

估价结果报告

一、委托人：枞阳县人民法院

单位地址：枞阳县枞阳镇金山大道 41 号

联系人：胡法官

联系电话：17705628358

二、估价机构：铜陵蓝天房地产估价有限责任公司

法人代表：郎敬华

单位地址：铜陵市北京西路 655 号

资质等级：二级

证书编号：AHJSGJG1620004

联系人：唐旺麟

联系电话：13083156312

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

本报告估价对象为位于铜陵市枞阳县官埠桥镇太红服饰院内 2#楼 403、503 室住宅房地产。

（二）估价对象基本情况

估价对象为位于铜陵市枞阳县官埠桥镇太红服饰院内 2#楼 403、503 室房地产，设定用途为住宅，房地产权利人为枞阳县太红服饰有限公司，建筑规模均一般。

1、实物状况

（1）土地实物状况

根据委托方提供的估价对象所在总地块《国有土地使用证》及估价人员现场查勘，估价对象土地实物状况详见下表：

估价对象土地实物状况一览表

土地面积	估价对象所在总地块土地面积 2201 平方米。
土地用途	商住用地。
土地形状	形状大致呈矩形。
地形	平地。
地势	与相邻土地、周边道路持平，自然排水状况良好。
土壤	外观显示土壤未受污染。
地基(地质)	外观及使用状况显示，承载力及稳定性一般，无不良地质现象。
基础设施完备程度及土地平整程度(土地条件)	实际开发程度为宗地外“五通”(通路、给水、排水、通电、通讯)，宗地内达到“五通一平”(通上水、通下水、通电、通路、通讯及场地平整)。
土地四至	估价对象所在区域东临北葫路、南临支路、西临桐安路、北临官雨路。
土地使用期限	估价对象所在总地块的土地终止时间为 2063 年 8 月 31 日，土地剩余年限为 41.8 年。
其他	无。

该地块位于枞阳县官埠桥镇城区边缘，土地面积适中，形状规则，地形、地势状况较优，宗地基础设施较齐全。土地实物因素对估价对象价格呈现有利影响。

(2) 建筑物实物状况

根据估价委托人提供的《房地产权证》及估价人员现场查勘，估价对象建筑物实物状况详见下表：

估价对象建筑物实物状况一览表

名称	枞阳县官埠桥镇大红服饰院内 2#楼 403、503 室
建筑规模	总建筑面积为 172.62 平方米(其中 2#楼 403、503 室均为 86.31 平方米)，规模一般。
用途	证载用途为宿舍、综合楼，现状用途为住宅，设定用途为住宅。
层数和高度	总层数为 5 层，为住宅楼，估价对象位于第 4、5 层。
建筑年代	约 2013 年。
建筑结构	钢混结构。
外观	估价对象外墙涂料。
设施设备	估价对象水电等设施设备齐全，维护状况较好。
装修装饰	均为毛坯房。
层高	层高中约 3 米。
临路状况	临小区内道路
空间布局	总体布局较好。
防水、保温、隔热、通风、采光、日照	较好。
新旧成度	钢混结构非生产用房经济耐用年限 60 年，现场查勘房屋承重构件完好，非承重墙基本完好坚固，整体面层平整完好，地基基础有足够的承载能力，未发现不均匀沉降，楼地面基本平整；门窗完好；水电管线暗敷；维护、保养较好。

价对象区位状况一览表

位置描述	坐落	估价对象坐落于枞阳县官埠桥镇大红服饰院内 2#楼 403、503 室；具体位置见《估价对象区域位置示意图》。
	方位	估价对象所在区域东临北蒞路、南临支路、西临桐安路、北临官雨路。
	距离	距官埠桥镇商服中心约 300 米，距枞阳县城约 10 公里。
	临街状况	临小区内部道路。
	朝向	朝南。
	楼层	估价对象总楼层 5 层，估价对象位于第 4、5 层。
交通描述	道路状况	道路状况良好，车流量较大。
	出入口可利用交通工具	估价对象所在楼宇附近有公共汽车经过，交通较方便。
	交通管制情况	全天双向行驶。
	停车方便程度	估价对象区域内有停车场，停车较方便。
周围环境和景观(周围环境照片详见附件)	自然环境	估价对象环境、卫生状况一般，噪音影响较小。
	人文环境	估价对象位于枞阳县官埠桥镇大红服饰院内，邻近以住宅为主，人文环境一般。
	景观	/。
外部配套设施	外部基础设施	宗地外“五通”（通路、给水、排水、通电、通讯），外部基础设施较完备，保障率高。
	外部公共服务设施	估价对象附近有社区医疗设施；住宅小区有官埠镇医院等；区域内有零售、餐饮、娱乐等商服项目；有银行网点等金融服务业。所在区域公共服务设施配备完善。

估价对象位于枞阳县官埠桥镇大红服饰院内，交通便捷，环境一般，配套设施状况较优。估价对象区位状况一般，作为住宅用房，区位状况对房价无不利影响。

五、价值时点：2021 年 11 月 3 日（估价人员完成对估价对象的现场查勘之日）。

六、价值定义：

本次估价结果为估价对象在价值时点的市场价值。

市场价值标准，是指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，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

（一）适当营销，即估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意；

（二）熟悉情况，即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，

⑥实例修正后的房地产价格计算

(2) 采用收益法评估房地产价格

收益法是指预测估价对象的未来收益，然后利用还原率将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。

采用收益法评估房地产价格通常采用下列步骤：

①估算房地年总收益：考虑物业在使用过程中正常控制、拖欠租金等损失后，实际能获得的年总收益。

②估算房地年总费用：在房地产使用过程中为取得经营收益所花费的各种费用，包括：增值税费用、管理费用和税金及附加费等。

③测算房地年纯收益：有效年总收益中减去各种经营费用得到的，由使用房地产所产生的收益。

④测算房地产价格：根据公式测算房地产价格。

十、估价结果：

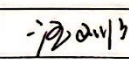
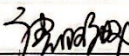
估价人员根据估价目的，遵循科学、公正、客观、合理的估价原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，选用适宜的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密、准确测算，并结合估价经验和对影响房地产价值的因素分析，确定估价对象房地产在二〇二一年十一月三日满足各项限制条件下的公开市场价值为：

房地产权利人	坐落	不动产权证号	所在层数/总层数	用途	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)	备注
枞阳县太红服饰有限公司	官埠桥镇太红服饰院内 2#楼 403 室	房地产权证枞阳字第 00029328 号	4/5	住宅	86.31	2301	19.86	含出让地价
	官埠桥镇太红服饰院内 2#楼 503 室	房地产权证枞阳字第 00029328 号	5/5	住宅	86.31	2265	19.55	
合计	/	/	/	/	172.62	/	39.41	

大写（人民币）：叁拾玖万肆仟壹佰元整（取整至百位）

十一、估价人员：

参加本次估价的注册房地产估价师

估价师姓名	注册证书号	签 名	签名日期
汪玉顺	3420050019		2022 年 3 月 2 日
唐旺麟	3420120042		2022 年 3 月 2 日

十二、实地查勘期：

二〇二一年十一月三日