

# 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112号

估价项目名称：铜陵市新苑一区6栋306室住宅房地产市场价值评估  
(安徽省铜陵市)

委托方：铜陵市义安区人民法院

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、刘卫华

估价作业日期：2022/7/20 - 2022/9/13

报告备案编号：669269528297

[可在皖房网报告查询平台查询真伪](#)

报告日期:2022/9/13

## 致估价委托人函

铜陵市义安区人民法院：

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/T501871-2013《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的位于铜陵市新苑一区6栋306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：

本报告估价对象为汤 弘、郑 斌 位于铜陵市新苑一区6栋306室住宅房地产，建筑面积为82.88平方米。至价值时点该房地产权利人为汤中华、郑世宏。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8月25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：

估价对象铜陵市新苑一区6栋306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、装修，详见《房地产估价结果一览表》）：

总 金 额：61.36 万元

大 写：陆拾壹万叁仟陆佰元整

建筑面积：82.88 平方米

房地产单价：7404 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）：



## 房地产估价结果一览表

1: 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 112 号 价值时点: 2022 年 8 月 25 日

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 <sup>2</sup> )	房地产单价(元/m <sup>2</sup> )	房地产总价(万元)	备注
新苑一区 6 栋 306 室	房地产权证铜房 2013 字第 030783-1/-2	新苑一区 6 栋 306 室	住宅	住宅	住宅	混合结构	2000	3/6	82.88	7404	61.36	含地价、装修

1. 本次估价对象登记及权利状况依据委托方提供的《房地产权证》及相关资料中所载。
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依据。
3. 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  
二〇二二年九月十三日

# 估价结果报告

(一) 估价委托人:

委托人: 铜陵市义安区人民法院  
 法定地址: 义安区五松镇人民大道 121 号  
 联系人: 俞女士  
 联系电话: 15256635252  
 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: 刘卫华、蒋梦雨  
 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. 估价对象范围

本次估价对象范围为汤 飞、郑 飞坐落于铜陵市新苑一区 6 栋 306 室的住宅房地产(含地价、装修, 不含其他资产)。

2. 估价对象基本状况

根据估价人员现场查勘及委托方提供的《房地产权证》等资料, 其房地产权利人、房地坐落、证载用途、实际用途、设定用途、证号、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 估价对象房屋状况明细表

房地产权利人	房地坐落	证载用途	实际用途	设定用途	房地产权证证号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	所在层数/总层数	建筑物结构	竣工年代	规模
汤 飞	新苑一区 6 栋 306 室	住宅	住宅	住宅	房地产权证铜房 2013 字第 030783-1/-2	82.88	3/6	混合结构	2000 年	一般

备注: 委托方提供《房地产权证》及《不动产登记信息摘抄证明》未载明估价对象竣工年代。根据估价人员现场查勘, 估价对象建筑物的竣工标示牌记载竣工年代为 2000 年, 本次评估竣工年代按此设定。

3. 土地基本状况

根据委托方提供的估价对象《国有土地使用证》(信息不完整)、《安徽省政府非税收入一般缴款书》及介绍, 至价值时点, 估价对象《国有土地使用证》未办理变更登记, 其土地使用者为郑飞, 土地用途为 251 单一住宅用地, 土地使用权类型为划拨。被申请人郑世宏于 2013 年购买了该住宅,

并于当年12月26日补缴了出让金。据此，其土地使用权类型应为出让，本次评估按此设定。四至：东临新苑小学，南、西均临新苑一区住宅，北临翠湖一路辅路；土地开发程度：宗地红线外“六通”及红线内“六通一平”。

4. 建筑物基本状况

本次估价对象为汤...、郑...坐落于铜陵市新苑一区16栋306室，其房地产权利人为汤中华、郑世宏。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 <sup>2</sup> )	竣工年代	装饰装修	备注
新苑一区6栋306室	水、电齐全	混合结构	一般	3	6	82.88	2000年	普通装修	/

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，乳胶漆墙面、墙面柜、鞋柜，乳胶漆顶面、木饰板走边
主卧	实木地板，乳胶漆墙面，乳胶漆顶面、木饰板走边，挂式空调一台，墙面柜
次卧	实木地板，乳胶漆墙面、墙面柜，乳胶漆顶面、木饰板走边
小房间	实木地板，乳胶漆墙面、墙面柜，乳胶漆顶面、木饰板走边
卫生间	地面砖，墙面砖，扣板吊顶；洗手池一个、马桶一个、淋浴喷头一个
厨房	地面砖，墙面砖，扣板吊顶；橱柜一套、灶台一个、燃气热水器一个、油烟机一台

6. 权益状况因素分析：

(1) 土地权益状况描述与分析：

根据委托方提供的估价对象《国有土地使用证》（信息不完整）、《安徽省政府非税收入一般缴款书》及介绍，至价值时点，估价对象《国有土地使用证》未办理变更登记，其土地使用者为郑飞，土地用途为251单一住宅用地，土地使用权类型为划拨。被申请人郑世宏于2013年购买了该住宅，并于当年12月26日补缴了出让金。据此，其土地使用权类型应为出让，本次评估按此设定。

(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，该房地产权利人为汤中华、郑世宏，《房地产权证》由铜陵市房屋产权监理处填发。

至价值时点，估价对象存在抵押权尚未注销。根据委托方提供的《不动产登记信息摘抄证明》，抵押权人为安徽国元融资担保有限公司，债权数额为伍拾万元整，债务履行起始时间为2015年03月30日，债务履行截止时间为2015年09月30日。根据委托方要求及评估目的，本次评估不考虑抵押权存在，即未做权利修正和价格调减。

(五) 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8月25日作为价值时点。

(六) 价值定义：

总金额：61.36 万元  
 大写：陆拾壹万叁仟陆佰元整  
 建筑面积：82.88 平方米  
 房地产单价：7404 元/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		2022.9.13
审核人	王伟宏	3420040046		2022.9.13

(十二) 实地查勘期：

注册房地产估价师刘卫华于 2022 年 8 月 25 日对估价对象现场进行了实地查勘。

(十三) 估价作业期：

二〇二二年七月二十日至九月十三日

安徽天元行房地产评估咨询有限公司



二〇二二年九月十三日