



房地产估价报告

皖中房估字（2020）B0487 铜号

估价项目：铜官山区淮河南路金口岭村散户 58 号 404 室住宅

委托方：铜陵市铜官区人民法院

估价单位：安徽中建世纪兴房地产土地评估有限公司

估价人员：高君勇 沈云浩

估价作业日期：2019 年 3 月 6 日至 2020 年 3 月 25 日

ADD: 安徽省铜陵市高新区科学大道 107 号天贸大厦 10 楼

FAX: 0551-64666338

TEL: 0551-64682322



扫描全能王 创建

致 委 托 方 函

铜陵市铜官区人民法院：

我公司接受贵方的委托，秉着独立、公正、客观、科学的原则，依据贵方提供的相关资料，对位于铜官山区淮河南路金口岭村散户58号404室住宅进行房地产市场价值评估。我公司是依据贵方提供的资料以客观公正的立场和科学的估价方法及规范的评估程序，对估价对象的市场价值进行评估。

估价人员经过现场勘查，结合贵方提供的相关资料，估价对象于价值时点权益状况如下：

房地产权证号	产权人	坐落	结构	层数/总层数	建筑面积 (m ²)	建成年代 (年)
2006020429;2006008647/ 铜国用(2007)第57797号	韦春雷、庄建	铜官山区淮河南路金口岭村散户58号404室	混合	4/7	94.98	1980

根据本估价对象的特点及评估目的，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，因估价对象为收益性房地产，可以对外出租，获得较稳定的收益，则选用收益法作为一种估价方法；又由于估价对象是住宅用房，目前铜陵市房地产市场类似本估价对象的房地产交易比较活跃，可比实例较多，故采用比较法为另一种方法对估价对象的市场价值进行估价。

本次估价的目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。价值时点取定为2019年3月6日。估价对象于价值时点的房产市场价值单价为：¥6351元/m²，总价为：603217元，人民币大写：陆拾万零叁仟贰佰壹拾柒元整。（货币种类：人民币）

估价结论见结果报告。

安徽中建世纪兴房地产土地评估有限公司（盖章）

法定代表人

2020年3月25日



估价的假设和限制条件

- 1、本次估价以在合法使用前提下，持续并合理使用为假设前提。
- 2、本次评估设定估价对象为符合法律、法规规定，在市场上可正常上市交易为估价前提。
- 3、本次估价是以估价对象能合法享用及分摊整体房地产的各项权益及各项服务配套设施为假设前提。
- 4、报告中估价结果为估价对象在2019年3月6日的市场价格，即在价值时点预期能够成交的正常市场价格。
- 5、本次估价以该房产未来能顺利办理房产过户手续为假设前提，并未考虑办理产权过户所缴纳的相关费用对价值的影响。
- 6、本报告估价结果仅为委托方在本估价目的下提供房产价值参考依据，不得作其它用途。
- 7、本次估价以估价对象在价值时点的状况与在完成实地查勘之日（2020年3月25日）的状况一致，如有变化，应做相应的调整。
- 8、根据估价人员查阅相关资料，估价对象建成年代为1999年，地类为住宅，土地使用权类型为出让，如与实际不符，最终以合法证载信息为准。
- 9、本次估价为司法鉴定估价，故不考虑估价对象被查封及原有的担保物权为假设前提。
- 10、本次评估依据委托方提供的《对外委托鉴定、审计、评估、拍卖委托书》（编号：（2020）铜官委评字第006号）、《不动产登记信息摘抄证明 编号：（2019121232）》等材料。



房地产估价结果报告

皖中房估结字(2020)B0487铜号

一、估价委托方

铜陵市铜官区人民法院

二、估价机构

机构名称: 安徽中建世纪兴房地产土地评估有限公司

法定代表人: 王刚

单位地址: 安徽省铜陵市高新区科学大道107号天贸大厦10楼

备案等级: 一级房地产估价机构资格

资格证书编号: GA141002

有效期限: 二零一七年十月十七日至二零二零年十月十七日

联系电话: 0551-64682322

三、估价对象

铜官山区淮河南路金口岭村散户58号404室住宅。

(一) 房产权益:

房地产权证号	产权人	坐落	结构	层次/总层数	建筑面积(m ²)	建成年代(年)
2006020429;2006008647/ 铜国用(2007)第57797号	韦春苗、庄建	铜官山区淮河南路金口岭村散户58号404室	混合	4/7	94.98	1999

(二) 区域状况

所处地段	西临淮河南路、北临金山东路
自然人文环境质量	区域自然人文环境质量良好
基础设施配套情况	六通一平
交通状况	附近有1路,9路公交车经过,交通便捷
周边情况	附近有铜陵市金口岭小学、嘉禾广场、世界花园、徽商银行、金岭山庄等

(三) 房屋概况

结构形式	混合	建筑类型	多层
外墙装饰	涂料	内墙装饰	乳胶漆、墙砖、墙纸
地面装修	地砖	顶棚装饰	乳胶漆
门窗	防盗门、玻璃窗	层高	正常

ADD: 安徽省铜陵市高新区科学大道107号天贸大厦10楼

FAX: 0551-64666338

TEL: 0551-64682322



扫描全能王 创建

设备设施状况	较完备
估价对象经现场勘查，目前估价对象为出租。该房产建成年代较远，使用及维护状况一般，维修保养程度一般，整体观感一般。	

四、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

五、价值时点：本次评估价值时点依据委托方提供的估价委托书确定为2019年3月6日。

六、价值定义：为估价对象于估价基准日，采用公开价值标准而确定的客观合理价格。

七、估价依据：

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》；
- 3、委托方提供的《对外委托鉴定、审计、评估、拍卖委托书》和《不动产登记信息摘抄证明 编号：（2019121232）》等相关资料；
- 4、估价人员现场查勘和调查了解的资料；
- 5、铜陵市房地产类似房产市场交易价格资料。

八、估价原则：

根据估价委托，结合估价对象的有关情况，遵循估价工作独立客观公正原则、合法原则，最高最佳使用原则，替代原则，价值时点原则。

1、独立、客观、公正原则：估价机构具有完全独立性，站在中立的立场上，不受外部干扰因素影响，从实际出发，评估出公平合理的价值。

2、合法性原则：即要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。

3、最高最佳使用原则：即以估价对象用于最高最佳使用为前提，最高最佳利用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，使估价对象价值最大的一种最可能利用。

4、替代原则：即在同一市场，具有相同使用价值的估价对象，应具有同一价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会在某种程度上趋于一致。

5、价值时点原则：即估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能作其他时点价格。



九、估价方法：

房地产估价常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价过程中应根据估价对象的实际情况选择适合的评估方法。

由于估价对象为已建成的房地产，利用假设开发法进行测算，难以测算重新开发成本，无法客观预测完成后的房地产市场价格是否符合现有市场规模和价值，使用该种方法存在成本及未来价值测算的不确定性，在无法得到客观数据支持下，现有条件缺少方法和依据，故不适宜采用假设开发法。

成本法从房地产开发成本考虑，没有考虑房地产的效用、价值及市场开发度等的不同，造成成本法计算的结果难以客观的反映估价对象的市场价值，因此也不适宜采用成本法进行评估。

根据本估价对象的特点及评估目的，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，因估价对象为收益性房地产，可以对外出租，获得较稳定的收益，则选用收益法作为一种估价方法，又由于估价对象是住宅用房，目前铜陵市房地产市场类似本估价对象的房地产交易比较活跃，可比实例较多，故采用比较法为另一种方法对估价对象的市场价值进行估价。

收益法是预测估价对象未来各期的净收益，选择适当的报酬率（折现率）将其折现到价值时点后累加，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

比较法，即将估价对象与在价值时点的近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

最终将两种估价方法的估算结果综合分析后，得出估价对象的估价值。

十、估价结果：


我公司派出估价人员对估价对象现场进行了实地勘察，并查询、收集、调查估价所需的相关文件、资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照法定估价工作程序，运用比较法，在认真分析现有文件、资料的基础上，经过周密的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各种因素，得出估价结果如下：

