

# 房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：铜陵浩润置业有限公司所有的位于铜陵市铜  
都大道中段 4399 号 3 栋 505 室公寓式办公  
用房房地产市场价值核定评估

估 价 委 托 人：合肥市包河区人民法院

房地产估价机构：安徽国华房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：汪武平（注册号 3420000100）

李 斌（注册号 3420080007）

估价报告出具日期：2017 年 5 月 16 日

估价报告编号：皖国华评（估）字第 201705087-1 号

## 致估价委托人函

合肥市包河区人民法院：

受贵院委托，我公司对铜陵浩润置业有限公司所有的位于铜陵市铜都大道中段 4399 号 3 栋 505 室公寓式办公用房进行市场价值评估，为贵院案件审理提供价格参考而评估房地产价值，不作其他使用。

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国物权法》及最高人民法院的司法解释、《安徽省房地产估价管理办法》等之规定，注册房地产估价师遵循独立、客观、公正、公平、合法、科学的原则，严格按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》等规定的工作程序，且在对委托范围内的房地产进行了实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的因素，运用收益法和比较法对估价对象进行了估价。

根据委托方提供的产权资料确认，铜陵浩润置业有限公司合法拥有估价对象的产权，共有情况为单独所有，估价对象产权证号为：2011021494。估价对象位于铜陵市铜都大道中段 4399 号 3 栋 505 室，建筑面积为 106.27 平方米，建筑结构为钢筋混凝土结构，房屋总层数为 5 层，估价对象所在层数为 5 层，规划用途为公寓式办公用房。

由于委托方提供的《房屋登记信息摘抄证明》未记载建筑物建成年代，估价委托方亦未提供相关建成年份的相关资料，经估价人员实地调查并走访周边居民得知估价对象建成于 2011 年，故本次估价设定估价对象的建设年代 2011 年，如与实际不符，需重新评估。

通过估价人员的实地勘查和对周边区域的调查，估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资

料与影响估价对象价值诸因素的基础上,在难以采用其他估价方法的情况下,取比较法和收益法综合测算结果为估价结果,最后确定估价对象至价值时点市场价值:详见估价结果汇总表。

表1 估价结果汇总表

币种:人民币

相关结果		估价方法	比较法	收益法	备注
测算结果	总价(万元)		42.52	26.61	通过以上两种方法的测算,得出的评估结果存在一定差异。综合考虑当前该区域房地产市场状况及估价方法的适用性、运用的难易程度等因素,结合本次估价目的,确定采用权重系数法计算结果作为最终估价结果(比较法权重为70%、收益法权重为30%)。
	单价(元/m <sup>2</sup> )		4001	2504	
评估价值	总价(万元)		37.75		
	单价(元/m <sup>2</sup> )		3552		

故,估价对象于价值时点二〇一七年五月四日的市场价值:单价3552元/平方米,总价为37.75万元。大写:人民币叁拾柒万柒仟伍佰元整。

特别提示:报告使用人在使用本报告之前须对报告全文,特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读,以免使用不当,造成损失。估价的详细结果、过程及有关说明,请见《估价结果报告》、《估价技术报告》。

此致

安徽国华房地产土地评估有限公司

法定代表人:马利敏

二〇一七年五月十六日

## 房地产估价结果报告

皖国华评(估)字第201705087-1号

### 一、估价委托人

委托方: 合肥市包河区人民法院

地 址: 合肥市包河大道 118 号

联系人: 牛法官

联系电话: 0551-65352556

邮 编: 230051

### 二、房地产估价机构

单位名称: 安徽国华房地产土地评估有限公司

单位地址: 合肥市太湖西路国华大厦六楼

法人代表: 马利敏

估价资质等级: 贰 级

估价资质证书编号: GA092002

估价资质有效期: 2015 年 1 月 7 日至 2018 年 1 月 6 日

联 系 人: 关 安

联系电话: 0551-63442807

邮政编号: 230051

### 三、估价目的

为委托人案件审理执行提供价格参考而评估房地产价值, 不作其他使用。

### 四、估价对象

#### 1、估价对象基本状况

估价对象为位于铜陵市铜都大道中段 4399 号 3 栋 505 室，建筑面积为 106.27 平方米，建筑结构为钢筋混凝土结构，用途为公寓式办公用房，房屋总层数为 5 层，估价对象所在层数为 5 层，铜陵浩润置业有限公司合法拥有估价对象的产权，估价对象房地产产权证号为：2011021494。

