

房地产评估价报告

估价报告编号：铜陵蓝天房估报字[2020]008号

估价项目名称：铜陵市郊区人民法院委托的位于铜陵市新
湖家园 127 栋 502 室住宅房地产公开市场
价格评估

估价委托人：铜陵市郊区人民法院

房地产估价机构：铜陵蓝天房地产估价有限责任公司

注册房地产估价师：汪玉顺（注册号：3420050019）

唐旺麟（注册号：3420120042）

估价报告出具日期：二〇二〇年五月二十八日



致估价委托人函

铜陵市郊区人民法院：

铜陵蓝天房地产估价有限责任公司受贵方委托，对位于铜陵市新湖家园 127 栋 502 室住宅房地产在价值时点 2020 年 5 月 20 日的公开市场价值进行了评估。

一、估价对象：本报告估价对象为位于铜陵市新湖家园 127 栋 502 室住宅房地产。证载用途为住宅，房地产权利人为李幼春，建筑结构为钢混结构，建筑物总层数 5 层，估价对象位于第 5 层，约 2010 年建成，总建筑面积为 70.24 平方米。

二、价值时点：2020 年 5 月 20 日（估价人员完成对估价对象的现场查勘之日）。

三、估价目的：为司法拍卖房地产确定拍卖保留价提供参考依据而评估被拍卖房地产的市场价值。

四、价值类型：本次评估的价值类型为公开市场价值。

五、估价方法：本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合估价对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，对估价对象采用比较法和收益法进行评估。

六、估价结果：经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出估价对象房地产在价值时点时公开市场价格为：

房地产权利人	坐落	产权证号	所在层数/总层数	用途	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)	备注
李幼春	新湖家园 127 栋 502 室	皖(2017)铜陵市不动产权证书第 0001229 号	5/5	住宅	70.24	5892	41.39	含不可移动装修、出让地价
大写(人民币)：肆拾壹万叁仟玖佰元整(取整至百位)								



估价结果报告

一、委托人：铜陵市郊区人民法院

单位地址：铜陵市大通镇

联系人：陈应明

联系电话：18005621180

二、估价机构：铜陵蓝天房地产估价有限责任公司

法人代表：郎敬华

单位地址：铜陵市北京西路 655 号

资质等级：二级

证书编号：AHJSGJG1620004

联系人：唐旺麟

联系电话：13083156312

三、估价目的：为司法拍卖房地产确定拍卖保留价提供参考依据而评估被拍卖房地产的市场价值。

四、估价对象：

（一）估价对象范围

本报告估价对象为位于铜陵市新湖家园 127 栋 502 室住宅房地产。

（二）估价对象基本情况

估价对象为位于铜陵市新湖家园 127 栋 502 室住宅房地产，证载用途为住宅，房地产权利人为李幼春，建筑规模均一般。

1、实物状况

（1）土地实物状况

估价对象所在总地块名称为新湖家园小区地块，委托方未提供估



价对象的土地权属资料，经查阅铜陵市住房和城乡建设局网站及估价人员现场查勘，估价对象土地实物状况详见下表：

估价对象土地实物状况一览表

土地面积	估价对象所在总地块面积 19638.62 平方米。
土地用途	住宅用地。
地号、图号	地号：/；图号：/。
土地形状	形状大致呈矩形。
地形	平地。
地势	与相邻土地、周边道路持平，自然排水状况良好。
土壤	外观显示土壤未受污染。
地基（地质）	外观及使用状况显示，承载力及稳定性一般，无不良地质现象。
基础设施完备程度及土地平整程度（土地条件）	实际开发程度为宗地外“六通”（通路、给水、排水、通电、通气、通讯），宗地内达到“六通一平”（通上水、通下水、通电、通气、通路、通讯及场地平整）。
土地四至	东南西北均临新湖家园小区。
土地使用期限	经查阅铜陵市住房和城乡建设局网站，土地终止时间为 2079 年 10 月 31 日，土地剩余年限为 59.45 年。
其他	无。

该地块位于铜陵市城区边缘，土地面积适中，形状规则，地形、地势状况较优，宗地基础设施较齐全。土地实物因素对估价对象价格呈现有利影响。

(2) 建筑物实物状况

根据估价委托人提供的《不动产登记信息摘抄证明》及估价人员现场查勘，估价对象建筑物实物状况详见下表：



估价对象建筑物实物状况一览表

名称	新湖家园 127 栋 502 室
建筑规模	总建筑面积为 70.24 平方米，规模一般。
用途	证载用途为住宅，现状用途亦为住宅。
层数和高度	总层数为 5 层，为住宅楼，估价对象位于第 5 层。
建筑年代	约 2010 年。
建筑结构	钢混结构。
外观	估价对象外墙涂料。
设施设备	估价对象水电等设施设备齐全，维护状况较好。
装修装饰	客厅：地面砖，墙面墙纸，石膏吊顶，电视背景墙；主卧：强化木地板，墙面墙纸，石膏吊顶，实木衣柜（钛合金移门）；次卧：强化木地板，墙面墙纸，石膏吊顶，装饰柜及电脑桌；卫生间：瓷砖地面，瓷砖墙面，集成吊顶，洗脸池，座便器，浴霸，花洒；厨房：瓷砖地面，瓷砖墙面，集成吊顶，灶台长 3.5 米（实木柜，人造石台面），实木吊柜 2.6 米。
层高	室内净高约 2.8 米。
临路状况	临小区内部道路
空间布局	总体布局较好。
防水、保温、隔热、通风、采光、日照	较好。
新旧成度	钢混结构非生产用房经济耐用年限 60 年，现场查勘房屋承重构件完好，非承重墙基本完好坚固，整体面层平整完好，地基基础有足够的承载能力，未发现不均匀沉降，楼地面基本平整；门窗完好；水电管线暗敷；维护、保养较好。
其他说明	——。

