



地址：铜陵市铜升路西段 658 号

电话：0562-2829300

传真：0562-2839448

网址：www.tlhcpcpa.com

房地产估价报告

估价报告编号：铜华诚房评字[2020] 003 号

估价项目名称：铜陵市绿云山庄 25 栋 503 室建筑面积为 85.24
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：二〇二〇年一月二日



扫描全能王 创建

致估价委托人函

铜陵市铜官区人民法院：

受贵院委托，我对位于铜陵市绿云山庄 25 栋 503 室建筑面积为 85.24 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	胡长新			
权证号	铜房（2004）第 008709 号			
房屋坐落	绿云山庄 25 栋 503 室			
幢号	单元	所在层数	房号	总层数
25	—	5	3	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 ）
混合结构	2004	成套住宅	85.24	14.2
共有性质	地号	房屋编号	取得方式	登簿时间
私产	18005-X-0503	—	市场买受	2004 年 7 月 23 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：二〇二〇年一月一日。

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 67.34 万元，大写人民币陆拾柒万叁仟肆佰元整，合建筑面积单价为 7900 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)
2004008709	铜陵市绿云山庄25东503室	混合结构	6	5	2004	成套住宅	85.24	7900	67.34



铜陵华诚房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：



二〇二〇年一月二日



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

估价对象为铜陵市绿云山庄 25 栋 503 室建筑面积为 85.24 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，房屋所有权人为胡长新，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	胡长新			
权证号	铜房(2004)第008709号			
房屋坐落	绿云山庄25栋503室			
幢号	单元	所在层数	房号	总层数
25	—	5	3	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)
混合结构	2004	成套住宅	85.24	14.2
共有性质	地号	房屋编号	取得方式	登簿时间
私产	18005-X-0503	—	市场买受	2004年7月23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绿云山庄，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85.24平方米，通风采光状况良好，整体维护状况良好。

装修状况：外墙白色腻子墙面；塑钢窗；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：估价对象位于铜都大道以南，螺蛳山公园以东，山水家园西侧，所在物业总层数为 5 层；区域内分布有铜陵市长江路小学、铜陵市第十五中学、铜陵市第一人民医院等教育、医疗机构；区域内居住小区有山水家园、阳关新村、源东新村等，居住氛围较浓厚。

交通：区域内道路路网密集，对外交通依靠铜都大道主干道，以及北京路、长江路等次干道；小区外有 13 路、2 路、6 路、夜 2 路等，公共交通便捷，铜都大道、北京路、长江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

价值时点为二〇二〇年一月一日，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。



估价技术报告

(一) 实物状况描述与分析

房产状况：估价对象所在小区为绿云山庄，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 85.24 平方米，通风采光状况良好，整体维护状况良好。

装修状况：外墙白色腻子墙面；塑钢窗；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。

估价对象物业管理较好，配套设施较完备，户型设计合理，房屋维护较好，装修能满足正常的生活需求。

(二) 区位状况描述与分析

位置：估价对象位于铜都大道以南，螺蛳山公园以东，山水家园西侧，所在物业总层数为 5 层；区域内分布有铜陵市长江路小学、铜陵市第十五中学、铜陵市第一人民医院等教育、医疗机构；区域内居住小区有山水家园、阳关新村、源东新村等，居住氛围较浓厚。

交通：区域内道路路网密集，对外交通依靠铜都大道主干道，以及北京路、长江路等次干道；小区外有 13 路、2 路、6 路、夜 2 路等，公共交通便利，铜都大道、北京路、长江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。

综上所述，该区域属铜陵市住宅开发区域成熟地段，公共交通便利，配套设施完善，居民日常生活便利，因此房屋保值增值潜力较明显。

(三) 权益状况描述与分析

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	胡长新			
权证号	铜房(2004)第008709号			
房屋坐落	绿云山庄25栋503室			
幢号	单元	所在层数	房号	总层数
25	—	5	3	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)
混合结构	2004	成套住宅	85.24	14.2
共有性质	地号	房屋编号	取得方式	登簿时间
私产	18005-X-0503	—	市场买受	2004年7月23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）。

(四) 市场背景分析

1. 铜陵市经济状况



不动产登记信息摘抄证明

编号：(2019120540)

：你（单位）提出不动产登记资料查询申请，经查询结果如下：

产权信息					
权利人	胡长新		证件号	340702700****51	
坐落	绿云山庄25栋503室				
原权利人	铜陵市房地产开发总公司		不动产单元号	340705003013GB03125F00250503	
产权证号	2004008709/铜国用(2004)第39083号	面积(m ²)	85.24	用途	住宅
备注					
抵押信息					
抵押权人	中国工商银行铜陵分行	抵押金额(万元)	7	抵押人	胡长新
不动产证明号	*	债务履行起始时间	2001年04月24日	债务履行截止时间	2011年04月24日
抵押权人	中国邮政储蓄银行股份有限公司铜陵县支行	抵押金额(万元)	36	抵押人	胡长新
不动产证明号	2013006155	债务履行起始时间	2013年11月04日	债务履行截止时间	2023年11月04日
抵押权人	铜陵金誉中小企业信用担保中心	抵押金额(万元)	50	抵押人	胡长新/王玲
不动产证明号	皖(2018)铜陵市不动产证明第0004530号	债务履行起始时间		债务履行截止时间	
查封信息					
查封法院	安徽省池州市贵池区人民法院				
查封起始时间	2016年12月06日	查封截止时间	2019年12月05日		
查封法院	铜陵市铜官区人民法院				
查封起始时间	2019年12月05日	查封截止时间	2022年00月00日		
查封法院	安徽省铜陵市铜官区人民法院				
查封起始时间	2022年00月00日	查封截止时间	2025年00月00日		
异议信息					

受理人：徐慧

领取人：

登记机构：(印章)

日期：2019年12月05日 14:53



扫描全能王 创建