



扫描二维码获取报告信息

房地产估价报告

(铜陵)皖天元[2022](房估)字第097号

估价项目名称: 铜陵市铜庄五区11栋406室住宅房地产市场价格价值评估
(安徽省铜陵市)

委托方: 铜陵市铜官区人民法院

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: 2022/7/1 - 2022/8/12

报告备案编号: 669804523625

可在皖房网报告查询平台查询真伪

报告日期:2022/8/12

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 097 号

估价项目名称：铜陵市铜庄五区 11 栋 406 室住宅房地产市场
价值评估（安徽省铜陵市）

估价委托人：铜陵市铜官区人民法院

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：二〇二二年八月十二日

致估价委托人函

铜陵市铜官区人民法院：

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铜庄五区 11 栋 406 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：

本报告估价对象为铜陵市住房置业融资担保有限责任公司位于铜陵市铜庄五区 11 栋 406 室住宅房地产，建筑面积为 91.76 平方米。房屋产别为私有房产，至价值时点该不动产权利人为铜陵市住房置业融资担保有限责任公司。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 7 月 29 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：

估价对象铜陵市铜庄五区 11 栋 406 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：75.79 万元

大写：柒拾伍万柒仟玖佰元整

建筑面积：91.76 平方米

房地产单价：8260 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）：



二〇二二年八月十二日



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 097 号			价值时点：2022 年 7 月 29 日								
不动产权利人	估价对象名称	不动产权证书号	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 ² ）	房地产单价（元/m ² ）	房地产总价（万元）	备注
铜陵市住房置业融资担保有限责任公司	铜庄五区 11 栋 406 室	皖（2021）铜陵市不动产权第 0035732 号	铜庄五区 11 栋 406 室	住宅	住宅	住宅	混合结构	1999	4/6	91.76	8260	75.79	含地价、装修

备注：1. 本次估价对象登记及权利状况依据委托方提供的《不动产权证书》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”。



估价结果报告

(一) 估价委托人:

委托人: 铜陵市铜官区人民法院
 法定地址: 铜陵市天津路与杨村路交叉口
 联系人: 伍先生
 联系电话: 0562-2868071
 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铜陵市住房置业融资担保有限责任公司坐落于铜陵市铜庄五区 11 栋 406 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《不动产权证书》等资料, 其不动产权利人、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	不动产权证证号	建筑面积 (m ²)	所在层数/总层数	建筑物结构	竣工年代	规模
铜陵市住房置业融资担保有限责任公司	铜庄五区 11 栋 406 室	住宅	住宅	住宅	皖 (2021) 铜陵市不动产权第 0035732 号	91.76	4/6	混合结构	1999 年	一般

3. 土地基本状况

根据委托方提供的《不动产权证书》, 估价对象所在土地所有权属国家所有, 土地使用权为铜陵市住房置业融资担保有限责任公司以出让方式取得。其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

土地使用权人	坐落	地类 (用途)	分摊土地 面积 (m ²)	使用权 类型	不动产权 证证号	不动产单元号	使用 期限	四至	实际开发 程度
铜陵市住房置业融资担保有限责任公司	铜庄五区 11 栋 406 室	城镇住宅用地	15.3	出让	皖(2021)铜陵市不动产权第 0035732 号	340705004006 GB00035F0011 0406	2053-4-8	东南西北均临铜庄五区小区	宗地红线外“六通”及宗地红线内“六通一平”

4. 建筑物基本状况

本次估价对象为坐落于铜陵市铜庄五区 11 栋 406 室，其不动产权利人为铜陵市住房置业融资担保有限责任公司。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

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	备注
铜庄五区 11 栋 406 室	水、电齐全	混合结构	一般	4	6	91.76	1999 年	普装	/

