



报告真伪查询

房地产估价报告

皖中房估字（2021）0240号

估价项目：铜陵市铜峰庄园地下室1002、1003、1017号车位委托方：铜陵市铜官区人民法院估价单位：安徽中建世纪兴房地产土地评估有限公司注册房地产估价师：沈云浩（注册号：3420170017）高君勇（注册号：3420170021）估价报告出具日期：2021年03月25日

致 委 托 方 函

铜陵市铜官区人民法院：

我公司接受贵方的委托，秉着独立、公正、客观、科学的原则，依据贵方提供的相关资料，对位于铜陵市铜峰庄园地下室 1002、1003、1017 号车位进行房地产市场价值评估。我公司是依据贵方提供的资料以客观公正的立场和科学的估价方法及规范的评估程序，对估价对象的市场价值进行评估。

估价人员经过现场勘查，结合贵方提供的相关资料，估价对象于价值时点产权状况如下：

| 序号 | 产权证号 | 产权人 | 坐落 | 结构 | 层次 | 建筑面积 (m ²) | 建成年代 | 用途 |
|----|---------------------------|----------------|------------------|----|----|------------------------|------|------|
| 1 | 皖(2018)铜陵市不动产权第 0020508 号 | 铜陵市铜峰房地产开发有限公司 | 铜峰庄园地下室 1002 号车位 | 钢混 | -1 | 38.58 | 2017 | 机动车位 |
| 2 | 皖(2018)铜陵市不动产权第 0020509 号 | | 铜峰庄园地下室 1003 号车位 | 钢混 | -1 | 38.58 | 2017 | 机动车位 |
| 3 | 皖(2018)铜陵市不动产权第 0020523 号 | | 铜峰庄园地下室 1017 号车位 | 钢混 | -1 | 39.7 | 2017 | 机动车位 |

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值类型：市场价值。

价值时点：2021 年 02 月 25 日(委托方委托估价之日)。

估价方法：成本法、收益法。

估价结果：估价对象于价值时点的房地产市场价值总价为：166320 元，人民币大写：壹拾陆万陆仟叁佰贰拾元整（货币种类：人民币）。

| 序号 | 产权人 | 名称 | 建筑面积(m ²) | 评估单价(元/m ²) | 评估总价(元) |
|----|----------------|------------------|-----------------------|-------------------------|---------|
| 1 | 铜陵市铜峰房地产开发有限公司 | 铜峰庄园地下室 1002 号车位 | 38.58 | 1428 | 55092 |
| 2 | | 铜峰庄园地下室 1003 号车位 | 38.58 | 1428 | 55092 |
| 3 | | 铜峰庄园地下室 1017 号车位 | 39.7 | 1414 | 56136 |
| 合计 | | | | | 166320 |

估价结论见结果报告。

安徽中建世纪兴房地产土地评估有限公司（签章）

法定代表人

2021 年 03 月 25 日

房地产估价结果报告

(一) 估价委托方

铜陵市铜官区人民法院

(二) 估价机构

机构名称：安徽中建世纪兴房地产土地评估有限公司

法定代表人：王刚

单位地址：安徽省合肥市高新区科学大道107号天贸大厦10楼

备案等级：一级房地产估价机构资格

资格证书编号：GA141002

有效期限：2020年8月27日至2023年8月26日

联系电话：0551-64666338

(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

1、估价对象范围

本次估价对象范围为铜陵市铜峰庄园地下室1002、1003、1017号车位。

2、估价对象概况

(1) 估价对象实物状况

估价对象是指位于铜陵市铜峰庄园地下室1002、1003、1017号车位房地产，铜峰庄园位于太平湖路，占地面积较大，用地形状较规则，地势较平坦，地质条件较好，基础设施较完备。周围有澳森半山美苑、柏庄香域、超市、银行等，生活配套设施较完备。

