



房地产估价报告

估价项目名称: 位于枞阳县枞阳镇旗山路银塘星城三期 B4 幢 3 层
302 室 114.54 平方米住宅用房房地产市场价值评估

估价委托人: 安徽省枞阳县人民法院

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: 孙景明[注册号: 3320090017]

任德慧[注册号: 3420140031]

估价报告出具日期: 二〇二〇年四月二十日

估价报告编号: 安徽德信安房评[2020]第 0429 号



致估价委托人函

安徽省枞阳县人民法院：

受贵方委托，我公司对唐月法位于枞阳县枞阳镇旗山路银塘星城三期B4幢3层302室的住宅用房房地产市场价值进行评估。本估价机构经过实地查勘和市场调查，遵照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等相关法律法规和技术标准，对估价对象进行评估，现报告如下：

1. 估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。
2. 估价对象：唐月法位于枞阳县枞阳镇旗山路银塘星城三期B4幢3层302室的住宅用房房地产，财产范围包括建筑物（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，建筑总面积：114.54平方米。（具体详见下表1）

表1 估价对象房地产权登记情况一览表

序号	权利人	坐落	用途	结构	面积 (m ²)	层次/ 层数	权属证书号
1	唐月法	枞阳县枞阳镇旗山路银塘星城三期B4幢3层302室	住宅	钢混结构	114.54	3/5	房地权证枞阳字第00035061号
合计					114.54		

3. 价值时点：2020年3月31日（估价师现场勘察之日）。

4. 价值类型：市场价值。

5. 估价方法：比较法和收益法。

6. 估价结果：

估价人员根据估价程序，经过详细周密的测算得到估价对象在价值时点的房地产市场价值为单价5868元/平方米，总价¥67.21万元（大写：人民币陆拾柒万贰仟壹佰元整）。详见下估价结果明细表。

表2 估价结果明细表

序号	估价对象	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	枞阳县枞阳镇旗山路银塘星城三期B4幢3层302室住宅房地产	114.54	5868	67.21
合计		114.54		67.21

特别提示：

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

2. 估价结果应用有效期自评估报告出具之日（2020年4月20日）起壹年内有效。



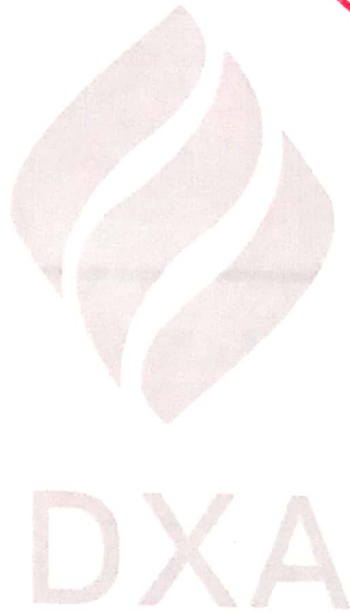
3. 估价结果是估价人员模拟市场形成价格的机制和过程将估价对象客观存在的价格或价值揭示、显示出来。估价结果不应当被认为是估价对象可实现价格的保证。

4. 估价中无法考虑实地查勘后至处置完毕之前，因不可抗力、人为破坏等因素对估价对象价值造成的意外损失。

安徽德信安房地产土地评估规划有限公司

法定代表人：任德慧

二〇二〇年四月二十日



估价结果报告

一、估价委托人

1. 名称：安徽省枞阳县人民法院
2. 地址：枞阳县枞阳镇金山大道 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：唐月法位于枞阳县枞阳镇旗山路银塘星城三期 B4 幢 3 层 302 室的住宅用房房地产。
2. 坐落：枞阳县枞阳镇旗山路银塘星城三期 B4 幢 3 层 302 室。
3. 规模：114.54 平方米
4. 用途：法定用途为住宅用房，实际用途为住宅用房。
5. 权属：估价对象已取得《房地产权证》，权属清楚，权利人为唐月法。

