

估价项目名称： 铜陵市枞阳县枞阳镇观湖巷万湖山庄小
区 3 幢 501-503 室、601-605 室住宅用
房房地产市场价值评估

估价委托人： 枞阳县人民法院

房地产估价机构：安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限
公司

注册房地产估价师： 仇慧媛 3420120026

马传明 3420180057

估价报告出具日期：二〇二〇年六月十八日



致估价委托人函

枞阳县人民法院：

受贵方委托，秉着独立、公正、客观、科学的原则，依据贵方提供的相关资料，我公司派估价师对铜陵市枞阳县枞阳镇观湖巷万湖山庄小区3幢501-503室、601-605室(用途为住宅、建筑面积合计为923.52m²)于价值时点2020年5月26日在现状利用条件下的市场价值进行了评估，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

对估价中涉及到房地产的权属、面积、结构等资料的真实客观性由委托方负责，我们依据委托方提供的相关资料，对估价对象进行现场查勘，并调查估价所需资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在价值类型和估价假设限制条件设定下于价值时点二〇二〇年五月二十六日的估价结果为：(币种：人民币，单价取整至个位，总价取整至百位)房地产市场价值总价：365.95万元，大写金额：叁佰陆拾伍万玖仟伍佰元整(币种：人民币)，具体详见估价结果明细表。

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“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》、《估价技术报告》。
2. 估价结果是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出来。估价结果是一种专业意见，而不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证，最终估价对象可实现价格在市场交易过程中形成。

此致

安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人

二〇二〇年六月十八日



由 扫描全能王 扫描创建

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	铜陵市枞阳县枞阳镇观湖巷 万湖山庄小区 3 幢 501 室	122.46	3987	48.82
2	铜陵市枞阳县枞阳镇观湖巷 万湖山庄小区 3 幢 502 室	113.10	3987	45.09
3	铜陵市枞阳县枞阳镇观湖巷 万湖山庄小区 3 幢 503 室	113.10	3987	45.09
4	铜陵市枞阳县枞阳镇观湖巷 万湖山庄小区 3 幢 601 室	122.46	3948	48.35
5	铜陵市枞阳县枞阳镇观湖巷 万湖山庄小区 3 幢 602 室	113.10	3948	44.65
6	铜陵市枞阳县枞阳镇观湖巷 万湖山庄小区 3 幢 603 室	113.10	3948	44.65
7	铜陵市枞阳县枞阳镇观湖巷 万湖山庄小区 3 幢 604 室	113.10	3948	44.65
8	铜陵市枞阳县枞阳镇观湖巷 万湖山庄小区 3 幢 605 室	113.10	3948	44.65
合计	/	923.52	/	365.95



估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：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

单位名称：安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司

单位地址：合肥市蜀山区金寨路 91 号立基大厦 B 座 1709 室

法定代表人：丁叶华

备案等级：一级

资质证书号：GA161001

联系人：沈兵

联系电话：0551-62820993

(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，不作他用。

(四) 估价对象

1、实物状况描述

房屋坐落	铜陵市枞阳县枞阳镇观湖巷万湖山庄小区 3 幢 501-503 室、601-605 室		
建筑面积 (m ²)	923.52	结构	钢混
所在层/总层数	5、6/6F	建成年代	约 2010 年
规划用途	住宅	实际用途	住宅
朝向	南北	层高	5 层约 3.0m、6 层约 4.0m
装修状况	室内设定毛坯；外墙面为涂料		

2、权益状况描述

产权证号	房地权证枞阳字第 00027539 号	房地产权利人	枞阳县城关房地产开发有限责任公司
产别	/	共有情况	单独所有
设计用途	住宅	房地坐落	铜陵市枞阳县枞阳镇观湖巷万湖山庄小区 3 幢 501-503 室、601-605 室
建筑面积 (m ²)	923.52	房屋总层数	6 层
所在层数	5 层、6 层	房号及部位	3 幢
建成年代	约 2010 年	房屋结构	钢混



3、区位状况描述

区 位 状 况	坐落位置	铜陵市枞阳县枞阳镇观湖巷万湖山庄小区 3 幢 501-503 室、601-605 室			
	交通便捷度	公交线路	枞阳 2 路、枞阳 3 路等	主要道路	渡江路
	基础设施配套情况	五通一平(宗地红线外通上水、通下水、通路、通电、通讯及红线内场地平整)			
	公建配套情况	商场超市	众联大乐购生活超市		
		医疗机构	枞阳县人民医院渡江路院区		
		教育机构	石岭小学、小天使幼儿园		
		文体娱乐	望龙湖湿地公园、米诺网咖		
金融机构		中国邮政储蓄银行、中国银行			
邮政通讯	邮政及普通快递均能到达, 电信、移动、联通信号均覆盖, 且信号通畅				

