

房地产估价报告

估价报告编号：皖中信房估字 2019G-627 号

估价项目名称：钟伟拥有的位于铜陵市五松镇荷塘月色花园 9

栋 2303 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 26 日



致 委 托 人 函

铜陵市铜官区人民法院：

受贵院委托，我公司对钟伟拥有的位于铜陵市五松镇荷塘月色花园9栋2303室住宅用房，[产权证号：皖（2018）铜陵市不动产权第9007804号，总建筑面积为87.0m²]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25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25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：

位于铜陵市五松镇荷塘月色花园9栋2303室房产[总建筑面积为87.0m²]，在价值时点的市场公允价值为：

总 价：RMB 64.30 万元

大写人民币：陆拾肆万叁仟元整

单 价：7391 元/m²

估价结果应用有效期自本估价报告出具之日（2019年12月26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26日



房地产估价结果报告

皖中信房估字 2019G-627 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价格评估有限公司

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：

估价对象为铜陵市五松镇荷塘月色花园 9 栋 2303 室住宅用房，总建筑面积为 87.0 m²，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	钟伟				
房屋所有权证号	皖(2018)铜陵市不动产权第 9007804 号				
房屋坐落	铜陵市五松镇荷塘月色花园 9 栋 2303 室				
层次/总层数	23/30	楼号或幢号	9 栋	房号及部位	2303 室
建筑面积(m ²)	87.0	房屋用途	住宅		
房屋结构	钢筋混凝土结构	实际用途	住宅		
建成年代	2015 年	其他	/		
土地使用权性质	出让	土地面积(m ²)	/		
用途	住宅	终止日期	2080 年 03 月 17 日		

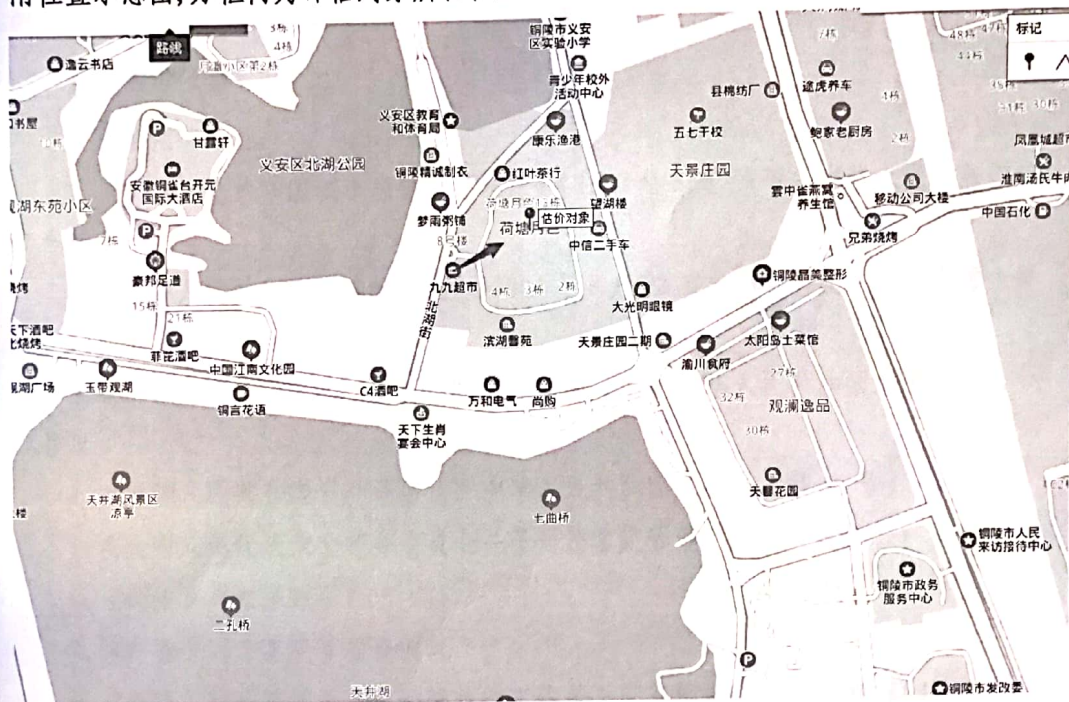


四至	东临滨湖路，南临建设东路东段，西临北湖街，北临湖滨花园
形状及开发程度	土地形状较规则，开发程度为宗地红线外“六通”（即通路、供水、排水、通电、通讯、通气），宗地红线内场地平整

(二) 区域状况

交通便捷度	公交线路有 11、28 路等，区域主要道路有滨湖路，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	附近有义安区实验小学等
基础设施配套情况	已达“六通一平”
公建配套情况	房产周边地区有义安区实验小学、天井湖、义安区北湖公园等

附位置示意图，方框内为评估对象所在位置



(三) 房屋概况

结构形式	钢筋混凝土结构	建筑类型	高层
------	---------	------	----



层数/总层数	23/30	层高	约 2.8 米
外墙装饰	墙砖	内墙装饰	毛坯
地面装修	水泥地	顶棚装饰	毛坯
门 窗	防盗门、塑钢窗		
设备设施状况	水、电、卫、气、空调齐全		
其他	空间布局合理，房屋整体状况一般		

五、价值时点

2019 年 12 月 25 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 12 月 25 日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；

9、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第四条的规定。

（二）有关估价标准



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：铜陵市五松镇荷塘月色花园 9 栋 2303 室
- (2) 四至：东临滨湖路，南临建设东路东段，西临北湖街，北临湖滨花园
- (3) 面积：/
- (4) 用途：住宅
- (5) 土地终止日期：2080 年 03 月 17 日
- (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：铜陵市五松镇荷塘月色花园 9 栋 2303 室
- (2) 规模：总建筑面积为 87.0 m²
- (3) 用途：住宅
- (4) 层数及高度：总层数为 30 层，估价对象在第 23 层，层高约 2.8 米
- (5) 建筑结构：钢筋混凝土结构
- (6) 装饰装修：外墙墙砖，内墙装饰毛坯，地面装修水泥地，顶棚装饰毛坯，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 87.0 m², 布局合理

(10) 建成时间: 2015 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: 国有

土地使用权类型: 出让

土地使用权用途: 住宅

目前使用情况: 地上已建住宅

房屋所有权情况: 私有, 产权人为钟伟

共有情况: 无

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, 估价对象产权清晰, 用途合法, 存在债权债务纠纷, 但本次评估的是估价对象在完全产权下的市场价值, 故不予考虑权利限制对估价结果的影响。

(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: 铜陵市五松镇荷塘月色花园 9 栋 2303 室

