

关于对涉执房地产处置司法评估报告（皖华兴房估报字[2022]第 4784 号）的补充更正说明

霍山县人民法院：

我公司接受贵院【霍山县人民法院委托书[（2022）皖 1525 执恢 100 号】】委托，对皖华兴房估报字[2022]第 4787 号涉执房地产处置司法评估报告进行漏项补充。具体补充更正情况如下：

一、无证建筑物遗漏部分

1、我公司接受贵院【霍山县人民法院委托书[（2022）皖 1525 执恢 100 号】】委托，于二〇二二年八月二十六日派遣了注册房地产估价师对估价对象进行了现场复核查勘，依据委托方提供的《执行裁定书》，并结合委托方补充的《房屋分户平面图》，估价对象霍山县诸佛庵路南衡山北路东柯氏别墅[住宅，证载 310.08 平方米，无证 135.29 平方米]。经注册房地产估价师现场复核勘查及与《房屋分户平面图》比对，估价对象无证部分为一层车库西侧及跃层，建筑面积为 135.29 m²。我公司出具的皖华兴房估报字[2022]第 4787 号涉执房地产处置司法评估报告只记载了顶层高于 2.2m 部分的建筑面积，缺少一层车库西侧部分，现将我公司出具的皖华兴房估报字[2022]第 4787 号涉执房地产处置司法评估报告中“顶层高于 2.2m 部分，建筑面积为 18.271 m²”。变更为“一层及跃层（无证），建筑面积为 135.29 m²”。在此基础上对我公司出具的皖华兴房估报字[2022]第 4787 号涉执房地产处置司法评估报告作出相应修改。

2、无证建筑部分最终修改结果如下：

变更前后估价对象无证建筑估价结果对比一览表

调整情	项目	数量	单位	单价	总价（元）
变更前	屋顶高于 2.2m 部分	18.271	m ²	1152	21048
变更后	一层及跃层（无证）	135.29	m ²	1152	155854

二、附属物部分调整

1、我公司出具的皖华兴房估报字[2022]第 4787 号涉执房地产处置司法评估报，其中估价对象附属物“室外楼梯”，经注册房地产估价师于二〇二二年八月二十六日二次勘查，并结合委托补充的《房屋分户平面图》，估价对象产权登记中已包含了“室外楼梯”。为避免重复计算，现将我公司出具的皖华兴房估报字[2022]第 4787 号涉执房地产处置司法评估报告中“室外楼梯”扣除。

2、附属物部分最终修改结果如下：

变更前后估价对象无证建筑估价结果对比一览表

调整情	项目	数量	单位	单价	总价（元）
变更前	室外楼梯	23.49	m ²	1280	30067
变更后	室外楼梯	0	m ²	0	0

三、产权登记部分调整

1、我公司接受贵院【霍山县人民法院委托书[(2022)皖 1525 执恢 100 号]】委托，于二〇二二年八月二十六日派遣了注册房地产估价师对估价对象进行了现场复核查勘，依据委托方提供的《关于对黄骏荣抵押房屋的情况说明》，并结合注册房地产估价师现场询问法院工作人员了解到的情况。估价对象目前被第三人占有使用，处置房地产时存在清退困难。我公司出具的皖华兴房估报字[2022]第 4787 号涉执房地产处置司法评估报告中遗漏该项影响因素，现予以补充更正，更正情况如下：

估价对象被第三人占有使用，难以清退。考虑该项不利影响因素，现对皖华兴房估报字[2022]第 4787 号涉执房地产处置司法评估报告中测算的结果作相应修正。修正幅度为-5%，其修改后结果为：

$$\begin{aligned} \text{居住权益状况下房地产总价} &= \text{完全产权状况下房地产总价} - \text{居住权益} \\ &\quad \text{总价} \\ &= 7250 \text{ 元/m}^2 \times (1-5\%) \times 310.08 \text{ m}^2 - 58915 \text{ 元} \\ &= 2076916 \text{ 元} \end{aligned}$$

四、调整后估价对象最终估价结果

通过上述补充调整后，估价对象最终估价结果如下：

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，在经过二次现场查勘的基础上，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皖华兴房估报字[2022]第 4787 号涉执房地产处置司法评估报告中的假设和限制条件下，于价值时点 2022 年 7 月 14 日的市场价值为：¥2289300 元（大写：人民币贰佰贰拾捌万玖仟叁佰元整），详见估价结果汇总表。

估价结果汇总表

项目	数量	单位	总价（元）
房地产	310.08	m ²	2076916
附属物	详见附属物估价结果一览表		210922
苗木绿化	详见苗木绿化估价结果一览表		1462
合计	/		2289300

估价对象附属物估价结果一览表


序号	项目	数量	单位	单价	总价（元）
1	一层及跃层（无证）	135.29	m ²	1152	155854
2	简易棚	11.615	m ²	260	3020
3	洗漱台	1.7	m	300	510
4	鱼池	14.04	m ²	360	5054
5	鱼池扶手	4.4	m	120	528
7	围墙	47.45	m	750	35588
8	院落硬化	129.6	m ²	80	10368
9	室外楼梯	0	m ²	0	0
合计		/	/		210922

估价对象苗木绿化评估结果一览表

序号	项目	数量	单位	单价	总价（元）
1	花坛绿化	3.68	m ²	150	552
2	鸡爪槭	1	棵	400	400
3	紫薇	1	棵	100	100
6	柿子树	1	棵	50	50
5	苏铁	2	棵	180	360
合计		/	/		1462

特别提示：

- 1、本说明自出具之日（二〇二二年九月二十八日）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、本说明一式肆份，需与《涉执房地产处置司法评估报告》（皖华兴房估报字[2022]第 4787 号）一起使用方为有效。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、本结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。



 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
 二〇二二年九月二十八日