(五) 价值时点

二〇二〇年五月二十六日(估价人员完成现场勘察之日)。

(六) 价值类型

根据房地产评估的技术规程和本次评估项目的具体要求, 本次评估采用的是公开市场价值标准, 估价结果为房地产市场价值。市场价格是指某种房地产在市场上的一般、平均水平价格, 是该类房地产大量成交价格的抽象结果。

估价结果中的房地产价值是指估价对象于价值时点 2020 年 5 月 26 日在现状利用条件下房地产的公开市场价值。

(七) 估价依据

1、国家法律及规章制度

《中华人民共和国物权法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)

《中华人民共和国城市房地产管理法》(根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正)

《中华人民共和国土地管理法》(根据 2019 年 8 月 26 日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正)



估价技术报告

(一) 实物状况描述及分析

房屋坐落	铜陵市枞阳县枞阳镇观湖巷万湖山庄小区 3 幢 501-503 室、601-605 室		
建筑面积 (m ²)	923.52	结构	钢混
所在层/总层数	5、6/6F	建成年代	约 2010 年
规划用途	住宅	实际用途	住宅
朝向	南北	层高	5 层约 3.0m、6 层约 4.0m
装修状况	室内设定毛坯；外墙面为涂料		

估价对象为住宅用房，面积一般，布局结构合理，通用性较好，实物状况对估价对象无不利影响。

(二) 权益状况描述及分析

产权证号	房地权证枞阳字第 00027539 号	房地产权利人	枞阳县城关房地产开发有限责任公司
产别	/	共有情况	单独所有
设计用途	住宅	房地坐落	铜陵市枞阳县枞阳镇观湖巷万湖山庄小区 3 幢 501-503 室、601-605 室
建筑面积 (m ²)	923.52	房屋总层数	6 层
所在层数	5 层、6 层	房号及部位	3 幢
建成年代	约 2010 年	房屋结构	钢混

本次估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，评估结果未考虑估价对象上原有的担保物权、其他优先受偿权及法院查封因素。

(三) 区位状况描述及分析

区 位 状 况	坐落位置	铜陵市枞阳县枞阳镇观湖巷万湖山庄小区 3 幢 501-503 室、601-605 室		
	交通便捷度	公交线路	枞阳 2 路、枞阳 3 路等	主要道路 渡江路
	基础设施 配套情况	五通一平(宗地红线外通上水、通下水、通路、通电、通讯及红线内场地平整)		
	公建 配套 情况	商场超市	众联大乐购生活超市	
		医疗机构	枞阳县人民医院渡江路院区	
		教育机构	石岭小学、小天使幼儿园	
		文体娱乐	望龙湖湿地公园、米诺网咖	
金融机构	中国邮政储蓄银行、中国银行			
邮政通讯	邮政及普通快递均能到达，电信、移动、联通信号均覆盖，且信号通畅			



该估价对象区域位置生活便捷度较高，周边区域配套设施较完备，交通较便利，区位因素对估价对象有正面影响。

（四）市场背景描述与分析

（1）枞阳县概况

①区域概况

枞阳，古称宗子国，隶属于安徽省铜陵市，地处安徽省中南部，长江北岸，大别山之东南麓，北纬 $30^{\circ} 38' \sim 31^{\circ} 05'$ ，东经 $117^{\circ} 04' \sim 117^{\circ} 35'$ 。西以白兔湖、菜子湖与桐城市共水；西南一隅与安庆市宜秀区、迎江区毗邻；北与芜湖市无为县、合肥市庐江县两县接壤；东与铜陵郊区交界，南与池州贵池区隔江相望。枞阳县属亚热带湿润季风气候，全年四季分明、气候温和、雨量充沛、光照充足。

截至2019年，枞阳县辖15个镇、4个乡：枞阳镇、钱铺镇、山、汤沟镇、横埠镇、项铺镇、钱桥镇、麒麟镇、义津镇、浮山镇、官埠桥镇、金社镇、白柳镇、会宫镇、雨坛镇、铁铜乡、凤仪乡、长沙乡、白梅乡。县政府驻地枞阳镇浮山路。

