



# 房地产估价报告

估价报告编号：皖建英房估字 [2020]第 0038 号

估价项目名称：安庆市宜秀区天柱山东路书香一品小区 3 幢附房 1  
单元 201、202、203、301、302、303 室住宅房  
地产司法鉴定市场价值估价

估价委托人：枞阳县人民法院

房地产估价机构：安徽建英房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：宋忠皖（注册号：3420170028）

王 红（注册号：3420050055）

估价报告出具日期：2020 年 1 月 15 日



# 致估价委托人函

## 1. 致函对象：枞阳县人民法院

受贵方委托，本估价机构委派注册房地产估价师宋忠皖（注册号：3420170028）、王红（注册号：3420050055）对估价对象进行了估价，有关内容报告如下。

## 2. 估价目的：为司法鉴定提供参考依据而评估房地产市场价格。

3. 估价对象：安庆市宜秀区天柱山东路书香一品小区3幢附房1单元201、202、203、301、302、303室住宅房地产，财产范围包括建筑物（含室内简装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，根据估价委托人提供的《不动产权证书》得知，估价对象总建筑面积：317.26平方米，共有情况：单独所有，土地权利性质：出让。估价对象登记信息见下表1：

表1 估价对象产权信息表

序号	估价对象	不动产权证号	权利人	房屋结构	房屋所在层/地上总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用途	竣工日期
1	201	皖(2017)安庆市不动产权第60018529号	安徽兴发融资担保有限公司	钢混	2F/3F	64.22	住宅	2016年
2	202	皖(2017)安庆市不动产权第60018530号		钢混	2F/3F	55.86	住宅	2016年
3	203	皖(2017)安庆市不动产权第60018527号		钢混	2F/3F	38.55	住宅	2016年
4	301	皖(2017)安庆市不动产权第60018528号		钢混	3F/3F	64.22	住宅	2016年
5	302	皖(2017)安庆市不动产权第60018904号		钢混	3F/3F	55.86	住宅	2016年
6	303	皖(2017)安庆市不动产权第60018905号		钢混	3F/3F	38.55	住宅	2016年
合计		/	/	/	/	317.26	/	/

4. 价值时点：2019年12月13日。

5. 价值类型：市场价值。

6. 估价方法：比较法和收益法。

地址：安徽省合肥市政务区怀宁路1828号  
总商会大厦1202、1204室



由 扫描全能王 扫描创建

## 7. 估价结果:

估价对象市场价值: 总价为 245.94 万元 (大写: 贰佰肆拾伍万玖仟肆佰元整), 单价详细见表 2, (币种: 人民币)。

表 2 估价结果一览表 (币种: 人民币)

序号	估价对象	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
1	201	64.22	8141	52.28
2	202	55.86	7581	42.35
3	203	38.55	7739	29.83
4	301	64.22	7806	50.13
5	302	55.86	7493	41.86
6	303	38.55	7649	29.49
合计		317.26	/	245.94

## 8. 特别提示:

- (1) 估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权。
- (2) 估价结果没有扣除交易过程发生的处置费用和税金。
- (3) 本估价结果不应作为价格实现的保证。
- (4) 本报告使用期限为自 2020 年 1 月 15 日起至 2021 年 1 月 14 日。

(注册房地产估价师) 法定代表人:

安徽建英房地产土地资产评估有限公司

二〇二〇年一月十五日



# 估价结果报告

## (一) 估价委托人

名称：枞阳县人民法院  
地址：枞阳县枞阳镇金山路 41 号  
联系人：余江春  
联系电话：17705628352

## (二) 估价机构

机构名称：安徽建英房地产土地资产评估有限公司  
法定代表人：黄显珊  
住所：安徽省合肥市政务区怀宁路 1828 号总商会大厦 1202、1204 室  
备案等级：一级 证书编号：GA141001  
统一社会信用代码：91340100771138315N  
有效期限：2019 年 1 月 24 日至 2020 年 7 月 3 日

## (三) 估价目的

为司法鉴定提供参考依据而评估房地产市场价格。

## (四) 估价对象

### 1. 财产范围

估价对象财产范围包括建筑物(含室内简装修)、分摊的土地使用权(含土地出让金)及公共配套设施,不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

### 2. 估价对象基本状况

安庆市宜秀区天柱山东路书香一品小区 3 幢附房 1 单元 201、202、203、301、302、303 室住宅房地产,根据估价委托人提供的《不动产权证书》得知,估价对象总建筑面积:317.26 平方米,共有情况:单独所有,土地权利性质:出让。估价对象登记信息见下表 3:



表 3 估价对象产权信息表

序号	估价对象	不动产权证号	权利人	房屋结构	房屋所在层/地上总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用途	竣工日期
1	201	皖(2017)安庆市不动产权第60018529号	安徽兴发融资担保有限公司	钢混	2F/3F	64.22	住宅	2016年
2	202	皖(2017)安庆市不动产权第60018530号		钢混	2F/3F	55.86	住宅	2016年
3	203	皖(2017)安庆市不动产权第60018527号		钢混	2F/3F	38.55	住宅	2016年
4	301	皖(2017)安庆市不动产权第60018528号		钢混	3F/3F	64.22	住宅	2016年
5	302	皖(2017)安庆市不动产权第60018904号		钢混	3F/3F	55.86	住宅	2016年
6	303	皖(2017)安庆市不动产权第60018905号		钢混	3F/3F	38.55	住宅	2016年
合计		/	/	/	/	317.26	/	/

### 3. 土地基本状况

(1) 小区四至：东至朝阳路，西至支路，南至天柱山东路，北至祥和路。

(2) 形状：较规则多边形。

(3) 开发程度：2016年已开发建设完成。

(4) 土地使用权类型及土地使用期限：依据估价委托人提供的《不动产权证书》土地权利类型为国有建设用地使用权，土地权利性质为出让，土地用途为城镇住宅用地，使用期限为国有建设用地使用权 2077 年 4 月止，至价值时点，估价对象所占土地剩余土地使用年限为 57.31 年。

### 4. 估价对象房屋基本状况

(1) 建筑结构：钢混结构。

(2) 设备设施：多层住宅，一单元四户，无电梯，基础设施配套较完备（通路、供电、供水、排水、通讯、燃气），水电、消防等设施较齐全。

(3) 装饰装修：估价对象整栋建筑物外墙为真石漆，窗为彩钢窗，入户门为防盗门。201-203 室内为毛坯，301-303 室内简装修，损坏严重。



(4) 新旧程度：估价对象建成于 2016 年，建筑物的经济耐用年限为 60 年，价值时点建筑物剩余经济耐用年限为 57 年；土地剩余年限为 57.31 年，建筑物剩余经济耐用年限短于土地剩余使用年限。采用直线法测算其成新率为 95.00%。

(5) 使用及维护情况：价值时点估价对象空置中，维护较好，使用正常，为完好房。

(6) 外观：建筑物外观较好。

(7) 建筑总面积：317.26 平方米。

(8) 户型：201 室一室一露台，202、203 室为一室，301-303 室为一室带赠送阁楼。

(9) 层高：2.67 米。

(10) 楼幢位置：位于小区外部，临道路，楼幢位置一般。

(11) 朝向：整幢建筑物为条形建筑，南北朝向，估价对象为南朝向中间户型。

(12) 总楼层及层次：楼宇总层数：3 层，估价对象所在层为第 2-3 层。

### (五) 价值时点

根据本次估价的估价目的并结合估价委托人要求，确定本次估价的价值时点为查勘现场的日期，即 2019 年 12 月 13 日。

### (六) 价值类型

#### 1. 价值类型的名称

本次估价的价值类型为市场价值。

#### 2. 价值定义

市场价值为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。

#### 3. 价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括建筑物（含室内简装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“六通”。



