

# 房地产估价报告

估价项目名称：张吕霞、万昌友（共同共有）位于铜都天地花园 39 栋

202 室住宅用房房地产公开市场价值评估

估价委托人：铜陵市铜官区人民法院

房地产估价机构：安徽华兴房地产土地评估有限责任公司

注册房地产估价师：郭海燕 3420180078

朱小勇 3720160007

估价报告出具日期：2020 年 04 月 08 日

估价报告编号：皖华兴[2020]（房估）铜陵市报字第 0001 号



## 致委托人函

铜陵市铜官区人民法院：

我公司接受贵方【（2020）铜官委评字第 008 号】委托，对被执行人张吕霞、万昌友名下的位于铜都天地花园 39 栋 202 室住宅用房房地产价值进行评估。

估价对象铜都天地花园 39 栋 202 室住宅用房一览表

房地产权利人	坐落房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用途	房地产权证号	结构	所在层/总层数	建筑年代
张吕霞 万昌友	铜都天地花园 39 栋 202 室	142.19	住宅	房地权证铜房 2013 字第 019491-1 号、房地 权证铜房 2013 字 第 019491-2 号	钢混	2/6	2013 年

估价目的：为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

价值类型：市场价值，是基础设施在“六通一平”下住宅用途房地产于价值时点的市场价值。

估价方法：我公司对委托估价对象进行了实地勘察和核查，查阅委托人提供的有关资料 and 文件，在此基础上，选用了比较法进行了测算。

我公司房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，采用科学合理的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在满足估价报告的假设和限制条件下，于价值时点 2020 年 04 月 08 日的市场价值为：

房地产评估单价：¥8398 元/平方米；

房地产市场总价：¥119.41 万元；

大写：人民币壹佰壹拾玖万肆仟壹佰元整。

本估价报告使用期限自估价报告出具之日（2020 年 04 月 08 日）起计算，根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，不宜超过一年。

安徽华兴房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：曹凤琴

二〇二〇年四月八日



## 估价的假设和限制条件

### 一、估价假设条件

一般假设主要包含房地产市场及交易条件通用假设和估价项目常用假设。

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的《房地产权证》《他项权证书》，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、环境污染关注但无鉴定、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《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。

特殊类假设主要包括未定事项假设、背离事实假设、不相一致假设、依据不足假设等。

1. 【未定事项假设】无

2. 【背离事实假设】在价值时点，估价对象存在抵押债权，本次评估不考





虑估价对象已存在抵押债权因素的影响。

3. 【不相一致假设】无

4. 【依据不足假设】估价委托人未提供土地使用权证，本估价报告假设该宗土地使用权自建筑物 2013 年竣工之日起前一年通过出让方式取得。住宅用地法定最高使用年期 70 年，至价值时点尚可使用年期为 62 年。

## 二、估价限制条件

估价报告使用限制，主要对估价报告的用途、使用者、使用期限、使用范围等的限定，以及说明使用报告时需注意的其他特殊事项。

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计算，根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，不宜超过一年。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】估价结果为房地产市场价格，房地合一价格，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】本估价报告估价结果为确定 2020 年 04 月 08 日铜陵市铜都天地花园 39 栋 202 室住宅用房司法拍卖（变卖）提供参考依据而评估房地产市场价格，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在相关人需要时提供给相关人。

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。



# 房地产估价结果报告

## 一、委托方

名称：铜陵市铜官区人民法院

地址：铜陵市天津路与杨村路交叉口西 200 米

## 二、估价机构

机构名称：安徽华兴房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：曹凤琴

所在地址：合肥市庐阳区宿州路 238 号房产大厦 B 座 9 楼

营业执照注册号：913401007117323125

资质等级：一级

行政许可决定书号：建审[2016]17 号

证书编号：建房估证字[2016]001 号

## 三、估价目的

为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

## 四、估价对象

估价对象为铜都天地花园 39 栋 202 室住宅用房，总建筑面积为 142.19 平方米的住宅用房房地产。

### （一）实物状况

#### 1、土地实物状况：

估价对象所在宗地坐落于铜陵市铜都大道北段与铜井路交口附近，北至铜井路，南至北京东路，东至沿新大道，西至铜都大道北段，土地形状较规则，地势平坦，地质状况良好，土地开发程度为“六通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯及宗地内场地平整）。

#### 2、建筑物实物状况：

估价对象为铜都天地花园 39 栋 202 室，使用性质：住宅；结构：钢混；房屋总层数为 6 层，本次估价对象位于第 2 层；建筑面积共计：142.19 m<sup>2</sup>，外墙涂料，入室防盗门，铝合金窗，水泥地面，水泥墙面，天花吊顶，中央空调系统



