



防伪二维码

# 房地产估价报告

估价报告编号：苏国衡铜陵评房字(2020)第 0001 号

估价项目名称：龚国民位于铜陵市杨家山村 18 栋 406 室房地  
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：江苏国衡土地房地产资产评估咨询有限公

司

注册房地产估价师：左斌峰 注册号：3420130012

许久平 注册号：3320110107

估价报告出具日期：2020 年 3 月 24 日



由 扫描全能王 扫描创建

# 致估价委托人函

铜陵市铜官区人民法院：

承蒙委托，根据（2020）铜官委评字字第 003 号对外委托鉴定、审计、评估、拍卖委托书，我对龚国民位于铜陵市杨家山村 18 栋 406 室房地产价值进行了估价，为贵院了解估价对象市场价值提供咨询意见。估价对象具体权属状况见下表：

房屋权属状况						
不动产权证书号	房屋所有权人	坐落	结构	规划用途	所在层数/总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
2003013852 铜国用（2005）第 10241 号	龚国民	杨家山村 18 栋 406 室	混合	住宅	4/6	61.76

价值时点：2020 年 3 月 6 日。

价值类型：市场价值。

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法对杨家山村 18 栋 406 室房地产进行测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2020 年 3 月 6 日的估价结果如下：（币种：人民币）

市场价值：房地产总价 ¥44.39 万元，即大写人民币肆拾肆万叁仟玖佰元整（含不可移动装修）。详细结果如下：

房屋坐落	所在层数/总层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/平米)	评估总价 (万元)	备注
杨家山村 18 栋 406 室	4/6	61.76	7187	44.39	含不可移动装修

## 特别提示

1. 本报告仅限于估价委托人了解估价对象市场价值使用，不作他用。
2. (1) 由于委托方未能提供《房地产权证》，结合估价人员的现场勘验、周边走访，本次设定估价对象建筑年代为 1998 年，仅为估价对象的成新率考虑，不作它用。



(2) 现场勘查时未能入室，本次估价对象装修等级设定为一般，仅为本估价报告使用。

3. 估价报告应用的有效期为自 2020 年 3 月 24 日至 2021 年 3 月 23 日。

4. 本估价报告的全文为一个不可分割的整体，报告使用者请详细查阅本报告的估价师声明、估价的假设与限制条件、房地产估价结果报告，以对本报告有一个全面正确的了解。

江苏国衡土地房地产资产评估咨询有限公司



法定代表人：



二〇二〇年三月二十四日



# 估价结果报告

## 一、 估价委托人

铜陵市铜官区人民法院

## 二、 房地产估价机构

单位名称：江苏国衡土地房地产资产评估咨询有限公司

住所：南京市雨花台区软件大道 66 号华通科技园 2 层

房地产估价机构资质证书编号：苏建房估备（壹）南京 00031

资质等级：壹级

资质证书有效期：2015 年 04 月 08 日至 2021 年 06 月 25 日

法定代表人：刘清军

铜陵分公司联系人：周 蔚

铜陵分公司住所：铜陵市义安大道北段财富广场 B1401 室

联系电话：0562-2662866          13956251118

邮政编码：244000

## 三、 估价目的

为估价委托人了解估价对象的市场价值提供咨询意见。

## 四、 估价对象

### 1. 估价对象范围及基本状况

估价对象位于铜陵市杨家山村 18 栋 406 室。



(1) 根据估价委托人提供的《房地产权证》记载，估价对象的产权人为龚国民单独所有，杨家山村 18 栋 406 室住宅用房房屋建筑面积为 61.76 平方米。

估价对象范围包含证载面积房地产以及附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备。

## 2. 建筑物基本情况

地址	铜陵市杨家山村 18 栋 406 室
建筑面积	61.76 平方米
实际用途	住宅
目前使用状况	在用
建筑结构及层数	混合 6 层
层高（净高）	约 2.8 米
空间布局	一般
竣工年代	1998 年
设施设备	水、电、气等设施设备齐全
室内格局及装饰装修情况	格局：二室一厅一厨一卫
	装饰装修：一般
使用及维护状况	维护保养一般
成新率	70%

