

# 房地产估价报告

估价报告编号：皖中信房估字 2019G-592 号

估价项目名称：汪志刚、崔小红共同拥有的位于铜陵市金山西

村 55 栋 201 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：安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司

注册房地产估价师：姓 名：崔明强 王力拔

注册号：3420090012 3420090034

估价报告出具日：2019 年 12 月 09 日



# 致 委 托 人 函

铜陵市铜官区人民法院：

受贵院委托，我公司对汪志刚、崔小红共同拥有的位于铜陵市金山西村 55 栋 201 室住宅用房，[产权证号：2009018299-1；2009018299-2，总建筑面积为 106.69 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 12 月 05 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 12 月 05 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：

位于铜陵市金山西村 55 栋 201 室房产[总建筑面积为 106.69 m<sup>2</sup>]，在价值时点的市场公允价值为：

总 价：RMB 45.38 万元

大写人民币：肆拾伍万叁仟捌佰元整

单 价：4253 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 12 月 09 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）



安徽中信房地产土地资产评估有限公司



2019 年 12 月 09 日





# 房地产估价结果报告

皖中信房估字 2019G-592 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：安徽中信房地产土地资产评估有限公司

地址：合肥市蜀山区潜山北路凤凰帝豪商办楼 1502 室

法定代表人：胡朝伟

机构等级：国家壹级资质

资格证书号：建房估证字[2013]108 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：

估价对象为铜陵市金山西村 55 栋 201 室住宅用房，总建筑面积为 106.69 m<sup>2</sup>，为证载建筑面积。

### (一) 房地产权益状况

#### (1) 房产登记状况

房屋所有权人	汪志刚、崔小红				
房屋所有权证号	2009018299-1; 2009018299-2				
房屋坐落	铜陵市金山西村 55 栋 201 室				
层次/总层数	2/6	楼号或幢号	55 栋	房号及部位	201 室
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	106.69	房屋用途	住宅		
房屋结构	混合结构	实际用途	住宅		
建成年代	2005 年	其他	/		



## (2) 土地登记状况

土地使用权证号	铜国用(2009)第510847号	土地使用权人	汪志刚、崔小红
土地使用权性质	/	土地面积(m <sup>2</sup> )	/
用途	/	终止日期	/
四至	东临金山中路, 南临金岭道, 西临文华路, 北临金山中路		
形状及开发程度	土地形状较规则, 开发程度为宗地红线外“六通”(即通路、供水、排水、通电、通讯、通气)、宗地红线内场地平整		

## (二) 区域状况

交通便捷度	公交线路有2、15路等, 区域主要道路有金山中路, 距公交站点距离100米, 距主干道距离200米
自然人文环境质量	附近有铜娃幼儿园等
基础设施配套情况	已达“六通一平”
公建配套情况	房产周边地区有铜娃幼儿园、邮储、机场农贸市场等

附位置示意图, 方框内为评估对象所在位置



地址: 安徽省铜陵市北京西路同仁房地产大厦东三楼

8

项目联系电话: 0562-2811868



由 扫描全能王 扫描创建



### (三) 房屋概况

结构形式	混合结构	建筑类型	多层
层数/总层数	2/6	层高	约 2.8 米
外墙装饰	涂料	内墙装饰	乳胶漆
地面装修	600 × 600 地面砖	顶棚装饰	乳胶漆
门 窗	成品木门、防盗门、塑钢窗		
设备设施状况	水、电、卫、气、空调齐全		
其他	三室二厅一卫，厨房塑料扣板吊顶，空间布局合理，房屋整体状况一般		

### 五、价值时点

2019 年 12 月 05 日（实地查勘日期）。

### 六、价值类型

本次估价所指价格是：估价对象在价值时点的市场价值。

市场价值是指估价对象在公开市场标准及满足估价的假设和限制条件下，于价值时点 2019 年 03 月 28 所具有的客观合理价值。

### 七、估价依据

#### (一) 法律法规

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日，中华人民共和国主席令第七十二号）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日，中华人民共和国主席令第二十八号）；
- 3、《中华人民共和国物权法》（2007 年 10 月 1 日，中华人民共和国主席令第六十二号）；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》中华人民共和国主席令（第 46 号）
- 5、《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》；
- 6、《司法鉴定程序通则》；
- 7、《安徽省司法鉴定管理条例》；
- 8、《最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定（试行）》第 47 条；



# 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：铜陵市金山西村 55 栋 201 室

(2) 四至：东临金山中路，南临金岭道，西临文华路，北临金山中路

(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：铜陵市金山西村 55 栋 201 室

(2) 规模：总建筑面积为 106.69 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 2 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，内墙装饰乳胶漆，地面装修 600×600 地面砖，顶棚装饰涂料，成品木门、防盗门、塑钢窗

(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 106.69 m<sup>2</sup>, 三室二厅一卫, 布局合理

(10) 建成时间: 2005 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, 目测判断成新度约八成新。

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, 产权人为汪志刚、崔小红

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: 铜陵市金山西村 55 栋 201 室



(2) 方位：东临金山中路，南临金岭道，西临文华路，北临金山中路

(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 2 层

## 2、交通状况

(1) 道路状况：估价对象所在小区位于金山中路。

(2) 出入可利用交通工具：公交线路有 2、15 路等，区域主要道路有金山中路，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：临近附近有铜娃幼儿园等

(2) 人文环境：附近有铜娃幼儿园等

(3) 景观、附近有铜娃幼儿园等

## 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：铜娃幼儿园、邮储、机场农贸市场等

## 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，位于铜陵市金山西村 55 栋 201 室，朝向朝南，地理位置一般，交通便捷程度一般，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。

## 二、市场背景分析

项目联系电话：0562-2811868



由 扫描全能王 扫描创建