



铜陵华诚

地址：铜陵市铜井路西段 658 号

电话：0562-2817503

传真：0562-2839448

网址：www.tlhccpa.com

房地产评估报告

项目名称：铜陵市官塘新村 218 栋 306 室

委托方：铜陵市义安区人民法院

估价方：铜陵华诚房地产土地评估有限责任公司

估价人员：魏凡凡（注册号：3420070016）

王保（注册号：3420060045）

估价作业日期：二〇一九年四月十日~四月二十三日

估价报告书编号：铜华诚房评（2019）024 号



铜陵华诚

地址：铜陵市铜井路西段 658 号

电话：0562-2817503

传真：0562-2839448

网址：www.tlhccpa.com

致估价委托人函

铜陵市义安区人民法院：

受贵单位委托，根据国家有关法律、法规和政策和《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）的操作程序，本公司对位于铜陵市官塘新村 218 栋 306 室房地产在估价时点的公开市场价格进行了评估，在认真分析和详细测算后，现将估价结果报告如下：

一、估价对象：本报告估价对象为铜陵市官塘新村 218 栋 306 室住宅房地产（含室内家具、家电）。建筑面积为 119.26 平方米，估价时点产权人为刘灵荣。

二、估价目的：为司法机关确定估价对象在估价时点的拍卖底价提供价值参考依据。

三、估价时点：根据委托鉴定书确定估价时点为 2019 年 2 月 21 日。

四、估价结果：估价对象铜陵市官塘新村 218 栋 306 室住宅房地产在估价时点的公开市场价值为房地产总价：127.12 万元（建筑面积：119.26 平方米），人民币大写：壹佰贰拾柒万壹仟贰佰元整。

其中：房地产单价 9106 元/平方米，房产内装潢评估价 9.67 万元，房产内家具、家电处置参考价合计 8.85 万元。（详见评估明细表）

五、估价报告应用的有效期：自估价报告出具日期壹年内有效，超过有效期需重新评估。



法定代表人：印保

二〇一九年四月二十三日



铜陵华诚

地址：铜陵市铜井路西段 658 号

电话：0562-2817503

传真：0562-2839448

网址：www.tlhccpa.com

估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本次估价的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系和偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、注册房地产估价师已于 2019 年 4 月 10 日已对本估价报告中的估价对象进行了实地勘察。并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们的勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托人提供的资料以及当前建筑行业一般标准或相关规范进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
- 6、本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- 7、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其它用途。
- 8、本估价报告由铜陵华诚房地产土地评估有限责任公司负责解释。
- 9、参加本次估价的注册房地产估价师签名、盖章

姓名	估价师注册证号
魏凡凡	3420070016



王保	3420060045
----	------------





地址：铜陵市铜井路西段 658 号

电话：0562-2817503

传真：0562-2839448

网址：www.tlhccpa.com

估价结果报告

一、委托方：铜陵市义安区人民法院

二、估价方：铜陵华诚房地产土地评估有限责任公司

单位地址：安徽铜陵市铜井路西段 658 号

资格等级：贰级

资格证书号：AHJSGJG1620002

法定代表人：王保

三、估价目的：为司法机关确定估价对象在估价时点的拍卖底价提供价值参考依据。

四、估价对象：

1、估价范围：

本报告估价对象为铜陵市官塘新村 218 栋 306 室（含室内家具、家电），建筑面积为 119.26 平方米的住宅房地产，估价时点产权人为刘灵荣。

2、估价对象位置：

估价对象铜陵市官塘新村 218 栋 306 室位于铜陵市铜官区峰南苑路，附近的住宅小区有三佳小区、万锦家园 B 区、翠竹苑小区等，公共配套有铜陵市第六人民医院、铜陵市立医院石城医院、铜陵市第四中学及铜陵市第一中学等，周边有铜峰农贸市场、万达等商业广场，设有公交车站，有 25 路、22 路、10 路、8 路、28 路等多路公交车。

估价对象示意图（图中标识为估价对象位置）



铜陵华诚

地址：铜陵市铜井路西段 658 号
 电话：0562-2817503
 传真：0562-2839448
 网址：www.tlhccpa.com



3、土地状况

由于估价对象未提供土地使用权证，本次评估我们依据铜陵市房地产信息网查询的官塘新村土地信息，我们在收益法里对土地使用年限的计算是依据此进行计算的，并假设该日期是正确的，具体年限以由资产占有方土地使用权证数据为准。

土地登记状况一览表

宗地座落	土地使用者	使用权面积 (m ²)	土地使用权证号	使用权类型	用途
官塘新村	铜陵市铜峰房地产开发有限公司	18606.34	铜国用(2006)字第 40086 号	出让	住宅
合计		18606.34			

4、估价对象房屋权益状况：

根据铜陵市铜官区人民法院提供的资料，估价对象铜陵市官塘新村 218 栋 306 室。



地址：铜陵市铜井路西段 658 号

电话：0562-2817503

传真：0562-2839448

网址：www.tlhcpcpa.com

房屋登记状况一览表

估价对象	产权人	建筑面积 (m ²)	不动产单元号	总层数	层次	用途
官塘新村 218 栋 306 室	刘灵荣	119.26	340705002006GB00052F02180 306	11	3	住宅
合计		119.26				

