

房地产估价报告

估价报告编号: 铜永评【2022】(房估)字第 F010 号

估价项目名称: 时代名门 12 号楼 104 室建筑面积 114.69 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: 周 婷 (注册号 3420210074)

徐丽云 (注册号 3420190014)

估价报告出具日期: 二零二二年七月一日

致估价委托人函

铜陵市铜官区人民法院:

受贵方委托, 我对位于时代名门 12 号楼 104 室 (建筑面积 114.69 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: ¥6060 元/平方米

(大写: 每平方米人民币陆仟零陆拾元整)。

房地产市场总价值为 ¥69.5 万元

(大写: 人民币陆拾玖万伍仟元整)。

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:



二零二二年七月廿九日
李喜



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时代名门 12 号楼 104 室及占用范围内的土地，建筑面积 114.69 平方米，具体状况详见表 1-1。

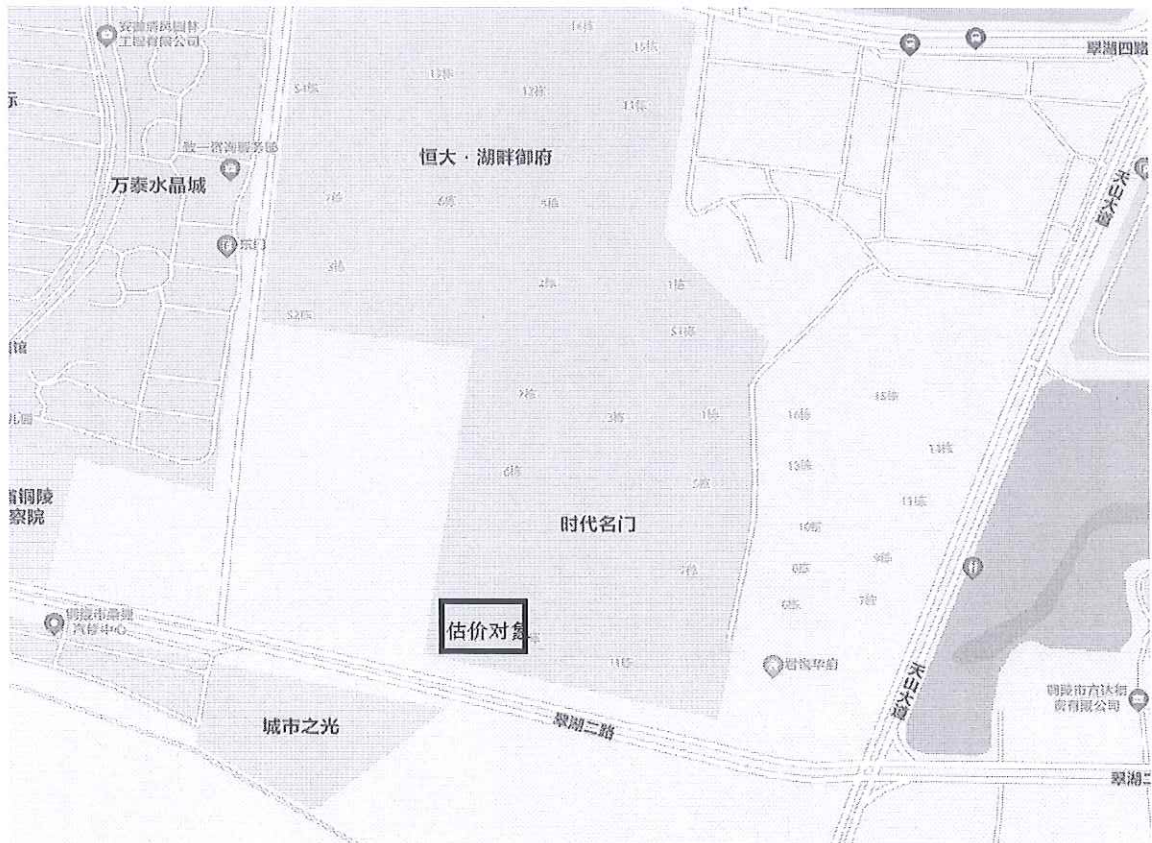
2、估价对象区位状况

估价对象区位状况一览表 表 1-1

位置 状况	坐落	时代名门 12 号楼 104 室
	方位	四至：东至君悦华府，南至翠湖二路，西至衡山大道，北至恒大湖畔御府。
	与重要场所(设施)的距离	距铜陵市市中心距离 4.7 公里。

	临街(路)状况	翠湖二路、衡山大道
	楼层	1/34F
	繁华程度描述	估价对象处于铜陵市二级住宅地段，繁华程度一般。
交通状况	道路状况	估价对象所临道路有翠湖二路、衡山大道，均为生活型主干道，路况较好。
	出入可利用交通工具	附近有 23 路公交经过，出行交通一般。
	交通管制情况	翠湖二路、衡山大道为生活型主干道，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	附近有五环国际、恒大湖畔御府、君悦华府、万泰水晶城等，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	区域内有铜陵学院、铜陵外国语学校、铜陵师范附属小学翠湖校区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)：



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	时代名门 12 号楼 104 室				
建筑面积 (m ²)	114.69	房屋用途	住宅	建筑年代	2021 年
建筑结构	钢筋混凝土	建筑类型	高层	层次/总层数	1F/34F
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	建筑物外墙真石漆，无法进入室内，从外部窗户查勘室内装修为毛坯，墙面清水，水泥地坪，彩钢窗，防盗门。				

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(2021)铜陵市不动产权第 0086538 号		
权利人	铜陵台新置业有限公司		
不动产单元号	340705007003GB15008F00120104		
共有情况	委托方未提供相关资料	出租或占有情况	空置
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

(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：房地产市场价值。

2、价值定义：

房地产市场价值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。

房地产市场总价值为 ¥69.5 万元
(大写: 人民币陆拾玖万伍仟元整)。

(十一) 注册房地产估价师

周 婷 徐丽云

(十二) 实地查勘期

二零二二年六月二十七日

(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一日。

(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 1 日起至 2023 年 6 月 30 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

二零二二年七月一日

