

房地产估价报告

估价项目名称：铜陵市铜官区铜庄四区 15 栋 1407 室房地产市场
价值评估

委 托 方：铜陵市铜官区人民法院

估 价 方：北京华瑞行房地产评估咨询有限公司

估 价 人 员：魏玲华（注册号：3420190089）

陈霆钧（注册号：3220160154）

估价报告编号：华瑞估报字[2020]250012号

报告出具日期：2020年4月30日

序列号：2020G-0012号



扫描全能王 创建

致估价委托人函

铜陵市铜官区人民法院：

受贵院委托，我公司对坐落于铜陵市铜官区铜庄四区 15 栋 1407 室房地产市场价值进行了估价。本公司根据估价目的并结合国家现行有关法律、法规和政策规定，经详实的实地查勘和市场调查，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎等估价原则，按照必要的估价程序，选用比较法、收益法估价等方法并结合估价经验，对估价对象实际情况和影响其房地产市场价值的相关因素进行了认真细致的分析和测算，现将估价情况摘述如下：

产权概况：

房地产权利人：张莹、刘星，共有情况：共同共有，房屋坐落：铜陵市铜官区铜庄四区 15 栋 1407 室，房屋产权证号：2013012929-1 至-2 号，规划用途：住宅，结构类型：钢筋混凝土，总建筑面积：104.32 m²，总层数：17 层，所在层：14 层，建成时间：2013 年。

估价目的：为估价委托人对估价对象司法鉴定（确定第一次拍卖底价）提供价格参考而评估其房地产市场价值。

价值类型：1、市场价值。2、价值定义：市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

价值时点：2020 年 4 月 28 日（完成实地查勘之日）。

估价结果：见下表：

（计价币种：人民币）

估价项目	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)	备注
铜庄四区 15 栋 1407 室	住宅	104.32	7484	78.07	包含室内不可移动装潢
大写（人民币：柒拾捌万零柒佰元整（取整至百元）					

特别提示：本估价报告自出具之日起，有效期为壹年。报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！



估价结果报告

一、委托方

委托单位：铜陵市铜官区人民法院

联系电话：0562—2868071

二、估价方

估价机构：北京华瑞行房地产评估咨询有限公司

资质等级：一级

资质证书编号：建房估证字〔2012〕077号

资质证书有效期：2018年7月1日至2024年6月30日

营业执照注册号：91340200734985136M

营业期限：2002年02月28日至2023年03月14日

法定代表人：程群

机构地址：北京市朝阳区安苑路11号西楼306室

三、估价目的

为估价委托人对估价对象司法鉴定（确定第一次拍卖底价）提供价格参考而评估其房地产市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象界定

本次估价对象范围为铜官区铜庄四区15栋1407室的房屋和分摊的土地使用权。

（二）估价对象概况

1、估价对象实物状况

估价对象是指位于铜陵市铜官区铜庄四区15栋1407室的房地产，铜庄四区位于铜陵市铜官区淮河大道与新光路交叉口，占地面积较大，用地形状较规则，地势有起伏，地质条件较好，基础设施完善，景观主要为人工绿化带，有公共活动广场等公共设施，有地面临路停车位和地下停车场，停车方便程度较好，有物业管理公司进行管理。

A、土地实物状况描述

- （1）名称：铜陵市铜官区铜庄四区15栋1407室的住宅共用土地；
- （2）四至：东临淮河大道、西临新光路、南临金山中路、北临爱国小学；



- (3) 面积：未记载；
- (4) 用途：未记载；
- (5) 形状：较规则；
- (6) 地势：估价对象所在地块地势有起伏；
- (7) 开发程度：至价值时点，土地开发程度达到宗地红线外“六通”（通路、通电、通讯、给水、排水、通气），宗地红线内“六通”（通路、通电、通讯、给水、排水、通气）及宗地内场地平整，已建有多栋住宅楼。

B、建筑物实物状况描述

- (1) 名称及坐落：铜庄四区 15 栋 1407 室
- (2) 规模：建筑面积为 104.32 m²
- (3) 房屋用途：住宅；
- (4) 建筑结构及层数：钢筋混凝土结构，总层数 17 层；
- (5) 楼宇单元及位置：无门禁系统，估价对象位于第 14 层；
- (6) 建成时间：约 2013 年；
- (7) 外部装饰装修情况：磁砖；
- (8) 空间布局：成套住宅，布局一般；
- (9) 层高：约 2.7m；
- (10) 内部装修情况：

部位	墙面	门窗	天花	地面
房间				
楼梯间、走道	涂料	铝合金	刷白	水泥
厅	乳胶漆刷白	入户防盗门、铝合金窗	乳胶漆刷白部分吊顶	强化木地板
室	乳胶漆刷白	木门、铝合金窗	乳胶漆刷白	强化木地板
厨	瓷砖到顶	木门、铝合金窗	吊顶	瓷砖
卫	瓷砖到顶	推拉门、铝合金窗	吊顶	瓷砖

(11) 设备设施：

设施：水、电、气、有线电视；

设备：石英石厨面；卫生间洁具、淋浴；

(12) 使用及维护状况：装修一般，维护状况较好；

(13) 完损状态：无明显的破损现象，约九成新；

估价对象实物状况详见附件 4：估价对象内外部状况及周边环境和景观照片。

2、估价对象权益状况



A、土地权益状况描述

根据委托方提供的《房屋登记信息摘抄证明》等资料记载显示：

- (1) 土地所有权状况：未记载，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等相关法律法规，确定为国家所有；
- (2) 土地使用权状况：出让；
- (3) 土地使用终止日期：未记载；
- (4) 他项权利设立情况：无；
- (5) 土地使用管制：住宅用地；
- (6) 其他特殊情况：未记载。

