

房地产估价报告

估价报告编号: 铜永评【2018】(房估)字第 F018 号

估价项目名称: 刘月萍、黄大根(户)位于绿云山庄 6 栋 504
室 121.41 平方米住宅用途房地产价值评估

估价委托人: 铜官区人民法院

房地产估价机构: 铜陵永正房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师: 赵跃云(注册号 3420080062)
陈俊生(注册号 3420100021)

估价报告出具日期: 二零一八年十一月十三日



致估价委托人函

铜官区人民法院：

受贵方委托，我公司对位于绿云山庄6栋504室(建筑面积121.41平方米)住宅用途房地产于价值时点二零一八年八月三十日的市场价值进行了评估与测算。

本次估价目的：为人民法院确定房地产拍卖保留价提供参考依据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，遵照《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，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，运用比较法和收益法对估价对象于价值时点的市场价值进行了评估。

估价对象房地产市场价值：¥8552元/平方米

(大写：每平方米人民币捌仟伍佰伍拾贰元整)。

房地产市场总价值为¥103.83万元

(大写：人民币壹佰零叁万捌仟叁佰元整)。

法定代表人：

铜陵永正房地产土地评估有限公司

二零一八年十一月十三日



估价结果报告

(一) 估价委托人

- 1、委托单位：铜官区人民法院
- 2、联系电话：0562-2868071

(二) 房地产估价机构

估价机构名称：铜陵永正房地产土地评估有限公司

法定代表人：盛晔

地址：铜陵市淮河大道中段爱国西村9栋308室（中房名邸）

资格等级：房地产评估贰级/土地评估安徽省范围内

证书编号：AHJSGJG1620003/ 2018340070

联系人：徐丽云

联系电话：0562-2686441 18956206070

(三) 估价目的

为人民法院确定房地产拍卖保留价提供参考依据而评估房地产市场价值。

(四) 估价对象

1、估价范围

本次估价对象范围为绿云山庄6栋504室及占用范围内的土地，建筑面积121.41平方米，土地面积20.2平方米，具体状况详见表1-1。

2、估价对象区位状况

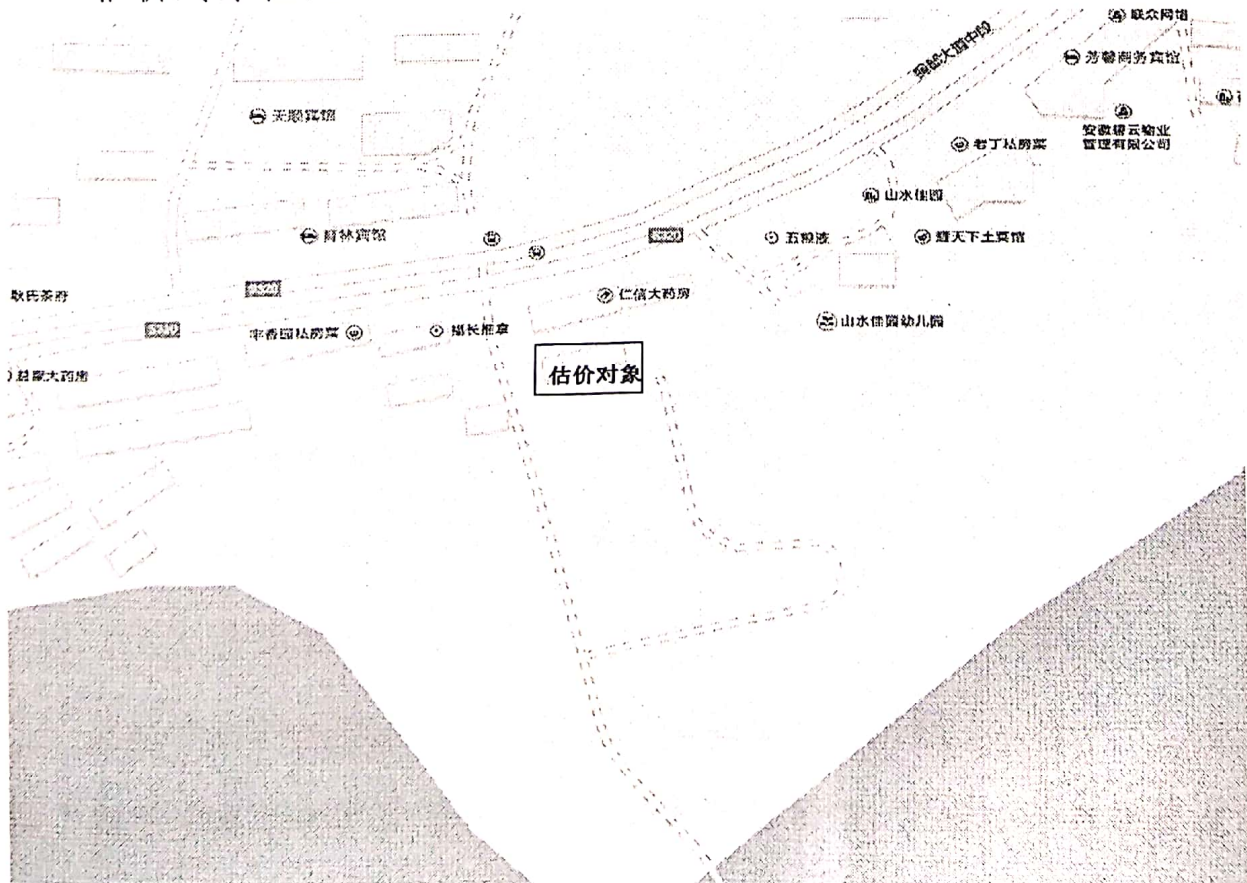
估价对象区位状况一览表 表1-1

坐落	绿云山庄6栋504室
----	------------



位置状况	方位	四至：东至山水佳园，南至螺狮山，西至建设新村，北至铜都大道中段。
	与重要场所(设施)的距离	距铜陵市市中心距离 1.4 公里。
	临街(路)状况	铜都大道中段
	楼层	5F/6F
