



扫描二维码获取报告信息

房地产估价报告

铜陵蓝天房估报字[2022]026号

估价项目名称：枞阳县人民法院委托的位于枞阳县狮峰山小区3组团4幢101室住宅房地产公开市场价格评估

委托方：枞阳县人民法院

估价方：铜陵蓝天房地产估价有限责任公司

估价人员：唐旺麟、汪玉顺

估价作业日期：2022/8/11 - 2022/9/13

报告备案编号：1386260528316

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

枞阳县人民法院：

铜陵蓝天房地产估价有限责任公司受贵方委托，对位于枞阳县狮峰山小区3组团4幢101室住宅房地产在价值时点2022年8月11日的公开市场价格进行了评估。

一、估价对象：本报告估价对象为位于枞阳县狮峰山小区3组团4幢101室住宅房地产。估价对象证载用途为成套住宅，房地产权利人为吴万胜，建筑结构为混合结构，地上建筑物总层数6层，估价对象位于第1层，2005年建成，证载建筑面积为101.14平方米。

二、价值时点：2022年8月11日（估价人员完成对估价对象的现场查勘之日）。

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、价值类型：本次评估的价值类型为公开市场价格。

五、估价方法：本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合估价对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，对估价对象采用比较法和收益法进行评估。

六、估价结果：经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出估价对象房地产在价值时点时公开市场价格为：

房地产权利人	坐落	不动产权证书（明）号	所在层数/总层数	用途	面积（m ² ）	单价（元/m ² ）	总价（万元）	备注
吴万胜	枞阳县枞阳镇狮峰山小区3组团4幢101室	房地权枞阳字第00008576号	1/6	住宅	101.14	3810	38.53	含出让地内不可装

大写（人民币）：叁拾捌万伍仟叁佰元整（取整至百位）

七、特别提示：

（一）应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。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；

（二）评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

（三）财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

（四）在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或

者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

(五) 估价对象的房屋性质为经济适用房，土地使用权类型为划拨，该房屋上市交易时需缴纳土地出让金。经咨询枞阳县不动产登记中心，估价对象上市交易时需缴纳房屋价值1%的土地出让金，房屋价值由税务机关核定，我公司无法获悉税务机关核定的房屋价值，故本次评估假设估价对象的土地使用权为出让。即评估结果为土地出让条件下的房屋价格，未扣除应补缴的土地出让金。

(六) 欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应详细阅读估价报告正文。

法人代表:

(盖章)



铜陵蓝天房地产估价有限责任公司

二〇二二年九月十三日

估价结果报告

一、委托人：枞阳县人民法院

单位地址：枞阳县枞阳镇金山大道 41 号

联系人：陈晓钟

联系电话：17705628209

二、估价机构：铜陵蓝天房地产估价有限责任公司

法人代表：郎敬华

单位地址：铜陵市北京西路 655 号

资质等级：二级

证书编号：AHJSGJG1620004

联系人：唐旺麟

联系电话：13083156312

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：

(一) 估价对象范围

本报告估价对象为位于枞阳县狮峰山小区 3 组团 4 幢 101 室住宅房地产。

(二) 估价对象基本情况

估价对象为位于枞阳县狮峰山小区 3 组团 4 幢 101 室住宅房地产，证载用途为住宅，房地产房地产权利人为吴万胜，证载建筑面积为 101.14 平方米，建筑规模均一般。

1、实物状况

(1) 土地实物状况

估价对象所在总地块名称为狮峰山小区 3 组团地块，根据委托方提供《不动产产权情况表》及估价人员现场查勘，估价对象土地实物状况详见下表：

估价对象土地实物状况一览表

土地面积	未提供。
土地用途	所在总地块土地用途为：城镇住宅用地。
地号、图号	地号：/；图号：/。
土地形状	小区地块较规则。
地形	平地。
地势	比相邻土地、周边道路低，自然排水状况一般。
土壤	外观显示土壤未受污染。
地基（地质）	外观及使用状况显示，承载力及稳定性一般，无不良地质现象。
基础设施完备程度及土地平整程度（土地条件）	实际开发程度为宗地外“六通”（通路、给水、排水、通电、通气、通讯），宗地内达到“六通一平”（通上水、通下水、通电、通气、通路、通讯及场地平整）。
土地四至	所在小区东临莲花路、南临连城东路、西临枞阳县步行街、北临住宅。
土地使用期限	估价对象的土地使用权类型为划拨，该房屋上市交易时需缴纳土地出让金。经咨询枞阳县不动产登记中心，估价对象上市交易时需缴纳房屋价值1%的土地出让金，房屋价值由税务机关核定，我公司无法获悉税务机关核定的房屋价值，故本次评估假设估价对象的土地使用权为出让，并假设土地自房屋建成时取得，土地使用年限为70年，则至价值时点土地使用年限尚剩余53年。
其他	无。

