

房地产估价报告

估价报告编号: 铜永评【2020】(房估)字第 F002 号

估价项目名称: 铜陵井湖房地产开发有限公司位于五松镇
荷塘月色花园 10 栋 501~~室~~、12 栋 202、203、
302、303、402~~室~~、2103 室、14 栋 604、1302、
1303、1503、2502 室、15 栋 1904、2304、2404~~室~~、
2607~~室~~ 1446.55 平方米住宅用途房地产价值
评估

估价委托人: 铜陵市义安区人民法院

房地产估价机构: 铜陵永正房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师: 徐丽云 (注册号 3420190014)

陈俊生 (注册号 3420100021)

估价报告出具日期: 二零二零年五月十四日

房产明细表

坐落	所在 楼层	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
荷塘月色花园 10 栋 501 室	5	109.08	7421	80.95
荷塘月色花园 12 栋 402 室	4	88.37	7421	65.58
荷塘月色花园 15 栋 1904 室	19	89.88	7686	69.08
荷塘月色花园 15 栋 2304 室	23	89.88	7837	70.44
荷塘月色花园 15 栋 23A04 室	24	89.88	7837	70.44
荷塘月色花园 15 栋 2603 室	26	89.47	7913	70.8
合计		556.56		427.29

致估价委托人函

铜陵市义安区人民法院:

受贵方委托, 我对位于五松镇荷塘月色花园 10 栋 501 室、12 栋 202、203、302、303、402、2103 室、14 栋 604、1302、1303、1503、2502 室、15 栋 1904、2304、2404、2603 室(建筑面积 1446.55 平方米)住宅用途房地产于价值时点二零二零年三月二十四日的市场价值进行了评估与测算。

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。

我公司专业估价人员秉承独立、客观、公正、科学的原则, 根据估价目的, 遵照《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》等法律法规和技术标准, 在对估价对象现场进行实地查勘、广泛收集有关房地产市场信息的基础上, 全面分析了影响估价对象市场价格的各种因素, 运用比较法和收益法对估价对象于价值时点的市场价值进行了评估。

估价对象房地产市场价值: ¥1095.87 万元

(大写: 人民币壹仟零玖拾伍万捌仟柒佰元整)。

具体数据详见《估价结果一览表》表 1-1。

特别提示:

本报告仅供铜陵市义安区人民法院审理案件使用。

本报告估价结果以“估价假设和限制条件”为前提, 请报告使用人使用本报告前认真阅读本估价报告。

自本估价报告出具之日 2020 年 5 月 14 日起至 2021 年 5 月 13 日止一年内为报告使用期限。

铜陵永正房地产土地评估有限公司

法定代表人:

二零二零年五月十四日



估价结果报告

(一) 估价委托人

- 1、委托单位：铜陵市义安区人民法院
- 2、联系电话：0562-8810819

(二) 房地产估价机构

估价机构名称：铜陵永正房地产土地评估有限公司
 法定代表人：李善胜

地址：铜陵市淮河大道中段爱国西村 9 栋 308 室（中房名邸）

资格等级：房地产评估贰级/土地评估安徽省范围内

证书编号：AHJSGJG1620003/ 2019340021

联系人：徐丽云

联系电话：0562-2686441 18956206070

(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、估价范围

本次估价对象范围为五松镇荷塘月色花园 10 栋 501 室、12 栋 202、203、302、303、402、2103 室、14 栋 604、1302、1303、1503、2502 室、15 栋 1904、2304、2404、2603 室（共 16 套）及占用范围内的土地，建筑面积 1446.55 平方米，具体状况详见表 1-1。