作为住宅用房，估价对象的面积适中，建筑物成新率较高，层高适合居住，设备设施维护状况较好。建筑物实物状况对房地产价格无不利影响。

2、权益状况

根据估价委托人提供的《不动产登记信息摘抄证明》、查阅铜陵市住房和城乡建设局网站，估价对象权益状况详见下表：



估价对象权益状况一览表

土地权益状况描述	土地所有权	国有土地。
	土地使用权	委托方未提供估价对象的土地权属资料,经查阅铜陵市住房和城乡建设局网站,估价对象所在地块为新湖家园J组团,土地总面积为19638.62平方米,土地用途为住宅,土地使用权类型为出让,土地使用年限自2009年10月31日至2079年10月31日,土地剩余年限59.45年。
	土地使用管制	估价对象位于铜陵市新湖家园127栋502室,根据调查,该楼盘土地用途属于住宅用地,符合规划、环保、消防、文物保护有关规定。
	目前使用情况	估价对象已建成房屋使用。
建筑物权益状况	建筑物所有权	据《不动产登记信息摘抄证明》记载,房地产权证号:皖(2017)铜陵市不动产权证书第0001229号,房地产权利人为李幼春,占有份额为全部。
	出租或占用情况	经现场查勘,估价对象在价值时点为无租赁权。
	其他权利设立情况	根据委托方提供的资料,估价对象在价值时点无抵押、查封。
	其他特殊情况	——
	其他	——

根据委托方提供的资料,估价对象在价值时点无抵押权、租赁权存在,无其他土地使用权管制等特殊情况,估价对象的产权清晰。

3、区位状况



价对象区位状况一览表

位置描述	坐落	估价对象坐落于铜陵市新湖家园 127 栋 502 室；具体位置见《估价对象区域位置示意图》。
	方位	估价对象位于铜陵市新湖家园，所在区域东临铜都大道，南临铁道，西临支路，北临翠湖一路。
	距离	距市商服中心约 5500 米，距铜陵高铁站、长途汽车站约 4600 米，距铜陵北站约 22000 米
	临街状况	小区北临翠湖一路。
	朝向	朝南。
	楼层	估价对象总楼层 5 层，估价对象位于第 5 层。
交通描述	道路状况	道路状况良好，车流量较大。
	出入口可利用交通工具	估价对象所在楼宇附近有多路公共汽车经过，附近有 4、8、22 路公交车站，交通较方便。
	交通管制情况	全天双向行驶。
	停车方便程度	估价对象区域内有停车场，停车较方便。
周围环境和景观(周围环境照片详见附件)	自然环境	估价对象环境、卫生状况一般，噪音影响较小。
	人文环境	估价对象位于铜陵市新湖家园小区，邻近以住宅为主，人文环境一般。
	景观	无。
外部配套设施	外部基础设施	宗地外“六通”（通路、给水、排水、通电、通气、通讯），外部基础设施较完备，保障率高。
	外部公共服务设施	估价对象附近有铜陵市人民医院东市分院医疗设施；住宅小区有上峰上城、福景东方城等、有铜陵第十一中学；区域内有小型超市等商服项目；有工商银行、建设银行等金融服务业。所在区域公共服务设施配套完善。

估价对象位于铜陵市新湖家园，小区一面临路，交通便捷，环境一般，配套设施状况较优。估价对象区位状况较好，作为住宅用房，区位状况对房价无不利影响。

五、 价值时点：2020 年 5 月 20 日（估价人员完成对估价对象的现场查勘之日）。

六、 价值定义：

本次估价结果为估价对象在价值时点的市场价值。

市场价值标准，是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎



的，由使用房地产所产生的收益。

④测算房地产价格：根据公式测算房地产价格。



十、估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循科学、公正、客观、合理的估价原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，选用适宜的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密、准确测算，并结合估价经验和对影响房地产价值的因素分析，确定估价对象房地产在二〇二〇年五月二十日满足各项限制条件下的公开市场价值为：

房地产权利人	坐落	产权证号	所在层数/总层数	用途	面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(万元)	备注
李幼春	新湖家园 127 栋 502 室	皖(2017)铜陵市不动产权证第 0001229 号	5/5	住宅	70.24	5892	41.39	含不可移动装修、出让地价
大写(人民币)：肆拾壹万叁仟玖佰元整(取整至百位)								

十一、估价人员：

参加本次估价的注册房地产估价师

估价师姓名	注册证书号	签 名	签名日期
汪玉顺	3420050019		2020.5.28
唐旺麟	3420120042		2020.5.28

十二、实地查勘期：

二〇二〇年五月二十日

十三、估价作业期：



不动产登记信息摘抄证明

编号：(2019121317)

铜陵市郊区人民法院

：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					
权利人	李幼春	证件号	340721198****75136		
坐落	新湖家园127栋502室				
原权利人	铜陵中联房地产开发有限公 司	不动产单元号	340705008002GB08127F01270502		
产权证号	皖(2017)铜陵市 不动产证书第 0001229号	面积(m ²)	70.24	用途	住宅
备注					
抵押信息					

查封信息					

异议信息					

受理人：张非凡

领取人：

登记机构：(印章)

日期：2019年12月13日 15:33

(2)



扫描全能王 创建