

三、房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：安徽省枞阳县人民法院
联系人：吴法官
联系电话：18256287168

二、房地产估价机构

名称：安徽昊光房地产评估经纪咨询有限公司
法人代表：韩 孔
地址：安徽省宿州市埇桥区南翔云集 10 号楼 7 楼北侧
统一社会信用代码：91341302738919910C
资格等级：国家贰级房地产估价机构
证书编号：GL062001
有效期限：2018 年 2 月 5 日至 2021 年 2 月 5 日
联系人：张 军 联系电话：18005575839

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、估价对象位置及坐落

估价对象位于枞阳镇新世纪公寓，具体位置环境附后：

2、权益状况

(1)、土地权益状况：有《土地使用权证》枞国用（2012）第 1073 号，土地使用权人：王亚静，地类（用途）：商住，使用权类型：出让，使用权面积：38.93 平方米（依据委托方提供的《土地使用权证》确定）；

(2)、房产权利状况：有《房地产权证》房地权证枞阳字第 00016002 号，房地产权利人：王亚静。证载建筑面积：96.12 平方米，证载用途：商住（依据委托方提供的《房地产权证》确定）。

3、实物状况

(1)、土地状况

估价对象占用土地呈长方形，四至范围为东至新世纪公寓，南至新世纪公寓，西至金山大道，北至渡江路，地面平整，地势平坦，地质条件良好，估价人员经现场勘察确定宗地所在区域基础设施已达到“五通”一平（通路、通电、通上水、通下水、通讯及地势平坦）。

(2)、建筑物状况

根据委托方提供的《房地产权证》及估价人员现场勘察，楼层总层数为 2 层；估价对

资格证号 GL062001

资格等级：贰级

<http://www.szhgfc.com>



象所在层数为1-2层，维护正常，建筑物状况完好。其具体实物状况如下：

坐落	枞阳镇新世纪公寓		
房地产权利人	王亚静	建筑年代	2010年
证载用途	商住	结构	钢混结构
实际用途	商住	层高	\
证载建筑面积	96.12平方米	朝向	北
总层数	2	所在层数	1-2
装修及设备安装状况			
外墙	普通涂料粉刷		
位置 \ 项目	天花	内墙	地面
室内	高档乳胶漆粉刷	高档乳胶漆粉刷	地板砖地坪
厨房	/	/	地板砖地坪
卫生间	/	/	地板砖地坪
门窗	防盗门、合金窗		
照明	暗线照明		
其他	配套设施齐全		

房屋照片附后：

五、价值时点：依据估价委托人的委托及估价师的现场查勘时间确定价值时点为2019年11月25日。

六、价值类型：房地产市场价格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，选用收益法评估得出。

七、估价原则：

1：独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2：合法原则

评估价值应在依法判断的估价对象状况下的价值或价格

3：价值时点原则

价值时点原则要求估价结果应在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

资格证号 GL062001

资格等级：贰级

<http://www.szhgfc.com>



四、房地产估价技术报告

一、区位状况描述与分析

(1) 位置状况

坐落	枞阳镇新世纪公寓
方位及四至	四至范围为东至新世纪公寓，南至新世纪公寓，西至金山大道，北至渡江路。
楼层	房屋总层数：2层，房屋所在层：1-2层
朝向	北

(2) 交通状况

道路	居民生活区道路
公共交通	1、2、3路公交车
交通管制	无交通管制

(3) 周围环境状况

自然环境	环境较好
人文环境	估价对象以居民自建为主，购买人群多为中等收入人群，相对人文环境较好。
景观	以道路绿化街景为主

(4) 外部配套设施状况

基础设施	区内通上下水、通电、通路和通讯等各项基础配套设施齐备，保障率高。
公共配套设施	估价对象所在区域公共配套设施较弱。

(5) 区位状况因素

区位状况优劣性分析	估价对象位于枞阳镇新世纪公寓，环境较好，居住密度较低，区位一般，相对价格不高。
-----------	---

二、实物状况描述与分析

1、土地状况描述与分析

估价对象占用土地呈四边形，地面平整，地势平坦，地质条件良好，估价人员经现场勘察确定宗地所在区域基础设施已达到“五通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯及地势平坦）。该宗地上均为已建成物业。

2、建筑物状况

根据委托方提供的《房地产权证》及估价人员现场勘察，楼层总层数为2层；估价对象所在层数为1-2层，维护正常，建筑物状况完好。其具体实物状况如下：

坐落	枞阳镇新世纪公寓		
房地产权利人	王亚静	建筑年代	2010年

资格证号 GL062001

资格等级：贰级

<http://www.szhgfc.com>



证载用途	商住	结构	钢混结构
实际用途	商住	层高	\
证载建筑面积	96.12 平方米	朝向	北
总层数	2	所在层数	1-2
装修及设备安装状况			
外墙	普通涂料粉刷		
位置 \ 项目	天花	内墙	地面
室内	高档乳胶漆粉刷	高档乳胶漆粉刷	地板砖地坪
厨房	/	/	地板砖地坪
卫生间	/	/	地板砖地坪
门窗	防盗门、合金窗		
照明	暗线照明		
其他	配套设施齐全		

照片附后:

三、权益状况描述与分析

1、土地权益状况:有《土地使用权证》枞国用(2012)第1073号,土地使用权人:王亚静,地类(用途):商住,使用权类型:出让,使用权面积:38.93平方米(依据委托方提供的《土地使用权证》确定)。

2、房产权利状况:有《房地产权证》房地权证枞阳字第00016002号,房地产权利人:王亚静,证载建筑面积:96.12平方米,证载用途:商住(依据委托方提供的《房地产权证》确定)。

四、市场背景描述与分析

1、区域因素分析:

安徽省铜陵市下辖县枞阳县,枞阳,古称宗子国、蒲州、蒲城。安徽省铜陵市辖县,地处安徽省中南部,长江北岸,大别山之东南麓,北纬 $31^{\circ}01' \sim 31^{\circ}38'$,东经 $117^{\circ}05' \sim 117^{\circ}43'$ 。

西以白兔湖、菜子湖与桐城市共水;西南一隅与安庆市宜秀区、迎江区毗邻;北与芜湖市无为县、合肥市庐江县两县接壤;东与铜陵郊区交界,南与池州贵池区隔江相望。

枞阳县面积为1808.1平方公里,辖14镇8乡、258个行政村(社区),人口98万。

五、最高最佳利用分析



b=3.5%。

8、求取评估对象的收益单价：

将上述年净纯租金收益、资本化率和经济收益年限代入公式，测算估价对象的评估价格为：

$$P = \frac{a}{r-b} \times \left[1 - \left(\frac{1+b}{1+r} \right)^n \right]$$

$$= \frac{204.30}{0.5\%} \times \left[1 - \left(\frac{1+3.5\%}{1+4\%} \right)^{11} \right]$$

$$\approx 6673.26 \text{ 元/平米}$$

9、收益评估价值为：

收益单价×建筑面积=6673.26元/平米×96.12平方米=64.14万元（结果保留至佰位）

八、估价结果确定：

（一）根据上述计算，得出估价对象在价值时点2019年11月25日的价值为：64.14万元整（结果保留至佰位）

（二）确定评估结果：经以上测算确定位于枞阳县新世纪公寓涉案房地产评估价值为（含分摊的土地使用权价值）：

人民币陆拾肆万壹仟肆佰圆整（RMB 641400.00元整）。

吴光房产