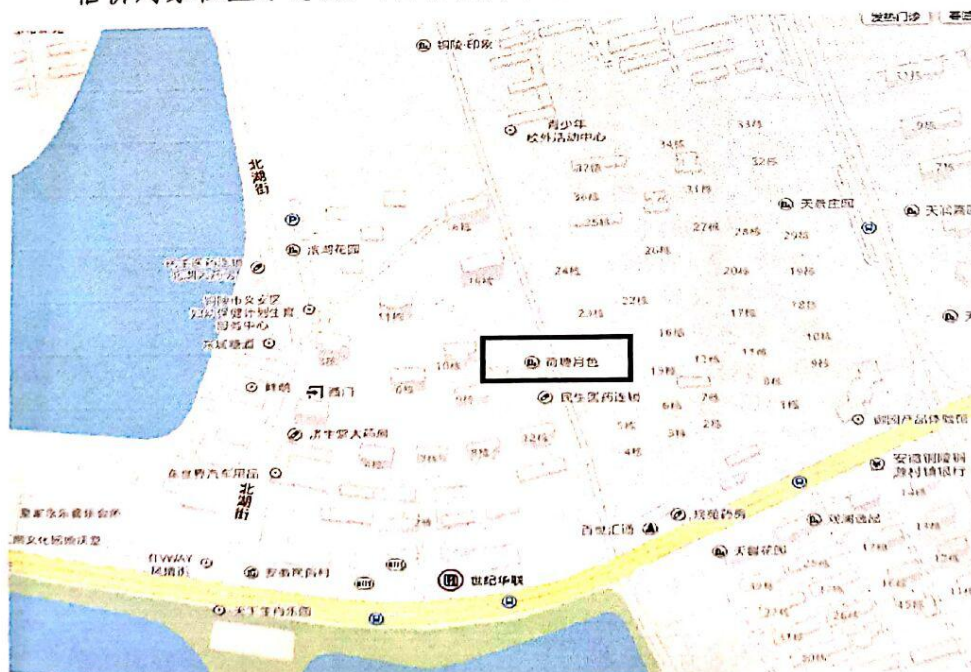
2、估价对象区位状况

估价对象区位状况一览表 表 1-1

坐落	五松镇荷塘月色花园 10 栋 501 室、12 栋 202、203、302、303、402、2103 室、14 栋 604、1302、1303、1503、2502 室、15
----	--

位置状况		栋 1904、2304、2404、2603 室
	方位	四至：东至滨湖路，南至建设东路东段，西至滨湖花园，北至义安区北湖公园。
	与重要场所(设施)的距离	距铜陵市市中心距离 4.5 公里。
	临街(路)状况	人民大道北段
	楼层	2、3、4、5、6、13、15、19、21、23、24、26F/25F、30F
交通状况	繁华程度描述	估价对象处于铜陵市一级住宅地段，繁华程度较优。
	道路状况	估价对象所临道路滨湖路，均为生活型主干道，路况较好。
	出入可利用交通工具	附近有 11、20、28 路公交经过，出行交通较便捷。
	交通管制情况	滨湖路为生活型主干道，道路通行有一定限制。
环境状况	停车方便程度	周边有停车位，停车较方便。
	自然环境	估价对象所在区域内环境较整洁，自然环境条件较好。主要污染源为道路路面过往车辆排放的汽车尾城气和噪音污染。
	人文环境	附近有安徽民俗村、天润嘉园、天景庄园、滨湖花园、义安学府、世纪华联超市、中国邮政储蓄银行等，整体人文环境较好。
外部配套设施	景观	区域内自然景观较优。
	基础设施	在区域道路、供水、排水、供电、燃气、通讯等设施完备，综合基础设施条件较完善，设施较新，且保管较完善，保障率较高，保障率在 95% 以上。
	公共服务设施	区域内有义安区实验小学，义安区第三中学等公共配套设施齐全。

