

房地产估价报告

估价项目名称:位于枞阳县枞阳镇金山大道(西)120号1幢的库房,
商业用房,住宅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:安徽德信安房地产土地评估规划有限公司

注册房地产估价师: 王凯[注册号: 3420190056]

张华[注册号: 3420170022]

估价报告出具日期: 二〇二〇年七月十六日

估价报告编号: 安徽德信安房评[2020]第 1586 号



由 扫描全能王 扫描创建

情况说明

枞阳县人民法院：

收到贵院的房屋《基础信息表》，我单位对安徽德信安房评[2020]

第 1586 号评估报告结果作出如下更正：

序号	位置	楼层	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价(万元)	备注
1	枞阳县枞阳 镇金山大道 (西) 120 号 1 幢	负一层	111.94	2588	28.97	
2		一层	203.61	9414	191.68	
3		二层	203.61	4707	95.84	
4		301 (东户)	111.34	4357	48.51	(含装修价 值 5.2 万元)
5		302 (西户)	97.13	3855	37.44	
6		401 (东户)	111.34	3855	42.92	
7		501 (东户)	111.34	3778	42.06	
8		502 (西户)	97.13	3778	36.70	
9		602	165.49	3329	55.09	
合计			1212.93		579.21	

安徽德信安房地产土地评估规划有限公司

二〇二〇年八月二十五日



估价结果报告

一、估价委托人

1. 名称：枞阳县人民法院
2. 地址：枞阳镇金山路 41 号

二、房地产估价机构

1. 机构名称：安徽德信安房地产土地评估规划有限公司
2. 法人代表人：任德慧
3. 地址：合肥市蜀山区黄山路 665 号西环商贸中心 12 幢 2001-2002 室
4. 资格等级：一级
5. 证书编号：GA191008

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

（一）估价对象范围

估价对象范围包括建筑物（含室内装修、红线内基础设施），分摊土地使用权，不包含机器设备等动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况

1. 名称：钱旭辉位于枞阳县枞阳镇金山大道（西）120 号 1 幢的 1-2F 商业用房，3-7F 住宅和-1F 地下室库房房地产。
2. 坐落：枞阳县枞阳镇金山大道（西）120 号 1 幢。
3. 规模：建筑面积为 1212.93 m²，其中-1F 库房面积为 111.94 m²，1-2F 商业用房登记面积 407.28 m²，3-7F 住宅建筑面积为 693.71 m²。
4. 用途：-1F 法定用途为库房，1-2F 为商业用房，3-7F 为住宅。
5. 权属：估价对象已取得《国有土地使用证》、《房地产权证》，权利人为钱旭辉；

（三）土地基本状况

1. 四至：东至舒寿周户，南至空地，西至姜长礼户，北至金山大道。
2. 形状：形状较规则。
3. 土地使用期限：土地终止日期为 2054 年 12 月 24 日。
4. 土地开发程度：宗地红线外“六通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气），宗地红线内“六通一平”（供水、排水、通路、通电、通讯及场地平整），保障率较高。

（四）建筑基本状况



由 扫描全能王 扫描创建

序号	估价对象	建筑结构	建成年代(年)	装饰装修	设施设备	使用及维护状况	新旧程度
1	枞阳县枞阳镇金山大道(西)120号1幢的库房,商业用房,住宅	钢混	2007	估价对象1F为简单装修,乳胶漆墙面,地面为地砖,普通防盗门,铝合金窗户,3F东户为普通装修,客厅地面贴有地砖,乳胶漆墙面,二级石膏吊顶,卧室为地板,厨卫设施齐全,估价对象其余楼层未装修,毛坯。	水电通讯设施齐全	定期检修,使用及维护状况良好	80%

五、价值时点

二〇二〇年六月十八日(以现场勘察之日确定)

六、价值类型

本次评估的是估价对象的房地产市场价格。

房地产市场价格是指在公开市场下列交易条件下最可能实现的价格:①交易双方是自愿地进行交易的——一个卖者并不是被迫将房地产卖给特定的买者,一个买者也不是被迫从特定的卖者那里购买房地产;②交易双方进行交易的目的是追求各自利益的最大化;③交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象;④交易双方掌握必要的市场信息;⑤交易双方有较充裕的时间进行交易;⑥不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。所谓公开市场是指:①在市场上交易双方的交易目的在于最大限度地追求经济利益,不因其他利益抬高或降低房地产客观价值;②交易双方有充裕的交易时间;③交易双方掌握必要的市场信息;④交易双方具有必要的专业知识;⑤交易条件公开并不具有排它性。

七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等估价原则。

1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价机构和注册房地产估价师站在中立的立场上,实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人都是公平合理的价值或价格。

估价机构和注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利害关系,与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系,也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论。

2. 合法原则

房地产估价遵循合法原则,要求估价结果是在依法判定的估价对象状况



由 扫描全能王 扫描创建

房地产估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 实物状况描述与分析

1. 土地实物状况描述与分析

(1) 名称：钱旭辉位于枞阳县枞阳镇金山大道（西）120号1幢的商住用地。

(2) 四至：东至舒寿周户，南至空地，西至姜长礼户，北至金山大道。

(3) 面积：宗地面积334.9平方米。

(4) 用途：商住。

(5) 形状：形状较规则。

(6) 地形地质：地形较为平坦，地势较高。

(7) 开发程度：宗地红线外“六通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气），宗地红线内“六通一平”（供水、排水、通路、通电、通讯及场地平整），保障率较高。

