

房地产估价报告

估价报告编号: 铜永评【2022】(房估)字第F004号

估价项目名称: 雍江壹号院8栋504、12栋301、302、303、304、
402、501、601、701、801、804、1101、1104、1201、
1301、1401、1501、1801、1901、2101、2501、2701、
2901、2904、3001、3004、13栋1204、1304、1404、
1804、2304、2404、2504、2904号4631.15平方米
住宅用房房地产市场价值评估

估价委托人: 铜陵市铜官区人民法院

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)

周婷(注册号: 3420210074)

估价报告出具日期: 二零二二年六月十日

致估价委托人函

铜陵市铜官区人民法院:

受贵方委托,我对位于雍江壹号院 8 栋 504、12 栋 301、302、303、304、402、501、601、701、801、804、1101、1104、1201、1301、1401、1501、1801、1901、2101、2501、2701、2901、2904、3001、3004、13 栋 1204、1304、1404、1804、2304、2404、2504、2904 号,建筑面积 4631.15 平方米住宅用途房地产于价值时点二零二二年二月十七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《中华人民共和国民法典》、《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。

房地产市场总价值为 ¥2715.72 万元

(大写:人民币贰仟柒佰壹拾伍万柒仟贰佰元整)。

具体数据详见《估价结果一览表》表 1-1。

特别提示:

本报告仅供铜陵市铜官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。

法定代表人:

铜陵永正房地产土地评估有限公司

二零二二年六月十日

估价结果一览表 表 1-1

坐落	设定状态	所在层数	建筑面积(m ²)	用途	单价(元/ m ²)	总价(万元)
雍江壹号院 8 号楼 504 室	现房	5	143.7	住宅	6063	87.13
坐落		所在层数	建筑面积(m ²)	用途	单价(元/ m ²)	总价(万元)
雍江壹号院 12 号楼 301 室	期房	3	142.76	住宅	5548	79.20
雍江壹号院 12 号楼 302 室	期房	3	99.01	住宅	5548	54.93
雍江壹号院 12 号楼 303 室	期房	3	97.9	住宅	5548	54.31
雍江壹号院 12 号楼 304 室	期房	3	124.57	住宅	5548	69.11
雍江壹号院 12 号楼 402 室	期房	4	99.01	住宅	5577	55.22
雍江壹号院 12 号楼 501 室	期房	5	142.76	住宅	5666	80.89
雍江壹号院 12 号楼 601 室	期房	6	142.76	住宅	5725	81.73
雍江壹号院 12 号楼 701 室	期房	7	142.76	住宅	5784	82.57
雍江壹号院 12 号楼 801 室	期房	8	142.76	住宅	5813	82.99
雍江壹号院 12 号楼 804 室	期房	8	124.57	住宅	5813	72.41
雍江壹号院 12 号楼 1101 室	期房	11	142.76	住宅	5843	83.41
雍江壹号院 12 号楼 1104 室	期房	11	124.57	住宅	5843	72.79
雍江壹号院 12 号楼 1201 室	期房	12	142.76	住宅	5843	83.41
雍江壹号院 12 号楼 1301 室	期房	13	142.76	住宅	5872	83.83
雍江壹号院 12 号楼 1401 室	期房	14	142.76	住宅	5843	83.41
雍江壹号院 12 号楼 1501 室	期房	15	142.76	住宅	5902	84.26
雍江壹号院 12 号楼 1801 室	期房	18	142.76	住宅	5902	84.26
雍江壹号院 12 号楼 1901 室	期房	19	142.76	住宅	6050	86.37

雍江壹号院 12 号楼 2101 室	期房	21	142.76	住宅	6138	87.63
雍江壹号院 12 号楼 2501 室	期房	25	142.76	住宅	6109	87.21
雍江壹号院 12 号楼 2701 室	期房	27	142.76	住宅	6020	85.94
雍江壹号院 12 号楼 2901 室	期房	29	142.76	住宅	5961	85.10
雍江壹号院 12 号楼 2904 室	期房	29	124.57	住宅	5961	74.26
雍江壹号院 12 号楼 3001 室	期房	30	142.76	住宅	5666	80.89
雍江壹号院 12 号楼 3004 室	期房	30	124.57	住宅	5666	70.58
雍江壹号院 13 号楼 1204 室	期房	12	142.72	住宅	5843	83.39
雍江壹号院 13 号楼 1304 室	期房	13	142.72	住宅	5872	83.81
雍江壹号院 13 号楼 1404 室	期房	14	142.72	住宅	5843	83.39
雍江壹号院 13 号楼 1804 室	期房	18	142.72	住宅	5902	84.23
雍江壹号院 13 号楼 2304 室	期房	23	142.72	住宅	6138	87.60
雍江壹号院 13 号楼 2404 室	期房	24	142.72	住宅	6109	87.19
雍江壹号院 13 号楼 2504 室	期房	25	142.72	住宅	6109	87.19
雍江壹号院 13 号楼 2904 室	期房	29	142.72	住宅	5961	85.08
合计			4631.15			2715.72



