

房地产估价报告

皖首信（涉）字（2020）第 0011 号

估价报告名称：铜陵市枞阳县万湖小区 2#楼 601-604 室

涉案房地产市场价格评估

估价委托人：枞阳县人民法院

房地产估价机构：安徽首信房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：张贺军：3420020074

陆 虎：3420160017

估价报告出具日期：2020 年 06 月 10 日

安徽首信房地产土地评估咨询有限公司

地址：阜阳市一道河中路 28 号万方广场 4#13 楼 电话：0558-2161939



由 扫描全能王 扫描创建

致估价委托人函

枞阳县人民法院：

受贵方委托，对位于铜陵市枞阳县万湖小区 2#楼 601-604 室（房地产权证号：房地权证枞阳字第 00027538 号）房地产市场价格进行评估。价值时点为二〇二〇年五月二十一日，估价目的是为委托方确定委估房地产的市场价值提供参考依据。价值类型：市场价值，是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。

根据相关房地产估价法律法规，本着独立、客观、公正的原则，我方进行了实地查勘、市场调查，采用比较法进行评估分析、测算，确定估价对象（2#楼 601-604 室总建筑面积 499.92 m²，规划用途为住宅）于价值时点二〇二〇年五月二十一日的市场价值为：总价¥194.92 万元，大写：人民币壹佰玖拾肆万玖仟贰佰元整，单价约¥3899 元/m²。详见下表：

房号	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (m ² /元)	评估总价 (元)	备注
2#601 室	住宅	124.98	3899	487297	取整 ¥194.92 万元
2#602 室	住宅	124.98	3899	487297	
2#603 室	住宅	124.98	3899	487297	
2#604 室	住宅	124.98	3899	487297	
合计		499.92		1949188	

特别提示：

安徽首信房地产土地评估咨询有限公司
联系电话：0558-2161939 2258655

地址：阜阳市一道河中路 28 号万方广场 4#13 楼
第 1 页



由 扫描全能王 扫描创建

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！

特此函告

安徽首信房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人（或负责人）



二〇二〇年六月十日



估价的假设和限制条件

一、 本项估价的各项估价假设：

1、 一般假设

注册房地产估价师对估价所依据的估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检，在无理由怀疑其合法、真实、准确和完整的情况，对其委托方提供资料真实性、准确性的合理假定；对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，对其安全的合理假定。

(1) 参加本次评估的注册房地产估价师张贺军、陆虎且已于 2020 年 05 月 26 日对本估价报告中的估价对象进行实地查勘，假设估价对象状况在作业日期内与查勘现场状况一致。

(2) 在价值时点房地产市场为公开、公平、公正的均衡市场，具有客观性。并依据以下假设：

- ① 存在自愿销售的卖者和自愿购买的买者。
- ② 买卖双方的交易行为都是精明和谨慎的。
- ③ 该房地产可以在公开市场上自由转让。
- ④ 不考虑特殊买家的附加出价。根据估价对象的用地现状，基础设施设定为“五通一平”（即通上水、下水、通路、通电、通讯，宗地内场地平整）。

(3) 假设估价对象与其它生产要素相结合，能满足正常使用年限内生活居住、经营的正常进行，并能产生相应的收益。



(4) 在估价报告的有效期内，估价对象的市场变动比较稳定的假设为前提。

(5) 本次估价以估价对象在价值时点正处于合法、最高最佳利用状态为假设前提，并以估价对象能合法享用整体房地产的公共部位、配套设施（且整体房地产的其他部分不发生对公共部位、配套设施或估价对象本身有影响的变化）为假设前提。

(6) 假设估价对象的相邻关系在估价报告有效期内相对稳定。

(7) 本次评估以房地产交易税费是按正常分摊的为假设前提。

(8) 我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触的部分，依据委托人提供的资料及当前建筑行业一般标准或相关规范进行评估。因估价对象建筑结构质量问题造成估价结果偏差，应重新调整估价报告。

2、未定事项假设

根据委托人提供的《房地产权证》及相关资料记载，估价对象所占用的土地为城镇住宅用地，使用权类型为国有出让，已进行了产权登记；根据上述信息资料分析，故本次评估中确定估价对象土地使用权和用途合法且符合土地规划要求。假设买卖成交后的税费按正常负担方式承担。

根据委托人提供的房地产权证（房地权证枞阳字第 00027538 号）记载估价对象 2#楼整栋楼房的建筑总面积 2999.52 m²；根据委托人提供的测绘报告致函页及其他相关资料记载，估价对象 601、602、603、604 四套房产分户建筑面积均为 124.98 m²。故本次估价采用分套建筑面积 124.98 m²对估价对象 601、602、603、604 四套住宅进行房地产价格的



估价结果报告

一、 估价委托人

委托单位：枞阳县人民法院

地址：安徽省枞阳县枞阳镇金山路 41 号

二、 房地产估价机构

机构名称：安徽首信房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：张贺军

地址：阜阳市一道河中路 28 号万方金融广场 4#写字楼 B 座 13 楼

统一社会信用代码：91341200740877879

证书编号：GK092001

备案等级：贰级

有效期限：2019 年 3 月 13 日至 2021 年 1 月 26 日

三、 估价目的

为委托方确定委估房地产的市场价值提供参考依据而评估房地产的市场价值。

四、 估价对象

(一) 实物状况

(1) 土地实物状况：

根据委托方、相关当事人指定及估价人员现场查勘，估价对象位于枞阳县枞阳镇石岭居委会观湖巷 42 号万湖小区（距渡江路约 200 米），该估价对象用地范围西、北至望龙湖湿地公园，东、南至居民住宅，该宗地形状较规则，地势平坦，地基承载力较强，基础配套设施完备，土地开发程



