

房地产估价结果报告

皖天源[2021]房估字第 S0500 号

一、估价委托方

委托方名称(姓名): 枞阳县人民法院

二、估价机构

估 价 机 构: 安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司

法定代表人: 程元贵

地 址: 合肥市蒙城北路 73 号天源大厦 4 楼

资质等级: 一级 资格证书号: GA141003

三、估价目的

为委托方执行案件提供价格参考。

四、估价对象

(一) 估价对象权益状况

本次评估的估价对象为位于枞阳县枞阳镇渡江北路都市华庭 7 幢 1 单元 1102 室住宅房地产, 权利人为丁海书, 不动产权证书号: 房地权证枞阳字第 00030362 号, 建筑面积为 225.43 m², 总层数 11 层, 所在层第 11 层, 规划用途为成套住宅, 价值时点实际用途为成套住宅。

(二) 估价对象实物状况

估价对象实物状况一览表

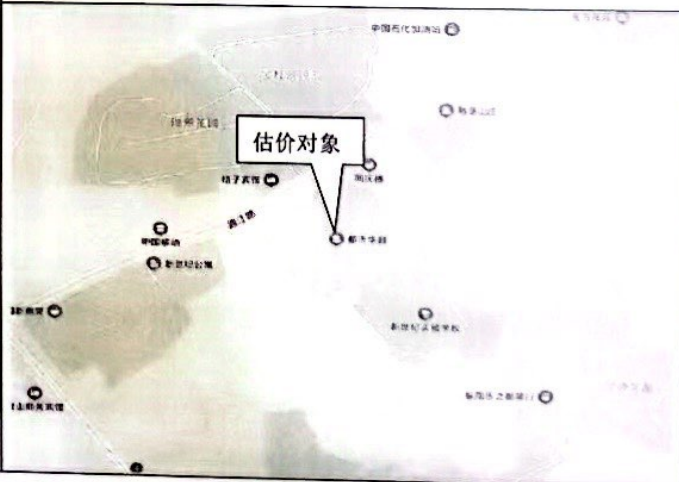
房屋坐落	枞阳县枞阳镇渡江北路都市华庭 7 幢 1 单元 1102 室				
不动产权证书号	房地权证枞阳字第 00030362 号	房地产权利人	丁海书		
总建筑面积(m ²)	225.43	房屋用途	成套住宅	建成年代	2014
建筑结构	钢筋混凝土结构	建筑类型	小高层	层次/总层数	11/11F
土地开发程度	“六通一平”, 道路、供水、排水、供电、供气、通讯、场地平整。				
装饰装修	精装(外墙墙砖, 内墙墙纸、乳胶漆, 石膏吊顶, 地砖、木地板地面, 整体衣橱、壁柜, 彩铝窗、塑钢窗)。				
设施设备	供水、排水、供电、供气、通讯、照明设施完备。				
空间布局	上下两层。				
维护状况	从外观看维护保养情况较好。				
完损状况	结构构件、设备完好齐全, 现状较好, 使用正常, 属于基本完好房。				

(三) 估价对象区位状况描述

估价对象区位状况一览表

位置状况	坐落	枞阳县枞阳镇渡江北路都市华庭7幢1单元1102室。
	方位	枞阳县枞阳镇。
	与重要场所(设施)的距离	距离新世纪实验学校直线距离约100米。
	临街(路)状况	西近金山大道,北临渡江路。
	朝向	朝南。
	楼层	11/11F。
	繁华程度描述	位于枞阳县枞阳镇,繁华程度较好。
交通状况	道路状况	估价对象北临渡江路,所临道路为生活、交通型主干道,路况较好。
	出入可利用交通工具	由于西近金山大道,北临渡江路,附近有公交车经过,出行较为便捷。
	交通管制情况	渡江路为生活、交通型主干道,道路通行限制时速40公里/小时。
	停车方便程度	停车方便度一般。
环境状况	自然环境	估价对象所在区域内环境较整洁,自然环境条件一般,主要污染源为道路路面过往车辆排放的汽车尾气和噪音污染。
	人文环境	估价对象所属区域周边有瑞景花园、金桂景观园等生活住宅小区,整体人文环境较好。
	景观	估价对象所在区域,景观一般。
外部配套设施	基础设施	估价对象所在区域道路、供水、排水、供电、供气、通讯等设施较完备,综合基础设施条件较完善,设施较好,保管较好,保障率较好,保障率在85%以上。
	公共服务设施	附近有新世纪实验学校、酒店、超市等生活配套设施。该区域基础设施和公共设施配套比较齐全。

位置示意图



房地产估价技术报告

一、权益状况描述与分析

本次评估的估价对象为位于枞阳县枞阳镇渡江北路都市华庭7幢1单元1102室住宅房地产，权利人为丁海书，不动产权证书号：房地权证枞阳字第00030362号，建筑面积为225.43 m²，总层数11层，所在层第11层，规划用途为成套住宅，价值时点实际用途为成套住宅。