① 土地实物状况描述

| 名称及坐落 | 铜峰庄园地下室1002、1003、1017号车位 | | |
|---------|-----------------------------------|----|-------|
| 四至 | 东至木鱼山大道，西至第十一中学，北至太平湖路，南至铜井路 | | |
| 分摊土地面积 | — | 用途 | — |
| 形状 | 为较规则多边形 | 地势 | 地势较平坦 |
| 地质 | 地基承载力一般，地质条件一般 | 土壤 | 地下无污染 |
| 基础设施完备度 | 宗地红线外‘六通’（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气），宗地 | | |

| | |
|--------|--------------------------------------|
| | 红线内‘六通’（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气）及宗地内场地平整 |
| 土地开发程度 | 地上已建有多栋住宅楼 |

②建筑物实物状况描述

| 名称及坐落 | 铜陵市铜峰庄园地下室 1002、1003、1017 号车位 | | |
|--|---|------|--------|
| 总建筑面积 | 38.58 m ² 、38.58 m ² 、 39.7 m ² | 用途 | 机动车位 |
| 建筑结构 | 钢混 | 建筑类型 | — |
| 空间布局 | 合理 | 建成年代 | 2017 年 |
| 外墙装饰 | — | 内墙装饰 | — |
| 地面装修 | 水泥 | 顶棚装饰 | — |
| 门 窗 | — | 层高 | 正常 |
| 设施设备状况 | 较完备 | | |
| 备注：经现场勘查，该房地产建成年代较近，使用及维护状况较好，维修保养程度较好，整体观感较好。 | | | |

(2) 估价对象权益状况

根据委托方提供的《铜陵市铜官区人民法院司法鉴定委托书》、《不动产登记信息摘抄证明》等资料记载显示：

①房地产权利人：铜陵市铜峰房地产开发有限公司；

②他项权利设立状况：根据估价目的，本次估价不考虑估价对象已被查封。

(五) 价值时点：本次评估价值时点依据委托方提供的估价委托书确定为 2021 年 02 月 25 日。

(六) 价值定义：本次所评估的估价对象的价值类型为市场价值。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，以公平交易方式价值时点自愿进行交易的金额。

(七) 估价原则：



根据估价委托，结合估价对象的有关情况，遵循估价工作独立客观公正原则、合法原则，最高最佳使用原则，替代原则，价值时点原则。

1、独立、客观、公正原则：估价机构具有完全独立性，站在中立的立场上，不受外部干扰因素影响，从实际出发，评估出公平合理的价值。

2、合法性原则：即要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法

| 序号 | 产权人 | 名称 | 建筑面积(m ²) | 评估单价(元/m ²) | 评估总价(元) |
|----|----------------|------------------|-----------------------|-------------------------|---------|
| 1 | 铜陵市铜峰房地产开发有限公司 | 铜峰庄园地下室 1002 号车位 | 38.58 | 1428 | 55092 |
| 2 | | 铜峰庄园地下室 1003 号车位 | 38.58 | 1428 | 55092 |
| 3 | | 铜峰庄园地下室 1017 号车位 | 39.7 | 1414 | 56136 |
| 合计 | | | 116.86 | | 166320 |

(十一) 注册房地产估价师

| 注册房地产估价师 | 实地查勘时间 | 注册号 |  |
|----------|-------------|------------|---|
| 沈云浩 | 2021年03月19日 | 3420170017 | |
| 高君勇 | | 3420170021 |  |

(十二) 实地查勘期: 2021年03月19日

(十三) 估价作业日期: 2021年02月25日至2021年03月25日

(十四) 估价报告应用的有效期:

本报告所示估价结果为估价对象于2021年02月25日的市场价格。当估价目的、时间、房地产市场情况、国家政策等发生变化,并对估价结果产生明显影响时,需作相应调整或重新评估;本报告应用的有效期自报告出具之日起一年内有效。

(十五) 估价报告及使用提示:

- 1、全面地阅读本估价报告,合理使用评估价值。
- 2、应定期或在房地产市场价格变化较快时,对房地产市场价值进行再评估。
- 3、如对估价报告有异议,请于报告送到后五日内通过法院向我公司提出。

