

# 房地产估价报告

估价报告编号：皖天正 Q(2019)第 09032 号

估价项目名称：荣睿所属座落于安徽省铜陵市紫荆苑 1 栋  
二单元 501 室住宅用途房地产司法评估

委 托 人：铜陵市铜官区人民法院

估 价 机 构：安徽天正房地产土地评估有限公司

房地产估价师：刘 莉（注册号：3420020034）

王春玲（注册号：3420050016）

报告出具日期：二〇一九年九月十日



## 致估价委托人函

铜官区人民法院：

受贵方委托，按照国家规定的技术标准和程序，我们对荣睿所属的座落于安徽省铜陵市紫荆苑1栋二单元501室，建筑面积120.5平方米住宅用途房地产，于价值时点二〇一九年九月三日的房地产市场价值进行了评估与测算。

本次估价目的是为法院司法拍卖提供房地产价值参考，而评估房地产市场价值。

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，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，并运用《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]规定的科学的估价方法比较法及收益法对估价对象于价值时点的市场价值进行了评估，估价结果为：

总价：90.35万元，大写：玖拾万零叁仟伍佰元整。

单价：7498元/平方米

币种：人民币

特别提示：估价对象已办理了房地产抵押，且被法院查封，根据本次估价目的和委托方要求，本次估价不考虑上述因素，评估时假设估价对象无抵押、查封情况。

安徽天正房地产土地评估有限公司

法定代表人：





# 估价结果报告

房地产估价报告

一、估价委托人：铜陵市铜官区人民法院  
地址：安徽省铜陵市杨村路与天津路交汇处  
联系人：张女士  
联系电话：0562-2868071

二、估价机构：安徽天正房地产土地评估有限公司  
机构地址：安徽省铜陵市义安大道财富广场 B 座 1503 室  
法定代表人：王成  
资质等级：二级  
资质证书编号：GG072001  
联系人：沈璜  
联系电话：18005622746

## 三、估价目的：

为法院司法拍卖提供房地产价值参考，而评估房地产市场价格。

## 四、估价对象：

### （一）估价对象范围：

估价对象为荣睿所属的座落于安徽省铜陵市紫荆苑 1 栋二单元 501 室，建筑面积 120.5 平方米的住宅用途房地产。

### （二）估价对象基本状况：

#### 1、房地产权属状况：

根据委托方提供的房屋所有权证，估价对象房屋所有权人为荣睿，共有情况：单独所有，座落于安徽省铜陵市紫荆苑 1 栋二单元 501 室，房屋建筑面积 120.5 平方米，用途为住宅，房地产权证号：房地产权证铜房 2012 字第 016069 号。

估价对象已办理了房地产抵押，且被法院查封，根据本次估价目的，本次估价不考虑上述因素，评估时假设估价对象无抵押、查封情况。

#### 2、土地基本状况：

估价对象座落于安徽省铜陵市紫荆苑 1 栋二单元 501 室，位于石城大道北段西侧，西临逸翠苑，东临石城大道，北临翠湖二路，南临翠湖一路，周边有博爱医院、大润发超市、八佰伴生活购物广场、汇