5、房地产实体状况

(1) 土地实体状况

估价对象铜陵市官塘新村 218 栋 306 室，该宗地性质为国有出让住宅用地，地势较平坦，地质、水文状况较好，规划限制条件较小，宗地外“六通”（通路，通电，通上水，通下水，通讯、通气），宗地内场地平整，利用状况较好。

(2) 建筑物状况及利用现状

估价对象铜陵市官塘新村 218 栋 306 室住宅房地产位于铜陵市峰南苑路，房屋登记信息摘抄证明建筑面积共 119.26 平方米，钢筋混凝土结构，估价对象所处建筑物共 11 层，估价对象位于 3 层。估价对象三室二厅一厨一卫，客厅地板砖，墙面乳胶漆、石膏吊顶，主次卧及书房复合地板、墙面乳胶漆、石膏吊顶；厨房地板砖地面、玻璃移门、整体橱柜、墙面砖、整体吊顶；卫生间地板砖地面，石膏线条，背景墙；卧室整体橱柜（带保险箱），飘窗，铝合金窗，无阳台，主次卧朝向西偏北。

五、估价时点：根据委托鉴定书确认估价时点为二〇一九年二月二十一日。

六、价值定义：此次评估的估价对象价值是在国有出让土地使用权“六通一平”状态下住宅用途房地产于估价时点的公开市场价值。

所谓公开市场价值是指评估对象于估价时点在市场上公开出售并按以下条件进行交易最有可能实现的价格；交易双方是自愿地进行交易的；交易双方是出于利



铜陵华诚

地址：铜陵市铜井路西段 658 号

电话：0562-2817503

传真：0562-2839448

网址：www.tlhccpa.com

值为房地产总价：127.12 万元（建筑面积：119.26 平方米），人民币大写：壹佰贰拾柒万壹仟贰佰元整。

房地产单价 9106 元/平方米，房产内装潢评估价 9.67 万元，房产内家具、家电处置参考价合计 8.85 万元。（详见评估明细表）

十一、估价作业日期：二〇一九年四月十日~四月二十三日。

十二、估价报告应用的有效期：自估价报告出具日期壹年内有效，超过有效期需重新评估。

十三、参加本次估价的注册房地产估价师签名、盖章

姓 名	估价师注册证号
魏凡凡	3420070016



王 保	3420060045
-----	------------



铜陵华诚房地产土地评估有限责任公司

二〇一九年四月二十三日



评估结果汇总表

评估基准日：2019年2月21日

委托方：铜陵市义安区人民法院

序号	资产类别	评估值(万元)	备注
一	房屋建筑物	108.60	
二	装潢	9.67	
三	家具家电	8.85	
	合计	127.12	

评估机构：铜陵华诚房地产土地评估有限责任公司



房屋建筑物-装潢评估明细表

评估基准日：2019年2月21日

委托方：铜陵市义安区人民法院

金额单位：人民币 元

序号	名称	结构	装修年代	单位	面积	单价	评估价值			备注
							重置全价	成新率	评估价	
1	官塘新村218栋306室	钢混结构	2016年底	m ²	119.26	901.00	107,453.26	90%	96,707.93	三室二厅，客厅地板砖，墙面乳胶漆、石膏吊顶，主次卧及书房复合地板、墙面乳胶漆、石膏吊顶；厨房地板砖地面、玻璃移门、整体橱柜、墙面砖、整体吊顶；卫生间地板砖地面，石膏线条，背景墙；卧室整体橱柜（带保险箱），飘窗，铝合金窗，无阳台，主次卧朝向西偏北。
	合计				119.26	901.00	107,453.26		96,707.93	

评估机构：铜陵华诚房地产土地评估有限责任公司

家具家电评估明细表

评估基准日：2019年2月21日

委托方：铜陵市义安区人民法院

序号	名称	规格型号	单位	数量	单价	处置参考价	备注
1	红木床	1.8m	张	1	2,500.00	2,250.00	
2	红木床头柜		个	1	200.00	180.00	
3	拖把池		个	1	500.00	450.00	
4	洗衣机	小天鹅TB60-11881G	台	1	1,898.00	1,708.00	
5	中央空调	5个出风口	台	1	40,000.00	36,000.00	客厅空调滴水
6	电视机	海信	台	1	1,000.00	900.00	
7	衣架		个	1	100.00	90.00	
8	书桌	1500×700mm	个	1	5,000.00	4,500.00	
9	太师椅		把	1	500.00	450.00	
10	小板凳		把	1	100.00	90.00	
11	电视机	1242×725mm	台	1	2,800.00	2,520.00	
12	电视柜2	2040×581mm	个	1	7,000.00	6,300.00	
13	花架		个	1	300.00	270.00	
14	小椅子		把	3	300.00	810.00	
15	实木茶几	1386×870×h500mm	个	1	7,000.00	6,300.00	
16	实木沙发	2243mm	张	1	7,000.00	6,300.00	
17	小方桌		个	2	1,600.00	2,880.00	
18	实木餐桌	1468×934×h800mm	张	1	3,000.00	2,700.00	
19	白漆木床	1.8m	张	1	2,500.00	2,250.00	
20	白漆木床头柜		个	1	200.00	180.00	
21	集成灶	美大	台	1	8,000.00	7,200.00	
22	冰箱	容声BCD-212YM/A	台	1	1,878.00	1,690.00	
23	热水器	博世	台	1	2,800.00	2,520.00	
	合计					88,538.00	

评估机构：铜陵华诚房地产土地评估有限责任公司