

房地产估价报告

估价报告编号: 铜永评【2022】(房估)字第 F012 号

估价项目名称: 朱小燕、韩永胜位于万泰紫荆苑 7 栋二单元
602 室建筑面积 147.15 平方米, 阁楼面积
75.35 平方米住宅用途房地产价值评估

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: 刘伟 (注册号 3420210071)
徐丽云 (注册号 3420190014)

估价报告出具日期: 二零二二年七月十三日

致估价委托人函

铜陵市铜官区人民法院:

受贵方委托,我对位于万泰紫荆苑 7 栋二单元 602 室(建筑面积 147.15 平方米,阁楼面积 75.35 平方米)住宅用途房地产于价值时点二零二二年六月十三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。

估价对象房地产市场单价:¥6938 元/平方米

(大写:每平方米人民币陆仟玖佰叁拾捌元整)。

阁楼单价:¥3469 元/平方米

(大写:每平方米人民币叁仟肆佰陆拾玖元整)。

房地产市场总价值为¥128.23 万元

(大写:人民币壹佰贰拾捌万贰仟叁佰元整)。

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。

铜陵永正房地产土地评估有限公司
法定代表人:

二零二二年七月十三日

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：0562-2868071

(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：安徽省铜陵市铜官区爱国西村 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万泰紫荆苑 7 栋二单元 602 室及占用范围内的土地，建筑面积 147.15 平方米，阁楼面积 75.35 平方米，具体情况详见表 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	万泰紫荆苑 7 栋二单元 602 室
方位	四至：东至石城大道，南至翠湖一路，西至逸翠苑，北至逸顿国际大酒店。

位置状况	与重要场所(设施)的距离	距铜陵市市中心距离 3.6 公里。
	临街(路)状况	石城大道, 翠湖一路
	楼层	6/6F
	繁华程度描述	估价对象处于铜陵市二级住宅地段, 繁华程度较优。
交通状况	道路状况	估价对象所临道路有石城大道, 翠湖一路, 均为生活型主干道, 路况较好。
	出入可利用交通工具	附近有 19、23、26、39 路公交经过, 出行交通较便捷。
	交通管制情况	石城大道, 翠湖一路为生活型主干道, 道路通行有一定限制。
	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较整洁, 有翠湖公园、西湖湿地公园, 自然环境条件较优。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	附近有柏庄春暖花开家园、嘉华国际广场、铜化弘宇嘉玺、龙潭新村, 田苑小区、豪邦康城花园、中国建设银行, 中国工商银行、中国银行, 中国邮政储蓄银行等, 整体人文环境较优。
	景观	区域内自然景观较优。
外部配套设施	基础设施	在区域道路、供水、排水、供电、燃气、通讯等设施较优, 综合基础设施条件较优, 设施保持较好, 且保管较优, 保障率较优, 保障率在 95%以上。
	公共服务设施	区域内有万泰幼儿园、新苑小学、铜陵市柳园小学, 铜陵市第四中学等公共配套设施较齐全。

估价对象位置示意图: (方框内为估价对象所在位置):



4、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	万泰紫荆苑 7 栋二单元 602 室				
建筑面积 (m ²)	147.15 阁楼 75.35	房屋用途	住宅	建筑年代	2006 年
建筑结构	钢筋混凝土	建筑类型	多层	层次/总层数	6F/6F
权利性质	/	用途	/	土地级别	铜陵市二级住宅用地
土地使用权面积 (m ²)	/		使用期限	/	
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、照明设施较优，配套设施较优。				
实物状况分析	装修损坏严重, 设定为毛坯。				

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(2017)铜陵市不动产权第 0006264 号		
权利人	朱小燕、韩永胜		
不动产单元号	340705007002GB01130F00070604		
共有情况	共同共有	出租或占有情况	空置
他项权利设立情况	2016 年 08 月 30 日抵押给铜陵市住房置业担保中心, 抵押金额 29 万元, 不动产证明号皖(2017)铜陵市不动产证明第 0004124 号	其他特殊情况等	委托方未提供相关资料

(五) 价值时点

二零二二年六月十三日(为委托之日)

(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:估价对象坐落于万泰紫荆苑 7 栋二单元 602 室,建筑面积 147.15 平方米,阁楼面积 75.35 平方米,建筑年代 2006 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值。

(七) 估价依据

1、有关法律文件及行业法规

(1)、《中华人民共和国民法典》(十三届全国人大三次会议);

(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)、《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);

(4)、《中华人民共和国拍卖法》(中华人民共和国主席令第 23 号);

(5)、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释〔2018〕15 号);

(6)、《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273 号);

(7)、《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第 74 号、2008 年 1 月 1 日起施行,2019 年 4 月 23 日第二次修正);

(8)、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条

估价对象房地产市场单价：¥6938 元/平方米

(大写：每平方米人民币陆仟玖佰叁拾捌元整)。

阁楼单价：¥3469 元/平方米

(大写：每平方米人民币叁仟肆佰陆拾玖元整)。

房地产市场总价值为¥128.23 万元

(大写：人民币壹佰贰拾捌万贰仟叁佰元整)。

(十一) 注册房地产估价师

刘 伟 徐丽云

(十二) 实地查勘期

二零二二年六月二十八日

(十三) 估价作业日期

二零二二年六月十三日至二零二二年七月十三日。

(十四) 异议期

收到评估报告后五日内。

(十五) 估价报告应用的有效期

自本估价报告出具之日 2022 年 7 月 13 日起至 2023 年 7 月 12 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

二零二二年七月十三日

