



铜陵华诚

地址：铜陵市铜井路西段 658 号

电话：0562-2817503

传真：0562-2839448

网址：www.tlhcgs.com

房地产评估报告

项目名称：杨东新村 33 栋 603 室不动产

委托方：铜官区人民法院

估价方：铜陵华诚房地产土地评估有限责任公司

估价人员：王 保（注册号：3420060045）

吴 旭（注册号：3420160004）

估价作业日期：二〇二〇年四月九日~二十七日

估价报告书编号：铜华诚房评（2020）020 号





铜陵华诚

地址：铜陵市铜井路西段 658 号

电话：0562-2817503

传真：0562-2839448

网址：www.tlhccpa.com

致估价委托人函

铜官区人民法院：

受贵单位委托，根据国家有关法律、法规和政策及《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）的操作程序，本公司对位于徐霞名下位于杨东新村 33 栋 603 室房地产在估价时点的公开市场价格进行了评估，在认真分析和详细测算后，现将估价结果报告如下：

一、估价对象：本报告估价对象为徐霞名下位于杨东新村 33 栋 603 室房地产，估价对象产权证面积 67.44 平方米。估价时点产权人为徐霞单独所有，房地产抵押权人为王思亮。

二、估价目的：为司法机关确定估价对象在估价时点的拍卖保留提供价值参考依据。

三、估价时点：根据委托鉴定书确定估价时点为 2020 年 04 月 09 日。

四、估价结果：估价对象徐霞名下位于杨东新村 33 栋 603 室房地产在估价时点的公开市场价值为房地产总价：47.92 万元(单价：7105 元/平方米)，人民币大写：肆拾柒万玖仟贰佰元整。（详见评估明细表）

五、估价报告应用的有效期：自估价报告出具日期一年内有效，超过有效期需重新评估。

铜陵华诚房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：王保

二〇二〇年四月二十七日





铜陵华诚

地址：铜陵市铜井路西段 658 号

电话：0562-2817503

传真：0562-2839448

网址：www.tlhcipa.com

估价结果报告

一、委托方：铜官区人民法院

二、估价方：铜陵华诚房地产土地评估有限责任公司

单位地址：安徽铜陵市铜井路西段 658 号

资格等级：贰级

资格证书号：AHJSGJG1620002

法定代表人：王保

三、估价目的：为司法机关确定估价对象在估价时点的拍卖保留价提供价值参考依据。

四、估价对象：

1、估价范围：本报告估价对象为徐霞名下位于杨东新村 33 栋 603 室，估价对象产权证面积 67.44 平方米。估价时点产权人为徐霞单独所有，房地产抵押权人为王思亮。

2、估价对象位置：

估价对象为徐霞名下位于杨东新村 33 栋 603 室房地产，位于杨家山路。周边有爱国新村、爱国西村、长江新村等，周边公共配套设施齐全，附近有铜陵市杨家山幼儿园、杨家山小学、铜陵市第二中学、中国建设银行杨家山路支行、中国农业银行杨家山路支行、铜陵市第四人民医院，附近设有公交车站，有 1、5、11、12、17、38 路等公交车经过，区位优势较明显。

