

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010号

估价项目名称: 枞阳县枞阳镇山水兰庭3#楼405室住宅房地产市场价值评估(安徽省铜陵市枞阳县)

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: 2021/12/16 - 2022/2/28

报告备案编号: 669988495894

[可在皖房网报告查询平台查询真伪](#)

报告日期:2022/3/9

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/T50899-2013《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评估的位于枞阳县枞阳镇山水兰庭 3#楼 405 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：

本报告估价对象为位于枞阳县枞阳镇山水兰庭 3#楼 405 室房地产，建筑面积为 128.56 平方米。根据委托方提供的《房地产权证》，至价值时点，该房地产权利人为周桃林。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 2 月 15 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：

估价对象枞阳县枞阳镇山水兰庭 3#楼 405 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：64.52 万元

大写：陆拾肆万伍仟贰佰元整

建筑面积：128.56 平方米

房地产单价：5019 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限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）：

周胜刚



二〇二二年三月二十八日

房地产估价结果一览表

| 估价机构：安徽天元行房地产评估咨询有限公司 | | 估价报告编号：（铜陵）皖天元[2022]（房估）字第 010 号 | | 价值时点：2022 年 2 月 15 日 | | | | | | | | | |
|-----------------------|----------------------|----------------------------------|----------------------|----------------------|------|------|---------|---------|----------|-----------------------|--------------------------|-----------|------------|
| 房地产权利人 | 估价对象名称 | 房地产权证号 | 估价对象坐落 | 证载用途 | 实际用途 | 设定用途 | 建筑结构 | 竣工年代（年） | 所在层数/总层数 | 建筑面积（m ² ） | 房地产单价（元/m ² ） | 房地产总价（万元） | 备注 |
| 周桃林 | 枞阳县枞阳镇山水兰庭 3#楼 405 室 | 房地产权证枞阳字第 00016584 号 | 枞阳县枞阳镇山水兰庭 3#楼 405 室 | 住宅 | 住宅 | 住宅 | 钢筋混凝土结构 | 2009 | 4/6 | 128.56 | 5019 | 64.52 | 含装潢 含地价 |

备注：1. 本次估价对象状况依据委托方提供的《房地产权证》和估价人员的现场查勘。

2. 本报告结果仅为人民法院确定财产处置参考依据。

3. 根据委托方介绍，估价对象中在价值时点已被查封，根据评估目的，本次评估不考虑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。

4. 其他参照估价报告中“注册房地产估价师声明”和“估价的假设和限制条件”。



安徽天元行房地产评估咨询有限公司

二〇二二年二月二十八日

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: 何先生
 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: 甘方胜
 联系人: 易晓芳、李潇
 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. 实物状况因素分析:

(1) 估价对象范围

估价对象范围为坐落于枞阳县枞阳镇山水兰庭 3#楼 405 室住宅房地产(含装潢, 含地价, 不含其他资产)。

(2) 估价对象基本状况

根据委托方提供的《房地产权证》等资料, 其房地产权利人、房地坐落、房地产权证证号、证载用途、实际用途、设定用途、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 估价对象状况一览表

| 房地产权利人 | 房地坐落 | 房地产权证证号 | 证载用途 | 实际用途 | 设定用途 | 建筑面积 (㎡) | 所在层数 /总层数 | 建筑物 结构 | 竣工 年代 | 规模 |
|--------|----------------------|---------------------|------|------|------|-------------|--------------|-----------|----------|----|
| 周桃林 | 枞阳县枞阳镇山水兰庭 3#楼 405 室 | 房地权证枞阳字第 00016584 号 | 住宅 | 住宅 | 住宅 | 128.56 | 4/5 | 钢混结构 | 2009 年 | 一般 |

(3) 土地基本状况

委托方未提供估价对象的土地权属资料。经电话咨询枞阳县不动产登记中心, 估价对象所在整宗地的土地用途为其他商服用地、城镇住宅用地, 使用权类型为出让, 终止日期为 2057 年 10 月 12 日。根据委托方提供的《房地产权证》, 估价对象证载规划用途为住宅。根据估价人员现场勘察, 估价对象所在地块现状实际用途为城镇住宅用地。本次评估按土地用途为城镇住宅用地、土地使用权类型为出让设定, 终止日期按 2057 年 10 月 12 日描述。

经估价人员现场勘察，估价对象所在整宗地四至为东临青山路，北临银塘路，南、西均临枞阳县法制文化公园。估价对象所在整宗地实际开发程度：宗地红线外“六通”及红线内“六通一平”。

估价对象所在整宗地较规则，地势平坦，地质、水文状况较好，规划限制条件一般，利用状况较好。

(4) 建筑物基本状况

本次估价对象坐落于枞阳县枞阳镇山水兰庭 3#楼 405 室，其房地产权利人为周桃林。其建筑物基本状况描述如下表 4-2。

表 4-2 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 ²) | 竣工年代 | 装饰装修 |
|----------------------|-------|-------|------|------|-----|------------------------|--------|------|
| 枞阳县枞阳镇山水兰庭 3#楼 405 室 | 水、电齐全 | 钢混结构 | 一般 | 4 | 6 | 128.56 | 2009 年 | 普通 |

(5) 建筑物室内装饰装修状况

表 4-3 估价对象室内装饰装修状况明细表

| | |
|-----|--------------------------------|
| 客厅 | 地面砖、石膏吊顶、乳胶漆墙、一面电视背景墙 |
| 阳台 | 地面砖、乳胶漆顶、墙面砖、洗衣池一个 |
| 小客厅 | 实木地板、石膏吊顶、墙纸 |
| 小房间 | 实木地板、石膏吊顶、墙纸、一面整体衣柜 |
| 书房 | 实木地板、石膏吊顶、墙纸、一面书柜 |
| 大房间 | 实木地板、石膏吊顶、墙纸、移门衣柜一组 |
| 主卫 | 地面砖、墙面砖、集成吊顶、淋浴间一个、马桶一个、面盆组合一个 |
| 阳台 | 地面砖、乳胶漆顶、墙面砖 |
| 餐厅 | 地面砖、乳胶漆墙、石膏吊顶、一面展示柜 |
| 厨房 | 地面砖、墙面砖、集成吊顶、厨房地柜、吊柜 |
| 次卫 | 地面砖、墙面砖、集成吊顶、马桶一个、面盆组合一个 |

2. 权益状况因素分析:

(1) 土地权益状况描述与分析:

估价对象的土地所有权属国家所有。委托方未提供估价对象的土地权属资料。经电话咨询枞阳县不动产登记中心，估价对象所在整宗地的土地用途为其他商服用地、城镇住宅用地，使用权类型为出让，终止日期为 2057 年 10 月 12 日。根据委托方提供的《房地产权证》，估价对象证载规划用途为住宅。根据估价人员现场勘察，估价对象所在地块现状实际用途为城镇住宅用地。本次评估按土地用途为城镇住宅用地、土地使用权类型为出让设定，终止日期按 2057 年 10 月 12 日描述。

(2) 建筑物权益状况描述与分析:

根据估价人员现场勘察和委托方提供的资料表明，本次估价对象为坐落于枞阳县枞阳镇山水兰庭 3#楼 405 室住宅房地产，已办理《房地产权证》。其房地产权人为周桃林。

根据委托方介绍，估价对象在价值时点已被查封，但未提供查封信息。根据评估目的，本次评估不考虑查封状况对房地产价格的影响，即未做权利