估价假设和限制条件

一、估价假设条件

(一) 一般假设

1、本估价报告采用的相关文件、资料及其复印件由估价委托人提供，其真实性、可靠性由估价委托人负责。这些资料经过我们审慎检查并无怀疑的理由，假定其提供的资料为合法、真实、准确和完整的。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量。

4、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

(1) 交易双方自愿地进行交易；

(2) 交易双方处于利己动机进行交易；

(3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；

(4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；

(5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用

权。

(二) 未定事项假设

委托方未提供估价对象的《不动产权证书》，根据《不动产登记信息摘抄证明》、《房屋面积、用途明细表》，设定房屋用途为住宅，土地使用权类型为出让。

估价对象 12 栋和 13 栋正在建设，截止现场勘察日 2022 年 4 月 20 日，主体框架建到 14 层，尚未竣工验收。本次评估 12 栋和 13 栋实物状况参照雍江壹号院 8 号楼 504 室交付标准：

建筑物外墙：真石漆，内墙：砂浆抹平，顶棚：腻子找平，地面：水泥砂浆毛面，门：入户门为防盗门，其他门自理，窗：铝合金窗，厨房：双层中空玻璃，墙地面为水泥砂浆毛面，烟道孔洞预留，卫生间：墙地面为水泥砂浆抹面、一个水龙头（给水在卫生间）、洁具自理、水管进卫生间、预留厨房、阳台接口 1 个、留 1 个水龙头、其余用堵头封堵，阳台：钢制栏杆，电梯：品牌电梯，安防系统：可视电话、门禁系统预留接口，智能化主系统初始模块。

其它：供电，设置独立电表，每户房间，1 个 15W 灯泡。

电话、网络连通到每层弱电井（入户的配电箱（多家）），用房自行到营运商开通。预留分体空调位及管道孔位。

公共空间：墙面：乳胶漆，天花：石膏板吊顶及隔栅式。地面、楼梯：水泥砂浆找平，金属栏杆，安装开关及照明灯。

若有变化，估价结果作相应调整。

(三) 背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定,对估价对象状况所做的与估价对象的实际状况不一致的合理假定。

1、根据《不动产登记信息摘抄证明》、《房屋面积、用途明细表》,估价对象于价值时点已存在司法限制。由于本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据,因此本次估价不考虑租赁、抵押、查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权等因素对估价对象价值的影响,即本估价结果为估价对象完全产权前提下的市场价值,产权人为铜陵滨江房地产开发有限公司,在此提请报告使用者注意。

2、本次估价价值时点为委托时间即 2022 年 02 月 17 日,完成实地查勘日期为 2022 年 04 月 20 日,价值时点与完成实地查勘日期不一致,本次估价假定价值时点房地产状况与完成实地查勘之日的状况一致。

(四) 不相一致假设

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致,或房屋权属证明、土地权属证明等权属证明上的权利人之间不一致,估价对象的名称或地址不一致等情况下,对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。

估价对象状况之间无不一致,无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

估价结果报告

(一) 估价委托人

- 1、委托单位：铜陵市铜官区人民法院
- 2、联系电话：0562-2862071

(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：铜陵市爱国西村 9 栋 308 室

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：GG212001/ 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雍江壹号院 8 栋 504、12 栋 301、302、303、304、402、501、601、701、801、804、1101、1104、1201、1301、1401、1501、1801、1901、2101、2501、2701、2901、2904、3001、3004、13 栋 1204、1304、1404、1804、2304、2404、2504、2904 号及占用范围内的土地，建筑面积 4631.15 平方米的住宅用房，占用范围内的土地，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 1-2

位置 状况	坐落	雍江壹号院 8 栋 504、12 栋 301、302、303、304、402、501、601、701、801、804、1101、1104、1201、1301、1401、1501、1801、1901、2101、2501、2701、2901、2904、3001、3004、13 栋 1204、1304、1404、1804、2304、2404、2504、2904 号
	方位	四至：东至铜化新村，南至在建道路，西至揽江秀苑，北至白云路。
	与重要场所（设施）的距离	距铜陵市市中心直线距离约 3.1 公里。
	临街（路）状况	白云路
	楼层	8 号楼：5 F /32F 12 号楼：3、4、5、6、7、8、11、12、13、14、15、18、19、21、25、27、29、30/31F 13 号楼：12、13、14、18、23、24、25、29/32F
	繁华程度描述	估价对象处于铜陵市级住宅三级地段，商业繁华度一般。
交通 状况	道路状况	估价对象所临道路有白云路，均为生活型主干道，路况较好。
	出入可利用交通工具	附近有 18、23 路公交经过，出行交通一般。
	交通管制情况	白云路为生活型主干道，道路通行无限制。
	停车方便程度	周边有停车位，停车较方便。
环境 状况	自然环境	估价对象所在区域内环境一般，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城气和噪音污染。
	人文环境	附近有汇景新城，跃进新村、揽江秀苑、铜化新村、映湖山庄等，整体人文环境一般。
	景观	区域内自然景观一般。
外部 配套设施	基础设施	在区域道路、供水、排水、供电、通讯、通气等设施完备，综合基础设施条件完善，设施较新，且保管完善，保障率较高，保障率在 95%以上。
	公共服务设施	区域内有金山路小学，映湖小学、蒲公英幼儿园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 1-3

