



# 房地产估价报告

皖中房估字（2019）B4496 铜号

估价项目：\_\_\_\_\_梅塘新村 11 栋 503 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 14 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

FAX：0551-64666338

TEL：0551-64682322



扫描全能王 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，对位于梅塘新村 11 栋 503 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 <sup>2</sup> )	建成年代 (年)
2008013580-1; 2008013580-2	王德明、宗 伟华	梅塘新村 11 栋 503 室	混合	5/5	59.26	2000

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 14 日。估价对象于价值时点的房产市场价值单价为：¥3211 元/m<sup>2</sup>，  
总价为：190283 元，人民币大写：壹拾玖万零贰佰捌拾叁元整。（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



# 房地产估价结果报告

皖中房估结字(2019)B4496 铜号

## 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

梅塘新村 11 栋 503 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 <sup>2</sup> )	建成年代 (年)
2008013580-1; 2008013580-2	王德明、宗 伟华	梅塘新村 11 栋 503 室	混合	5/5	59.26	2000

### (二) 区域状况

所处地段	东临建陵路、北临中马路
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 11 路公交车经过，交通便捷
周边情况	附近有九莲香业、民生医药、梅塘警务室、铜陵市金昌小学、梅子时尚造型等等

### (三) 房屋概况

结构形式	混合	建筑类型	多层
外墙装饰	涂料	内墙装饰	乳胶漆、墙砖
地面装修	地砖	顶棚装饰	乳胶漆
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 号天贸大厦 10 楼

FAX：0551-64666338

TEL：0551-64682322



扫描全能王 创建

设备设施状况	较完备
估价对象经现场勘查，目前估价对象空置。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14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。



# 房地产估价技术报告

皖中房估技字(2019)B4496铜号

## 一、估价对象实物状况描述与分析

### 1、土地状况

估价对象位于梅塘新村11栋503室,东临建陵路、北临中马路,形状较规则,地势平坦,地基承载力强,基础配套设施完备,已达“六通一平”。

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,地势平坦,实际开发程度宗地红线外为“六通”宗地红线内场地平整。对估价对象房地产的价值有一定的增值作用。

### 2、建筑物状况

估价对象为梅塘新村11栋503室,房屋规划用途为住宅,建筑面积为59.26平方米,位于5层,总层数5层,建筑结构为混合,2000年建成,房屋现状为:外墙墙面砖、内墙水泥、地面地砖、水泥、防盗门、玻璃窗,水、电、气等相关配套设施齐全。

估价对象经现场勘查,建成年代较近,使用及维护状况较好,维修保养程度较好,整体观感较好。

## 二、估价对象权益状况描述与分析

根据委托方提供的《不动产登记信息摘抄证明》(编号:201911082)记载,房地产权利人为王德明、宗伟华,房屋规划用途为住宅。本次估价为司法鉴定估价,故不考虑估价对象被查封及原有的担保物权。

## 三、估价对象区位状况描述与分析

### 1、一般因素

#### (1) 地理位置

铜陵市位于安徽省南部、长江下游南岸,在东经 $117^{\circ}05'00''$ ~ $118^{\circ}10'6''$ 、北纬 $30^{\circ}45'12''$ ~ $31^{\circ}38'$ 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。2015年10月13日前,铜陵市总面积1113平方

ADD: 安徽省铜陵市高新区科学大道107号天贸大厦10楼

FAX: 0551-64666338

TEL: 0551-64682322



扫描全能王 创建

公里，其中市区面积 280 平方公里，约占全省总面积的 0.80%。南北最长约 45 公里，东西最宽约 80 公里。

(2) 行政区划

铜陵市辖三区一县，市政府驻铜官区湖东路 666 号。

铜陵市行政区划列表

名称	土地面积	户籍人口	邮政编码	区划代码	车牌代码	行政驻地	乡	镇
铜陵市	2921	171	244000	340700	皖 G	铜官区	13	21
铜官区	98.1	36.4	244000	340705	皖 G	湖东路 666 号	无	1
郊区	266.72	5	244000	340711	皖 G	铜都大道南段 8699 号	1	2
义安区	845	32	244100	340706	皖 G	人民大道 95 号	4	4
枞阳县	1808.1	71.4	246700	340722	皖 G	枞阳镇	13	9

注：本表来源于民政部官网，“土地面积”单位为平方公里，“户籍人口”单位为万人

(3) 交通条件

长江黄金水道流经铜陵 59.9 公里，水运条件得天独厚，铜陵港是对外籍轮开放的国家一类口岸，拥有 67.4100 吨级件杂货码头；宁铜铁路、铜九铁路、铜宣铁路，京台高速公路、沪渝高速公路、铜南宣高速公路，省道 S321、S320 穿境而过。宁安城际铁路、合福客运专线穿境而过，拥有铜陵站、铜陵北站、新钟鸣站三座客运火车站，是皖中南交通枢纽城市和中心城市之一。

(4) 环境状况

铜陵地区总的气候特点是：冬季气温前高后低，降水除一月份异常偏多外，其它月份偏少；春季气温偏高、雨水前少后正常；夏季雨少气温偏高；秋季前期降水少气温高、后期降水多气温低。

降水：年降水量 1052.4 毫米，较常年偏少 24%。冬季(前一年 12 月至该年 2 月)降水 175.9 毫米，较常年同期偏多 11%。初雪日出现在 11 月 27 日，较常年(12 月 15 日)偏早 18 天，终雪日 2 月 3 日，较常年(3 月 8 日)偏早 34 天，雪期 69 天，比常年偏少 15 天。其中积雪 2 天，最大积雪深度 11 厘米。春季(3—5 月)降水量 370.9 毫

ADD: 安徽省铜陵市高新区科学大道 107 号天贸大厦 10 楼  
 FAX: 0551-64666338

TEL: 0551-64682322



扫描全能王 创建

# 不动产登记信息摘抄证明

编号：( 201911082 )

：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				
王德明/宗伟华		证件号	340702196****13512/340702197****40029	
梅塘新村11栋503室				
徐祖琴		不动产单元号	340706001016GB01480F00110503	
2008013580-1;2008013580-2	面积 (㎡)	59.26	用途	住宅
抵押信息				
铜陵市住房置业担保中心	抵押金额(万元)	14	抵押人	王德明/宗伟华
2008011405	债务履行起始时间	2008年11月17日	债务履行截止时间	2023年11月17日
查封信息				
-----				
异议信息				
-----				

理人：徐慧

人：

登记机构：(印章)

日期：2019年11月08日 14:28



扫描全能王 创建