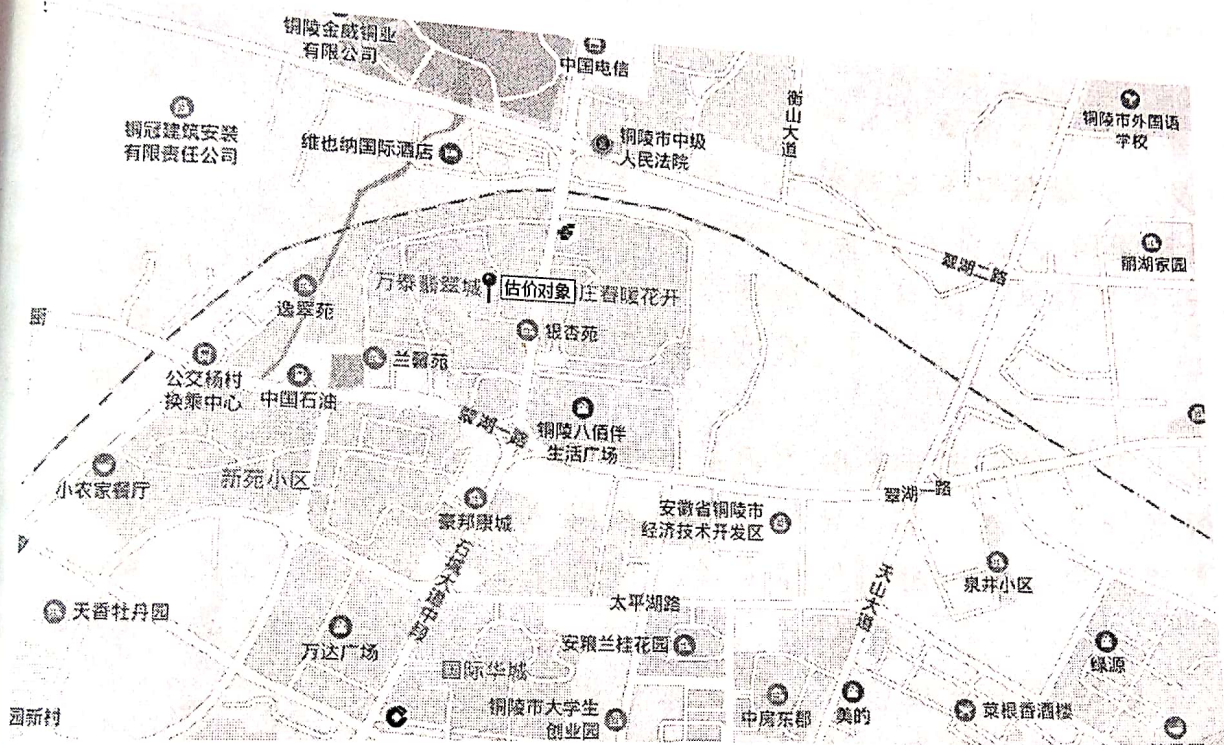




富广场、万泰农贸市场、新苑小学、铜陵市中级人民法院、翠湖公园、维也纳国际酒店、龙腾新村、柏庄春暖花开、嘉华美庭、逸翠苑、新苑四区、康城花园、新苑小区、五环国际花园住宅小区等，基础设施完善，地理位置较好，交通较便捷，公交 17、18、19、23、26、39 路经过并设有站点。

估价对象土地形状四边形，地形较规则，地势起伏，土地开发程度“六通一平”。

位置图：



### 3、建筑物基本状况：

建筑物共 6 层，估价对象位于 5 层，钢混结构，建筑面积 120.5 平方米，2006 年建成。

装饰装修：客厅：地面砖，墙面乳胶漆，部分墙面贴墙纸和皮质护墙，吊顶，有吸顶灯、木制展示柜等；卧室：木地板，墙面乳胶漆，吊顶，有吸顶灯等；厨房：地砖，墙砖，吊顶，整体橱柜等；卫生间：地砖，墙砖，吊顶，有玻璃移门，花洒洗漱池组合柜等；阳台：地面砖，墙面贴墙砖，顶面为木板饰面，部分顶面刷乳胶漆。

设施设备：水、电、气齐全。

空间布局：成套住宅，三室二厅一卫。

建筑功能：住宅用房。





安徽天正房地产土地评估有限公司  
新旧程度：较完好。

使用及维护状况：估价人员现场勘查时，估价对象自用，维护状况一般。

#### 五、价值时点：

经与委托方协商，价值时点设定为完成估价对象实地查勘之日，即二〇一九年九月三日。

#### 六、价值类型：

本次评估采用公开市场价格标准，估价结果为估价对象房地产公开市场价值。

所谓公开市场价格是指估价对象于价值时点在市场上公开出售并按以下条件进行交易最可能实现的价格：交易双方是自愿地进行交易的；交易双方是出于利己动机进行交易的；交易双方是理性而谨慎的，并且了解交易对象、知晓市场行情；交易双方有较充裕的时间进行交易；不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

#### 七、估价原则：

1、独立、客观、公正原则：要求估价机构具有完全独立性，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，不受外部干扰因素影响，从实际出发，站在中立的立场上评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。

2、合法原则：以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价。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：估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务



