

房地产估价报告

估价报告编号：铜永评【2022】(房估)字第 F017 号

估价项目名称：陈风云位于桐城市南山路长安新村 3 幢 105 室建筑面积 129.06 平方米住宅用途房地产价值评估

估价委托人：铜陵市铜官区人民法院

房地产估价机构：铜陵永正房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：徐丽云(注册号 3420190014)

李善胜(注册号 3420120002)

估价报告出具日期：二零二二年八月二十三日

致估价委托人函

铜陵市铜官区人民法院：

受贵方委托，我对陈风云名下位于桐城市南山路长安新村 3 幢 105 室（建筑面积 129.06 平方米）住宅用途房地产于价值时点二零二二年八月二日的市场价值进行了评估与测算。

本次估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

我公司专业估价人员秉承独立、客观、公正、科学的原则，根据估价目的，遵照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，在对估价对象现场进行实地查勘、广泛收集有关房地产市场信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的各种因素，运用比较法和收益法对估价对象于价值时点的市场价值进行了评估。

估价对象房地产市场单价：¥5055 元/平方米

（大写：每平方米人民币伍仟零伍拾伍元整）。

房地产市场总价值（含装修价值）为 ¥65.24 万元

（大写：人民币陆拾伍万贰仟肆佰元整）。

特别提示：

本报告仅供铜陵市铜官区人民法院审理案件使用。

本报告估价结果以“估价假设和限制条件”为前提，请报告使用人使用本报告前认真阅读本估价报告。

铜陵永正房地产土地评估有限公司

法定代表人：

二零二二年八月二十三日

估价结果报告

(一) 估价委托人

- 1、委托单位：铜陵市铜官区人民法院
- 2、联系电话：0562-2868071

(二) 房地产估价机构

估价机构名称：铜陵永正房地产土地评估有限公司

法定代表人：李善胜

地 址：安徽省铜陵市铜官区爱国西村 9 栋 308 室

资格等级：房地产评估贰级/土地评估安徽省范围内

证书编号：GG212001/ 2019340021

联系人：徐丽云

联系电话：0562-2686441 18956206070

(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、估价范围

本次估价对象范围为桐城市南山路长安新村 3 幢 105 室及占用范围内的土地，建筑面积 129.06 平方米，具体状况详见表 1-3。

2、估价对象区位状况

估价对象区位状况一览表 表 1-3

位置 状况	坐落	桐城市南山路长安新村 3 幢 105 室
	方位	四至：东至文苑小区，南至小区道路，西至沿河东路，北至南山路。
	与重要场所(设施)的距离	距桐城市中心距离 2.9 公里。

	临街(路)状况	沿河东路, 南山路
	楼层	1/6F
	繁华程度描述	估价对象处于桐城市一级住宅地段, 繁华程度较优。
交通状况	道路状况	估价对象所临道路有沿河东路, 南山路, 均为生活型主干道, 路况较好。
	出入可利用交通工具	附近有桐城 8、9、203 路公交经过, 出行交通较便捷。
	交通管制情况	沿河东路, 南山路为生活型主干道, 道路通行有一定限制。
	停车方便程度	周边有停车位, 停车较方便。
环境状况	自然环境	估价对象所在区域内环境较整洁, 自然环境条件较优。主要污染源为道路路面过往车辆排放的汽车尾城气和噪音污染。
	人文环境	附近有沿河向阳小区、文苑小区、锦绣家园、吉祥苑、金色河畔商务酒店等, 整体人文环境较优。
	景观	区域内自然景观较优。
外部配套设施	基础设施	在区域道路、供水、排水、供电、燃气、通讯等设施较优, 综合基础设施条件较优, 设施保持较好, 且保管较优, 保障率较优, 保障率在 95% 以上。
	公共服务设施	区域内有桐城市实验小学(东校区)、桐城市盛唐幼儿园、桐城市实验中学等公共配套设施较齐全。

估价对象位置示意图: (方框内为估价对象所在位置):