## 2、土地基本状况

根据委托方提供的《房屋登记信息摘抄证明》资料，估价对象所占土地权属性质为国有，土地取得方式为出让，土地证号为铜国用 2009 第 410970 号。

## 3、建筑物基本状况

估价对象房屋总层数为 5 层，估价对象所在层数为第 5 层，用途为公寓式办公用房，建筑结构为钢混，建筑物外墙为涂料，外部玻璃门窗，内部毛坯。建筑物层高约 3.5 米，建筑主体无不均匀沉降，水、电、消防等设施设备齐全。维护保养和使用情况一般，采光、通风状况良好。估价对象所在位置为铜陵市铜都大道中段 4399 号 3 栋 505 室，公共基础配套设施一般，内部相关设施基本齐备。

## 五、价值时点

依据《房地产估价规范》相关要求，以完成现场勘查之日为本次价值时点，确认本次估价的时点为二〇一七年五月四日。

## 六、价值类型

本次评估采用的是公开市场价格标准，估价结果为房地产市场价值。市场价格是指某种房地产在市场上的一般、平均水平价格，是该类房地产大量成交价格的抽象结果。

## 七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则；合法原则；价值时点原则；替代原则；最高最佳利用原则等技术性原则。

1、独立、客观、公正原则：要求估价结构有完全独立性，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：要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如估价处的价格必须符合国家的价格政策。

3、价值时点原则：房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，估价结果是求取估价对象在特定的估价目的下于价值时点的客观合理的价格或价值。

4、替代原则：要求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。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

5、最高最佳利用原则：房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳（最佳用途、最佳规模、最佳集约度）使用状态下才能发挥最大效用。应是法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使用

估价对象产生最高价值的使用方式。根据估价对象现状及估价目的，估价人员经综合判断确定保持现状为最高最佳使用。

## 八、估价依据

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规、部门规章及约束性文件：

- 1、《中华人民共和国物权法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 5、《城市房地产估价管理暂行办法》；
- 6、《安徽省房地产估价管理办法》；
- 7、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
- 8、《安徽省高级人民法院委托鉴定工作实施细则》；
- 9、《安徽省高级人民法院委托评估、拍卖工作实施细则》；
- 10、《最高人民法院关于人民法院执行设定抵押的房屋的规定》；
- 11、最高人民法院关于使用《中华人民共和国担保法》若干问题的解释。

(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/T 50291-2015《房地产估价规范》；
- 2、中华人民共和国国家标准GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》。

(三) 委托方提供的有关资料

- 1、价格评估委托书；
- 2、房屋登记信息摘抄证明复印件；
- 3、委托方提供的其他相关资料。

#### （四）估价方收集的有关资料

- 1、现场勘查资料及室内外照片；
- 2、铜陵市房地产市场相关价格信息；
- 3、本估价机构掌握的有关市场情况资料；
- 4、估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

### 九、估价方法

根据估价目的及估价对象的实际状况，宜采取不同的估价方法。根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015），估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法是运用适当的报酬率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常净收益折算到价值时点上的现值，求其之和来确定估价对象房地产价格的一种估价方法。

成本法即首先求取估价对象在价值时点重新建造全新状态的估价对象所需的各项必要成本费用和应纳税金、正常开发利润之和，得出估价对象的重置成本，再结合成新率（综合考虑年限、实体性、功能性和经济性贬值求取）后，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。