估价对象已在枞阳县房地产管理局办理不动产权登记，房地产权属合法、清晰，各项权利因素完整。

二、实物状况描述与分析

估价对象实物状况描述与分析一览表

房屋坐落	枞阳县枞阳镇渡江北路都市华庭7幢1单元1102室				
不动产权证书号	房地权证枞阳字第00030362号	房地产权利人	丁海书		
建筑面积(m ²)	225.43	房屋用途	成套住宅	建成年代	2014
建筑结构	钢筋混凝土结构	建筑类型	小高层	层次/总层数	11/11F
土地开发程度	“六通一平”，道路、供水、排水、供电、供气、通讯、场地平整。				
装饰装修	精装（外墙墙砖，内墙墙纸、乳胶漆，石膏吊顶，地砖、木地板地面，整体衣橱、壁柜、飘窗、塑钢窗）。				
设施设备	供水、排水、供电、供气、通讯、照明设施完备。				
空间布局	上下两层。				
维护状况	从外观看维护保养情况较好。				
完损状况	结构构件、设备完好齐全，现状较好，使用正常，属于基本完好房。				
实物状况分析	估价对象面积较大，楼层一般，用途符合规划，设施设备较完好，维护状况较好，现场勘查成新度较新。土地形状较规则便于利用，地势较平坦，实际开发程度为“六通一平”。估价人员经分析认为上述因素对估价对象实物状况房地产价值的保值增值有一定作用。				

温馨提示：报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。

咨询电话：0551-65605703

三、区位状况描述与分析

估价对象区位状况描述与分析一览表

位置状况	坐落	枞阳县枞阳镇渡江北路都市华庭7幢1单元1102室。
	方位	枞阳县枞阳镇。
	与重要场所(设施)的距离	距离新世纪实验学校直线距离约100米。
	临街(路)状况	西近金山大道,北临渡江路。
	朝向	朝南。
	楼层	11/11F。
	繁华程度描述	位于枞阳县枞阳镇,繁华程度较好。
交通状况	道路状况	估价对象北临渡江路,所临道路为生活、交通型主干道,路况较好。
	出入可利用交通工具	由于西近金山大道,北临渡江路,附近有公交车经过,出行较为便捷。
	交通管制情况	渡江路为生活、交通型主干道,道路通行限制时速40公里/小时。
	停车方便程度	停车方便程度一般。
环境状况	自然环境	估价对象所在区域内环境较整洁,自然环境条件一般。主要污染源为道路路面过往车辆排放的汽车尾气和噪音污染。
	人文环境	估价对象所属区域周边有瑞景花园、金桂景观园等生活住宅小区,整体人文环境较好。
	景观	估价对象所在区域,景观一般。
外部配套设施	基础设施	估价对象所在区域道路、供水、排水、供电、供气、通讯等设施较完备,综合基础设施条件较完善,设施较好,保管较好,保障率较好,保障率在85%以上。
	公共服务设施	附近有新世纪实验学校、酒店、超市等生活配套设施。该区域基础设施和公共设施配套比较齐全。
区位状况分析		综上所述,估价对象证载用途为住宅,实际用途为住宅,所处地理位置较好,交通便捷,人员出行较方便,附近自然环境、景观状况一般,空气质量较好,噪音污染一般,各种基础设施和公共设施较齐全,随着城市的发展,估价对象房地产价值将有一定的升值空间。

致委托方函

枞阳县人民法院：

受贵院委托，我公司对位于枞阳县枞阳镇渡江北路都市华庭 7 幢 1 单元 1102 室住宅房地产【权利人：丁海书，不动产权证书号：房地权证枞阳字第 00030362 号，总建筑面积：225.43 平方米，规划用途：成套住宅。】于价值时点 2021 年 12 月 6 日在现状利用条件下的市场价值进行评定估算，估价目的为委托方执行案件提供价格参考。

我公司派出房地产估价师对估价对象现场进行了实地查看，并查询、收集、调查本次估价所需的相关文件、资料，根据本次估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法律法规和标准，在合理的假设下，运用适宜的估价方法（比较法、收益法），在认真分析现有文件、资料的基础上，经过周密的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各种因素，确定估价对象枞阳县枞阳镇渡江北路都市华庭 7 幢 1 单元 1102 室住宅房地产在价值时点 2021 年 12 月 6 日的估价结果如下：

评估总价：RMB115.98 万元

大写（人民币）：壹佰壹拾伍万玖仟捌佰元整

评估单价：5145 元/平方米

注：估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告。本估价报告使用期限至 2022 年 12 月 28 日止。

法定代表人：



安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司

二〇二一年十二月二十九日