该地块位于枞阳县城区商服中心地段，形状较规则，地形、地势状况一般，宗地基础设施较齐全。土地实物因素对估价对象价格无不利影响。

（2）建筑物实物状况

根据估价委托人提供的《不动产产权情况表》及估价人员现场查勘，估价对象建筑物实物状况详见下表：

估价对象建筑物实物状况一览表

名称	枞阳县枞阳镇狮峰山小区3组团4幢101室
建筑规模	总建筑面积为101.14平方米，规模一般。
用途	证载用途为成套住宅，现状一间房屋经营理发店，其它为住宅。
层数和高度	总层数为6层，为住宅楼，估价对象位于第1层。
建筑年代	约2005年。
建筑结构	混合结构。
外观	估价对象外墙涂料。
设施设备	估价对象水电等设施设备齐全。
装修装饰	客厅：地面砖，乳胶漆墙面，乳胶漆顶（石膏线条走边），实木柜，窗台大理石台板；主卧：地面砖，乳胶漆墙面，乳胶漆顶，防盗门；次卧：地面砖，乳胶漆墙面，乳胶漆顶（石膏线条走边），实木吊柜，防盗门；书房：地面砖，乳胶漆墙面，乳胶漆顶，衣柜两组；厨房：地面砖，墙面砖，扣板吊顶，实木厨柜（大理石台面），实

涉执房地产处置司法评估报告

	木吊柜，铝合金玻璃门；卫生间：地面砖，墙面砖，扣板吊顶，座便器，洗脸池，卫浴洁具齐全；理发店：地面砖，乳胶漆墙、顶，衣柜一组，吊柜二组，包门套；院内加建房：长 4.16 米，宽 3.79 米，彩钢夹芯板顶，一面彩钢夹芯板墙，室内地面砖，墙面部分墙砖、部分乳胶漆，矿棉板吊顶，铝合金推拉门，移门，吊柜一组，陈列柜一组。各房间实木门，包门窗套，铝合金防盗网、遮阳篷。
层高	室内净高约 2.8 米。
临路状况	临小区内部道路
空间布局	总体布局较好。
防水、保温、隔热、通风、采光、日照	较好。
新旧成度	混合结构非生产用房经济耐用年限 50 年，现场查勘房屋承重构件完好，非承重墙基本完好坚固，整体面层平整完好，地基基础有足够的承载能力，未发现不均匀沉降，楼地面基本平整；门窗完好；水电管线暗敷设；维护、保养较好。
其他说明	——。

作为住宅用房，估价对象的面积较优，建筑物成新率较新，层高适合居住，设备设施维护状况较好。建筑物实物状况对房地产价格无不利影响。

2、权益状况

根据估价委托人提供的《不动产产权情况表》，估价对象权益状况详见下表：

估价对象权益状况一览表

土地权益状况描述	土地所有权	国有土地。
	土地使用权	委托方提供的《不动产产权情况表》，估价对象的土地使用权人为吴万胜，所在地块为狮峰山小区 3 组团地块，土地用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为划拨，无固定使用年期。估价对象的房屋性质为经济适用房，土地使用权类型为划拨，该房屋上市交易时需缴纳土地出让金。经咨询枞阳县不动产登记中心，估价对象上市交易时需缴纳房屋价值 1% 的土地出让金，房屋价值由税务机关核定，我公司无法获悉税务机关核定的房屋价值，故本次评估假设估价对象为土地使用权为出让，即评估结果为土地出让条件下的房屋价格，未扣除应补缴的土地出让金。
	土地使用管制	估价对象位于枞阳县枞阳镇狮峰山小区 3 组团 4 幢 101 室，根据调查，该楼盘土地用途属于住宅用地，符合规划、环保、消防、文物保护有关规定。
	目前使用情况	估价对象已建成房屋使用。
建筑物权益状况	建筑物所有权	据《不动产产权情况表》记载，不动产权证书（明）号：房地权枞阳字第 00008576 号，不动产权利人为吴万胜。

出租或占用情况	经现场查勘，估价对象在价值时点为无租赁权。
其他权利设立情况	根据委托方提供的资料，估价对象在价值时点被枞阳县人民法院查封，查封期限自2020年8月19日至2023年8月18日止。根据估价目的，本次评估未考虑查封对房地产价格的影响。
其他特殊情况	——
其他	——