（三）土地基本状况

1. 四至：东至旗山路，南至银塘路，西至和煦丽苑，北至金坛路。
2. 形状：形状较规则。
3. 土地使用期限：终止日期为 2056 年 3 月 8 日，土地剩余使用年限约 35.94 年。
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、通燃气），宗地红线内“六通一平”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气及场地平整），保障率较高。

（四）建筑基本状况



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	枞阳县枞阳镇旗山路银塘星城三期B4幢3层302室	钢混结构	2013	精装修	水电通讯设施齐全,有消防系统	定期检修,使用及维护状况良好	88%

五、价值时点

二〇二〇年三月八日(根据估价师现场勘察日期设定)

六、价值类型

本次评估的是估价对象的房地产市场价值。

房地产市场价值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下的价值或价格。

注册房地产估价师依据相关法律法规和相关技术标准,按照估价程序判断估价对象的价值。



房地产估价技术报告

一、估价对象描述与分析

1. 土地实物状况描述与分析

(1) 名称：唐月法位于枞阳县枞阳镇旗山路银塘星城三期 B4 幢 3 层 302 室的住宅用地。

(2) 四至：东至旗山路，南至银塘路，西至和煦丽苑，北至金坛路。

(3) 所在宗地总面积：68238.2 平方米。

(4) 用途：住宅。

(5) 形状：形状较规则。

(6) 地形地质：地形较为平坦，地势较高。

(7) 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、通燃气），宗地红线内“六通一平”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气及场地平整），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

名称	规模 (m ²)	用途	层数	建筑结构	设施设备	装饰装修	层高	空间布局	建成年代 (年)	使用及维护状况	完损状况	分析评价
枞阳县枞阳镇旗山路银塘星城三期 B4 幢 3 层 302 室	114.54	住宅	3/5	钢混结构	水电通讯设施齐全，有消防系统	精装修	正常	各功能空间布局合理	2013	定期检修，使用及维护状况良好	完好	建筑物成新度较新颖，空间布局和设施设备良好，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	/	唐月法	枞阳县枞阳镇旗山路银塘星城三期 B4 幢 3 层 302 室	国有出让	住宅	2056 年 3 月 8 日	/



(3) 他项权设立情况：按照委托方提供的《各类房地产抵押权设立登记申请书》，估价对象抵押权人中国银行股份有限公司枞阳支行，债务履行期 2013.1.17-2023.1.17。

(4) 土地使用管制：无。

(5) 其他特殊情况：无。

(6) 分析评价：估价对象土地产权清晰，已设立抵押等他项权利，对估价对象土地价值无不利影响。

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)	建成年代 (年)	共有情况
1	房地权证枞阳字第 00035061 号	唐月法	枞阳县枞阳镇旗山路银塘星城三期 B4 幢 3 层 302 室	住宅	钢混结构	3/5	114.54	2013	单独所有

(2) 他项权设立情况：按照委托方提供的《各类房地产抵押权设立登记申请书》，估价对象抵押权人中国银行股份有限公司枞阳支行，债务履行期 2013.1.17-2023.1.17。

(3) 出租或者占用情况：自用。

(4) 其他特殊情况：无。

(5) 分析评价：估价对象建筑物产权清晰，已设立抵押等他项权利，对估价对象建筑物价值无不利影响。

(三) 区位状况描述与分析

1. 位置状况描述与分析

(1) 坐落：枞阳县枞阳镇旗山路银塘星城三期 B4 幢 3 层 302 室。

(2) 方位：东至旗山路，南至银塘路，西至和煦丽苑，北至金坛路。

(3) 与重要场所（设施）的距离：临枞阳县人民医院，距离枞阳县人民政府不到一公里。

(4) 临街（路）状况：临旗山路。

(5) 朝向：南北通透。

(6) 楼层：总楼层 5 层，估价对象所在层为 3 层。

(7) 分析评价：区域位置较好，对估价对象较有利。

2. 交通状况描述与分析

(1) 道路状况：周边有周边有银塘路、旗山路等，区域主次干道并重。

(2) 出入可利用的交通工具：公交、出租车等。

