

房地产估价报告

估价报告编号：铜华诚房评字[2019] 147号

估价项目名称：铜陵市世界花园 41 栋 504 室建筑面积为 142.31
平方米的成套住宅房地产市场价值评估

估价委托人：铜陵市铜官区人民法院

房地产估价机构：铜陵华诚房地产土地评估有限责任公司

注册房地产估价师：王 保（注册号：3420060045）

黄亚龙（注册号：3420190042）

估价报告出具日期：二〇一九年十二月二十五日



致估价委托人函

铜陵市铜官区人民法院：

受贵院委托，我对位于铜陵市世界花园 41 栋 504 室建筑面积为 142.31 平方米的成套住宅及其所占用的土地进行了市场价值评估。

估价对象状况表

房屋所有权人	刘万海			
权证号	铜房（2004）第 024935 号			
房屋坐落	铜官山区世界花园 41 东 504 室			
幢号	单元	所在层数	房号	总层数
41	——	5	4	6
房屋结构	建成年代	规划用途	建筑面积（m ² ）	占地面积（m ² ）
钢筋混凝土	2004	成套住宅	142.31	——
共有性质	地号	房屋编号	取得方式	登簿时间
私产	18802-V-0504	——	市场买受	2004 年 12 月 22 日

估价目的：为司法拍卖房地产确定拍卖保留价提供参考依据而评估被拍卖房地产的市场价值。

价值时点：二〇一九年十二月十六日。

价值类型：市场价值，是估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

估价方法：比较法、收益法

估价结果：我公司人员经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《安徽省房地产估价管理办法》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法等估价原则，在合理的假设下，采用比较法、收益法进行了分析、测算



和判断，确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为 87.24 万元，大写人民币捌拾柒万贰仟肆佰元整，合建筑面积单价为 6130 元/平方米。

特别提示：估价结果未扣除处置时的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费用。

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见《房地产估价结果报告》、《房地产估价技术报告》。

估价对象详细状况及价值明细表

权证号	房屋坐落	结构	总层数	所在层数	建成年代	规划用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
2004026165	铜官山区世界花园41东504室	混合结构	6	5	2004	成套住宅	142.31	6130	87.24



铜陵华诚房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：



二〇一九年十二月二十五日



估价结果报告

（一）估价委托人

委托方：铜陵市铜官区人民法院

承办人：张艳

联系电话：0562-2868071

（二）房地产估价机构

估价机构全称：铜陵华诚房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：王 保

机构地址：安徽省铜陵市铜井路西段 658 号二层

资质等级：二 级

证书编号：AHJSGJG1620002

资质证书有效期：2019 年 8 月 19 日至 2022 年 8 月 19 日

（三）估价目的

为司法拍卖房地产确定拍卖保留价提供参考依据而评估被拍卖房地产的市场价值。

（四）估价对象

1. 估价对象范围

估价对象为铜陵市金山中路南侧世界花园 41 栋 504 室建筑面积为 142.31 平方米的成套住宅及其所占用的土地。

2. 估价对象权益状况

估价对象为商品房，房屋所有权人为刘万海，房屋规划用途为成套住宅，



根据委托人提供的《不动产登记信息摘抄证明》，以及获取的《房产证》，具体权益内容详见下表：

估价对象状况表

房屋所有权人	刘万海			
权证号	铜房(2004)第024935号			
房屋坐落	铜官山区世界花园41东504室			
幢号	单元	所在层数	房号	总层数
41	—	5	4	6
房屋结构	建成年代	规划用途	建筑面积(m ²)	占地面积(m ²)
钢筋混凝土	2004	成套住宅	142.31	—
共有性质	地号	房屋编号	取得方式	登簿时间
私产	18802-V-0504	—	市场买受	2004年12月22日

价值时点估价对象存在抵押权，抵押权人为中国邮政储蓄银行股份有限公司铜陵市分行。

估价对象宗地开发程度为：宗地外“七通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气、通暖气），宗地内已达“六通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气及场地平整）。

3. 估价对象实物状况

房产状况：估价对象所在小区为世界花园，该小区环境安静，物业管理较好。估价对象房屋总层数6层，估价对象位于第5层，建筑面积为142.31平方米，户型为三室二厅，通风采光状况良好，整体维护状况良好。

装修状况：外墙粘干粘石；塑钢窗；入楼处装有防盗门；客厅地面铺地砖，卧室地面铺木地板，墙面、顶棚刷乳胶漆；厨房、卫生间地面铺地砖，墙面贴面砖，扣板吊顶。

配套设施：水、电。



4. 估价对象区位状况

位置：估价对象位于铜陵市实验小学（瑞龙校区）以南，淮河大道以东，金御华府北侧，所在物业总层数为5层；区域内分布有铜陵市实验小学（瑞龙校区）、铜陵市第十二中学、铜陵市第四人民医院等教育、医疗机构；区域内居住小区有瑞龙公馆、金苑小区、金御华府等，居住氛围较浓厚。

交通：区域内道路路网密集，对外交通依靠淮河大道主干道，以及金山中路、金山东路、新光路等次干道；小区外有1路、2路、10路、15路等，公共交通便利，淮河大道、金山中路、金山东路等路段无交通管制。

环境：估价对象所在区域建筑物成新率一般，密度较大，区域内人流量较大，无废水、废气、噪音等污染，环境状况较好；区域内路网发达，交通便利，道路、供水、排水、供电、通讯、供气、供暖等市政基础设施完备，适宜于市民居住生活。

（五）价值时点

价值时点为二〇一九年十二月十六日，与实地查勘日期为同一天。

（六）价值类型

市场价值，是估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

（七）估价原则

本次估价遵循合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则、独立、客观、公正原则等房地产估价原则。

1. 独立、客观、公正原则

要求估价结果应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。





Y——报酬率。

(十) 估价结果

我公司人员经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《安徽省房地产司法鉴定估价指导意见》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法等估价原则，在合理的假设下，结合司法鉴定委托书，采用比较法、收益法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为 87.24 万元，大写人民币捌拾柒万贰仟肆佰元整，合建筑面积单价为 6130 元/平方米。

(十一) 注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓名	注册号	盖章签名
王保	3420060045	
黄亚龙	3420190042	

(十二) 实地查勘期

二〇一九年十二月十六日

(十三) 估价作业期

二〇一九年十二月十六日至二〇一九年十二月二十五日

(十四) 估价报告使用期限

自报告出具日期起一年内有效

