

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：铜陵市铜都天地花园 37 栋 102 室住宅
房地产市场价值评估

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： 侯金刚 3420200062
 施志君 3420140047

估价报告出具日期：2022 年 06 月 30 日

估价报告编号：皖华兴房估报字[2022]第 4133 号

致估价委托人函

铜陵市铜官区人民法院：

我公司受贵院《司法鉴定委托书》【(2022)皖 0705 法鉴字 135 号】的委托，对张伶俐、刘安祁名下的位于铜陵市铜都天地花园 37 栋 102 室涉案住宅用房，建筑面积为 128.09 平方米，于价值时点 2022 年 06 月 22 日的房地产市场价值进行了评估。

估价对象铜都天地花园 37 栋 102 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	共有 情况
张伶俐、刘安祁	铜陵市铜都天地花园 37 栋 102 室	128.09	住宅	房地权证铜房 2013 字第 025640-1、025640-2 号	钢混	1/6F	2013	共同共有

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 06 月 22 日的市场价值为：

评估总价：¥1166388 元；

大写：人民币壹佰壹拾陆万陆仟叁佰捌拾捌元整。

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)
张伶俐、 刘安祁	铜陵市铜都天地花园 37 栋 102 室	128.09	9106	1166388

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30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

二〇二二年六月三十日



房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：铜陵市铜官区人民法院

地址：安徽省铜陵市铜官区天津路与杨村路交叉口西 200 米路南

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都天地花园 37 栋 102 室住宅用房。本次估价对象建筑面积为 128.09 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都天地花园，宗地位置东临塔冲路、南临塔冲路、西临铜都大道、北临铜井路，土地形状不规则，地势较平坦，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都天地花园 37 栋 102 室，根据委托人提供的《房地产权证》《不动产登记信息摘抄证明》等资料，估价对象房屋建筑面积为 128.09 平方米，规划用途为住宅，结构为钢混，房屋总层数为 6 层，本次估价对象位于第 1 层，有庭院，建成于 2013 年。根据估价师现场勘查，室内 3 室 2 厅 1 厨 2 卫，室内卧室、客餐厅地面木地板，墙面乳胶漆，石膏、乳胶漆顶，厨房、卫生间地面地板砖、墙面墙砖，水、电、通讯、燃气等配套设施齐全；室内净层高：2.8M，外观九成新左右。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以及结合相关资料，本次评估假设土地权利性质为出让，用途为城镇住宅用地，土地取得时间为房屋建成前 2 年，即 2011 年，住宅用地最高年限 70 年，土地剩余年限为 59 年。

2、建筑物权益状况

根据委托人提供的《房地产权证》《不动产登记信息摘抄证明》显示，估价对象位于铜陵市铜都天地花园 37 栋 102 室，权利人为张伶俐、刘安祁，共同共有，房地产权证号为房地权证铜房 2013 字第 025640-1、025640-2 号，建筑面积为 128.09 平方米，规划用途为住宅，建成于 2013 年。至价值时点 2022 年 06 月 22 日，房屋已使用年限约 9 年，按钢混结构 60 年耐用年限计算，尚可使用年限约为 51 年。目前产权人父母居住。

（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 37 栋 102 室，宗地位置东临塔冲路、南临塔冲路、西临铜都大道、北临铜井路；周边有蓝山名苑、鼎元官邸、联盟新苑等住宅小区，以及铜陵市第一中学、铜陵市第十一中学、铜陵大市场、中国农业银行、中国邮政储蓄银行、铜官区政府、铜陵市中医院等，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 10、14、18、25 路等公交车；地势较平坦，基础配套设施齐全，生活便利。

五、价值时点

2022 年 06 月 22 日（价值时点设定为估价对象现场查勘之日）。

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 06 月 22 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。

（三）价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点时的客观合理的价格或价值。同一宗房地产在不同时点往往会有不同的价格，所以在评估一宗房地产价格时，必须假定市场情况停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况也是以其在该时点的状况为准。

（四）替代原则

遵循替代原则，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。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提。替代原则也反映了房地产估价的基本原理和最一般的估价过程，房地产估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理的价格或价值，对房地产交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或成立的价格，房地产估价就是参照公开市场上足够数量的类似房地产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或价值的。

（五）最高最佳利用原则

房地产估价中所确定的客观合理价格或价值，其实质是房地产的经济价值，体现在房地产的利用过程中。房地产估价时必须以估价对象用于最高最佳利用为前提，使确定的估价结论时保持相同的口径。最高最佳利用需要同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。最高最佳利用是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。

八、估价依据

（一）国家法律、法规

1. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第三次修正）；

3. 《中华人民共和国土地管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

4. 《中华人民共和国城乡规划法》（根据 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正）；

5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年 7 月 2 日中华人民共和国国务院令 第 743 号第三次修订）；

6. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令 第 46 号）。

（二）部门规章、规范性文件

1. 《城市房地产转让管理规定》（2001 年 8 月 15 日修正）；

2. 《房地产司法鉴定估价指导意见》（试行）；

3. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》；

4. 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》

（法释[2018]15 号）；

5. 《最高人民法院关于委托评估工作规范》（法办[2018]273 号）；

6. 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（2021 年 9 月 1 日施行）。

（三）技术标准

1. 《房地产估价规范》（国标 GB/T 50291-2015）；

2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。

（四）委托人提供的有关资料

1. 铜陵市铜官区人民法院《司法鉴定委托书》【（2022）皖 0705 法鉴字 135 号】复印件；

2. 《不动产登记信息摘抄证明》复印件；

3. 房地产权证复印件等。

（五）估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的资料

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：

估价对象位于铜陵市铜都天地花园，宗地位置东临塔冲路、南临塔冲路、西临铜都大道、北临铜井路，土地形状不规则，地势较平坦，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都天地花园 37 栋 102 室，根据委托人提供的《房地产权证》《不动产登记信息摘抄证明》等资料，估价对象房屋建筑面积为 128.09 平方米，规划用途为住宅，结构为钢混，房屋总层数为 6 层，本次估价对象位于第 1 层，建成于 2013 年。根据估价师现场勘查，室内 3 室 2 厅 1 厨 2 卫，室内卧室、客餐厅地面木地板，墙面乳胶漆，石膏、乳胶漆顶，厨房、卫生间地面地板砖、墙面墙砖，水、电、通讯、燃气等配套设施齐全；室内净层高：2.8M，外观九成新左右。经现场查看，估价对象维护和使用状况较好。

二、权益状况描述与分析

1、土地权益状况

根据估价人员现场调查以及结合相关资料，本次评估假设土地权利性质为出让，用途为城镇住宅用地，土地取得时间为房屋建成前 2 年，即 2011 年，住宅用地最高年限 70 年，土地剩余年限为 59 年。

2、建筑物权益状况

根据委托人提供的《房地产权证》《不动产登记信息摘抄证明》显示，估价对象位于铜陵市铜都天地花园 37 栋 102 室，权利人为张伶俐、刘安祁，共同共有，房地产权证号为房地权证铜房 2013 字第 025640-1、025640-2 号，建筑面积为 128.09 平方米，规划用途为住宅，建成于 2013 年。至价值时点 2022 年 06

月 22 日，房屋已使用年限约 9 年，按钢混结构 60 年耐用年限计算，尚可使用年限约为 51 年。目前产权人父母居住。

综上所述，估价对象的权益为土地使用权、房屋所有权。

三、区位状况描述与分析

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。

(一) 地理位置：估价对象位于铜陵市铜都天地花园 37 栋 102 室。估价对象所在宗地位置东临塔冲路、南临塔冲路、西临铜都大道、北临铜井路。周边生活配套设施较完善，交通较便利，地理位置较好。

(二) 交通便捷度：估价对象位于铜陵市铜都天地花园 37 栋 102 室，附近有 10 路、14 路、18 路、25 路等公交途经此处，估价对象距公交站点约 100 米，交通较便捷。

(三) 公共配套设施：估价对象周边有周边有蓝山名苑、鼎元官邸、联盟新苑等住宅小区，以及铜陵市第一中学、铜陵市第十一中学、铜陵大市场、中国农业银行、中国邮政储蓄银行、铜官区政府、铜陵市中医院等，小区周边学校、医院、超市、菜市、酒店等一应俱全，各项公共服务设施较齐全。

(四) 基础设施状况：估价对象基础设施已达到“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，市政配套设施较完善。

(五) 周边环境：估价对象地处铜陵市铜都天地花园 37 栋 102 室，周边有学校、医院、商业广场，公用设施配套较完善，环境较好，房地产市场较活跃，房地产价格较稳定。

四、市场背景描述与分析

1、城市资源状况

(1) 地理位置

铜陵市位于安徽省中南部、长江下游，在东经 117° 04' ~118° 09'、北纬 30° 38' ~31° 09' 之间。东与芜湖市繁昌县、南陵县接壤，南与池州市贵

不动产登记信息摘抄证明

编号：(2021110212)

：你（单位）提出不动产登记资

料查询申请，经查询结果如下：

产权信息					
权利人	张伶俐/刘安祁	证件号			
坐落	铜都天地花园37栋102室 ✓				
原权利人	高速地产集团铜陵有限公司	不动产单元号	340705009003GB00001F00370102		
产权证号	2013025640-1; 2013025640-2	面积 (m ²)	128.09	用途	住宅
备注					
抵押信息					
抵押权人	郭胜兵	抵押金额(万元)	70	抵押人	张伶俐/刘安祁
不动产证明号	2013006013	债务履行起始时间	2013年10月28日	债务履行截止时间	2013年11月27日
查封信息					

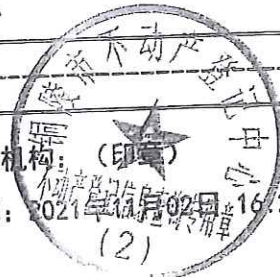
异议信息					

受理人：张非凡

领取人：

登记机构：(印章)

日期：2021年11月02日 16:29



(2)