## 3. 估价对象权益状况

### 3.1 房屋权属登记状况

房屋权属状况						
不动产权证书号	房屋所有权人	坐落	结构	规划用途	所在层数/总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
2003013852 铜国用 (2005) 第 10241 号	龚国民	杨家山村 18 栋 406 室	混合	住宅	4/6	61.76

### 3.2 他项权利设立情况

根据估价委托人提供的资料 and 介绍，估价对象未设定抵押他项权利，至价值时点，无此项他项权利。本次估价未考虑可能与估价对象产权人有



关的债权及债务情况对估价结果的影响。

### 3.3 限制状况

根据估价委托人提供的资料 and 介绍，估价对象不存在权利限制状况。

## 4. 区位状况描述与分析

区位状况主要包括位置状况、交通状况、环境状况、外部配套设施状况、区位状况及规划条件、区位状况分析等，本次主要分析如下：

### (1) 位置状况

坐落	铜陵市杨家山村 18 栋 406 室。
方位	东临爱国路，南临铜陵市第二中学，西临向阳路，北临杨小路。
距离	估价对象位于铜陵市杨家山村 18 栋 406 室，距离附近商业街距离约 1km，所在区域商服繁华度较繁华；所在小区周边有菜市场及商业街，道路通达度较优；周边有 9 路等公交车途经，交通便捷度较优；附近配套较优。
楼层	所在建筑物共 6 层，估价对象位于第 4 层。
朝向	朝南
临路状况	杨家山村 18 栋 406 室西临向阳路，临路状况较优。

### (2) 交通状况

道路	杨家山村 18 栋 406 室西临向阳路，道路通达度较优。
公共交通	周边有 9 路等公交车途经，交通便捷度较优。
交通管制	基本无交通管制。
停车便利度	停车便利度较优。

### (3) 周围环境状况

自然环境	周边环境较整洁，无空气、噪声、辐射、水、固体废物等污染，环境卫生状况较优。
人文环境	估价对象所在区域居民受教育程度较好；治安状况较好；人文环境较优。
景观	估价对象所在区域景观条件较优。

### (4) 外部配套设施状况

基础设施	区域内通上下水、通电、通气和通讯等各项基础配套设施齐备，保障率高。
公共配套设施	估价对象区域有学校、医院、银行和市场，公共配套状况较优。

### (5) 区位状况分析



区位状况优劣  
性分析

估价对象位于杨家山村 18 栋 406 室，该区段居住密度较高，生活配套设施较齐全，有利于估价对象作为住宅使用。

## 五、 价值时点

2020 年 3 月 6 日

## 六、 价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在规划用途并正常使用的条件下，于价值时点二〇二〇年三月六日，规划用途为住宅，实物状况为现状条件下，市场交易条件充分前提下可能实现的市场价值。

本次价值类型的选择是根据本次评估目的确定的。

本报告价格货币单位均为人民币。

## 七、 估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

### 1. 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。



足全部假设和限制条件下价值时点 2020 年 3 月 6 日的估价结果如下：

(币种：人民币)

市场价值：房地产总价 ¥44.39 万元，即大写人民币肆拾肆万叁仟玖佰元整（含不可移动装修）。详细结果如下：

房屋坐落	所在层数/总层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/平米)	评估总价(万元)	备注
杨家山村 18 栋 406 室	4/6	61.76	7187	44.39	含不可移动装修

### 十一、 注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师为：

姓名	注册号	签名	签名日期
左斌峰	3420130012	左斌峰	2020 年 3 月 24 日
许久平	3320110107	许久平	2020 年 3 月 24 日

### 十二、 实地查勘期

2020 年 3 月 23 日至 2020 年 3 月 23 日

### 十三、 估价作业期

2020 年 3 月 23 日至 2020 年 3 月 24 日