# 估价技术报告

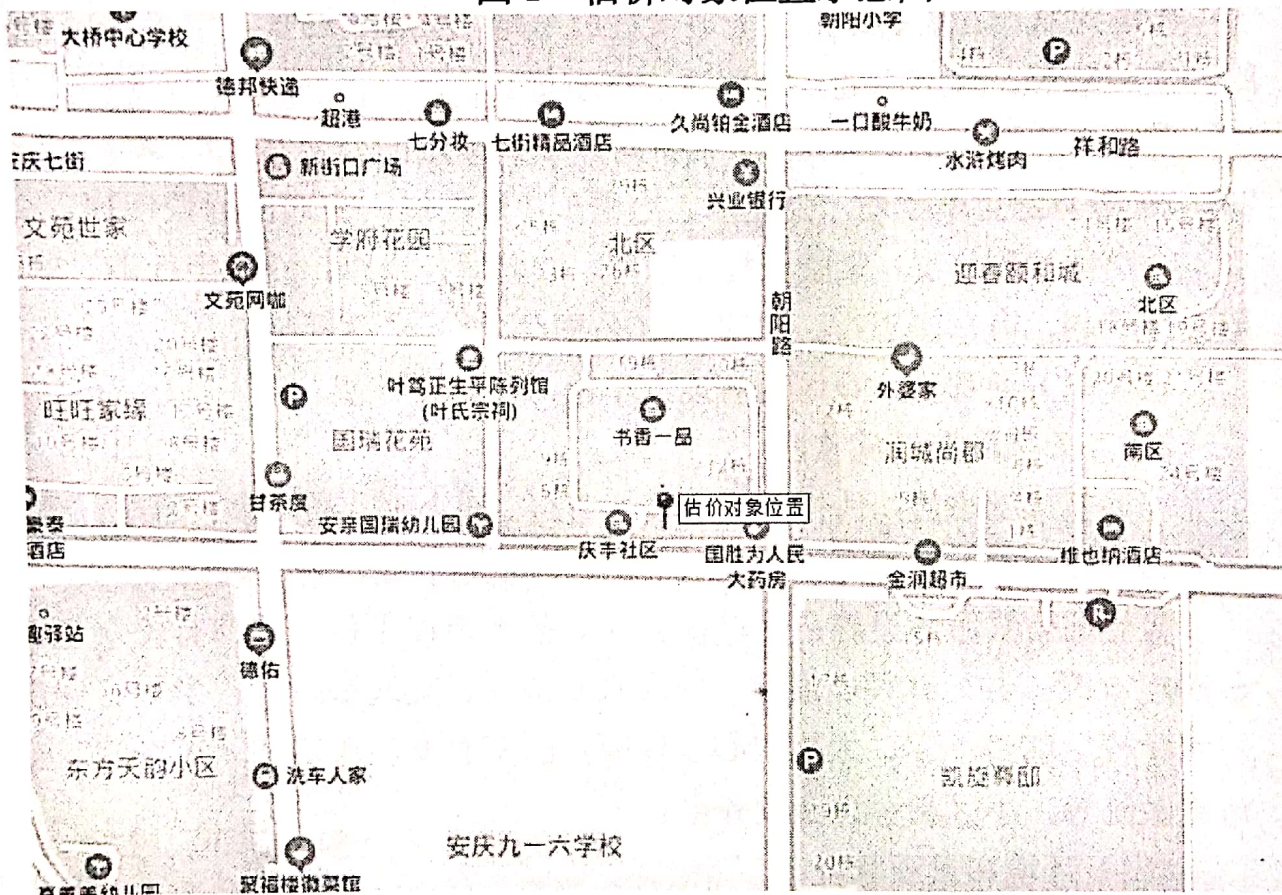
## (一) 估价对象描述与分析

### 1. 区位状况

#### (1) 位置状况

①坐落：估价对象位于安庆市宜秀区天柱山东路书香一品小区 3 幢附房 1 单元 201、202、203、301、302、303 室住宅房地产，具体位置见估价对象位置示意图。

图 1 估价对象位置示意图



②方位：估价对象位于安庆市宜秀区，东至朝阳路，西至支路，南至天柱山东路，北至祥和路。位于安庆的东部。

③与相关场所的距离：距安庆站约 3.0 公里，距安庆汽车站约 1.8 公里，距市中心约 5.0 公里。

④临路状况：估价对象整个项目四面临路，东至朝阳路，西至支路，南至天柱山东路，北至祥和路。估价对象小区主入口位于天柱山东路，为城



市主干道路，临路状况较好。

#### ⑤楼幢、楼层、朝向

估价对象楼幢位于小区外部，临道路，楼幢位置一般，建筑物总层数：3层，估价对象所在层为第2-3层，所在整幢建筑物为条形建筑，南北朝向，估价对象为南朝向中间户型，采光较好。

⑥居住聚集度：区域内有润城尚郡、国瑞花苑等住宅生活小区，居住聚集度较高。

### (2) 交通状况

①道路状况：紧临城市主干道天柱山东路，周边邻近有城市主干道朝阳路、文苑路等，路网畅通，道路通达度较好。

②出入可利用的交通工具：估价对象距离最近的公交站点约300米，有23、29路等公交车经过，公交车、出租车随时经过，交通出行较便捷。

③交通管制情况：紧临天柱山东路，双向通行道路，没有步行街、单行道交通管制，有车辆限行、限速60（公里/小时）交通管制。

④停车方便程度：社区内有地上车位，停车较方便。

### (3) 外部配套设施状况

①外部基础设施：估价对象红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯（电话、互联网、有线电视）、通天然气，基础设施较完备。

②外部公共服务设施：区域内公共服务设施较完备，购物有民众超市、金润超市等；银行有兴业银行、安庆农商银行、交通银行等，学校有安庆九一六学校、朝阳小学、大桥中心学校等，医院有安庆市第四人民医院、安庆市立医院等，小区配套设施较齐全。

