

# 房地 产 估 价 报 告

估 价 项 目：铜陵市枞阳县渡江北路南侧阳光国际城 10 幢 304 号住宅房地产市场价值评估

委 托 人：枞阳县人民法院

估 价 机 构：安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司

注册房地产估价师：轩家龙 注册号：3420150040

沙 强 注册号：3420150048

估 价 报 告 编 号：皖天源[2020]房估字第 S0069 号

估价报告出具日期：二〇二〇年五月八日

温馨提示：报告真伪请登录“[www.ahtypg.com](http://www.ahtypg.com)”查询。

咨询电话：0551—65605703



由 扫描全能王 扫描创建

# 致 委 托 方 函

枞阳县人民法院：

受贵院委托，我对位于铜陵市枞阳县渡江北路南侧阳光国际城 10 幢 304 号（产权证号：房地权枞阳字第 00010478 号，权利人：张贤安，规划用途：住宅，建筑面积：115.66 m<sup>2</sup>）于价值时点 2020 年 4 月 16 日在现状利用条件下的市场价值进行评定估算，估价目的为委托方执行案件提供价格参考。

我公司派出房地产估价师对估价对象现场进行了实地查看，并查询、收集、调查本次估价所需的相关文件、资料，根据本次估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法律法规和标准，在合理的假设下，运用适宜的估价方法（比较法、收益法），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，确定估价对象铜陵市枞阳县渡江北路南侧阳光国际城 10 幢 304 号在价值时点 2020 年 4 月 16 日的估价结果如下：

评估总价：RMB48.46 万元

大写（人民币）：肆拾捌万肆仟陆佰元整

评估单价：4190 元/平方米

注：估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告。本估价报告使用期限至 2021 年 5 月 7 日止。

此致

法定代表人：



安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司



由 扫描全能王 扫描创建

# 房地产估价结果报告

皖天源[2020]房估字第 S0069 号

## 一、估价委托方

委托方名称(姓名): 枞阳县人民法院

联系人: 唐法官

联系电话: 17705628331

## 二、房地产估价机构

估价机构: 安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司

法定代表人: 程元贵

地址: 合肥市蒙城北路 73 号天源大厦 4 楼

资质等级: 一级 资格证书号: GA141003

联系电话: 0551-65605707

## 三、估价目的

为委托方执行案件提供价格参考。

## 四、估价对象

### (一) 估价对象权益状况

本次评估的估价对象铜陵市枞阳县渡江北路南侧阳光国际城 10 幢 304 号(实勘为 4 层), 权利人: 张贤安。产权证号: 房地权枞阳字第 00010478 号, 建筑面积为 115.66 m<sup>2</sup>, 所在层第 4 层, 总层数 7 层(含储藏室层), 规划用途为住宅, 价值时点实际用途为住宅。

### (二) 估价对象实物状况

估价对象实物状况一览表

房屋坐落	铜陵市枞阳县渡江北路南侧阳光国际城 10 幢 304 号(实勘为 4 层)				
产权证号	房地权枞阳字第 00010478 号	房地产权利人	张贤安		
建筑面积(m <sup>2</sup> )	115.66	房屋用途	住宅	建成年代	2005 年
建筑结构	砖混	建筑类型	多层	层次/总层数	4/7F(含储藏室层)
用地性质	出让	土地用途	住宅	土地级别	/
土地开发程度	“六通一平”, 道路、供水、排水、供电、通讯、通燃气、场地平整。				
装饰装修	中装(内墙: 乳胶漆, 地面: 地砖、木地板, 门: 钢质入户门, 窗: 塑钢窗及不锈钢防盗网, 有部分吊顶, 顶面乳胶漆有部分脱落情况)。				
设施设备	供水、排水、供电、通讯、通燃气、照明等设施完备; 小区配套设施较完善。				
空间布局	三室二厅一厨二卫(三室朝南, 厨、客卫、客厅朝北, 主卫朝西, 餐厅在中间)。				
维护状况	从外观看维护保养情况一般。				
完损状况	从外观看结构构件、设备较齐全, 现状一般。				

