

## 房地产估价报告

估价报告编号：皖金和房估字 2019112 号

估价项目名称：铜陵市朝阳新村 2 栋 506 室住宅用房市场价值

评估

估价委托方：铜陵市铜官区人民法院

房地产估价机构：安徽省金和房地产土地价格评估有限公司

注册房地产估价师：姓 名：沈路

丁昱

注册号：3420140022

3420130019

估价报告出具日：2019 年 08 月 06 日



## 致 委 托 人 函

铜陵市铜官区人民法院：

受贵院委托,我对周拉、宋明霞共同拥有的位于铜陵市朝阳新村 2 栋 506 室住宅用房, [权证字号: 2009004723-1 至-2, 总建筑面积为 67.00 m<sup>2</sup>]在现状利用条件下的价值进行了估价, 价值时点为 2019 年 08 月 02 日, 目的为委托方办理案件提供房地产价值参考依据。

我公司派出房地产估价师于 2019 年 08 月 02 日对估价对象现场进行了实地勘察, 并查询、收集、调查估价所需的相关文件、资料, 根据估价目的, 遵循估价原则, 按照法定估价工作程序, 运用比较法, 在认真分析现有文件、资料的基础上, 经过周密的测算, 并详细考虑了影响房地产价格的各种因素, 得出估价结果如下:

位于铜陵市朝阳新村 2 栋 506 室住宅用房[总建筑面积为 67.00 m<sup>2</sup>], 在价值时点的市场公允价值为:

总 价: RMB 49.76 万元

大写人民币: 肆拾玖万柒仟陆佰元整

单 价: 7427 元/m<sup>2</sup>

估价结果应用有效期自本估价报告出具之日(2019 年 08 月 06 日)起壹年内有效。估价的详细结果、过程及有关说明, 详见附后的《房地产估价结果报告》和《房地产估价技术报告》。

特别提示: 如有需引起估价报告使用者注意的事项, 根据项目具体情况提示

此致

法定代表人 (盖章)



安徽省金和房地产土地价格评估有限公司

2019 年 08 月 06 日



## 房地产估价结果报告

皖金和房估字 2019112 号

### 一、估价委托人

委托方：铜陵市铜官区人民法院

联系人：张艳

联系电话：0562-2868071

### 二、估价机构

估价机构：安徽省金和房地产土地价格评估有限公司

地址：安徽省合肥市包河区靶场路1号景城花园1幢19楼

法定代表人：冯宝全

机构等级：国家壹级资质

资格证书号：GA161002号

联系电话：13856296861

### 三、估价目的

目的为委托方办理案件提供房地产价值参考依据

### 四、估价对象

估价对象范围及概况：

估价对象为铜陵市朝阳新村2栋506室住宅用房，总建筑面积为67.00 m<sup>2</sup>，为记载建筑面积。

#### (一) 房地产权益状况

##### (1) 房产登记状况

房屋所有权人	周拉、宋明霞				
房屋所有权证号	/				
房屋坐落	铜陵市朝阳新村2栋506室				
层次/总层数	5/6	楼号或幢号	2栋	房号及部位	506室
建筑面积(m <sup>2</sup> )	67.00	房屋用途	住宅		
房屋结构	混合结构	实际用途	住宅		
建成年代	1992	其他	/		





## 房地产估价技术报告

### 一、估价对象描述与分析

#### (一) 估价对象实物状况描述与分析

##### 1、土地状况

- (1) 名称：铜陵市朝阳新村 2 栋 506 室
- (2) 四至：东临长江二路，南临杨家山村，西临向阳路，北临长江二路
- (3) 面积：/
- (4) 用途：/
- (5) 土地终止日期：/
- (6) 土地形状：较规则
- (7) 地形地势：估价对象所在地块地势较平坦
- (8) 基础设施完备程度：基础设施配套较完备，已达“六通一平”宗地红线内场地平整
- (9) 土地平整程度：宗地内场地平整

综上所述，估价对象四至界限清晰，面积适中，用途符合规划且为最佳用途，土地形状规则便于利用，地形为平原地，地势较平坦，实际开发程度为“六通一平”，对估价对象房地产价值有一定的增值作用。