B、建筑物权益状况描述

根据委托方提供的《房屋登记信息摘抄证明》等资料记载显示：

- (1) 房屋所有权状况：房屋所有权人为张莹、刘星；共有情况：共同共有；
- (2) 他项权利设立状况：已抵押，抵押权人：建设银行铜陵市分行；
- (3) 出租或占有情况：自用；
- (4) 其他特殊情况：被铜陵市铜官区人民法院查封。

五、价值时点

2020年4月28日(完成实地查勘之日)。

六、价值类型

- 1、价值类型：市场价值。
- 2、价值定义：市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价原则

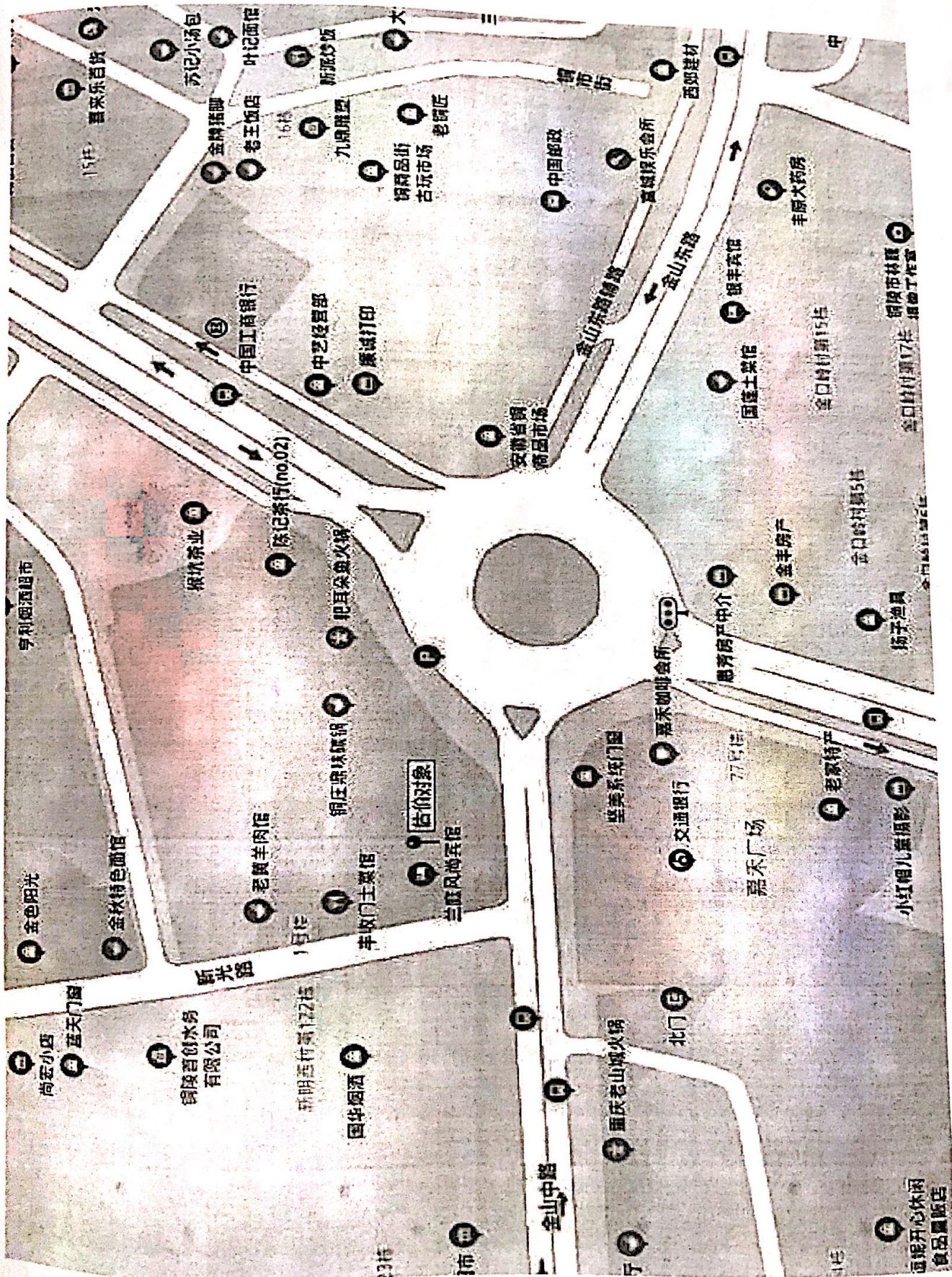
本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

(一) 独立、客观、公正原则

独立，是要求房地产估价时不应受外界不合理因素的干扰和影响。客观，是要求房地产估价时要尽可能地减少估价人员的主观意志对估价过程和估价结论的影响。房地产估价并非由估价人员主观地确定市场价值，而是客观地反映市场价值的形成过程和结果。房地产估价应力求客观、准确、合理地模拟市场的价格形成过程将估价对象



三、估价对象位置图



四、估价对象内外部状况及周边环境和景观照片