估价对象位置示意图：(方框内为估价对象所在位置)：



3、估价对象实物状况

估价对象实物状况一览表 表 1-2

房屋坐落	五松镇荷塘月色花园 10 栋 501 室、12 栋 202、203、302、303、402、2103 室、14 栋 604、1302、1303、1503、2502 室、15 栋 1904、2304、2404、2603 室				
建筑面积 (m ²)	1446.55	房屋用途	住宅	建筑年代	2013 年、2014 年
建筑结构	钢筋混凝土	建筑类型	高层	所在层数/总层数	2、3、4、5、6、13、15、19、21、23、24、26F/25F、30F
用地性质	未提供相关资料	土地用途	未提供相关资料	土地级别	铜陵市一级住宅用地
土地使用权面积 (m ²)	未提供相关资料		终止日期	未提供相关资料	
土地开发程度	“六通一平”，道路、供水、排水、供电、通讯、燃气、场地平整。				
设施设备	供水、排水、供电、通讯、燃气、照明设施完备，配套设施完善。				
实物状况分析	估价对象外墙部分大理石贴面，真石漆，两台电梯，内墙涂料，水泥地坪，彩钢门窗。 估价对象 10 栋 501 室、12 栋 203、302、303、402 室、15 栋 1904、2304、2404、2603 室为毛坯房； 12 栋 202 室、2103 室、14 栋 604、1303、1302、1503、2502 室无法进入室内勘察，按毛坯房进行评估。				

4、估价对象权益状况

估价对象权益状况一览表 表 1-3

土地所有权状况	未提供相关资料		
土地权证号	未提供相关资料		
土地使用权人	未提供相关资料		
他项权利设立情况	未提供相关资料	土地使用用途与管制	未提供相关资料
产权证号	皖(2018)铜陵市不动产权第 9004513 号、9004794 号、9004795 号、9004798 号、9004799 号、9004802 号、9004871 号、9005081 号、9005121 号、9005122 号、9005134 号、9005193 号、9005333 号、9005357 号、9005363 号、9005374 号		
房屋所有权人	铜陵井湖房地产开发有限公司		
不动产单元号	340706001002GB00034F00100501\340706001002GB00034F00120202\ 340706001002GB00034F00120203\340706001002GB00034F00120302\ 340706001002GB00034F00120303\340706001002GB00034F00120402\ 340706001002GB00034F00122103\340706001002GB00034F00140604\ 340706001002GB00034F00141302\340706001002GB00034F00141303\ 340706001002GB00034F00141503\340706001002GB00034F00142502\ 340706001002GB00034F00151904\340706001002GB00034F00152304\ 340706001002GB00034F00152404\340706001002GB00034F00152603		
共有情况	未提供相关资料	出租或占有情况	/

他项权利设立情况	委托方未提供相关资料	其他特殊情况等	委托方未提供相关资料
备注	产权证号是根据委托方提供该不动产在义安区不动产登记中心查询结果证明		

(五) 价值时点

二零二零年三月二十四日 (为委托之日)

(六) 价值类型

此次评估的房地产价值是在国有出让土地使用权“六通一平”状态下住宅用途房地产于价值时点的公开市场价值。所谓公开市场价值是指评估对象于价值时点在市场上公开出售并按以下条件进行交易最可能实现的价格: 交易双方是自愿地进行交易的; 交易双方是出于利己动机进行交易的; 交易双方是理性而谨慎的, 并且了解交易对象、知晓市场行情; 交易双方有较充裕的时间进行交易; 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

(七) 估价依据

- 1、《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第 62 号);
- 2、《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会 常务委员会第二十一次会议通过);
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第 72 号);
- 4、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 28 号);
- 5、《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》(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);
- 6、《中华人民共和国担保法》(中华人民共和国主席令第 50 号);

证

明

受理号: 202003174

根据《物权法》和《不动产登记暂行条例》等规定, 该不动产在义安区不动产登记中心查询结果如下:

产权信息			
权利人名称	铜陵井湖房地产开发有限公司	权利人证件号	9134072115127106X8
坐落	五松镇荷塘月色花园10栋501室		
产权证号	皖(2018)铜陵市不动产权第9004513号		
不动产单元号	340706001002GB00034F00100501	面积(m ²)	.109.08
		用途	住宅
抵押信息			
查封信息			
查封法院	铜陵市义安区人民法院	查封文号	(2018)皖0706执保147号之二
查封起始时间	2018年10月26日	查封截止时间	2021年10月25日
查封法院	安徽省当涂县人民法院	查封文号	(2019)皖0521执1504号之二
查封起始时间	2021年10月25日	查封截止时间	2024年00月00日
异议信息			