### (三) 估价对象区位状况描述

温馨提示: 报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。

咨询电话: 0551-65605703



由 扫描全能王 扫描创建

## 估价对象区位状况一览表

位置状况	坐落	铜陵市枞阳县渡江北路南侧阳光国际城 10 幢 304 号。
	方位	位于枞阳县渡江路与旗山路交口。
	与重要场所的距离	距离枞阳县宏实中学距离约 400 米。
	临街（路）状况	西临旗山路，北临渡江北路。
	朝向	朝南。
	楼层	4/7F(含储藏室层)。
	繁华程度描述	位于枞阳县县城区域内，繁华程度较好。
交通状况	道路状况	估价对象北临渡江北路，所临道路为生活、交通共用的混合型主干道，路况较好。
	出入可利用交通工具	附近有 3 路、6 路等多路公交车经过，距公交车站点约 100 米；选用出租车出行较为便捷。
	交通管制情况	渡江北路作为生活、交通共用的混合型主干道，道路通行限制时速 60 公里/小时。
	停车方便程度	停车方便度一般。
环境状况	自然环境	估价对象所在区域内环境整洁，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	估价对象所属区域周边有东方花园、锦绣华庭等生活住宅小区，整体人文环境较好。
	景观	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、通讯、通燃气等设施完备，综合基础设施条件较完善，设施较新，且保管较完善，保障率较高，保障率在 95% 以上。
	公共服务设施	区域内有旗山小学、宏实中学、银行、超市等公共服务设施。
位置示意图		

### 五、价值时点

2020 年 4 月 16 日（估价师完成对估价对象实地查勘之日）。

温馨提示：报告真伪请登录“[www.ahtypg.com](http://www.ahtypg.com)”查询。

咨询电话：0551—65605703



由 扫描全能王 扫描创建

用适宜的估价方法，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，确定估价对象铜陵市枞阳县渡江北路南侧阳光国际城10幢304号（建筑面积为115.66 m<sup>2</sup>）在价值时点2020年4月16日的估价结果如下：

评估总价：RMB48.46 万元

大写（人民币）：肆拾捌万肆仟陆佰元整

评估单价：4190 元/平方米

十一、估价人员

本次注册房地产估价师	注册号	签字
轩家龙	3420150040	轩家龙
沙 强	3420150048	沙 强

十二、实地查勘期：

二〇二〇年四月十六日

十三、估价作业日期

2020年4月14日至2020年5月8日

十四、估价报告应用有效期

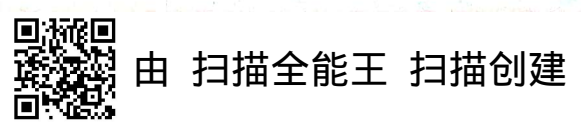
自估价报告出具日起有效期为十二个月。

安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司

二〇二〇年五月八日

温馨提示：报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。

咨询电话：0551—65605703



# 房地产估价技术报告

## 一、权益状况描述与分析

本次评估的估价对象铜陵市枞阳县渡江北路南侧阳光国际城10幢304号(实勘为4层), 权利人: 张贤安, 产权证号: 房地权枞阳字第00010478号, 建筑面积为115.66 m<sup>2</sup>。所在层第4层, 总层数7层(含储藏室层), 规划用途为住宅, 价值时点实际用途为住宅。