(8) 分析评价：估价对象形状较规则，地形地质条件较好，宗地开发程度较好，土地实物状况对估价对象有利。

2. 建筑物实物状况描述与分析

(1) 名称：钱旭辉位于枞阳县枞阳镇金山大道（西）120号1幢的库房，商业用房，住宅用途房地产。

(2) 面积：1212.93 m²。

(3) 层数：-1-7/8。

(4) 建筑结构：钢混。

(5) 设施设备：水电通讯设施齐全。

(6) 装饰装修：估价对象1F为简单装修，乳胶漆墙面，地面为地砖，普通防盗门，铝合金窗户，3F东户为普通装修，客厅地面贴有地砖，乳胶漆墙面，二级石膏吊顶，卧室为地板，厨卫设施齐全，估价对象其余楼层未装修，毛坯。

(7) 层高：-1F为2.8m，1F为3.9m，2F为3.5m，3-7F为2.8m。

(8) 建成年代：2007年。

(9) 使用维护状况：定期检修，使用及维护状况良好。

(10) 完损状况：为完好房。

(11) 分析评价：建筑物成新度较高，空间布局和设施设备较高，建筑物实物状况较好。



(二) 权益状况描述与分析

1. 土地权益状况描述与分析

(1) 土地所有权状况：国家所有。

(2) 土地使用权状况：详见下表《土地使用权状况一览表》。

土地使用权状况一览表

序号	土地证号	土地使用权人	坐落	使用权类型	地类用途	终止日期	使用权面积 (m ²)
1	枞国用 (2013) 第 0299 号	钱旭辉	枞阳县枞阳镇 金山大道 (西) 120 号 1 幢	出让	商住	2054 年 12 月 24 日	334.9

(3) 他项权设立情况：已设立抵押，目前已被查封。

(4) 土地使用管制：无。

(5) 其他特殊情况：宗地总面积 334.9 平方米。

(6) 分析评价：估价对象土地产权清晰，已设立抵押，已被查封，对估价对象交易存在一定影响。

2. 建筑物权益状况描述与分析

(1) 房屋所有权状况：详见下表《房屋所有权状况一览表》。

房屋所有权状况一览表

序号	产权证号	权利人	房地产坐落	用途	结构	所在层数/ 总层数	建筑面积 (m ²)	备
1	房地权证枞阳字 第 00028342 号	钱旭辉	枞阳县枞阳镇金山 大道 (西) 120 号 1 幢	库房, 商 业用房, 住宅	钢混结 构	-1-7/8	1212.93	

(2) 他项权设立情况：已设立抵押，目前已被查封。

(3) 出租或者占用情况：闲置。

(4) 其他特殊情况：无。

(5) 分析评价：估价对象建筑物产权清晰，已设立抵押，已被查封，对估价对象交易存在一定影响。

(三) 区位状况描述与分析

1. 位置状况描述与分析

(1) 坐落：枞阳县枞阳镇金山大道 (西) 120 号 1 幢。

(2) 方位：金山大道西。

(3) 与重要场所 (设施) 的距离：距离最近的公交站点 50 米。

(4) 临街 (路) 状况：金山大道。

(5) 朝向：朝北。

(6) 楼层：总楼层 8 层，估价对象所在层为 -1-7。

(7) 分析评价：区域位置较好，对估价对象较有利。



- (1) 道路状况：周边有渡江路、金山大道等，区域主次干道并重。
- (2) 出入可利用的交通工具：公交、出租等。
- (3) 交通管制情况：无。
- (4) 停车方便程度：周边有市政配套停车场及停车位，能够满足停车需求，停车较方便。
- (5) 分析评价：。

3. 环境状况描述与分析

- (1) 自然环境：枞阳县属北亚热带湿润气候区，气候特点为四季分明、日照充足、热量丰富、雨量充沛、无霜期长。全县年平均气温 16.5℃，年均降水量 1326.5 毫米，冬季降水量少，夏季（梅雨季）雨量集中，约占全年总量 40%。山区降水多于丘陵、平原。年平均日照时数 2065.9 小时，无霜期 251 天。常年主导风向为东北风，年平均风速为 3.2 米/秒。
- (2) 人文环境：周边居民素质较高，治安状况较好。
- (3) 景观：距离连城湖约 500 米，环境较好，绿化面积覆盖率较好，环境景观状况较好。
- (4) 分析评价：区域环境总体状况较好，对估价对象较有利。

4. 外部配套设施状况描述与分析

- (1) 基础设施：区域基础设施达到“六通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气），基础设施保障率较高，基础设施保障率较高。
- (2) 公共服务设施：区域配套有学校、医院、购物商场等公共服务设施。
- (3) 商业繁华度：区域商业繁华度一般。
- (4) 分析评价：区域基础设施条件较好，公共服务设施条件较好，但商业繁华度一般，人流量一般，对估价对象存在一定影响。

二、市场背景分析

市场背景分析包括估价对象所在地区的经济社会发展状况和房地产市场总体状况，并应有针对性地较详细说明、分析过去、现在和可预见的未来同类房地产的市场状况。

（一）宏观经济形势和相关政策简况

1. 枞阳县简况

枞阳县，安徽省铜陵市辖县，地处安徽省中南部，长江下游北岸，大别山之东南麓，东与铜陵市区接壤；西与桐城市共水；西南一隅与安庆市区毗邻；北与无为市、庐江县接壤；南与池州市贵池区隔江相望；辖 15 个镇、4 个乡，总面积 1473.43 平方千米，2018 年常住人口 87.1 万人。

2. 枞阳县 2019 年 1-12 月份经济状况