##### 2、建筑物状况

- (1) 名称：铜陵市朝阳新村 2 栋 506 室
- (2) 规模：总建筑面积为 67.00 m<sup>2</sup>
- (3) 用途：住宅
- (4) 层数及高度：总层数为 6 层，估价对象在第 5 层，层高约 2.8 米
- (5) 建筑结构：混合结构
- (6) 装饰装修：外墙涂料，内墙装饰涂料，地面装修木地板、地板砖，顶棚装饰乳胶漆，铁门、铝合金窗
- (7) 设备设施：水、电、卫、气、空调齐全



- (8) 层高：层高约 2.8 米
- (9) 空间布局：总建筑面积为 67.00 m<sup>2</sup>，三室一厅一卫，布局合理
- (10) 建成时间：1992 年建成
- (11) 维护状况：设施设备维护状况良好；
- (12) 完损状况：根据估价人员现场勘查，表面装修和设备均完好，管道畅通，现状良好，使用正常，属于完好房，目测判断成新度约七成新。

综上所述，估价对象规模适中，空间布局合理，用途符合规划且为最佳用途，设施设备齐全，装饰装修完好，使用及维护良好，经现场勘查成新度较高，有助于估价对象的价值显化。

## (二) 估价对象权益状况描述与分析

土地所有权状况：/

土地使用权类型：/

土地使用权用途：/

目前使用情况：地上已建住宅

房屋所有权情况：私有，产权人为周拉、宋明霞

共有情况：共同共有

他项权利设立情况：无

出租或占用情况：自用，无出租或占用情况

综上所述，估价对象权属合法，各项权利因素完整，可以在房地产市场上自由交易，无特殊限制，对估价对象无不良影响。

## (三) 估价对象区位状况描述与分析

铜陵市位于安徽省南部、长江下游南岸，在东经 117°05′ 00″ ~ 118°10′ 6″、北纬 30°45′ 12″ ~ 31°38′ 之间。东距芜湖市 80 公里左右，东南与繁昌县接壤，西与安庆市隔江相望，南与青阳县、南陵县交界，西南与池州市毗邻，西北一江之隔是无为县，距省会合肥市 130 公里。

### 1、位置状况：

- (1) 坐落：铜陵市朝阳新村 2 栋 506 室



(2) 方位：东临长江二路，南临杨家山村，西临向阳路，北临长江二路

(3) 距离：距公交站点距离 100 米

(4) 朝向：朝南

(5) 楼层：总层数为 6 层，估价对象在第 5 层

## 2、交通状况

(1) 道路状况：估价对象所在小区位于长江二路。

(2) 出入可利用交通工具：公交线路有 2、6 路等，区域主要道路有长江二路，距公交站点距离 100 米，距主干道距离 100 米。

(3) 交通管制情况：无交通管制

(4) 停车方便程度：周边物业以商业、住宅小区为主，设有地上车库，停车方便。

## 3、周围环境状况

(1) 自然环境：临近附近有杨家山小学等

(2) 人文环境：附近有杨家山小学等

(3) 景观、附近有杨家山小学、铜陵市妇幼保健院、世纪商城等

## 4、外部配套设施状况

(1) 基础设施：估价对象共用地块开发红线内外“六通”（通路、通电、通讯、通暖、给水、排水），宗地红线内土地平整，基础设施完善。

(2) 公共服务设施：杨家山小学等

## 5、区位状况未来变化趋势

估价对象周边生活配套设施和公共配套设施齐全，所在区域居住氛围较好，与区域发展规划相协调。鉴于估价对象所在区域有较突出的区位优势，区位状况将有利于估价对象房地产价值的平稳增值。

估价对象为住宅用途房地产，位于铜陵市朝阳新村 2 栋 506 室，朝向朝南，地理位置优越，交通便捷程度较好，小区内环境景观较好，附近自然环境较好，空气质量一般，噪音污染一般，各种基础设施和公共设施齐全。通过以上分析可以看出，随着城市的发展及该区域进一步规划完善，估价对象的房地产价值将有一定的升值空间。

