

房地产估价报告



扫描二维码获取报告信息

铜陵蓝天房估报字[2022]007号

估价项目名称： 铜陵市铜官区人民法院委托的位于铜陵市白鹤家园14栋605室及阁楼住宅房地产公开市场价格评估

委 托 方： 铜陵市铜官区人民法院

估 价 方： 铜陵蓝天房地产估价有限责任公司

估 价 人 员： 唐旺麟、汪玉顺

估价作业日期： 2022/6/10 - 2022/6/17

报告备案编号： 1386715508224

可在皖房网报告查询平台查询真伪

报告日期:2022/6/17

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]007号

估价项目名称：铜陵市铜官区人民法院委托的位于铜陵市
白鹤家园 14 栋 605 室及阁楼住宅房地产
公开市场价格评估

估价委托人：铜陵市铜官区人民法院

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：二〇二二年六月十七日

致估价委托人函

铜陵市铜官区人民法院：

铜陵蓝天房地产估价有限责任公司受贵方委托，对位于铜陵市白鹤家园 14 栋 605 室及阁楼住宅房地产在价值时点 2022 年 6 月 10 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铜陵市白鹤家园 14 栋 605 室及阁楼住宅房地产。估价对象证载用途为住宅，房地产权利人为米德收，建筑结构为钢混结构，地上建筑物总层数 7 层，估价对象位于第 6 层及阁楼，2013 年建成，总建筑面积为 130.53 平方米（其中六层 78.96 平方米，阁楼 51.57 平方米）。

二、价值时点：2022 年 6 月 10 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格。

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	房地产权证号	所在层数	建筑面积 (m ²)	六层单价 (元/m ²)	总价 (万元)	备注
米德收	白鹤家园 14 栋 605 室及阁楼	皖 (2018) 铜陵市不动产权第 0013892 号	六层	78.96	3012	23.78	含室内不可移动装修、出让地价
			阁楼	51.57	1506	7.77	
合计			/	130.53	/	31.55	/
大写 (人民币)：参拾壹万伍仟伍佰元整 (取整至百位)							

七、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：
(盖章)

铜陵蓝天房地产估价有限责任公司
二〇二二年六月十七日



估价结果报告

一、委托人：铜陵市铜官区人民法院

单位地址：铜陵市铜官区天津路

联系人：何辉

联系电话：0562-2868071

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铜陵市白鹤家园 14 栋 605 室及阁楼住宅房地产。

（二）估价对象基本情况

估价对象为位于铜陵市白鹤家园 14 栋 605 室及阁楼住宅房地产，证载用途为住宅，房地产房地产权利人为米德收，建筑规模均一般。

1、实物状况

（1）土地实物状况

估价对象所在总地块名称为白鹤家园地块，根据委托方提供的《不动产权证》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

土地面积	估价对象所在总地块土地面积为 75330 平方米。
土地用途	城镇住宅用地。
土地形状	形状大致呈矩形。
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“六通”（通路、给水、排水、通电、通气、通讯），宗地内达到“六通一平”（通上水、通下水、通电、通气、通路、通讯及场地平整）。
土地四至	东临铜都大道，南临铜港路、西、北临空地。
土地使用期限	根据委托方提供的资料，估价对象土地终止时间为 2080 年 9 月 25 日，土地剩余年限为 58.3 年。
其他	无。

估价对象所在总地块位于铜陵市城区边缘，土地面积适中，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现有利影响。

（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	白鹤家园 14 栋 605 室及阁楼。
建筑规模	总建筑面积为 130.53 平方米（其中六层 78.96 平方米，阁楼 51.57 平方米），规模一般。
用途	证载用途为住宅，现状用途亦为住宅。
层数	总层数为 7 层，为住宅楼，估价对象位于第 6 层及阁楼。
建筑年代	2013 年。
建筑结构	钢混结构。
外观	外墙涂料。
物业管理	有物业管理公司管理。
设施设备	估价对象水电等设施设备齐全，维护状况较好。
装修装饰	六层：客厅：地面砖，墙面乳胶漆，顶棚乳胶漆；主卧：木地板，乳胶漆墙、顶，实木衣柜；次卧：木地板，乳胶漆墙、顶，实木衣柜，电脑桌；书房（厨房改造）：木地板，乳胶漆墙、顶，书柜一组；卫生间：地面砖、墙面砖，集成吊顶，马桶，洗脸池等卫浴具齐全；储藏室：地面砖，墙面乳胶漆；实木楼梯。 阁楼：客厅：地面砖，墙面乳胶漆，石膏吊顶，吊柜一组；卧 1：木地板，乳胶漆墙、顶，实木衣柜，电脑桌；卧 2：木地板，乳胶漆墙、顶，实木衣柜；厨房：地面砖，墙面砖，集成吊顶，厨柜（实木柜，