假设开发法是在估算估价对象开发完成后正常交易价格的基础上,扣除正常开发的建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后,以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

本报告估价目的是为委托人案件审理执行提供参考依据而评估房地产价值,估价对象的实际及估价设定用途均为公寓式办公用房,鉴于估价对象所在地区房地产市场发育充分,区域内类似物业的市场交易案例较多,宜采用比较法进行估价。

估价对象法定批准用途为公寓式办公用房,已建成投入,不属于待开发房地产,可再开发能力较低,因此不适宜选用假设开发法进行估价。

估价对象属于公寓式办公用房,属于收益性物业,估价对象所在区域的类似物业出租成交容易获取,其相关数据宜测算,具备采用收益法进行估价测算的条件,故此次估价适宜采用收益法。

现时公寓式办公用房房地产价格与成本关联性弱,房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值,故不适宜采用成本法作为估价方法。

本报告估价目的是为委托人案件审理执行提供参考依据而评估房地产价值,估价对象的实际及估价设定用途均为公寓式办公用房,鉴于估价对象所在地区房地产市场发育充分,区域内类似物业的市场交易和租赁案例较多,宜采用比较法和收益法进行估价。

#### 十、估价结果

通过估价人员的实地勘查和对周边区域的调查,估价人员根据估价目的,遵循估价原则,采用科学的估价方法,在认真分析所掌握资

料与影响估价对象价值诸因素的基础上,在难以采用其他估价方法的情况下,取比较法和收益法综合结果为估价结果,最后确定估价对象至价值时点市场价值: 详见估价结果汇总表。



表2 估价结果汇总表

币种: 人民币

相关结果		估价方法		备注
		比较法	收益法	
测算结果	总价(万元)	42.52	26.61	通过以上两种方法的测算,得出的评估结果存在一定差异。综合考虑当前该区域房地产市场状况及估价方法的适用性、运用的难易程度等因素,结合本次估价目的,确定采用权重系数法计算结果作为最终估价结果(比较法权重为70%、收益法权重为30%)。
	单价(元/m <sup>2</sup> )	4001	2504	
评估价值	总价(万元)	37.75		
	单价(元/m <sup>2</sup> )	3552		

故估价对象于价值时点二〇一七年五月四日的市场价值: 单价3552元/平方米, 总价为37.75万元。大写: 人民币叁拾柒万柒仟伍佰元整。

#### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册证书号	签名	日期
李斌	3420080007		2017.5.16
汪武平	3420000100		2017.5.16

#### 十二、实地查勘期

二〇一七年五月四日至二〇一七年五月四日(自进入估价对象现场之日起至完成实地查勘之日止)

#### 十三、估价作业期

二〇一七年五月四日至二〇一七年五月十六日

## 附件三 房屋登记信息摘抄证明复印件

## 房屋登记信息摘抄证明

权利人名称	铜陵浩润置业有限公司				
共有情况	单独所有	权证字号	2011021494		
身份证件类型	组织机构代码证	证件号码	68496068-5	房屋性质	
原权利人					
房屋坐落	铜都大道中段4399号3栋505室				
建筑面积	106.27	专有面积		总层数	5 交易价格
规划用途	公寓式办公	房屋结构	钢筋混凝土结构	登记时间	2011-12-15
取得方式	房地产开发投资	取得年代		权证字号	2011021494
土地权属性质	国有	土地证号	铜国用2009第410970号		
土地取得方式	出让			土地使用年限	2049.06.20
抵押权人	杨秀亮			抵押登记日期	2014-09-18
担保债权数额	1000000.00	债务履行期限	2014-11-16	他项权证号	2014009709
查封机关	合肥市包河区人民法院			查封登记日期	2015-10-19
异议申请人				异议登记日期	
地役权情况	供役地人			需役地人	
预告情况	权利人			义务人	
备注					

摘抄人:

摘抄日期:

