

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091号

估价项目名称: 铜陵翠湖二路北侧、天山大道西侧时代名门S3号楼
101室、1号楼1056、1058、1060、1062、1066、
1068室商业及6号楼3304室住宅房地产

委托方: 铜陵市中级人民法院

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、刘卫华

估价作业日期: 2022/5/13 - 2022/7/22

报告备案编号: 669563522140

可在皖房网报告查询平台查询真伪

报告日期:2022/7/29

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：（铜陵）皖天元[2022]（房估）字第 091 号

估价项目名称：铜陵翠湖二路北侧、天山大道西侧时代名门 S3
号楼 101 室、1 号楼 1056、1058、1060、1062、
1066、1068 室商业及 6 号楼 3304 室住宅房地产
市场价值评估（安徽省铜陵市）

估价委托人：铜陵市中级人民法院

房地产估价机构：安徽天元行房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：王伟宏（注册号：3420040046）
刘卫华（注册号：3420070056）

估价报告出具日期：二〇二二年七月二十二日

致估价委托人函

铜陵市中级人民法院：

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铜陵翠湖二路北侧、天山大道西侧时代名门 S3 号楼 101 室、1 号楼 1056、1058、1060、1062、1066、1068 室商业及 6 号楼 3304 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铜陵翠湖二路北侧、天山大道西侧时代名门 S3 号楼 101 室（估价对象-1）、1 号楼 1056（估价对象-2）、1058（估价对象-3）、1060（估价对象-4）、1062（估价对象-5）、1066（估价对象-6）、1068 室（估价对象-7）商业及 6 号楼 3304 室（估价对象-8）住宅房地产，总建筑面积为 1819.79 平方米。根据委托方提供的《不动产登记信息摘抄证明》，至价值时点，估价对象-1 无权利人信息，估价对象-2 至-8 权利人为铜陵台新置业有限公司。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 6 月 2 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：

估价对象铜陵翠湖二路北侧、天山大道西侧时代名门 S3 号楼 101 室、1 号楼 1056、1058、1060、1062、1066、1068 室商业及 6 号楼 3304 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，含装修，详见《房地产估价结果一览表》）：

总金额：1862.5 万元

大写：壹仟捌佰陆拾贰万伍仟元整

总建筑面积：1819.79 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):



二〇二二年七月二十二日



附表

房地产估价结果一览表

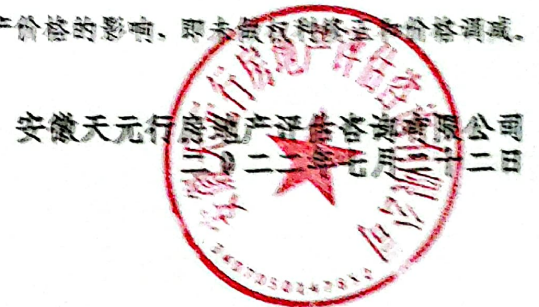
估价机构：安徽天元行房地产评估咨询有限公司

估价报告编号：（铜陵）皖天元[2022]（房估）字第091号

价值时点：2022年6月2日

权利人	估价对象编号	估价对象名称	产权证号	估价对象坐落	规划用途	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
/	-1	时代名门S3号楼101室	/		商业	售楼部	商业	钢混结构	2019	1-2/2	781.85	10517	822.27	
铜陵台新置业有限公司	-2	时代名门1号楼1056室	皖2021铜陵市不动产权第0086988号	翠湖二路北侧、天山大道西侧	商业	商业	商业	钢混结构	2019	1-2/25	107.28	10392	111.49	合建楼、合装楼
	-3	时代名门1号楼1058室	皖2021铜陵市不动产权第0086987号		商业	商业	商业	钢混结构	2019	1-2/25	102.2	10392	106.21	
	-4	时代名门1号楼1060室	皖2021铜陵市不动产权第0086986号		商业	商业	商业	钢混结构	2019	1-2/25	114.96	10392	119.47	
	-5	时代名门1号楼1062室	皖2021铜陵市不动产权第0086985号		商业	商业	商业	钢混结构	2019	1-2/25	177.97	10486	186.62	
	-6	时代名门1号楼1066室	皖2021铜陵市不动产权第0086984号		商业	商业	商业	钢混结构	2019	1-2/25	192.08	10486	201.42	
	-7	时代名门1号楼1068室	皖2021铜陵市不动产权第0086983号		商业	商业	商业	钢混结构	2019	1-2/25	213.2	10486	223.56	
	-8	时代名门6号楼3304室	皖2021铜陵市不动产权第0019074号		商业	商业	住宅	钢混结构	2019	33/33	130.25	7022	91.46	
	合计	/	/		/	/	/	/	/	/	/	/	1819.79	

- 备注：1. 本次估价对象登记及权利状况依据委托方提供的《不动产登记信息簿等证明》及相关文件中所载。
 2. 本报告结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考价。
 3. 估价对象在价值时点存在抵押权和租赁权，本次评估未考虑抵押权、租赁权存在对房地产价格的影响，也未就其是否已查封进行调查，房屋产别，估价人员未调查到其他他项权利和法定优先受偿权。
 4. 根据委托方介绍，估价对象中在价值时点已查封，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，也未就其是否已查封进行调查。
 5. 其他参照估价报告中“注册房地产估价师声明”和“估价假设和限制条件”。



估价结果报告

(一) 估价委托人:

委托人: 铜陵市中级人民法院
 法定地址: 翠湖二路 55 号
 联系人: 杨女士
 联系电话: 0562-2655353
 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: 刘卫华
 联系人: 王一宁
 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

估价对象范围为铜陵台新置业有限公司坐落于铜陵翠湖二路北侧、天山大道西侧时代名门 S3 号楼 101 室、1 号楼 1056、1058、1060、1062、1066、1068 室商业及 6 号楼 3304 室住宅房地产, 不含其他资产。

(2) 估价对象基本状况

根据委托方提供的《不动产登记信息摘抄证明》等资料, 其不动产权利人、不动产名称、产权证号、土地用途、规划用途、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, 能满足商业和居住之需要。

表 4-1 估价对象状况明细表

权利人	估价对象编号	不动产名称	产权证号	规划用途	实际用途	设定用途	建筑面积 (m ²)	所在层数 / 总层数	建筑结构	竣工年代	估价对象现状
/	-1	时代名门 S3 号楼 101 室	/	商业	售楼部	商业	781.85	1-2/2	钢混结构	2019	售楼部
铜陵台新置业有限公司	-2	时代名门 1 号楼 1056 室	皖 2021 铜陵市不动产权第 0086988 号	商业	商业	商业	107.28	1-2/25	钢混结构	2019	出租使用
	-3	时代名门 1 号楼 1058 室	皖 2021 铜陵市不动产权第 0086987 号	商业	商业	商业	102.2	1-2/25	钢混结构	2019	空置
	-4	时代名门 1 号楼 1060 室	皖 2021 铜陵市不动产权第 0086986 号	商业	商业	商业	114.96	1-2/25	钢混结构	2019	空置

-5	时代名门1号楼1062室	皖2021铜陵市不动产权第0086985号	商业	商业	商业	177.97	1-2/25	钢混结构	2019	出租使用
-6	时代名门1号楼1066室	皖2021铜陵市不动产权第0086984号	商业	商业	商业	192.08	1-2/25	钢混结构	2019	出租使用
-7	时代名门1号楼1068室	皖2021铜陵市不动产权第0086983号	商业	商业	商业	213.2	1-2/25	钢混结构	2019	出租使用
-8	时代名门6号楼3304室	皖2021铜陵市不动产权第0019074号	住宅	住宅	住宅	130.25	33/33	钢混结构	2019	出租使用
合计	/	/	/	/	/	1819.79	/	/	/	/

(3) 土地基本状况

委托方未提供土地权属信息，估价对象所在整宗地状况根据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：340700 出让 20120030）。估价对象的土地所有权属国家所有，土地使用权为铜陵台新置业有限公司以出让方式取得。其宗地名称、位置、用途、证号、面积、权利性质、四至、土地开发程度等土地登记状况详见表 4-2。

表 4-2 估价对象土地登记状况表

土地使用者	坐落	地类(用途)	土地面积(m ²)	使用权类型	土地使用权终止日期	容积率	四至	实际开发程度
铜陵台新置业有限公司	翠湖二路以北，铜陵学院以南	商业，住宅用地	81359.18	出让	住宅： 2082-08-29 商业： 2052-8-29	不高于 3.0	东临天山大道，南临翠湖二路，西临湖畔御府，北临时代广场	宗地红线外“六通”及宗地红线内部分六通一平

(4) 建筑物基本状况

本次估价对象为坐落于铜陵翠湖二路线北侧、天山大道西侧时代名门 S3 号楼 101 室、1 号楼 1056、1058、1060、1062、1066、1068 室商业及 6 号楼 3304 室住宅房地产。根据委托方提供的《不动产登记信息摘抄证明》，至价值时点，估价对象-1 无权利人信息，估价对象-2 至-8 权利人为铜陵台新置业有限公司。其建筑物基本状况描述如下表 4-3。

表 4-3 估价对象建筑物状况明细表

估价对象编号	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
-1	时代名门 S3 号楼 101 室	水、电齐全	钢混结构	较好	1-2	2	781.85	2019 年	精装
-2	时代名门 1 号楼 1056 室	水、电齐全	钢混结构	较好	1-2	25	107.28	2019 年	毛坯
-3	时代名门 1 号楼 1058 室	水、电齐全	钢混结构	较好	1-2	25	102.2	2019 年	毛坯
-4	时代名门 1 号楼 1060 室	水、电齐全	钢混结构	较好	1-2	25	114.96	2019 年	毛坯

-5	时代名门1号楼 1062室	水、电齐全	钢混结构	较好	1-2	25	177.97	2019年	普通
-6	时代名门1号楼 1066室	水、电齐全	钢混结构	较好	1-2	25	192.08	2019年	普通
-7	时代名门1号楼 1068室	水、电齐全	钢混结构	较好	1-2	25	213.2	2019年	普通
-8	时代名门6号楼 3304室	水、电齐全	钢混结构	较好	33	33	130.25	2019年	毛坯

2. 权益状况因素分析:

(1) 土地权益状况描述与分析:

《不动产登记信息摘抄证明》未能明确估价对象土地使用权终止日期。根据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》得知,合同签订日期为2012年8月29日。估价对象的土地所有权属国家所有,土地使用权人为铜陵台新置业有限公司,在此我们假设土地使用权取得时间为2012年8月29日,住宅用地使用年限为70年,土地使用权终止日期为2082年8月29日;商业用地使用年限为40年,土地使用权终止日期为2052年8月29日,土地剩余年限为30.2年。

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：营业费用、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：

1. 估价结果的确定：

估价对象房地产价格评估：根据上述估价方法评估出的结果，我们发现评估房地产市场价格时，比较法与收益法的差距较大，达 25%以上。经估价人员大量地调查当地的房地产市场状况，并综合分析后认为：目前商业和住宅房地产出租用房较多，承租群较少，租赁市场供过于求，租金收益普遍较低，故用收益法估算出的商业及住宅房地产价值远远低于正常市场交易价格，收益法不能十分准确地体现房地产价值；而比较法反映的是市场上真实成交的价格，能真实地体现房地产价值。故本次评估取比较法的结果作为估价对象房地产最终结果较为合理。则估价对象房地产价格见下表：

表 4-6 房地产估价结果确定表

相关结果	估价方法	测算结果		估价结果	备注
		比较法	收益法		
时代名门 S3 号楼 101 室	总价 (万元)	822.27	639.24	822.27	房地产价格取比较法评估结果为最终结果
	单价 (元/m ²)	10517	8176	10517	
时代名门 1 号楼 1056 室	总价 (万元)	111.49	86.91	111.49	
	单价 (元/m ²)	10392	8101	10392	
时代名门 1 号楼 1058 室	总价 (万元)	106.21	82.79	106.21	
	单价 (元/m ²)	10392	8101	10392	
时代名门 1 号楼 1060 室	总价 (万元)	119.47	93.13	119.47	
	单价 (元/m ²)	10392	8101	10392	
时代名门 1 号楼 1062 室	总价 (万元)	186.62	145.19	186.62	
	单价 (元/m ²)	10486	8158	10486	
时代名门 1 号楼 1066 室	总价 (万元)	201.42	156.7	201.42	
	单价 (元/m ²)	10486	8158	10486	
时代名门 1 号楼 1068 室	总价 (万元)	223.56	173.93	223.56	
	单价 (元/m ²)	10486	8158	10486	
时代名门 6 号楼 3304 室	总价 (万元)	91.46	73.62	91.46	
	单价 (元/m ²)	7022	5652	7022	
评估价值	总价 (万元)	1862.5	1451.51	1862.5	
	单价 (元/m ²)	/	/	/	

2. 最终确定估价对象在价值时点，未设立法定优先受偿权下的公开市场价值为（含地价，含装修，详见《房地产估价结果一览表》）：

总金额：1862.5 万元
 大写：壹仟捌佰陆拾贰万伍仟元整
 总建筑面积：1819.79 平方米
 货币种类：人民币

(十一) 估价人员：

参加估价的注册房地产估价师

工作人员	姓名	注册号	签名	签名日期
作业人员	刘卫华	3420070056		2022.7.22
审核人	王伟宏	3420040046		2022.7.22

(十二) 实地查勘期：

注册房地产估价师王伟宏于 2022 年 6 月 2 日对估价对象现场进行了实地查勘。

(十三) 估价作业期：

二〇二二年五月十三日至二〇二二年七月二十二日

安徽天元行房地产评估咨询有限公司

二〇二二年七月二十五日