	繁华程度描述	估价对象处于铜陵市一级住宅地段，繁华程度较优。
交通状况	道路状况	估价对象所临道路铜都大道中段，均为生活型主干道，路况较好。
	出入可利用交通工具	附近有 2、6、8、13 路公交经过，出行交通较便捷。
	交通管制情况	铜都大道中段为生活型主干道，道路通行有一定限制。
	停车方便程度	周边有停车位，停车较方便。
环境状况	自然环境	估价对象所在区域内环境较整洁，自然环境条件较好。主要污染源为道路路面过往车辆排放的汽车尾城气和噪音污染。
	人文环境	附近有山水佳园、建设新村、富安德森广场，宏福东第花园、金丰宾馆、香排坊火锅、中国邮政储蓄银行，中国工商银行、铜都农商银行等，整体人文环境较好。
	景观	区域内自然景观较优。
外部配套设施	基础设施	在区域道路、供水、排水、供电、燃气、通讯等设施完备，综合基础设施条件较完善，设施较新，且保管较完善，保障率较高，保障率在 95% 以上。
	公共服务设施	区域内有山水佳园幼儿园、铜陵市第十五中学、铜陵市中医院等公共配套设施较齐全。

估价对象位置示意图：(方框内为估价对象所在位置)：



4、估价对象实物状况

估价对象实物状况一览表 表 1-2

房屋坐落	绿云山庄 6 栋 504 室				
建筑面积 (m ²)	121.41	房屋用途	住宅	建筑年代	2001 年
建筑结构	混合	建筑类型	多层	层次/总层数	5F/6F
用地性质	/	土地用途	/	土地级别	一级住宅用地
土地开发程度	“六通一平”，道路、供水、排水、供电、通讯、燃气、场地平整。				
设施设备	供水、排水、供电、通讯、燃气、照明设施完备，配套设施完善。				
实物状况分析	估价对象为精装，外墙涂料，客厅：地面实木地板，墙面乳胶漆，石膏吊顶，防盗门，塑钢窗；房间：地面实木地板，墙面墙纸，部分木质装饰，石膏线条走边，木质线条包窗边，木门，塑钢窗；小餐厅：地面实木地板，部分木质装饰，木质线条包窗边，塑钢窗；厨房：地面地板砖，集成吊顶，墙面贴面砖，整体橱柜；卫生间：地面地板砖，集成吊顶，墙面贴面砖，木门，玻璃推拉门，集成吊顶。				

4、估价对象权益状况

估价对象权益状况一览表 表 1-3

土地所有权状况	未提供相关资料		
土地权证号	铜国用 (2009) 第 20602 号		
土地使用权人	刘月萍、黄大根		
他项权利设立情况	未提供相关资料	土地使用用途与管制	出让
产权证号	房地权证铜房 2009 字第 001000-1 号、001000-2 号		
房屋所有权人	刘月萍、黄大根		
共有情况	共同共有	出租或占有情况	自用
他项权利设立情况	2000 年 10 月 31 日抵押给中国建设银行铜陵分行，抵押金额 10 万元	其他特殊情况等	委托方未提供相关资料

(五) 价值时点

二零一八年八月三十日 (为委托之日)

(六) 价值类型

此次评估的房地产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价值时点的公开市场价值。所谓公开市场价值