已安装，卫生间墙面瓷砖，毛坯，上下水、电、通讯、宽带、有线等配套设施齐全；层高：2.9M；建筑年代为 2013 年。经现场查看，估价对象维护和使用状况较好。

## （二）权益状况

估价对象铜都天地花园 39 栋 202 室的《房地产权证》证号：房地权证铜房 2013 字第 019491-1 号、房地权证铜房 2013 字第 019491-2 号；房地产权利人：张吕霞、万昌友（共同共有）；建筑面积：142.19 平方米，总层数：6 层，估价对象位于第 2 层；设计用途为住宅。目前空置，于价值时点无他项权利设立。

估价委托人未提供土地使用权证，本估价报告假设该宗土地使用权自建筑物 2013 年竣工之日起前一年通过出让方式取得。住宅用地法定最高使用年期 70 年，至价值时点尚可使用年期为 62 年。

本报告为司法拍卖（变卖）提供房地产价值参考依据，本次评估不考虑抵押权和其他担保物权。

## （三）区位状况

区位状况包括估价对象所处的位置、交通条件、外部配套设施、周围环境和景观等。

估价对象位于铜都天地花园 39 栋 202 室。所占用土地位于铜陵市铜都大道北段与铜井路交口附近，北至铜井路，南至北京东路，东至沿新大道，西至铜都大道北段；周边有联盟新苑、何村小区、东霖学府等住宅小区，以及开源小学、铜陵市第一中学、中山医院、高速农贸市场、铜陵大市场、中南大市场、邮储银行、农业银行、交通银行等，小区周边学校、医院、超市、菜市、酒店等一应俱全；出行交通便捷，有 6、8、10、22 路等多路公交车；地势平坦，场地平整，基础配套设施齐全，生活便利。

## 五、价值时点

2020 年 04 月 08 日（为估价对象现场查勘之日）

## 六、价值定义

市场价值，此次评估的估价对象房地产市场价值是基础设施在“六通一平”下住宅用途房地产于价值时点 2020 年 04 月 08 日的公开市场价值。





# 房地产估价技术报告

## 一、实物状况描述与分析

### 1、土地实物状况：

估价对象所在宗地坐落于铜陵市铜都大道北段与铜井路交口附近，北至铜井路，南至北京东路，东至沿新大道，西至铜都大道北段，土地形状较规则，地势平坦，地质状况良好，土地开发程度为“六通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯及宗地内场地平整）。

### 2、建筑物实物状况：

估价对象为铜都天地花园 39 栋 202 室，使用性质：住宅；结构：混合；房屋总层数为 6 层，本次估价对象位于第 2 层；建筑面积共计：142.19 m<sup>2</sup>，外墙涂料，入室防盗门，铝合金窗，水泥地面，水泥墙面，天花吊顶，中央空调系统已安装，卫生间墙面瓷砖，毛坯，上下水、电、通讯、宽带、有线等配套设施齐全；层高：2.9M；建筑年代为 2013 年。经现场查看，估价对象维护和使用状况较好。

综上所述，估价对象为低层，对房屋价值有一定的影响。

## 二、权益状况描述与分析

估价对象铜都天地花园 39 栋 202 室的《房地产权证》证号：房地权证铜房 2013 字第 019491-1 号、房地权证铜房 2013 字第 019491-2 号；房地产权利人：张吕霞、万昌友（共同共有）；建筑面积：142.19 平方米，总层数：6 层，估价对象位于第 2 层；设计用途为住宅。目前空置，于价值时点无他项权利设立。

估价委托人未提供土地使用权证，本估价报告假设该宗土地使用权自建筑物 2013 年竣工之日起前一年通过出让方式取得。住宅用地法定最高使用年期 70 年，至价值时点尚可使用年期为 62 年。

本报告为司法拍卖（变卖）提供房地产价值参考依据，本次评估不考虑抵押权和其他担保物权。



### 三、区位状况描述与分析

（一）地理位置：铜都天地花园 39 栋 202 室，所占用土地位于铜陵市铜都大道北段与铜井路交口附近；周边配套完备，交通较便利。

（二）交通便捷度：估价对象位于铜陵市铜都天地花园 39 栋 202 室，道路交通发达，路网与估价对象所在区域联系十分便捷，附近主要交通道路有铜都大道北段、铜井路等。有 6、8、10、22 路等多路公交车通过，交通便捷度较高。。

（三）公共配套设施：估价对象周边有铜陵市开源小学；有农业银行、交通银行、邮储银行等；各项公共服务设施齐全。

（四）基础设施状况：估价对象为住宅房地产，基础设施已达到“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）及宗地内场地平整，市政配套设施条件完善。