	不锈钢台面)，吊柜一组；卫生间：地面砖、墙面砖，集成吊顶，马桶，洗脸池等卫浴具齐全。实木门及门套，窗套。装修维护状况一般。
层高	六层室内净高均约 2.9 米，阁楼净高约 2.8 米。
临路状况	临小区内部道路
空间布局	总体布局较好。
防水、保温、隔热、通风、采光、日照	较好。
新旧成度	钢混结构非生产用房经济耐用年限 60 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	——。

作为住宅用房，估价对象的面积一般，建筑物成新率较高，层高适合居住，设备设施维护状况较好，装修状况维护状况一般。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《不动产登记信息摘抄证明》、《不动产权证》，估价对象权益状况详见下表：

估价对象权益状况一览表

土地权益状况描述	土地所有权	国有土地。
	土地使用权	根据委托方提供的资料及估价人员现场查勘，估价对象所在总地块名称为白鹤家园小区地块，土地总面积为 75330 平方米，土地用途为城镇住宅用地，估价对象的土地使用权人为米德收，土地使用权类型为出让，土地使用年限至 2080 年 9 月 25 日止，土地剩余年限 58.3 年，不动产权证证号为：皖(2018)铜陵市不动产权第 0013892 号。
	土地使用管制	估价对象位于铜陵市白鹤家园 14 栋 605 室及阁楼，根据调查，该楼盘土地用途属于住宅用地，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使用。
建筑物权益状况	建筑物所有权	估价对象的所有权人为米德收单独所有，不动产权证号：皖(2018)铜陵市不动产权第 0013892 号。
	出租或占用情况	经现场查勘，估价对象在价值时点为无租赁权。
	其他权利设立情况	根据委托方提供的资料，估价对象在价值时点存在抵押权，并已被铜陵市郊区人民法院查封。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。
	拖欠税费情况	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。
	其他特殊情况	——
	其他	——

根据委托方提供的资料，假设估价对象在估价对象在价值时点存在抵押权，并已被铜陵市郊区人民法院查封，无租赁权等其他使用权管制等特殊状况，估价对象的产权清晰。

3、区位状况

价对象区位状况一览表

位置描述	坐落	估价对象坐落于铜陵市白鹤家园 14 栋 605 室及阁楼；具体位置见《估价对象区域位置示意图》。
	方位	所在小区东临铜都大道，南临铜港路、西、北临空地。
	距离	距市商服中心约 6500 米，距铜陵高铁站、长途汽车站约 10000 米，距铜陵北站约 33000 米；
	临街状况	小区东临铜官大道、南临铜港路。
	朝向	朝南。
	楼层	地上总层数 7 层，估价对象位于第 6 层及阁楼。
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	估价对象所在楼宇附近有多路公共汽车经过，交通较方便。
	交通管制情况	全天双向行驶。
	停车方便程度	估价对象区域内有停车场，停车较方便。
周围环境和景观(周围环境照片详见附件)	自然环境	估价对象环境、卫生状况一般，噪音影响较小。
	人文环境	邻近均以住宅为主，人文环境一般。
	景观	/。
外部配套设施	外部基础设施	宗地外“六通”（通路、给水、排水、通电、通气、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疗设施；住宅小区有丽景花园城、罗家村山庄等，学校有望江亭小学；区域内有零售、餐饮、娱乐等商服项目；有工商银行、建设银行等金融服务业。

估价对象位于铜陵市白鹤家园，小区二面临路，交通便捷，环境一般，配套设施状况一般。估价对象区位状况一般，作为住宅用房，区位状况对房价有一定影响。

五、价值时点：2022 年 6 月 10 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。

(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六月十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	房地产权证号	所在层数	建筑面积 (m ²)	六层单价 (元/m ²)	总价 (万元)	备注
米德收	白鹤家园 14 栋 605 室及阁楼	皖(2018)铜陵市不动产权第 0013892 号	六层	78.96	3012	23.78	含室内不可移动装修、出让地价
			阁楼	51.57	1506	7.77	
合计			/	130.53	/	31.55	/
大写(人民币): 参拾壹万伍仟伍佰元整 (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	汪玉顺	2022年6月17日
唐旺麟	3420120042	唐旺麟	2022年6月17日

十二、实地查勘期：

二〇二二年六月十日

十三、估价作业期：

二〇二二年六月十日至二〇二二年六月十七日

铜陵蓝天房地产估价有限责任公司
二〇二二年六月十七日