估价对象于价值时点的房产市场价值单价为：¥6351元/M²，总价为：603217元，



人民币大写：陆拾万零叁仟贰佰壹拾柒元整。（货币种类：人民币）

十一、估价人员：高君勇 沈云浩

注册房地产估价师	实地查勘时间	注册号	
高君勇	2020年3月25日	3420170021	
沈云浩			3420170017

十二、估价作业日期：2019年3月6日至2020年3月25日

十三、估价报告应用的有效期：

本报告所示估价结果为估价对象于2019年3月6日的市场价格。当估价目的、时间、房地产市场情况、国家政策等发生变化，并对估价结果产生明显影响时，需作相应调整或重新评估；本报告应用的有效期自报告出具之日起一年内有效。

十四、估价报告及使用提示：

- 1、全面地阅读本估价报告，合理使用评估价值。
- 2、应定期或在房地产市场价格变化较快时，对房地产市场价值进行再评估。
- 3、如对估价报告有异议，请于报告送到后五日内通过法院向我公司提出。



房地产估价技术报告

皖中房估技字(2020)B0487 铜号

一、估价对象实物状况描述与分析

1、土地状况

估价对象位于铜官山区淮河南路金口岭村散户 58 号 404 室，西临淮河南路、北临金山东路，形状较规则，地势平坦，地基承载力强，基础配套设施完备，已达“六通一平”。

综上所述，估价对象四至界限清晰，面积适中，用途符合规划且为最佳用途，土地形状规则便于利用，地形为平原地，地势平坦，实际开发程度宗地红线外为“六通”宗地红线内场地平整。对估价对象房地产的价值有一定的增值作用。

2、建筑物状况

估价对象为铜官山区淮河南路金口岭村散户 58 号 404 室，房屋规划用途为住宅，建筑面积为 94.98 平方米，位于 4 层，总层数 7 层，建筑结构为混合，1999 年建成，房屋现状为：外墙涂料、内墙乳胶漆、墙砖、墙纸、地面地砖、防盗门、玻璃窗，水、电、气等相关配套设施齐全。

估价对象经现场勘查，建成年代较远，使用及维护状况一般，维修保养程度一般，整体观感一般。

二、估价对象权益状况描述与分析

根据委托方提供的《不动产登记信息摘抄证明 编号：(2019121232)》记载，房地产权利人为韦春苗、庄建，房屋规划用途为住宅。本次估价为司法鉴定估价，故不考虑估价对象被查封及原有的担保物权。

三、估价对象区位状况描述与分析

1、一般因素

(1) 地理位置

铜陵市位于安徽省南部、长江下游南岸，在东经 117° 05' 00" ~ 118° 10' 6"，北纬 30° 45' 12" ~ 31° 38' 之间。东距芜湖市 80 公里左右，东南与繁昌县接壤，西与安庆市隔江相望，南与青阳县、南陵县交界，西南与池州市毗邻，西北一江之隔

ADD: 安徽省铜陵市高新区科学大道 107 号天贸大厦 10 楼

FAX: 0551-64666338

TEL: 0551-64682322



扫描全能王 创建

是为无为县，距省会合肥市 130 公里。2015 年 10 月 13 日前，铜陵市总面积 1113 平方公里，其中市区面积 280 平方公里，约占全省总面积的 0.80%。南北最长约 45 公里，东西最宽约 80 公里。

(2) 行政区划

铜陵市辖三区一县，市政府驻铜官区湖东路 666 号。

铜陵市行政区划列表

名称	土地面积	户籍人口	邮政编码	区划代码	车牌代码	行政驻地	乡	镇
铜陵市	2921	171	244000	340700	皖 G	铜官区	13	21
铜官区	98.1	36.4	244000	340705	皖 G	湖东路 666 号	无	1
郊区	266.72	5	244000	340711	皖 G	铜都大道南段 8699 号	1	2
义安区	845	32	244100	340706	皖 G	人民大道 95 号	4	4
枞阳县	1808.1	71.4	246700	340722	皖 G	枞阳镇	13	9

注：本表来源于民政部官网，“土地面积”单位为平方公里，“户籍人口”单位为万人

(3) 交通条件

长江黄金水道流经铜陵 59.9 公里，水运条件得天独厚，铜陵港是对外籍轮开放的国家一类口岸，拥有 67.4100 吨级件杂货码头；宁铜铁路、铜九铁路、铜宣铁路，京台高速公路、沪渝高速公路、铜南宣高速公路，省道 S321、S320 穿境而过。宁安城际铁路、合福客运专线穿境而过，拥有铜陵站、铜陵北站、新钟鸣站三座客运火车站，是皖中南交通枢纽城市和中心城市之一。