经办时间: 2020年03月17日 09:24

经办人: 受理查询

证

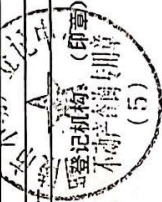
明

受理号: 2020031712
根据《物权法》和《不动产登记暂行条例》等规定, 该不动产在义安区不动产登记中心查询结果如下:

产权信息	
权利人名称	铜陵井湖房地产开发有限公司
坐落	五松镇荷塘月色花园12栋402室
产权证号	皖(2018)铜陵市不动产权第9004802号
不动产单元号	340706001002GB00034F00120402
面积(m ²)	88.37
用途	住宅
抵押信息	
查封信息	
查封法院	铜陵市义安区人民法院
查封起始时间	2018年10月19日
查封法院	安徽省当涂县人民法院
查封起始时间	2021年10月18日
异议信息	

经办人: 受理查询

经办时间: 2020年03月17日 09:26



证

明

根据《物权法》和《不动产登记暂行条例》等规定，该不动产在义安区不动产登记中心查询结果如下：

受理号：202003175

权利人名称		产权信息	
坐落	铜陵井湖房地产开发有限公司	权利人证件号	9134072115127106X8
产权证号	五松镇荷塘月色花园15栋1904室		
不动产单元号	3407060010026B00034F00151904	面积(m ²)	89.88
		用途	住宅
抵押信息			
查封信息			
查封法院	铜陵市义安区人民法院	查封文号	(2018)皖0706执保147号之二
查封起始时间	2018年10月26日	查封截止时间	2021年10月25日
查封法院	安徽省当涂县人民法院	查封文号	(2019)皖0521执1504号之二
查封起始时间	2021年10月25日	查封截止时间	2023年00月00日
异议信息			

经办人：受理查询

经办时间：2020年03月17日 09:24



证

明

根据《物权法》和《不动产登记暂行条例》等规定，该不动产在义安区不动产登记中心查询结果如下：

受理号：202003177

权利人名称	产权信息	
坐落	铜陵井湖房地产开发有限公司	权利人证件号 9134072115127106X8
产权证号	五松镇荷塘月色花园15栋23A04室	
不动产单元号	340706001002GB00034F-00152404	皖(2018)铜陵市不动产权第9005363号
	面积(m ²) 89.88	用途 住宅
	抵押信息	
	查封信息	
查封法院	铜陵市义安区人民法院	查封文号 (2018)皖0706执保147号之二
查封起始时间	2018年10月26日	查封截止时间 2021年10月25日
查封法院	安徽省当涂县人民法院	查封文号 (2019)皖0521执1504号之二
查封起始时间	2021年10月25日	查封截止时间 2022年09月09日
	异议信息	



经办人：受理查询 经办时间：2020年03月17日 09:25

证明

明

根据《物权法》和《不动产登记暂行条例》等规定，该不动产在义安区不动产登记中心查询结果如下：
受理号：202003178

权利人名称		铜陵井湖房地产开发有限公司		权利人证件号		9134072115127106X8	
坐落		五松镇荷塘月色花园15栋2603室					
产权证号		皖(2018)铜陵市不动产权第9005374号					
不动产单元号		340706001002GB00034F00152603		面积(m ²)		89.47	
				用途		住宅	
抵押信息							
查封信息							
查封法院		铜陵市义安区人民法院		查封文号		(2018)皖0706执保147号之二	
查封起始时间		2018年10月26日		查封截止时间		2021年10月25日	
查封法院		安徽省当涂县人民法院		查封文号		(2019)皖0521执1504号之二	
查封起始时间		2021年10月25日		查封截止时间		2024年00月00日	
异议信息							



经办人：受理查询 经办时间：2020年03月17日 09:25