（五）周边环境：估价对象地处铜陵市铜都大道北段与铜井路交口附近，有铜陵大市场、何村小区等，集购物、旅游、文化、休闲、餐饮等功能为一体，房地产市场交易情况一般，房地产价格较为稳定。

### 四、市场背景分析

（一）宏观经济形势。2016 年是“十三五”规划的开局之年。“十三五”规划（二〇一六年至二〇二〇年）是中华民族伟大复兴征程上关键时期的关键规划。2015 年 10 月中国共产党十八届五中全会审议通过《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》，提出到 2020 年全面建成小康社会，国内生产总值和城乡居民人均收入比 2010 年翻一番。未来 5 年，中国将按照创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，着力实施创新驱动发展战略，增强经济发展新动力，坚持新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化同步发展；加快制造大国向制造强国转变，推动移动互联网、云计算、大数据等技术创新和应用等，所有这些，将为





# 对外委托鉴定、审计、评估、拍卖委托书

编号: (2020)铜官委评字第 008 号

委托单位	铜官区人民法院	联系电话	0562-2868071
委托日期	2020年3月6日	联系人	张艳
受委托单位	安徽中晟房地产土地评估有限公司		
委托事项	案由: 民间借贷	委托类别	评估
简介	是否首次委托: (是; 否) 系第 1 次委托		
送检材料 (名称、数量、是否原件):			
1. 裁定书 2. 判决书 3. 房屋 (车辆) 信息证明			
委托事项: 见执行裁定书裁定内容。			
当事人	申请执行人:		
	被执行人:		
约定事项:			
1. 受委托单位对委托案件所涉及的有关国家机密、商业秘密、个人隐私和其他不能公开的材料以及专业人员之间不同的意见, 应保守秘密;			
2. 受委托单位应当在接受委托日期之日起 30 个工作日出具结论报告; 期间内不能出具结论报告的, 应及时向委托单位提交书面延期报告, 经批准同意后可以延长期限; 否则, 委托单位可以解除委托;			
3. 专业人员有依法出庭宣读结论报告并回答相关提问的义务;			
4. 专业人员不得私自会见案件当事人, 出现场或回答与案件相关的咨询;			
备注: 1. 收到委托单位委托材料后, 请直接和双方当事人联系;			
2. 请出具真实鉴定意见书。			
委托单位:	受委托单位:		
(签名或盖章)	(签名或盖章)		
2020年3月6日	2019年 月 日		

本委托书一式两份, 委托单位和被委托单位各执一份 (请寄回一份)



# 不动产登记信息摘抄证明

10

铜官区人民法院

编号：(2019121222)

料查询申请，经查询结果如下：：你（单位）提出不动产登记资

产权信息					
权利人	张吕霞/万昌友		证件号	340702196****05049/340702196****81038	
坐落	铜都天地花园39栋202室				
原权利人	高速地产集团铜陵有限公司		不动产单元号	340705009003GB00001F00390202	
产权证号	2013019491-1, 2013019491-2/ 铜国用(2015)第084568号	面积 (m <sup>2</sup> )	142.19	用途	住宅
备注					
抵押信息					
抵押权人	中国银行股份有限公司铜陵分行	抵押金额(万元)	70	抵押人	张吕霞/万昌友
不动产证明号	2013004155	债务履行起始时间	2012年01月13日	债务履行截止时间	2020年01月13日
抵押权人	叶秀恒	抵押金额(万元)	20	抵押人	张吕霞/万昌友
不动产证明号	2015006169	债务履行起始时间	2015年09月24日	债务履行截止时间	2016年03月23日
查封信息					
查封法院	铜陵市铜官山区人民法院				
查封起始时间	2016年01月11日	查封截止时间	2019年01月10日		
查封法院	铜陵市铜官区人民法院				
查封起始时间	2019年01月10日	查封截止时间	2022年00月00日		
查封法院	铜陵市郊区人民法院				
查封起始时间	2022年00月00日	查封截止时间	2025年00月00日		
查封法院	铜陵市铜官山区人民法院				
查封起始时间	2019年01月11日	查封截止时间	2022年01月10日		



法院	铜梁市铜梁区人民法院		
查封 起始 时间	2022年01月10日	查封 截止 时间	2025年00月00日
法院	铜梁市铜梁区人民法院		
查封 起始 时间	2025年00月00日	查封 截止 时间	2028年00月00日
异议信息			

受理人：徐慧

登记机构：（印章）

领取人：

日期：2019年12月12日 10:17

