

房地产估价报告



(铜陵)皖天元[2022]房估)字第102号

估价项目名称: 铜陵市铜都天地花园1栋2612室住宅房地产市场价值评估(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: 2022/7/6 - 2022/8/26

报告备案编号: 669472525985

可在皖房网报告查询平台查询真伪

报告日期:2022/8/26



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 102 号

估价项目名称：铜陵市铜都天地花园 1 栋 2612 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：二〇二二年八月二十六日

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都天地花园 1 栋 2612 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：

本报告估价对象为高速地产集团铜陵有限公司位于铜陵市铜都天地花园 1 栋 2612 室住宅房地产，建筑面积为 78.27 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高速地产集团铜陵有限公司。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 8 月 12 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：

估价对象铜陵市铜都天地花园 1 栋 2612 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：65.53 万元

大写：陆拾伍万伍仟叁佰元整

建筑面积：78.27 平方米

房地产单价：8372 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）：



二〇二二年八月二十六日

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: 何先生
 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: 王胜平
 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高速地产集团铜陵有限公司坐落于铜陵市铜都天地花园 1 栋 2612 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

至价值时点, 估价对象未办理《不动产权证书》。根据估价人员现场查勘及委托方提供的《不动产登记信息摘抄证明》(编号: 202204241) 及经查铜陵市住房和城乡建设局官网房地产信息等资料, 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

不动产权利人	房地坐落	证载用途	实际用途	设定用途	证件号	不动产单元号	建筑面积 (m ²)	所在层数 / 总层数	建筑物结构	竣工年代	规模
高速地产集团铜陵有限公司	铜都天地花园 1 栋 2612 室	住宅	住宅	住宅	9134070 0698960 547G	3407050090 03GB00001F 10022612	78.27	26/26	钢混结构	2016 年	较小

①根据委托方提供的资料, 未能明确估价对象的建造年代、建筑结构、建筑总层数等。根据估价人员现场查勘及经查询铜陵市住房和城乡建设局官网房地产信息等资料, 估价对象建筑物建造年代为 2016 年, 为钢混结构, 总层数为 26 层。本次评估按此设定。

②根据《不动产登记信息摘抄证明》《安徽省铜陵市铜官区人民法院民事判决书》(2021)皖 0705 民初 3513 号及申请方介绍, 程雄作为购买方已于 2018 年元月 20 日与高速地产集团铜陵有限公司签订了《商品房买卖合同》, 高速地产集团铜陵有限公司于 2018 年 4 月 13 日按合同约定, 将房屋移交给

程雄。但至价值时点，估价对象未办理产权转移登记，其证载权利人仍为高速地产集团铜陵有限公司，故本次评估其不动产权利人按高速地产集团铜陵有限公司描述。

3. 土地基本状况

委托方未提供土地权属信息，估价对象所在整宗地状况根据估价人员查询到的铜陵市住房和城乡建设局官网房地产信息。估价对象的土地所有权属国家所有，土地使用权为高速地产集团铜陵有限公司以出让方式取得。其使用者名称、位置、使用权类型、用途、面积、终止日期、容积率、四至等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

土地使用人	坐落	地类 (用途)	土地使用 权面积 (m ²)	使用 权类 型	土地 使用 年限 结束	容 积 率	四至	实际开发程度
高速地产集团铜陵有限公司	铜都天地花园 1 栋 2612 室	城镇混合住宅用地	347087.5	出让	2079 -11- 30	1.44	东南至塔冲路、西至铜都大道、北至铜井路	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都天地花园 1 栋 2612 室，其不动产权利人为高速地产集团铜陵有限公司。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
铜都天地花园 1 栋 2612 室	水、电齐全	钢混结构	较好	26	26	78.27	2016 年	普通

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

主卧	木地板、石膏吊顶、墙布、固定衣柜
衣帽间	木地板、石膏吊顶、墙布、固定衣柜
阳台	扣板吊顶、地面砖、墙面砖
次卧	木地板、石膏吊顶、墙布、固定衣柜
厨房	扣板吊顶、地砖、墙砖、整体橱柜
卫生间	扣板吊顶、地面砖、墙面砖、坐便器
客厅	地面砖、墙布、石膏吊顶

6. 权益状况因素分析:

(1) 土地权益状况描述与分析:

委托方未提供土地权属信息，估价对象所在整宗地状况根据估价人员查询到的铜陵市住房和城乡建设局官网房地产信息，待估宗地的土地所有权为国家所有，土地使用权为高速地产集团铜陵有限公司通过出让方式取得。

(2) 建筑物权益状况描述与分析:

估价对象至价值时点未办理《不动产权证书》，根据委托方提供的《不动产登记信息摘抄证明》(编号: 202204241)，至价值时点，估价对象不动

较法与收益法的差距较大，达 27% 以上。经估价人员对房地产租赁市场的大量调查了解，该区域出租用房较多，承租群较少，租赁市场供过于求，租金收益普遍较低，故用收益法估算出的住宅房地产价值远低于正常市场交易价格；而比较法是采用估价对象类似区域内实际交易的成交案例测算，其评估结果是房地产交易市场的客观反映。故本次评估取比较法的结果作为估价对象房地产最终结果较为合理。则估价对象房地产价格见下表：

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		
铜都天地花园 1 栋 2612 室	总价 (万元)	65.53	51.37	65.53	取比较法评估结果为最终结果
	单价 (元/m ²)	8372	6563	8372	
评估价值	总价 (万元)	65.53	51.37	65.53	
	单价 (元/m ²)	8372	6563	8372	

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：65.53 万元
 大写：陆拾伍万伍仟叁佰元整
 建筑面积：78.27 平方米
 房地产单价：8372 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		2022.8.26
审核人	王伟宏	3420040046		2022.8.26

(十二) 实地查勘期：

注册房地产估价师刘卫华于 2022 年 8 月 12 日对估价对象现场进行了实地查勘。

(十三) 估价作业期：

二 0 二二年七月六日至八月二十六日

安徽天元行房地产评估咨询有限公司
 二 0 二二年八月二十六日