4、估价对象实物状况

估价对象实物状况一览表 表 1-4

房屋坐落	桐城市南山路长安新村 3 幢 105 室				
建筑面积 (m ²)	129.06	房屋用途	住宅	建筑年代	2005 年
建筑结构	混合	建筑类型	多层	层次/总层数	1F/6F
权利性质	/	用途	/	土地级别	桐城市一级住宅用地
分摊土地面积 (m ²)	/		使用期限	/	
土地开发程度	“六通一平”，道路、供水、排水、供电、通讯、燃气、场地平整。				
设施设备	供水、排水、供电、通讯、燃气、照明设施较优，配套设施较优。				
实物状况分析	建筑物外墙涂料，防盗门，客厅：地面地板砖，墙面乳胶漆，彩铝窗，石膏吊顶；房间：地面木地板，墙面乳胶漆，彩铝窗，木门，石膏线条走边；卫生间：地面地板砖，墙面贴面砖，集成吊顶，玻璃推拉门；厨房：地面地板砖，墙面贴面砖，集成吊顶，整体橱柜。				

4、估价对象权益状况

估价对象权益状况一览表 表 1-5

土地所有权状况	未提供相关资料		
土地权证号	未提供相关资料		
土地使用权人	未提供相关资料		
他项权利设立情况	未提供相关资料	土地使用用途与管制	未提供相关资料
产权证号	桐房地权证 2010 字第 0312037896 号		
权利人	陈风云		
权利人证件号码	34082119760303082X		
共有情况	未提供相关资料	出租或占有情况	空置
他项权利设立情况	抵押给铜陵轮渡所港口物流有限公司	其他特殊情况等	委托方未提供相关资料

(五) 价值时点

二零二二年八月二日 (为委托之日)

(六) 价值类型

1、价值类型：房地产市场价值。

2、价值定义：

房地产市场价值是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。

3、价值内涵：估价对象坐落于桐城市南山路长安新村 3 幢 105 室，建筑面积 129.06 平方米，建筑年代 2005 年；宗地红线内外土地开发程度均达到“六通”（通上水、通下水、通讯、通电、通路、通气），于价值时点在满足估价的全部假设和使用限制条件下的相应的国有出让城镇住宅用地土地使用权及建筑物所有权的市场价值。

（七）估价依据

1、有关法律文件及行业法规

（1）、《中华人民共和国民法典》（十三届全国人大三次会议）；

（2）、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会 常务委员会第二十一次会议通过）；

（3）、《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》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议）；

（4）、《中华人民共和国拍卖法》（中华人民共和国主席令第 23 号）；

（5）、《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）；

（6）、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273 号）；

（7）、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 74 号、2008 年 1 月 1 日起施行，2019 年 4 月 23 日第二次修正）；

（8）、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 55 号、1990 年 5 月 19 日起施行）

（9）、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税

[2016] 36 号)

(10)、《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》(财税[2016]43号)

(11)、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》(国发[1985]19号)

(12)、《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》(中华人民共和国国务院令 第 448 号)

(13)、《不动产登记暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第 656 号、2015 年 3 月 1 日起施行, 2019 年 3 月 24 日修正)

(14)、《不动产登记暂行条例实施细则》(国土资源部令 第 63 号、2016 年 1 月 1 日实施, 2019 年 7 月 16 日修正)

(15)、《国土资源部关于印发〈不动产登记操作规范(试行)〉的通知》(国土资规[2016]6号)

2、技术规程

(1) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)

(2) 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)

3、估价委托人及相关方提供的有关资料

- (1) 铜陵市铜官区人民法院司法鉴定委托书复印件;
- (2) 铜陵市铜官区人民法院司法鉴定委托移送表复印件;
- (3) 对外委托工作交接表复印件;
- (4) 估价对象位置示意图;
- (5) 估价对象照片;

- (6) 房地产实地查看记录表复印件;
- (7) 《不动产登记信息》复印件;
- (8) 安徽省铜陵市铜官区人民法院执行裁定书复印件;
- (9) 安徽省铜陵市铜官区人民法院民事判决书复印件;
- (10) 短信通知照片;

