

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：铜陵市恒大绿洲 34 栋 2402 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 07 月 12 日

估价报告编号：皖华兴房估报字[2022]第 4195 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 118 号】的委托，对瞿华龙名下的位于铜陵市恒大绿洲 34 栋 2402 室涉案住宅用房，建筑面积为 199.26 平方米，于价值时点 2022 年 06 月 29 日的房地产市场价值进行了评估。

估价对象恒大绿洲 34 栋 2402 室住宅用房一览表

权利人	坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用途	不动产权证	结构	所在层/ 总层数	建筑 年代	使用 情况
瞿华龙	铜陵市恒大绿洲 34 栋 2402 室	199.26	住宅	皖(2018)铜陵市不动产权第 0006772 号	钢混	24/33F	2017	空置

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 29 日的市场价值为：

评估总价：¥1336038 元；

大写：人民币壹佰叁拾叁万陆仟零叁拾捌元整。

### 估价结果表

权利人	估价对象	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (元)
瞿华龙	铜陵市恒大绿洲 34 栋 2402 室	199.26	6705	1336038

**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07月12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。



# 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

估价对象为铜陵市恒大绿洲 34 栋 2402 室住宅用房。本次估价对象建筑面积为 199.26 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恒大绿洲，宗地位置东临衡山大道、南临翠湖四路、西临石城大道、北临翠湖六路，土地形状较规则，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：

估价对象为铜陵市恒大绿洲 34 栋 2402 室,根据委托人提供的《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 199.26 平方米,规划用途为住宅,结构为钢混,房屋总层数为 33 层,本次估价对象位于第 24 层,建成于 2017 年。根据估价师现场勘查,室内 4 室 2 厅 1 厨 2 卫,室内精装,室内卧室木地板,客餐厅地面地砖,墙面乳胶漆,乳胶漆顶,厨房、卫生间地面地板砖、墙面墙砖,水、电、通讯、电梯、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 2015 年,住宅用地最高年限 70 年,土地剩余年限为 63 年。

### 2、建筑物权益状况

根据委托人提供的《不动产登记信息摘抄证明》显示,估价对象位于铜陵市恒大绿洲 34 栋 2402 室,权利人为瞿华龙,房地产权证号为皖(2018)铜陵市不动产权第 0006772 号,建筑面积为 199.26 平方米,规划用途为住宅,建成于 2017 年。至价值时点房屋已使用年限约 5 年,按钢混结构 60 年耐用年限计算,尚可使用年限约为 55 年。目前空置。

## (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。

估价对象位于恒大绿洲 34 栋 2402 室,宗地位置东临衡山大道、南临翠湖四路、西临石城大道、北临翠湖六路;周边有恒大御府、公园道壹号、中粮熙华府等住宅小区,以及铜陵学院、市委党校、师范附小、第十中学、铜陵职业技术学院、邮政储蓄银行、翠湖公园、西湖湿地公园等,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 14、17、

39 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 29 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 29 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。

# 不动产登记信息摘抄证明

编号：（ 20220516100 ）

：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	瞿华龙	证件号			
坐落	恒大绿洲34栋2402室				
原权利人	铜陵恒大置业有限公司	不动产单元号	340705007011GB00002F00342402		
产权证号	皖(2018)铜陵市不动产权第0006772号	面积(m <sup>2</sup> )	199.26	用途	住宅
备注					
抵押信息					
抵押权人	上海浦东发展银行股份有限公司铜陵支行	抵押金额(万元)	92	抵押人	瞿华龙
不动产证明号	皖(2018)铜陵市不动产权证明第0006757号	债务履行起始时间	2016年11月29日	债务履行截止时间	2031年11月29日
查封信息					
查封法院	安徽省铜陵市郊区人民法院				
查封起始时间	2019年03月07日	查封截止时间	2022年03月06日		
查封法院	铜陵市公安局郊区分局				
查封起始时间	2022年03月06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	2023年00月00日		
查封法院	安徽省铜陵市铜官区人民法院				
查封起始时间	2023年00月00日	查封截止时间	2026年00月00日		
异议信息					