5. 建筑物室内装饰装修状况

表 4-4 估价对象室内装饰装修状况明细表

客厅	实木地板、墙面乳胶漆、顶面乳胶漆(石膏线条走边)、电视背景墙
餐厅	实木地板、墙面乳胶漆、石膏造型吊顶
厨房	地面砖, 墙面砖, 扣板吊顶; 橱柜一套(大理石台面)、不锈钢水池一组
主卧	实木地板、墙面乳胶漆、顶面乳胶漆; 一面墙面柜、封闭阳台(实木地板、部分乳胶漆墙、部分墙面砖、木饰板吊顶)
小房间	实木地板、墙面乳胶漆、顶面乳胶漆(木饰条走边); 书桌、书架一套
次卧	实木地板、墙面乳胶漆、顶面乳胶漆(木饰条走边); 一面墙面柜
卫生间	地面砖, 墙面砖, 扣板吊顶; 洗脸池一个、马桶一个、淋浴器一个、浴霸一个

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《不动产权证书》，估价对象所在土地所有权属国家所有，土地使用权为铜陵市住房置业融资担保有限责任公司以出让方式取得，土地使用权终止日期为 2053 年 04 月 08 日。

(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，该不动产权利人为铜陵市住房置业融资担保有限责任公司，《不动产权证书》由铜陵市自然资源和规划局。

根据委托方提供的《安徽省铜陵市铜官区人民法院民事判决书》((2021)皖 0705 民初 1724 号): “三、原告铜陵市住房置业融资担保有限责任公司对被告抵押给原告的铜陵市铜庄五区 11 栋 406 室房产就折价、拍卖或者变卖的价款在上述第一、二项诉讼请求范围内享有优先受偿权。”

根据估价目的与委托方要求，本次评估未考虑以上法定优先受偿款对房

地产价格的影响，即未做权利修正和价格调减。

我们虽尽力调查估价对象法定优先受偿权等设立情况，但不排除存在我们无法核实到的事实。

（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 7 月 29 日作为价值时点。

（六）价值定义：

根据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》有关价值定义的介绍以及本次估价项目的特点，本报告对估价对象评估采用公开市场价值标准。该价值等于假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值减去房地产估价师知悉的法定优先受偿款。

法定优先受偿款是指假定在价值时点实现处置时，法律规定优先于本次交易受偿的款额，包括发包人拖欠承包人的建筑工程价款、已抵押担保的债权数额，以及其他法定优先受偿款。

根据委托方提供的《安徽省铜陵市铜官区人民法院民事判决书》（（2021）皖 0705 民初 1724 号）：“三、原告铜陵市住房置业融资担保有限责任公司对被告抵押给原告的铜陵市铜庄五区 11 栋 406 室房产就折价、拍卖或者变卖的价款在上述第一、二项诉讼请求范围内享有优先受偿权。”

根据估价目的与委托方要求，本次评估的房地产价格为市场价格，未考虑以上法定优先受偿款对房地产价格的影响。除此之外，无注册房地产估价师应知悉的法定优先受偿款存在。

（七）估价原则：

依据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），遵守独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则及谨慎原则。其内涵如下：

1. 独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2. 合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3. 价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4. 替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格的原则。

5. 最高最佳利用原则：指房地产估价必须在合法条件下以估价对象房地产充分发挥最高最佳效为估价前提，分别以保持现状前提、转换用途前提、装修改造前提、重新利用前提作出判断和选择。

6. 谨慎原则：要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应允许考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，

表 4-5 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		
铜庄五区 11 栋 406 室	总价 (万元)	75.79	58.4	75.79	取比较法评估结果 为最终结果
	单价 (元/m ²)	8260	6365	8260	
评估价值	总价 (万元)	75.79	58.4	75.79	
	单价 (元/m ²)	8260	6365	8260	

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、装修, 详见《房地产估价结果一览表》):

总金额: 75.79 万元

大写: 柒拾伍万柒仟玖佰元整

建筑面积: 91.76 平方米

房地产单价: 8260 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		2022.8.12
审核人	王伟宏	3420040046		2022.8.12

(十二) 实地查勘期:

注册房地产估价师刘卫华于 2022 年 7 月 29 日对估价对象现场进行了实地查勘。

(十三) 估价作业期:

二 0 二二年七月一日至八月十二日

安徽天元行房地产评估咨询有限公司

二 0 二二年八月十二日