根据委托方提供的资料，估价对象在价值时点已被法院查封，无其他土地使用权管制等特殊情况，估价对象的产权清晰。

3、区位状况

价对象区位状况一览表

位置描述	坐落	估价对象坐落于枞阳县枞阳镇狮峰山小区3组团4幢101室；具体位置见《估价对象区域位置示意图》。
	方位	估价对象位于枞阳县枞阳镇狮峰山小区，小区东临莲花路、南临连城东路、西临枞阳县步行街、北临住宅。
	距离	距商服中心约300米，距枞阳县客运中心约4300米。
	临街状况	小区南连城东路。
	朝向	朝南。
	楼层	估价对象总楼层6层，估价对象位于第1层。
交通描述	道路状况	道路状况良好，车流量较大。
	出入口可利用交通工具	估价对象所在楼宇附近有多路公共汽车经过，交通较方便。
	交通管制情况	全天双向行驶。
	停车方便程度	估价对象区域内有停车场，停车较方便。
周围环境和景观(周围环境照片详见附件)	自然环境	估价对象环境、卫生状况较优，噪音影响较小。
	人文环境	估价对象位于枞阳县枞阳镇狮峰山小区，邻近以住宅为主，人文环境一般。
	景观	/
外部配套设施	外部基础设施	宗地外“六通”（通路、给水、排水、通电、通气、通讯），外部基础设施较完备，保障率高。
	外部公共服务设施	估价对象附近有社区医院医疗设施；住宅小区有九云山庄小区等；区域内有零售、餐饮、娱乐等商服项目；有工商银行、建设银行等金融服务业。所在区域公共服务设施配套完善。

估价对象位于枞阳县枞阳镇狮峰山小区，小区一面临路，交通便捷，环境较优，配套设施状况较优。估价对象区位状况较好，作为住宅用房，区位状况对房价呈有利影响。

五、价值时点：2022年8月11日（估价人员完成对估价对象的现场查勘之日）。

六、 价值定义:

本次估价结果为估价对象在价值时点的市场价值。

市场价值标准,是指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。

(一)适当营销,即估价对象以适当的方式在市场上进行了展示,展示的时间长度可能随着市场状况而变化,但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意;

(二)熟悉情况,即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情,买方不是盲目地购买,卖方不是盲目地出售;

(三)谨慎行事,即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的,没有感情用事;

(四)不受强迫,即买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的,买方不是急于购买(不是非买不可),卖方不是急于出售(不是非卖不可),同时买方不是被迫地从特定的卖方那里购买估价对象,卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方;

(五)公平交易,即买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的,没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或者特别的关系,不是关系交易;

(六)市场参与者集体的观念和和行为,包括不存在买方因特殊兴趣而给予附加出价;即不过于乐观又不过于保守;最高最佳利用;继续利用(对企业而言即持续经营)。

本报告的市场价值内涵为:

(一)本次估价以估价对象应缴纳的各种税费能按国家、省、市法律、法规、规章缴纳完毕,并取得相应的产权依据和其它法律保护依据为假设前提进行司法鉴定估价,估价结果含完善权属证明应缴纳的相关税费。

(二)在满足“估价的假设前提和限制条件”的前提下,包含估价对象房屋所有权价值、装饰装修、附属设施设备及其占用范围内应分摊的建设用地使用权价值,但不含可移动财产,在价值时点,交易双方各自依法承担应缴纳的税费,以人民币为计价单位的市场价格。

七、 估价依据:

(一)本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1、《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国主席令第四十五号);

2、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四

- ①选取比较实例
- ②交易情况修正
- ③交易日期调整
- ④房地产状况调整
- ⑤求取比准价格
- ⑥实例修正后的房地产价格计算

(2) 采用收益法评估房地产价格

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：增值税费用、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：

估价人员根据估价目的，遵循科学、公正、客观、合理的估价原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，选用适宜的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密、准确测算，并结合估价经验和对影响房地产价值的因素分析，确定估价对象房地产在二〇二二年八月十一日满足各项限制条件下的公开市场价值为：

房地产权利人	坐落	不动产权证书 (明)号	所在层数 /总层数	用途	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)	备注
吴万胜	枞阳县枞阳镇 狮峰山小区3组 团4幢101室	房地权枞阳字第 00008576号	1/6	住宅	101.14	3810	38.53	含出让地价，室内不可装动装修
大写(人民币)：叁拾捌万伍仟叁佰元整(取整至百位)								