权益状况分析: 估价对象已在枞阳县产权部门办理产权登记, 房地产权属合法、清晰, 各项权利因素完整。

## 二、实物状况描述与分析

估价对象实物状况一览表

房屋坐落	铜陵市枞阳县渡江北路南侧阳光国际城10幢304号(实勘为4层)				
产权证号	房地权枞阳字第00010478号	房地产权利人	张贤安		
建筑面积(m <sup>2</sup> )	115.66	房屋用途	住宅	建成年代	2005年
建筑结构	砖混	建筑类型	多层	层次/总层数	4/7F(含储藏室层)
用地性质	出让	土地用途	住宅	土地级别	/
土地开发程度	“六通一平”, 道路、供水、排水、供电、通讯、通燃气、场地平整。				
装饰装修	中装(内墙: 乳胶漆, 地面: 地砖、木地板, 门: 钢质入户门, 窗: 塑钢窗及不锈钢防盗网, 有部分吊顶, 顶面乳胶漆有部分脱落情况)。				
设施设备	供水、排水、供电、通讯、照明等设施完备; 小区配套设施较完善。				
空间布局	三室二厅一厨二卫(三室朝南, 厨、客卫、客厅朝北, 主卫朝西, 餐厅在中间)。				
维护状况	从外观看维护保养情况一般。				
完损状况	从外观看结构构件、设备较齐全, 现状一般。				
实物状况分析	估价对象面积适中, 楼层较好, 用途符合规划, 设施设备较完好, 维护状况一般, 现场勘查成新度一般。土地形状较规则便于利用, 地势较平坦, 实际开发程度为“六通一平”。估价人员经分析认为上述因素对估价对象实物状况房地产价值的保值增值有一定作用。				

温馨提示: 报告真伪请登录“[www.ahtypg.com](http://www.ahtypg.com)”查询。  
65605703

咨询电话: 0551—



## 二、区位状况描述与分析

### 估价对象区位状况一览表

位置状况	坐落	铜陵市枞阳县渡江北路南侧阳光国际城 10 幢 304 号。
	方位	位于枞阳县渡江路 与 旗山路 交口。
	与重要场所的距离	距离枞阳县宏实中学距离约 400 米。
	临街（路）状况	西临旗山路，北临渡江北路。
	朝向	朝南。
	楼层	4/7F(含储藏室层)。
	繁华程度描述	位于枞阳县县城区域内，繁华程度较好。
交通状况	道路状况	估价对象北临渡江北路，所临道路为生活、交通共用的混合型主干道，路况较好。
	出入可利用交通工具	附近有 3、6 路等多路公交车经过，距公交车站点约 100 米；选用出租车出行较为便捷。
	交通管制情况	渡江北路作为生活、交通共用的混合型主干道，道路通行限制时速 60 公里/小时。
	停车方便程度	停车方便度一般。
环境况	自然环境	估价对象所在区域内环境整洁，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	估价对象所属区域周边有东方花园、锦绣华庭等生活住宅小区，整体人文环境较好。
	景观	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、通讯等设施完备，综合基础设施条件较完善，设施较新，且保管较完善，保障率较高，保障率在 95% 以上。
	公共服务设施	区域内有旗山小学、宏实中学、银行、超市等公共服务设施。
区位状况分析		综上所述，估价对象为住宅用途房地产，所处地理位置较好，交通便捷，居民出行较方便，附近自然环境、景观状况一般，空气质量较好，噪音污染一般，各种基础设施和公共设施较齐全，随着城市的发展，估价对象房地产价值将有一定的升值空间。

## 四、市场背景分析

### 1、枞阳县经济社会发展状况

2019年枞阳县经济发展呈现新态势。先行指标增势良好。省外亿元以上项目到位资金66亿元，是上年1.5倍；新引进亿元以上项目38个、10亿元以上项目4个；工业用电量增长12.1%，增幅位居全省前列。结构指标积极向好。战新产业、高新产业产值比重持续提高；社会消费品零售总额增长9%以上，增幅领先全市。效益指标平稳增长。预计财政收入增长7%左右；农村常住居民人均可支配收入增长10%左右，增幅高于全省平均水平。“产业发展提质年”成效明显。省级铝基新材料特色产业集群(基地)成功

温馨提示：报告真伪请登录“[www.ahtypg.com](http://www.ahtypg.com)”查询。

咨询电话：0551—

65605703