### (4) 环境和景观状况

①自然环境：安庆地区属北亚热带湿润季风气候区，具有季风明显、四季分明、气候温和、雨量充沛、光照充足、无霜期长等气候特点，适宜农林牧副渔全面发展。但由于地处中低纬度，冷暖气团活动和交锋频繁，降水的年际年内变化大。加之地形复杂多样，常有旱、涝、风、雹等气象灾害出现，给农业生产带来一定的影响。区域内车流量稳定，区域内环境卫生整洁，周边无高压输电线路等，所在区域无水源、固体废物污染，较少的气、声等污





染。

②人文环境：区域内小区居民主要为公司职员、自由职业者等，居住的居民素质较好，治安状况较好，相邻房地产主要为住宅房地产，整体人文环境较好。

③景观：估价对象附近无公园，绿化率较高，小区内园景较好，景观较好。

综上所述，估价对象位于安庆市宜秀区，地理位置较优越，交通较便捷，居民出行较方便，自然环境较好，空气质量较好，外部配套设施较完善，估价对象景观较好，楼层一般，采光通风较好，朝向较好，估价对象的区位状况整体对房地产价值有一定提升作用。

## 2. 土地实物状况描述与分析

(1) 名称：安庆市宜秀区天柱山东路书香一品小区 3 幢附房 1 单元 201、202、203、301、302、303 室住宅所属土地。

(2) 四至：东至朝阳路，西至支路，南至天柱山东路，北至祥和路。

(3) 面积：估价对象分摊的土地使用权面积（《不动产权证书》未载明）。

(4) 用途：住宅。

(5) 形状：基本规则，有利于建筑物布局。

(6) 地形：地形为平地，对估价对象的价值产生有利影响。

(7) 地势：估价对象所在住宅楼的地面正负零标高高于道路标高，自然排水通畅，被洪水淹没、积水的可能性小，对估价对象的价值产生有利影响。

(8) 土壤和地质：土壤未受过污染，地质条件好，承载力较强，稳定性较好，可节约建安成本投入。

(9) 开发程度：宗地内基础设施已达“六通一平”，2016 年开发完成。

## 3. 估价对象房屋实物状况描述与分析

(1) 名称：安庆市宜秀区天柱山东路书香一品小区 3 幢附房 1 单元 201、202、203、301、302、303 室住宅房地产。

(2) 建筑规模：估价对象总建筑面积 317.26 平方米。

(3) 建筑结构：钢混结构。



(4) 设备设施：多层住宅，一单元四户，无电梯，基础设施配套较完备（通路、供电、供水、排水、通讯、燃气），水电、消防等设施较齐全。

(5) 装饰装修：估价对象整栋建筑物外墙为真石漆，窗为彩钢窗，入户门为防盗门。201-203 室内为毛坯，301-303 室内简装修，损坏严重。

(6) 层高：2.67 米。

(7) 空间布局：估价对象为多层商住楼，1 层为商业，2-3 层为住宅，楼宇垂直交通为人行楼梯，平面布局为住宅户型，201 室和 301 室平面布局较好，空间布局较好，202、203、302 及 303 室平面布局一般，空间布局一般，对估价对象的价值产生一定影响。

(8) 建筑功能：住宅及功能配套、空间利用率较高；防水、保温、隔热、隔声、通风、日照都较好，采光较好，对估价对象的价值产生有利影响。

(9) 外观：建筑物外观较好。

(10) 新旧程度：估价对象建成于 2016 年，采用直线法求取其成新率为 95.00%，无外部折旧及功能性折旧，对估价对象的价值产生有利影响。

(11) 使用及维护情况：价值时点估价对象空置中，维护较好，使用正常，为完好房。

(12) 物业服务：专业化物业管理公司管理，物业管理较好，有利于提升估价对象价值。

(13) 特殊景观：无。

#### 4. 权益状况

(1) 用途：规划用途为住宅，实际用途住宅。

(2) 规划条件：未记载

(3) 所有权：土地所有权为国家所有，所有权人安徽兴发融资担保有限公司。

(4) 土地使用权：土地使用权人为安徽兴发融资担保有限公司。



(5) 共有情况：单独所有。

(6) 用益物权设立情况：国有建设用地使用权（出让）

(7) 担保物权设立情况：根据估价委托人提供的《不动产登记证明》估价对象存在抵押权状况，结合本次估价目的，本次评估不考虑抵押权状况对估价价值的影响。

(8) 租赁或占用情况：空置。

(9) 拖欠工程款情况：无。

(10) 查封等形式限制权利情况：根据当事人介绍估价对象存在查封状况，结合本次估价目的，本次评估不考虑查封状况对估价价值的影响。

(11) 权属清晰情况：权属清晰。

综上所述，估价对象房地产权益状况明确、使用权状况明确，不考虑估价对象于价值时点的他项权利及查封限制等情况，对权益状况无影响。

