

房地产估价报告

估价报告编号: 铜永评【2020】(房估)字第F003号

估价项目名称: 梅塘新村 20 栋 303 室 65.44 平方米住宅用途
房地产价值评估

估价委托人: 铜陵市铜官区人民法院

房地产估价机构: 铜陵永正房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师: 李善胜 (注册号 3420120002)

陈俊生 (注册号 3420100021)

估价报告出具日期: 二零二零年四月二十六日



致估价委托人函

铜陵市铜官区人民法院:

受贵方委托,我对位于梅塘新村20栋303室(建筑面积65.44平方米)住宅用途房地产于价值时点二零二零年四月九日的市场价值进行了评估与测算。

本次估价目的:为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

我公司专业估价人员秉承独立、客观、公正、科学的原则,根据估价目的,遵照《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》等法律法规和技术标准,在对估价对象现场进行实地查勘、广泛收集有关房地产市场信息的基础上,全面分析了影响估价对象市场价格的各种因素,运用比较法和收益法对估价对象于价值时点的市场价值进行了评估。

估价对象房地产市场价值:¥4066元/平方米

(大写:每平方米人民币肆仟零陆拾陆元整)。

房地产市场总价值为¥26.61万元

(大写:人民币贰拾陆万陆仟壹佰元整)。

特别提示:

本报告仅供铜陵市铜官区人民法院审理案件使用。

本报告估价结果以“估价假设和限制条件”为前提,请报告使用人使用本报告前认真阅读本估价报告。

自本估价报告出具之日2020年4月26日起至2021年4月25日止一年内为报告使用期限。

铜陵永正房地产土地评估有限公司

法定代表人:

二零二零年四月二十一日



估价结果报告

(一) 估价委托人

- 1、委托单位：铜陵市铜官区人民法院
- 2、联系电话：0562-2868071

(二) 房地产估价机构

估价机构名称：铜陵永正房地产土地评估有限公司

法定代表人：李善胜

地址：铜陵市淮河大道中段爱国西村 9 栋 308 室（中房名邸）

资格等级：房地产评估贰级/土地评估安徽省范围内

证书编号：AHJSGJG1620003/ 2019340021

联系人：李善胜

联系电话：0562-2686441 18956206070

(三) 估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

(四) 估价对象

1、估价范围

本次估价对象范围为梅塘新村 20 栋 303 室及占用范围内的土地，建筑面积 65.44 平方米，具体状况详见表 1-1。

2、估价对象区位状况

估价对象区位状况一览表 表 1-1

位置 状况	坐落	梅塘新村 20 栋 303 室
	方位	四至：东至铜陵金昌小学，南至金昌幼儿园，西至梅塘新村住宅区，北至马冲村。
	与重要场所（设施）的距离	距铜陵市市中心距离 6.5 公里。



	临街(路)状况	建陵路
	楼层	3F/5F
	繁华程度描述	估价对象处于铜陵市三级住宅地段, 繁华程度一般。
交通状况	道路状况	估价对象所临道路建陵路, 均为生活型主干道, 路况一般。
	出入可利用交通工具	附近有 11 路公交经过, 出行交通一般。
	交通管制情况	建陵路为生活型主干道, 道路通行有一定限制。
	停车方便程度	周边有停车位, 停车较方便。
环境状况	自然环境	估价对象所在区域内环境较整洁, 自然环境条件一般。主要污染源为道路路面过往车辆排放的汽车尾城气和噪音污染。
	人文环境	附近有倚绿山庄、江山郡、中国邮政储蓄银行等, 整体人文环境一般。
	景观	区域内自然景观一般。
外部配套设施	基础设施	在区域道路、供水、排水、供电、燃气、通讯等设施一般, 综合基础设施条件一般, 设施较旧, 且保管一般, 保障率一般, 保障率在 90% 以上。
	公共服务设施	区域内有金昌小学, 金昌幼儿园、梅塘社区梅塘卫生服务站等公共配套设施一般。

估价对象位置示意图: (方框内为估价对象所在位置):



4、估价对象实物状况

估价对象实物状况一览表 表 1-2

房屋坐落	梅塘新村 20 栋 303 室				
建筑面积 (m ²)	65.44	房屋用途	住宅	建筑年代	1988 年
建筑结构	钢筋混凝土	建筑类型	多层	层次/总层数	3F/5F
用地性质	/	土地用途	/	土地级别	铜陵市三级住宅用地
土地使用权面积 (m ²)	/		终止日期	/	
土地开发程度	“六通一平”，道路、供水、排水、供电、通讯、燃气、场地平整。				
设施设备	供水、排水、供电、通讯、燃气、照明设施一般，配套设施一般。				
实物状况分析	估价对象为毛坯房。外墙涂料，内墙抹灰，水泥地坪，钢门窗，木门。				

4、估价对象权益状况

估价对象权益状况一览表 表 1-3

土地所有权状况	未提供相关资料		
土地权证号	未提供相关资料		
土地使用权人	未提供相关资料		
他项权利设立情况	未提供相关资料	土地使用用途与管制	未提供相关资料
产权证号	2008008626-1、2008008628-2		
房屋权利人	李雪峰、任腊梅		
不动产单元号	340706001016GB01470F00200303		
共有情况	/	出租或占有情况	空置
他项权利设立情况	未提供相关资料	其他特殊情况等	委托方未提供相关资料

(五) 价值时点

二零二零年四月九日 (为委托之日)

(六) 价值类型

此次评估的房地产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价值时点的公开市场价值。所谓公开市场价值是指评估对象于价值时点在市场上公开出售并按以下条件进行交易



不动产登记信息摘抄证明

编号：(202001155)

铜陵市铜官区人民法院

料查询申请，经查询结果如下：

：你（单位）提出不动产登记资

产权信息					
权利人	李雪峰/任腊梅		证件号	340702196****50534/340702196****22069	
坐落	梅塘新村20栋303室				
原权利人	王俊/徐何香		不动产单元号	340706001016GB01470F00200303	
产权证号	2008008628-1;2008008628-2	面积 (m ²)	65.44	用途	住宅
备注					
抵押信息					

查封信息					
查封法院	铜陵市铜官山区人民法院				
查封起始时间	2015年03月27日	查封截止时间	2018年03月26日		
查封法院	安徽省铜陵市铜官区人民法院				
查封起始时间	2019年10月31日	查封截止时间	2022年10月30日		
异议信息					

受理人：张非凡

领取人：

登记机构：(印章)

日期：2020年01月15日 09:10



扫描全能王 创建