



报告真伪查询

房地 产 估 价 报 告

皖中房估字（2019）B4493 铜号

估价项目：建设新村 51 栋 903 室住宅
委 托 方：铜陵市铜官区人民法院
估价单位：安徽中建世纪兴房地产土地评估有限公司
估价人员：高君勇 沈云浩
估价作业日期：2019 年 11 月 6 日至 2019 年 11 月 28 日

ADD: 安徽省铜陵市高新区科学大道 107 号天贸大厦 10 楼

TEL: 0551-64682322



由 扫描全能王 扫描创建

致 委 托 方 函

铜陵市铜官区人民法院：

我公司接受贵方的委托，秉着独立、公正、客观、科学的原则，依据贵方提供的
相关资料，对位于建设新村 51 栋 903 室住宅进行房地产市场价值评估。我公司是依
据贵方提供的资料以客观公正的立场和科学的估价方法及规范的评估程序，对估价对
象的市场价值进行评估。

估价人员经过现场勘查，结合贵方提供的相关资料，估价对象于价值时点权益状
况如下：

房地产权证号	产权人	坐落	结构	层次/ 总层数	建筑面积 (m ²)	建成年代 (年)
2008007793; 2008003657/铜国用 (2008)第 51366 号	夏小菊、朱 金锁	建设新村 51 栋 903 室	钢混	9/19	147.6	2004

根据本估价对象的特点及评估目的，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，
经过反复研究，因估价对象为收益性房地产，可以对外出租，获得较稳定的收益，则
选用收益法作为一种估价方法；又由于估价对象是住宅用房，目前铜陵市房地产市场
类似本估价对象的房地产交易比较活跃，可比实例较多，故采用比较法为另一种方法
对估价对象的市场价值进行估价。

本次估价的目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。价值时点取定
为 2019 年 11 月 6 日。估价对象于价值时点的房产市场价值单价为：¥7505 元/M²，
总价为：1107738 元，人民币大写：壹佰壹拾万零柒仟柒佰叁拾捌元整。（货币种类：
人民币）

估价结论见结果报告。

安徽中建世纪兴房地产土地评估有限公司（签章）



法定代表人：

2019 年 11 月 28 日



一、估价委托方

铜陵市铜官区人民法院

二、估价机构

机构名称: 安徽中建世纪兴房地产土地评估有限公司

法定代表人: 王 刚

单位地址: 安徽省铜陵市高新区科学大道 107 号天贸大厦 10 楼

备案等级: 一级房地产估价机构资格

资格证书编号: GA141002

有效期限: 二零一七年十月十七日至二零二零年十月十七日

联系电话: 0551-64682322

三、估价对象

建设新村 51 栋 903 室住宅。

(一) 房产权益:

房地产权证号	产权人	坐落	结构	层次/总层数	建筑面积 (m ²)	建成年代 (年)
2008007793; 2008003657/铜国用 (2008) 第 51366 号	夏小菊、朱 金锁	建设新村 51 栋 903 室	钢混	9/19	147.6	2004

(二) 区域状况

所处地段	北临北京东路, 西临铜都大道中段
自然人文环境质量	区域自然人文环境质量良好
基础设施配套情况	六通一平
交通状况	附近有 13 路、6 路、8 路、2 路公交车经过, 交通便捷
周边情况	螺丝山公园、工商银行、东第花园、山水佳园、绿云山庄、德森广场等

(三) 房屋概况

结构形式	钢混	建筑类型	高层
外墙装饰	涂料	内墙装饰	乳胶漆、墙砖
地面装修	地砖、木地板	顶棚装饰	涂料
门 窗	防盗门、玻璃窗	层高	正常

ADD: 安徽省铜陵市高新区科学大道 107 号
FAX: 0551-64682322



设备设施状况	较完备
估价对象经现场勘查，目前估价对象在住。该房产建成年代较远，使用及维护状况一般，维修保养程度一般，整体观感一般。	

四、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

五、价值时点：本次评估价值时点依据委托方提供的估价委托书确定为2019年11月6日。

六、价值定义：为估价对象于估价基准日，采用公开价值标准而确定的客观合理价格。

七、估价依据：

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》；
- 3、委托方提供的《对外委托鉴定、审计、评估、拍卖委托书》和《不动产登记信息摘抄证明》等相关资料；
- 4、估价人员现场查勘和调查了解的资料；
- 5、铜陵市房地产类似房产市场交易价格资料。

八、估价原则：

根据估价委托，结合估价对象的有关情况，遵循估价工作独立客观公正原则、合法原则，最高最佳使用原则，替代原则，价值时点原则。

1、独立、客观、公正原则：估价机构具有完全独立性，站在中立的立场上，不受外部干扰因素影响，从实际出发，评估出公平合理的价值。

2、合法性原则：即要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。

3、最高最佳使用原则：即以估价对象用于最高最佳使用为前提，最高最佳利用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，使估价对象价值最大的一种最可能利用。

4、替代原则：即在同一市场，具有相同使用价值的估价对象，应具有同一价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会在某种程度上趋于一致。

5、价值时点原则：即估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能作其他时点价格。

