栋 3304 室	城镇住宅用地	78777.58	出让	2086-12-14	2.3	东南西北均临紫金公馆小区	宗地红线外“六通”及宗地红线内“六通一平”

4. 建筑物基本状况

本次估价对象为坐落于铜陵市紫金公馆 20 栋 3304 室，其不动产权利人为方小玲。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 <sup>2</sup> )	竣工年代	装饰装修	备注
紫金公馆 20 栋 3304 室	水、电齐全	钢混结构	一般	33	34	120.89	2019 年	毛坯	/

5. 权益状况因素分析:

(1) 土地权益状况描述与分析:

委托方未提供土地权属信息，估价对象所在整宗地状况根据估价人员查询到的铜陵市住房和城乡建设局官网房地产信息，待估宗地的土地所有权为国家所有，土地使用权为方小玲通过出让方式取得。

(2) 建筑物权益状况描述与分析:

估价对象至价值时点未办理《不动产权证书》，根据委托方提供的《不动产登记信息摘抄证明》(编号: 20220419123)，至价值时点，估价对象不动产权利人为方小玲。

①关于抵押权

至价值时点，估价对象存在抵押权尚未注销。根据委托方提供的《不动产登记信息摘抄证明》：①抵押权人为交通银行股份有限公司铜陵分行，债权数额为陆拾伍万元整，债务履行起始时间为 2020 年 4 月 29 日，债务履行截止时间为 2025 年 4 月 29 日；②抵押权人为郑江超，债权数额为伍拾万元整，债务履行起始时间为 2018 年 4 月 4 日，债务履行截止时间为 2022 年 4 月 3 日。

②关于查封情况

根据委托方提供的《不动产登记信息摘抄证明》(编号: 20220419123)，估价对象在价值时点已被查封。紫金公馆 20 栋 3304 室查封法院为安徽省铜陵市铜官区人民法院，查封起始时间为 2022 年 1 月 24 日，截止时间为 2025 年 1 月 23 日。

根据委托方要求及本次估价目的，本次评估的房地产价格为正常市场交易价格，未考虑抵押权存在及查封状况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。

(五) 价值时点:



本次评估，以估价人员完成对估价对象的现场查勘之日，即 2022 年 8 月 3 日作为价值时点。

#### （六）价值定义：

根据中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T501871-2013《房地产估价基本术语标准》有关价值定义的介绍以及本次估价项目的特点，本报告对估价对象评估采用公开市场价值标准。该价值等于假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值减去房地产估价师知悉的法定优先受偿款。

法定优先受偿款是指假定在价值时点实现处置时，法律规定优先于本次交易受偿的款额，包括发包人拖欠承包人的建筑工程价款、已抵押担保的债权数额，以及其他法定优先受偿款。

本次评估，根据委托方提供的资料，在价值时点估价对象存在查封状况、抵押权。根据估价目的与委托方要求，本次评估的房地产价格为市场价格，不考虑查封状况、抵押权存在对房地产价格的影响。除此之外无注册房地产估价师应知悉的法定优先受偿款存在。

#### （七）估价原则：

依据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），遵守独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则及谨慎原则。其内涵如下：

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：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3. 价值时点原则：要求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的原则。

4. 替代原则：要求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的原则。

5. 最高最佳利用原则：指房地产估价必须在合法条件下以估价对象房地产充分发挥最高最佳效为估价前提，分别以保持现状前提、转换用途前提、装修改造前提、重新利用前提作出判断和选择。

6. 谨慎原则：要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应允许考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

#### （八）估价依据：

1. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号，2019 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

2. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号，2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；



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二十九号，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；
4. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
5. 《中华人民共和国拍卖法》（中华人民共和国主席令第23号，2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正）；
6. 《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国建设部令第45号，1995年7月28日经第十次部常务会议通过；中华人民共和国建设部令第96号，《建设部关于修改〈城市房地产转让管理规定〉的决定》2001年7月23日建设部第45次常务会议审议通过）；
7. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖、和变卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21号）；
8. 《最高院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释2018-15号）；
9. 《人民法院委托评估工作规范》（法办2018-273号）；
10. 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（2021年9月1日实施）；
11. 《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准GB/T 50291—2015）；
12. 《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准GB/T501871—2013）；
13. 国家、省、市人民政府及其他相关部门颁发的有关法律、法规和政策性文件；
14. 《关于印发〈铜陵市中级人民法院对外委托工作暂行规定〉的通知》（铜中法〔2021〕26号，自2021年7月1日起施行）；
15. 《铜陵市铜官区人民法院司法鉴定委托书》（2022皖0705法鉴字126号）；
16. 《铜陵市铜官区人民法院执行裁定书》〔（2022）皖0705执恢131号〕
17. 《安徽省铜陵市铜官区人民法院民事判决书》（（2021）皖0705执1437号）
18. 《不动产权证书》《不动产登记信息摘抄证明》等资料；
19. 委托人提供的其他资料；
20. 受托方收集当前房地产市场政策、价格的相关资料。

#### （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. 关于估价对象房地产价格的评估：

#### (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。该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近一年内类似房地产交易实例较少，因此我们扩大了选择范围并放宽了成交时间，在全市范围内选择了近两年与估价对象相同用途的比较实例。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，市场上存在一定量的租赁实例，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，本次评估的是住宅用房，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，本次评估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

#### A、采用比较法评估房地产价格

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

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：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。

4. 变现能力分析：

(1)本次评估的估价对象为位于铜陵市紫金公馆 20 栋 3304 室住宅房地产，采用比较法和收益法对其房地产价格进行评估。估价对象为涉案房地产，将由铜陵市铜官区人民法院组织进行处置。根据现行相关要求，本次评估房地产价值为公开市场交易价格，评估价值中，不含评估、处置等相关中介费用。

(2)估价对象规划用途为住宅用房，实际用途为住宅用房。估价对象结构为钢混结构，从外部观察，整体质量一般，总价值量一般，受目前经济形势及房地产市场状况影响，一旦进行处置，受众群体一般，不易于处置和变现。另外，估价对象所处区位条件较优，但目前市场上类似交易活跃程度一般，市场潜在买家不多，变现能力一般。

(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，比较法与收益法的差距较大，达 29%以上。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住宅房地产价值远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。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		
紫金公馆 20 栋 3304 室	总价 (万元)		109.78	85.08	109.78	取比较法评估结果 为最终结果
	单价 (元/m <sup>2</sup> )		9081	7038	9081	
评估价值	总价 (万元)		109.78	85.08	109.78	
	单价 (元/m <sup>2</sup> )		9081	7038	9081	

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 (含地价, 详见《房地产估价结果一览表》):

总金额: 109.78 万元

大写: 壹佰零玖万柒仟捌佰元整

建筑面积: 120.89 平方米

房地产单价: 9081 元/平方米

货币种类: 人民币

(十一) 估价人员:

参加估价的注册房地产估价师

工作人员	姓名	注册号	签名	签名日期
作业人员	易晓芳	3420120016		2022.8.16
审核人	王伟宏	3420040046		2022.8.16

(十二) 实地查勘期:

注册房地产估价师易晓芳于 2022 年 8 月 3 日对估价对象现场进行了实地查勘。

(十三) 估价作业期:

二〇二二年八月三日至八月十六日

安徽天元行房地产评估咨询有限公司

二〇二二年八月十六日