度为“五通一平”。

(2) 建筑物实物状况

经估价人员现场查勘，估价对象位于枞阳县枞阳镇石岭居委会观湖巷42号万湖小区2#601-604室，其建筑物状况详见下表：

坐落位置	枞阳县枞阳镇石岭居委会观湖巷42号万湖小区2#601-604室		
房屋结构	钢混结构	规划用途	住宅
所在楼层	7/7	房屋朝向	南北
户型设计	3室2厅2卫	平面布局	南北通透、布局合理
建筑面积	总建筑面积499.92 m ² （其中601、602、603、604户每套建筑面积均为124.98 m ² ）		
使用状况	现状空置	房屋层高	约2.9米
房屋成新	约8.5成新	建成年代	约2010年
外立面	估价对象正立面南北朝向，外墙整体粉刷，塑钢窗，南侧阳台未封闭，外观状况良好。		
室内装修	估价对象房屋外门为成品金属防盗门，未进入室内，室内情况未知，根据委托方及相关当事人描述结合现场查勘室内为毛坯状态。具体状况以进入室内，实地查勘实物为准。		

(二) 区位状况

估价对象位于枞阳县枞阳镇石岭居委会观湖巷42号万湖小区，为七层住宅楼的第七层的住宅（第一层全部为车库空间层），朝向南北；小区规模较小，共计为三栋七层住宅楼，小区内道路畅通，设施配套，绿化一般；该小区向外道路为观湖巷，距渡江路道路距离约200米，区位状况一般；该区域周围有中国石化加油站（二里岗站）、望龙湖湿地公园、龙王庙、石岭小学、枞阳汇金广场、枞阳县示范幼儿园、枞阳县城关小学、狮峰山花园小区、绿岛公馆小区、月牙湖小区等，周边生活设施、基础设施和公



共设施配套齐全。该区域为枞阳县枞阳镇城区范围，区域内居住人口较集中，商服繁华程度一般。区域内路网稠密、有渡江路、连城东路、金山大道、莲花路、龙井路、光明路、盘龙路等多条主次干道，车流量人流量一般；枞阳城区湖泊众多，临近望龙湖湿地公园、莲花湖公园，自然环境、绿化景观较好，人文环境一般；估价对象的区域位置较优，路面状况良好，外出可采用公交车、出租车、私家车等交通工具，交通便利，周边停车状况一般。

(三) 权益状况

(1) 房产权益状况

根据委托方提供的产权资料记载，估价对象的房屋产权已进行了产权登记，房屋产权登记状况详见下表：

估价对象房产登记状况表

房地产权证号	房地权证枞阳字第 00027538 号		
房屋座落	枞阳县枞阳镇石岭居委会观湖巷 42 号万湖小区 2#		
房地产权利人	枞阳县城关房地产开发有限责任公司	共有情况	单独所有
楼栋号	2#601-604	层次/层数	7/7
房屋结构	钢混结构	规划用途	住宅
建筑面积 (m ²)	2#楼建筑总面积 2999.52 m ² ，其中 601-604 室建筑面积合计 499.92 m ² (601、602、603、604 户每套建筑面积均为 124.98 m ²)。		

据委托方资料介绍、了解，估价对象房屋的权利人为枞阳县城关房地产开发有限责任公司单独所有，至价值时点估价对象的房屋产权已设置抵押权且已被司法查封。该房屋目前处于空置状态。



十、估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值因素的基础上，最后确定估价对象于价值时点二〇二〇年五月二十一日的市场价值为：总价¥194.92元，大写：人民币壹佰玖拾肆万玖仟贰佰元整。单价约¥3899元/平方米。详见下表：

房号	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (m ² /元)	评估总价 (元)	备注
2#601室	住宅	124.98	3899	487297	取整 ¥194.92万元
2#602室	住宅	124.98	3899	487297	
2#603室	住宅	124.98	3899	487297	
2#604室	住宅	124.98	3899	487297	
合计		499.92		1949188	

十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
张贺军	3420020074		
陆虎	3420160017		

十二、实地查勘期：

2020年05月26日至2020年05月26日。

十三、估价作业期：

2020年05月26日至2020年06月10日。



十四、 其他事项说明:

- 1、 本报告未考虑估价对象的市场风险、预期风险。
- 2、 本报告各附件与报告书具有同等效力，不可分割对待。
- 3、 本报告中估价对象房屋座落、房号为委托方提供，并由委托方及当事人现场指定确认；估价对象房屋的建筑面积按照委托方提供的房地产权证(房地权证枞阳字第 00027538 号)、测绘报告致函页及其他相关资料记载得出，此次测算仅作评估估价对象房地产市场价格所用，不得作为产权面积的认定。如若实际分套建筑面积与房地产职能部门办证面积或者有资质的房产测绘部门出具的房产测绘面积不相符时，依上述部门出具的建筑面积为准，本并对本估价结果作相应的调整。
- 4、 如对本报告估价结果有异议，请于接到报告后五天内书面提出，否则视为默认。

复核人: **张贺** (注册房地产估价师)

负责人: **张贺** (注册房地产估价师)

安徽首信房地产土地评估咨询有限公司

二〇二〇年六月十日



房地产权证 枞阳 字第 00027538 号

房地产权利人

枞阳县城关房地产开发有限责任公司

共有情况

单独所有

房地坐落

枞阳县枞阳镇观湖村

登记时间

2012年12月13日

房屋性质

住宅

规划用途

住宅

总层数

房屋结构

建筑面积
(m²)

套内建筑面积
(m²)

其他

房号

房屋结构

2999.52

2720.16

房屋状况

地号

土地使用权取得方式

土地使用年限

土地状况



由 扫描全能王 扫描创建