房屋坐落	雍江壹号院 8 栋 504、12 栋 301、302、303、304、402、501、601、701、801、804、1101、1104、1201、1301、1401、1501、1801、1901、2101、2501、2701、2901、2904、3001、3004、13 栋 1204、1304、1404、1804、2304、2404、2504、2904 号				
建筑面积 (m ²)	4631.15m ²	房屋用途	住宅	建筑年代	2022 年
建筑结构	钢筋混凝土	建筑类型	高层	层次/总层数	8 号楼：5 F / 32F 12 号楼：3、4、5、6、7、8、11、12、13、14、15、18、19、21、25、27、29、30/31F 13 号楼：12、13、14、18、23、24、25、29/32F
使用权类型	出让	土地用途	城镇住宅用地	土地级别	铜陵市三级住宅用地

土地开发程度	“六通一平”，道路、供水、排水、供电、通讯、通气、场地平整。
设施设备	供水、排水、供电、通讯、照明、通气设施完备，配套设施完善。
实物状况分析	<p>8 号楼 504 室为现房，外墙真石漆，彩钢窗，防盗门，水泥地坪、墙面清水，毛坯；</p> <p>12 栋和 13 栋正在建设，截止现场勘察日 2022 年 4 月 20 日，主体框架建到 14 层，尚未竣工验收。本次评估 12 栋和 13 栋实物状况参照雍江壹号院 8 号楼 504 室交付标准：</p> <p>建筑物外墙：真石漆，内墙：砂浆抹平，顶棚：腻子找平，地面：水泥砂浆毛面，门：入户门为防盗门，其他门自理，窗：铝合金窗，厨房：双层中空玻璃，墙地面为水泥砂浆毛面，烟道孔洞预留，卫生间：墙地面为水泥砂浆抹面、一个水龙头（给水在卫生间）、洁具自理、水管进卫生间、预留厨房、阳台接口 1 个、留 1 个水龙头、其余用堵头封堵，阳台：钢制栏杆，电梯：品牌电梯，安防系统：可视电话、门禁系统预留接口，智能化主系统初始模块。</p> <p>其它：供电，设置独立电表，每户房间，1 个 15W 灯泡。</p> <p>电话、网络连通到每层弱电井（入户的配电箱（多家）），用房自行到营运商开通。预留分体空调位及管道孔位。</p> <p>公共空间：墙面：乳胶漆，天花：石膏板吊顶及隔栅式。地面、楼梯：水泥砂浆找平，金属栏杆，安装开关及照明灯。</p>

4、估价对象权益状况

估价对象权益状况一览表 表 1-4

土地使用权人	铜陵滨江房地产开发有限公司		
土地权证号	铜国用(2015)第 082937 号		
终止日期	住宅 70 年，终止日期 2082 年 12 月 15 日，商业 40 年，终止日期 2052 年 12 月 15 日		
土地使用权面积	97510.3 平方米		
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
不动产登记信息摘抄证明(编号)	2022012030、2022012032、2022012033、2022012034、2022012035、2022012036、2022012037、2022012038、2022012039、2022012040、2022012041、2022012042、2022012043、2022012044、2022012045、2022012046、2022012047、2022012048、2022012049、2022012050、2022012052、2022012053、2022012054、2022012055、2022012056、2022012057、2022012058、2022012059、2000012060、2022012061、2022012062、2022012063、2022012064、2022012065		
权利人	未提供相关资料		

共有情况	未提供相关资料	出租或占有情况	未提供相关资料
他项权利设立情况	未提供相关资料	其他特殊情况等	未提供相关资料

(五) 价值时点

二零二二年二月十七日 (为委托日期)

(六) 价值类型

1、价值类型：房地产市场价格。

2、价值定义：

房地产市场价格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，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

3、价值内涵：估价对象坐落于雍江壹号院 8 栋 504、12 栋 301、302、303、304、402、501、601、701、801、804、1101、1104、1201、1301、1401、1501、1801、1901、2101、2501、2701、2901、2904、3001、3004、13 栋 1204、1304、1404、1804、2304、2404、2504、2904 号，建筑面积 4631.15 平方米，建筑年代 2022 年；宗地红线内外土地开发程度均达到“六通”（通上水、通下水、通讯、通电、通路、通气），于价值时点在满足估价的全部假设和使用限制条件下的相应的国有出让城镇住宅用地土地使用权及建筑物所有权的市场价格。

(七) 估价原则

1、独立、客观、公正原则

所谓独立，一是要求估价机构本身应当是一个不依赖于他人、不受他人束缚的独立机构；二是要求估价机构和估价人员与估价对象及