②交通条件

枞阳县境内通车公路总里程3055千米，路网平均密度达到168.97千米/百平方千米。等级公路达1600千米，占公路总里程的52.37%，其中：高速公路34千米、省道246千米、县道318千米。258个行政村全部通水泥路，水泥路总里程1250千米，建有农村客运站有20个。县内形成以合铜公路、横江公路、会公路、枞桐公路、义小公路为五纵，以下北线江堤路、铜安公路、白会公、庐十公路为四横的“五纵四横”公路交通主框架，以县乡道为依托，村道为补充的公路交通网。

枞阳县境内长江水运航线总长84千米，有大小港口码头30余处，为二级航道，最大通航能力为万吨级船舶。

③人口

2018年末全县户籍人口97.0万人，常住人口87.1万人。据卫计委统计，2018年，全县全年人口出生率10.32%，比上年下降2.05个百分点；死亡率5.43%，上升0.38个百分点；全县人口自然增长率4.89%，下降2.43个百分点。

（2）房地产市场状况

2020年第一季度，枞阳县全县商品房销售面积6.14万平方米，销售总额28111.1959万元，销售均价为4578.37元/平方米。其中住宅销售面积5.79万平方米，销售总额26350.2543万元，销售均价4551元/平方米。第一季度县城区住宅商



根据比较因素条件指数表，编制因素比较修正系数，详见表四：

表四 因素比较修正系数表

项目	案例一			案例二			案例二		
交易价格（元/平方米）	4020			4110			4350		
比准情况	估价对象	案例 1	比准系数	估价对象	案例 2	比准系数	估价对象	案例 3	比准系数
市场状况修正	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
交易情况修正	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
区位状况调整	100	102	0.9804	100	102	0.9804	100	101	0.9901
实物状况调整	100	104	0.9615	100	102	0.9804	100	102	0.9804
权益状况调整	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
比准价格（元/建筑平方米）	3789			3950			4223		

注：比准价格=可比实例交易价值×市场状况修正系数×交易情况修正系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

（6）案例修正后的价格计算

经过比较分析，采用各因素修正系数连乘法，求算各可比实例经因素修正后达到估价对象条件时的比准价格，经过测算以上三个可比实例的比准价格差异不大，考虑到估价对象所在区域的实际状况并结合房地产市场价格水平，本次评估确定取以上三个可比实例的比准价格的简单算术平均值作为估价对象的评估单价。即：

$$\begin{aligned} \text{估价对象（5层）房地产单价} &= (\text{可比实例 A 比准价格} + \text{可比实例 B 比准价格} + \\ &\quad \text{可比实例 C 比准价格}) \div 3 = (3789 + 3950 + 4223) \div 3 \\ &= 3987 \text{（元/平方米）} \end{aligned}$$

经过对影响估价对象差异因素调整得出六层估价对象房地产单价为 3948 元/平方米。

（八）估价结果确定

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照评估估价程序，利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定在价值时点二〇二〇年五月二十六日的市场价值为：（币种：人民币，单价取整至个位，总价取整至百位）房地产市场价值总价：365.95万元，大写金额：叁佰陆拾伍万玖仟伍佰元整，具体详见估价结果明细表。



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	铜陵市枞阳县枞阳镇观湖巷 万湖山庄小区 3 幢 501 室	122.46	3987	48.82
2	铜陵市枞阳县枞阳镇观湖巷 万湖山庄小区 3 幢 502 室	113.10	3987	45.09
3	铜陵市枞阳县枞阳镇观湖巷 万湖山庄小区 3 幢 503 室	113.10	3987	45.09
4	铜陵市枞阳县枞阳镇观湖巷 万湖山庄小区 3 幢 601 室	122.46	3948	48.35
5	铜陵市枞阳县枞阳镇观湖巷 万湖山庄小区 3 幢 602 室	113.10	3948	44.65
6	铜陵市枞阳县枞阳镇观湖巷 万湖山庄小区 3 幢 603 室	113.10	3948	44.65
7	铜陵市枞阳县枞阳镇观湖巷 万湖山庄小区 3 幢 604 室	113.10	3948	44.65
8	铜陵市枞阳县枞阳镇观湖巷 万湖山庄小区 3 幢 605 室	113.10	3948	44.65
合计	/	923.52	/	365.95