房地产估价技术报告

(一) 估价对象实物状况描述与分析

1、土地状况

| | | | |
|---------|---|----|-------|
| 名称及坐落 | 铜峰庄园地下室 1002、1003、1017 号车位 | | |
| 四至 | 东至木鱼山大道，西至第十一中学，北至太平湖路，南至铜井路 | | |
| 分摊土地面积 | — | 用途 | — |
| 形状 | 为较规则多边形 | 地势 | 地势较平坦 |
| 地质 | 地基承载力一般，地质条件一般 | 土壤 | 地下无污染 |
| 基础设施完备度 | 宗地红线外“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气），宗地红线内“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气）及宗地内场地平整 | | |
| 土地开发程度 | 地上已建有多栋住宅楼 | | |

综上所述，估价对象四至界限清晰，用途符合规划且为最佳用途，土地形状较规则便于利用，地形为平原地，地势平坦，实际开发程度宗地红线外为“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气）宗地红线内“六通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气、场地平整）。对估价对象的价值有一定的增值作用。

2、建筑物状况

| | | | |
|--|---|------|--------|
| 名称及坐落 | 铜陵市铜峰庄园地下室 1002、1003、1017 号车位 | | |
| 总建筑面积 | 38.58 m ² 、38.58 m ² 、 39.7 m ² | 用途 | 机动车位 |
| 建筑结构 | 钢混 | 建筑类型 | — |
| 空间布局 | 合理 | 建成年代 | 2017 年 |
| 外墙装饰 | — | 内墙装饰 | — |
| 地面装修 | 水泥 | 顶棚装饰 | — |
| 门 窗 | — | 层高 | 正常 |
| 设施设备状况 | 较完备 | | |
| 备注：经现场勘查，该房地产建成年代较近，使用及维护状况较好，维修保养程度较好，整体观感较好。 | | | |

估价对象经现场勘查，该房地产建成年代较近，使用及维护状况较好，维修保养程度较好，整体观感较好。

(二) 估价对象权益状况描述与分析

1、土地权益状况

| | | | | |
|------------|------|--------------------------|--------|---|
| 土地使用权性质、用途 | | 国有、出让 | 分摊土地面积 | — |
| 土地权属情况 | 所有权 | 国有 | 目前使用情况 | — |
| | 使用权人 | — | 土地使用管制 | — |
| | 他项权 | 已被查封 | 土地使用期限 | — |
| 其他特殊情况 | | 根据估价目的, 本次估价时不考虑估价对象已被查封 | | |

2、建筑物权益状况

| | | | |
|----------|--------------------------|------|------|
| 房屋所有权状况 | 铜陵市铜峰房地产开发 有限公司 | 用途 | 机动车位 |
| 共有情况 | 单独所有 | 占用情况 | — |
| 他项权利设立情况 | 已被查封 | | |
| 其他特殊情况 | 根据估价目的, 本次估价时不考虑估价对象已被查封 | | |

(三) 估价对象区位状况描述与分析

1、位置状况

| | | | |
|----------|---------------------------------|------|-------|
| 坐落 | 铜陵市铜峰庄园地下室 1002、1003、1017 号车位 | | |
| 方位 | 东至木鱼山大道, 西至第十一中学, 北至太平湖路, 南至铜井路 | | |
| 所在楼层 | -1 层 | 朝向 | — |
| 与重要场所的距离 | 距离第十一中学约 200 米 | 临路状况 | 临太平湖路 |

2、交通状况

| | |
|-------|--------------------|
| 道路状况 | 估价对象小区北临太平湖路 |
| 公共交通 | 目前有 25 路、58 路等多路公交 |
| 交通管制 | 太平湖路无交通管制 |
| 停车便利度 | 小区内设停车位, 停车方便 |

3、外部配套设施状况

| | |
|--------|---|
| 基础设施 | 估价对象共用地块开发红线外“六通”(通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气), 宗地红线内“六通一平”(通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气、土地平整), 基础设施完善 |
| 公共服务设施 | 周边有铜陵奥莱国际广场、第十一中学等, 商服配套设施较齐全 |

4、环境状况

| | |
|------|--|
| 自然环境 | 周边主要为商业和住宅小区, 自然环境较好 |
| 商业环境 | 距第十一中学较近, 商业氛围和环境较好 |
| 景观 | 估价对象所在小区及周边多为商业区和住宅小区, 景观主要为绿化, 景观条件较好 |