(八) 估价原则

1、独立、客观、公正原则

所谓独立，一是要求估价机构本身应当是一个不依赖于他人、不受他人束缚的独立机构；二是要求估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系；三是要求估价机构和估价人员在估价中不应受到外部干扰因素的影响，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。

2、合法原则

房地产价格是实物、区位、权益三者的有机结合，所以估价方和估价人员在估价中必须在房地产的产权、房地产的利用以及房地产的处分的方面皆符合相关法律法规的约定，在产权无法明确的情况下应明确设定估价对象的产权。

3、最高最佳使用原则

是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论

证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

在合法前提下的最高最佳使用是能使该房地产获利最大的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，达到最高最佳使用状态。

4、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产市场价格也同样遵循替代规律，某房地产市场价格，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产市场价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。替代原则是比较法的理论基础。

5、价值时点原则

房地产市场是不断变化的，影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产价格自然也是不断变化的。因此，房地产价格具有很强的时间性，每一个价格都对应着一个具体的时间，估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。这一具体时间是由估价目的决定的。

(九) 估价方法

估价人员根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和估价对象的特点以及此次评估的目的选择估价方法。《房地产估价规范》中常用的估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法。

估价人员根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和估

价对象的特点以及此次评估的目的选择估价方法。估价对象所在区域近期有与估价对象类似的交易案例，故可以使用比较法；同时该估价对象可以自住也可以出租，具有明显的收益特征，市场上同类型房地产用于出租案例较多，房屋的收益经常而稳定，符合收益法运用的条件。

估价对象为比较普遍的住宅用房，成本显然不能充分体现估价对象的市场价值，故不适宜采用成本法。估价对象为现房，未来较长时间内该区域的规划不会进行调整，不具有开发或再开发潜力、也无重新改造的价值或改变用途的可能性，故不适宜采用假设开发法。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转化为价值得到估价对象价值或价格的方法。

综上所述，本报告采用比较法和收益法对估价对象住宅进行评估。

(十) 估价结果

此次估价中所使用的币种为人民币。

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用科学合理的估价方法，经过周密、准确的测算，并结合估价经验和对影响房地产市场价格的因素分析，确定估价对象在符合报告中已说明的有关假设和限制条件的基础上，确定估价对象房地产于价值时点二零二二年八月二日的估价结果如下：

估价对象房地产市场单价：¥5055 元/平方米

(大写:每平方米人民币伍仟零伍拾伍元整)。

房地产市场总价值(含装修价值)为¥65.24万元

(大写:人民币陆拾伍万贰仟肆佰元整)。

(十一)注册房地产估价师

徐丽云 李善胜

(十二)实地查勘期

二零二二年八月十六日

(十三)估价作业日期

二零二二年八月二日至二零二二年八月二十三日。

(十四)异议期

收到评估报告后五日内。

(十五)估价报告应用的有效期

自本估价报告出具之日 2022 年 8 月 23 日起至 2023 年 8 月 22 日
止一年内为报告使用期限。

铜陵永正房地产土地评估有限公司

二零二二年八月二十三日



不动产登记信息

权利人	陈风云	权利人证件号码	S4082119760303082X
不动产权证书(证明)	铜房地权证2010字第0312037896号	坐落	长安新村3幢105
用途	住宅	面积	129.06平方米
是否抵押	已抵押	是否查封	已查封
查封文号	2021060706342765号	查封期限	2021年10月21日-2024年10月20日
抵押机构	铜陵皖地所港口物流有限公司	登记机关	铜陵市镜湖区人民法院
抵押方式	一般抵押		



查询人(签字):
 查询单位(盖章):
 查询日期: 2022年9月29日 10时59分

注:该查询记录依法已登记的不动产登记信息,本次查询范围仅限本单位的经营范围,本次查询范围以外的不动产,不在本次查询范围内。如属《不动产登记暂行条例》第二十八条规定,不得将查询到的不动产登记资料用于其他目的,未经权利人同意,不得将查询到的不动产登记资料。