估价对象示意图（图中标识为估价对象位置）





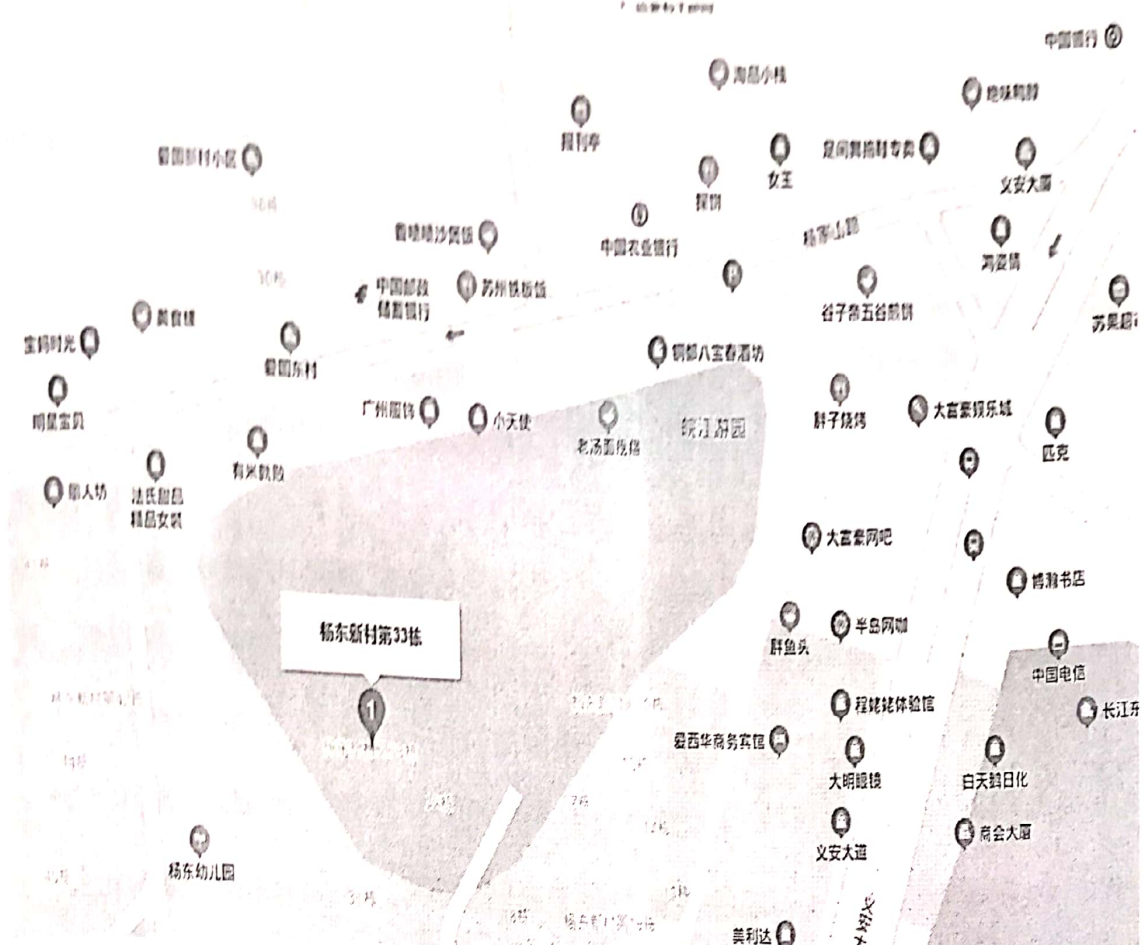
铜陵华诚

地址：铜陵市铜井路西段 658 号

电话：0562-2817503

传真：0562-2839448

网址：www.tlhcpcpa.com



3、估价对象权益状况：

根据铜官区人民法院提供的资料，估价对象位于杨家山路。

不动产登记状况一览表

序号	房地产权利人	房地坐落	产权证号	总层数	层次	结构	规划用途	建筑面积 (平方米)	备注
1	徐霞	杨东新村 33 栋 603 室	皖 (2019) 铜陵市不动产权第 0014093 号	7	6	混合结构	住宅	67.44	抵押权人王思亮
	合计							67.44	

4、房地产实体状况

(1) 土地实体状况





估价对象位于杨东新村 33 栋 603 室，该宗地性质为国有出让住宅用地，地势较平坦，地质、水文状况较好，规划限制条件较小，宗地外“六通”（通路，通电，通上水，通下水，通讯、通气），宗地内场地平整，利用状况较好。

(2) 建筑物状况及利用现状

估价对象杨东新村 33 栋 603 室住宅房地产位于铜陵市杨家山路附近，委托方提供的产权证明资料证明建筑面积 67.44 平方米，三室一厅一厨一卫，两间卧室，一间书房。2019 年装修，墙面乳胶漆，房间地面强化木地板，主卧室朝南，整体衣柜；客厅朝南，强化木地板，电视背景墙纸；厨房扣板吊顶，墙砖地砖，上下橱柜，卫生间墙地砖，扣板吊顶，推拉移门；阳台全封，地面砖，一面橱柜。

五、价值时点：根据委托鉴定书确认估价时点为二〇二〇年四月九日。

六、价值类型：此次评估的估价对象价值是在国有出让土地使用权“六通一平”状态下住宅用途房地产于估价时点的公开市场价值。

所谓公开市场价值是指评估对象于估价时点在市场上公开出售并按以下条件进行交易最有可能实现的价格；交易双方是自愿地进行交易的；交易双方是出于利己动机进行交易的；交易双方是理性而谨慎的，并且了解交易对象、知晓市场行情；交易双方有较充裕的时间进行交易；不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

七、估价依据：

- 1、中华人民共和国《物权法》；
- 2、中华人民共和国城市房地产管理法；
- 3、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
- 4、国家、省、市人民政府及其他有关部门颁布的有关法律法规和政策性文件；



