

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：铜陵市铜庄一区 9 栋 403 室住宅
房地产市场价值评估

估价委托人：铜陵市中级人民法院

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：	侯金刚	3420200062
	施志君	3420140047

估价报告出具日期：2022 年 06 月 08 日

估价报告编号：皖华兴房估报字[2022]第 3287 号

致估价委托人函

铜陵市中级人民法院：

我公司受贵院《司法鉴定委托书》【(2022)皖 07 法鉴字 010 号】的委托，对孙怀兵名下的位于铜陵市铜庄一区 9 栋 403 室涉案住宅用房，建筑面积为 77.94 平方米，于价值时点 2022 年 05 月 31 日的房地产市场价格价值进行了评估。

估价对象铜庄一区 9 栋 403 室住宅用房一览表

权利人	坐落	建筑面积 (m ²)	用途	不动产权证	结构	所在层/ 总层数	建筑 年代	宗地 性质
孙怀兵	铜陵市铜庄一区 9 栋 403 室	77.94	住宅	2003011694	混合	4/5F	1994	出让

估价对象范围包括分摊的土地使用权、地上建筑物以及与房屋不可分割的满足其使用功能的室内固定装修及附属配套设施价值，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值类型：市场价值，是基础设施在“六通一平”状态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查勘和核查，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、收益法进行了测算。

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 2022 年 05 月 31 日的市场价值为：

评估总价：¥563039 元；

大写：人民币伍拾陆万叁仟零叁拾玖元整。

估价结果表

权利人	估价对象	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
孙怀兵	铜陵市铜庄一区 9 栋 403 室	77.94	7224	563039

特别提示:

1. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日(2022年06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;
2. 评估报告使用者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、评估目的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;
3. 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据,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;
4. 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。



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

二〇二二年六月八日



房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：铜陵市中级人民法院

地址：安徽省铜陵市铜官区翠湖二路 55 号

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

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

估价对象为铜陵市铜庄一区 9 栋 403 室住宅用房。本次估价对象建筑面积为 77.94 平方米，估价对象范围包括分摊的土地使用权、地上建筑物以及与房屋不可分割的满足其使用功能的室内固定装修及附属配套设施价值，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（一）实物状况

1、土地实物状况：

估价对象位于铜陵市铜庄一区，宗地位置东临支路、南临淮河大道、西临闽商大厦、北临铜冠金樽广场，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、通燃气及宗地内场地平整）。

2、建筑物实物状况：

估价对象为铜陵市铜庄一区 9 栋 403 室，根据委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》等资料，估价对象房屋建筑面积为 77.94 平方米，规划用途为住宅，结构为混合，房屋总层数为 5 层，本次估价对象位于第 4 层，建成于 1994 年。根据估价师现场勘查，未能进入室内，根据委托人提供的《函》，本次评估设定估价对象室内装修为简装，水、电、通讯、燃气等配套设施齐全；层高：3.0M，外观七成新左右。经现场查看，估价对象维护和使用状况较好。

（二）权益状况

1、土地权益状况

根据估价人员现场调查了解，估价对象所占土地类型为出让，用途为住宅，本次评估假设土地权利性质为出让，用途为城镇住宅用地，终止日期 2044 年 9 月。

2、建筑物权益状况

根据委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》显示，估价对象位于铜陵市铜庄一区 9 栋 403 室，权利人为孙怀兵，不动产权证号为 2003011694，建筑面积为 77.94 平方米，规划用途为住宅，建成于 1994 年。至价值时点 2022 年 05 月 31 日，房屋已使用年限约 28 年，按混合结构 50 年耐用年限计算，尚可使用年限约为 22 年。

本次评估产权人不配合，未能进入室内，无法判断房屋使用情况，本次评估假设为自用。

（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。

估价对象位于铜庄一区 9 栋 403 室，宗地位置东临支路、南临淮河大道、西临闽商大厦、北临铜冠金樽广场；周边有铜冠花园、爱国西村、逸景美苑等住宅小区，以及铜陵市爱国小学、铜陵市第十二中学、鹤山社区邻里中心、华联超市、中国银行、中国邮政储蓄银行等，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 17、19、23、26 路等

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

2022 年 05 月 31 日（价值时点设定为估价对象第二次现场查勘之日）。

六、价值类型

市场价值：房地产市场价值为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。

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”状态下住宅用途房地产于价值时点 2022 年 05 月 31 日的市场价值。

七、估价原则

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

（一）独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是房地产估价的最高行为准则。独立原则要求估价机构本身应当是一个不依赖他人、不受他人束缚的独立机构；要求估价机构和估价人员于估价对象及相关当事人没有利害关系；要求估价机构和估价人员在估价中不应受外部因素的影响，不屈从于外部压力，完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价。所谓客观，是要求估价机构和估价人员不带着自己的好恶、情感和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价。所谓公正，是要求估价机构和估价人员在估价中应公平、正直，不偏袒任何一方。因此，遵循独立、客观、公正原则的核心，是估价机构和估价人员应站在中立的立场上，评估出一个对各方当事人来说都是公平合理的价值。

（二）合法原则



房地产估价必须以估价对象的合法使用、合法交易、合法处分为前提进行。遵循合法原则，第一、要求在估价时必须确认估价对象具有合法的产权；第二、要求在估价时所涉及的估价对象的用途必须是合法的；第三、估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分必须是合法的。

大写：人民币伍拾陆万叁仟零叁拾玖元整。

估价结果表

权利人	估价对象	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
孙怀兵	铜陵市铜庄一区 9 栋 403 室	77.94	7224	563039

十一、注册房地产估价师

估价师姓名	房地产估价师注册号	估价师签字
侯金刚	3420200062	
施志君	3420140047	

十二、实地查勘期

二〇二二年五月三十日至二〇二二年五月三十一日。

十三、估价作业期

2022 年 05 月 30 日至 2022 年 06 月 08 日。

十四、估价报告有效期

估价报告的有效期限为二〇二二年六月八日至二〇二三年六月七日止。

十五、其他需要说明的事项

1. 估价结果是估价人员模拟市场形成价格的机制和过程，将估价对象客观存在的价格或价值揭示、显现出来。估价结果不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

2. 本估价结果仅供为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，最终市场价值额的确定须当事双方根据公开市场价值发生时估价对象的权利状况、实体状况、该类房地产的市场状况等因素综合确定。

3. 关于估价对象权属证件的合法性、有效性，登记机关在办理转让时予以确认，权属有瑕疵的依法不能办理相关手续，我们提请报告使用人关注这一点。

4. 本估价报告正本一式伍份，除此之外的任何形式的非正本均无使用效力。