(4) 环境状况

铜陵地区总的气候特点是：冬季气温前高后低，降水除一月份异常偏多外，其它月份偏少；春季气温偏高、雨水前少后正常；夏季雨少气温偏高；秋季前期降水少气温高、后期降水多气温低。

降水：年降水量 1052.4 毫米，较常年偏少 24%。冬季(前一年 12 月至该年 2 月)降水 175.9 毫米，较常年同期偏多 11%。初雪日出现在 11 月 27 日，较常年(12 月 15 日)偏早 18 天，终雪日 2 月 3 日，较常年(3 月 8 日)偏早 34 天，雪期 69 天，比常年



偏少 15 天。其中积雪 2 天，最大积雪深度 11 厘米。春季(3--5 月)降水量 370.9 毫米，较常年同期偏少 17%。春季降水适中，日照充足，对油菜生长及春耕春播十分有利。夏季(6-8 月)降水量 228.4 毫米，较常年同期偏少 57%，降水异常偏少。秋季(9-11 月)降水量 254.7 毫米，较常年同期偏多 6%。秋天雨日多，给水利兴修带来一些困难。

气温：年平均气温 16.8℃，较常年偏高 0.6℃。终霜日 3 月 8 日，较常年(3 月 53 日)提早 5 天；初霜日 11 月 3 日，较常年(11 月 16 日)提早 13 天；无霜期 239 天，基本接近常年的 247 天。冬季平均气温 4.5℃，较常年同期偏低 0.1℃；最低气温 -7.8℃，出现在 1 月 27 日。春季平均气温 17.3℃，较常年同期偏高 1.8℃，夏季提前。夏季平均气温 27.9℃，较常年同期偏高 0.6℃；最高气温 39.1℃，出现在 7 月 16 日，35℃ 及其以上的高温日 25 天，比常年的 18 天多 7 天，天气炎热。秋季平均气温 17.2℃，较常年同期偏低 0.2℃。

本估价对象位于铜官山区淮河南路金口岭村散户 58 号 404 室，西临淮河南路、北临金山东路，交通便捷，附近有铜陵市金口岭小学、嘉禾广场、世界花园、徽商银行、金岭山庄等，生活配套设施齐全。



不动产登记信息摘抄证明

44-0-0

铜官区人民法院

编号: (2019121232)

经审查申请, 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	韦春苗 庄建		证件号	340711197****2002X 340702700****01	
坐落	铜官山区淮河南路金口岭村散户58号404室				
原权利人	韦春苗		不动产单元号	340705004013GB00052F00580404	
产权证号	2006020429, 2006008647/ 铜国用(2007)第57797号	面积(m ²)	94.98	用途	住宅
备注					
抵押信息					
抵押权人	铜陵市金源资产运营有限公司	抵押金额(万元)	60	抵押人	韦春苗/庄建
不动产证明号	皖(2016)铜陵市不动产证明第0000830号	债务履行起始时间	2016年05月04日	债务履行截止时间	2017年05月04日
抵押权人	铜陵金基中小企业信用担保中心	抵押金额(万元)	200	抵押人	韦春雨/章光霞/韦春苗/庄建
不动产证明号	皖(2016)铜陵市不动产证明第0005568号	债务履行起始时间	2016年08月23日	债务履行截止时间	2017年08月23日
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	2012年10月25日	查封截止时间	2014年10月24日		
查封法院	铜陵市铜官区人民法院				
查封起始时间	2017年01月03日	查封截止时间	2020年01月02日		
查封法院	铜陵市铜官区人民法院				
查封起始时间	2020年01月02日	查封截止时间	2023年00月00日		
查封法院	铜陵市铜官区人民法院				
查封起始时间	2023年00月00日	查封截止时间	2026年00月00日		
异议信息					

受理人: 徐慧

登记机构: (印章)

领取人:

日期: 2019年12月12日 10:30



扫描全能王 创建