## 一、估价对象描述与分析：

### (一)、区位状况描述与分析：

位置状况描述	坐落	紫荆苑1栋二单元501室			
	方位	位于石城大道北段西侧，属铜官区。			
	与重要场所（设施）的距离	距市中心约3.2公里，距火车站、汽车站距离约6公里。			
	四至	西临逸翠苑，东临石城大道，北临翠湖二路，南临翠湖一路			
	朝向	朝南	层数/总层数	5/6	楼幢
交通状况描述	道路状况	附近有翠湖一路、石城大道北段等，为交通型主干道，路况较好			
	出入可利用交通工具	附近有17、18、19、23、26、39路公交车经过，公交较便捷			
	交通管制情况	因为该位置多为住宅及商业，小型汽车通行居多，限制行车速度在40千米/小时以内			
	停车方便程度	附近有停车位，停车较方便			
环境状况描述	自然环境	估价对象所在区域为铜官区，环境一般，主要污染为汽车尾气和噪音污染。			
	人文环境	估价对象所在区域为铜官区，周边多为住宅及商业，教育程度多为大专以上文化水平，收入水平在中等以上水平，整体人文水平较优。			
	景观	估价对象整体景观一般。			
外部配套设施状况描述	基础设施	估价对象所在区域道路、供水、排水（雨污混排）、供电、通讯、有线电视等设施完备，综合基础设施条件完善，保管较完善，保障率在95%以上。			
	公共服务设施	估价对象所在区域为铜官区，周边主要有新苑幼儿园、新苑小学、第四中学、建行、万泰农贸市场、博爱医院，公共服务设施较为成熟。			
区位状况分析		估价对象为住宅用途房地产，位于铜官区，距市中心较近，地理位置较好，交通较便捷，周边基础设施完善，公共服务设施较完善。			

### (二)、实物状况描述与分析：

建筑物实物状况	建筑面积	120.5平方米	结构	钢混结构
	所在层数/总层数	5/6	建成时间	2006年
	空间布局	三室二厅一卫	设施设备	水电气齐全
	建筑功能	住宅	新旧程度	较完好
	装饰装修	精装		
	使用及维护状况	估价对象维护状况较好		
实物状况分析		估价对象面积较大，设施设备齐全，适宜作为住宅用房，精装，使用及维护良好，经实地查勘成新度较好。		





（三）、权益状况描述与分析

房地产估价报告

建筑物 权益状 况	房屋所有权人	荣睿	房屋所有权证号	房地产权证铜房 2012字第016069号
	共有情况	单独所有	用途	住宅
	用益物权设立情况	无	担保物权设立情况	抵押
	租赁或占用情况	自用	拖欠税费情况	无
	限制权利情况	查封	其他特殊情况	无
权益状况分析		估价对象权属合法，已抵押，且被法院查封，在房地产市场 上交易受限制。		

二、市场背景描述与分析：

1、经济社会发展状况：

2018年，全市经济运行总体平稳。全市实现地区生产总值（GDP）1222.4亿元，按可比价格计算，比上年增长3.9%。分产业看，第一产业增加值50亿元，增长3.0%；第二产业增加值712亿元，增长4.9%；第三产业增加值460.3亿元，增长1.9%。

2018年，全市固定资产投资按可比口径计算，增长9.0%，增幅较上半年、前三季度分别提高4和0.1个百分点。其中，工业投资增长9.6%，房地产开发投资增长26.7%，房地产开发投资增速位居全省第一。

2018年，全市实现社会消费品零售总额365亿元，增长6.7%，增幅较前三季度减缓2.5个百分点。其中，限上消费品零售额106.5亿元，增长5.4%。分消费形态看，商品零售288.4亿元，增长6.7%；餐饮收入76.6亿元，增长5.0%。分商品看，粮油、食品类增长5.4%，汽车类下降1.2%，日用品类增长21.3%。

2018年，城镇常住居民人均可支配收入35995元，增长8.2%；农村常住居民人均可支配收入14335元，增长9.1%。城乡收入倍差2.51，比上年缩小0.02。

2018年，全市城镇居民消费价格上涨2.1%，涨幅高于全省0.1个百分点，与全国持平。

2、房地产市场运行状况：

2018年全市完成房地产开发投资157.6亿元，同比增长26.7%，其中：住宅建设完成投资117.1亿元，同比增长39.4%。

2018年全市商品房销售面积244.7万平方米，同比增长19.8%；其中商品住宅销售面积228.8万平方米，同比增长24.0%。2018年全

