
房地产估价报告

估价项目名称：安徽省萧县瑞豪花园 1 幢 119、219 铺、61-101 铺、15-601 室、37-601 室、57-402 室、61-1603 室的房地产市场价格评估

估 价 方：瑞安市龙翔房地产评估事务所有限公司

估 价 人 员：注册房地产估价师 蔡建翔

注册房地产估价师 白直慧

估价作业日期：2019 年 3 月 21 日~2019 年 3 月 28 日

估价报告编号：瑞龙翔房评字（2019）第 020 号

目 录

第一部分	致委托方函	1
第二部分	估价师声明	3
第三部分	估价的假设和限制条件	4
第四部分	房地产估价结果报告	5
第五部分	房地产估价技术报告	10
第六部分	附件	10

第一部分 致委托方函

瑞安市人民法院：

受贵院委托，我公司于 2019 年 3 月 21 日指派专业估价人员对坐落于安徽省萧县瑞豪花园 1 幢 119、219 铺、61-101 铺、15-601 室、37-601 室、57-402 室、61-1603 室的房地产公开市场价值进行了评估。

估价对象：坐落于安徽省萧县瑞豪花园 1 幢 119、219 铺、61-101 铺、15-601 室、37-601 室、57-402 室、61-1603 室的房地产其所在四至为：东面为虎山公园，南面为交通西路，西面为虎山路，北面为淮海西路。具体产权情况如下：

编号	房屋栋号	建筑面积 (m ²)	总层数/所在层数	规划用途	土地性质
1	1 幢 119、219 铺	94.67	6/1-2	非住宅	出让
2	61-101 铺	266.75	16/1-2	商业服务	出让
3	15-601 室	145.01	6/6-跃层	住宅	出让
4	37-601 室	173.80	6/6-跃层	住宅	出让
5	57-402 室	159.02	6/6	住宅	出让
6	61-1603 室	180.83	16/16-跃层	住宅	出让
总计		1020.08			

2、估价目的：因法院办理案件需要，提供委估房地产市场价格参考。

3、价值时点：2019 年 3 月 18 日（委托之日）。

4、估价结果：估价人员根据估价目的，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用适宜的估价方法进行分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点的公开市场总价值为人民币 **5143000 元**，大写人民币伍佰壹拾肆万叁仟元整。

估价对象公开市场价值分户明细表

编号	房屋栋号	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
1	1 幢 119、219 铺	94.67	6000	568000
2	61-101 铺	266.75	4900	1307000
3	15-601 室	145.01	5500	798000
4	37-601 室	173.80	3800	660000
5	57-402 室	159.02	4900	779000
6	61-1603 室	180.83	5700	1031000
总计		1020.08		5143000
备注		估价结果取值精确到仟位		

注：1、本次估价结果未考虑办理不动产权证所需的一切税费和拍卖佣金；2、本次估价结果已考虑估价对象室内不可拆除的装修价值（例如：瓷砖、复合地板、吊顶等），但未考虑房屋室内设施，设备及家具的价值。

特此函告

瑞安市龙翔房地产评估事务所有限公司

法定代表人：蔡建翔

2019年3月28日

第二部分 估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本报告。
- 5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了现场查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托人提供的资料以及当前建筑行业标准或相关规范进行评估。但我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
- 6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。
- 7、委托方提供的估价相关资料是此次估价的重要依据，因此委托方对这些资料的完整性、真实性、准确性及引起的后果负责，我公司及估价人员不承担由此引起的后果及相关责任。

第三部分 估价的假设和限制条件

1、本次估价结果仅限于为委托方确定估价对象现行价值提供参考依据，若有其他用途，需根据估价目的另行评估。

2、由于本次估价的估价对象每处为一整体房地产，故本次估价是以估价对象能合法享用及分摊整体房地产的各项权益及各项服务配套设施为假设前提。

3、本次估价以估价对象拥有完整的物质实体状况和权益状况。

4、本次估价结果已包括室内装璜的价值。

5、本报告中估价结果为估价对象在二〇一九年三月十八日的公开市场价值，即在价值时点能够成交的正常价格，但不考虑未来市场变化风险与短期内强制处分等因素对房地产价值的影响。

6、假设估价对象无长期租约与他项权利限制已注销。

7、本房地产估价结果报告未经瑞安市龙翔房地产评估事务所有限公司书面同意，不得向委托方和按规定报送的有关部门外的单位和个人提供，亦不得将全部或部分内容见诸于任何公开媒体。评估技术报告仅在上级行业主管部门检查时才予以提供，一般不提供给委托方。

8、本房地产估价结果报告及其相关的房地产估价技术报告有效期为壹年。在报告有效期内，如果房地产的作价标准发生重大变化，并对房地产价值产生明显影响时，应重新进行估价。

第四部分 房地产估价结果报告

一、委托方

单位名称：浙江省瑞安市人民法院

督办人：黄国锋

联系电话：0577-65122072

二、估价机构

机构名称：瑞安市龙翔房地产评估事务所有限公司

机构地址：瑞安市宏祥锦园商业三幢 201 室

法定代表人：蔡建翔

联系电话：0577-65611501

资质等级：国家贰级

资质证书编号：浙建房估证字（2002）037 号

资质证书有效期：2019 年 1 月 3 日至 2022 年 1 月 3 日

工商营业执照注册号：330381000080135

三、估价对象

1、区位状况

估价对象坐落于安徽省萧县瑞豪花园 1 幢 119、219 铺、61-101 铺、15-601 室、37-601 室、57-402 室、61-1603 室，其所在四至为：东面为虎山公园，南面为交通西路，西面为虎山路，北面为淮海西路。区域内有小神童瑞豪幼儿园、萧县小神童幼儿园西园、希望幼儿园、萧县虎山学校、安徽省萧城一中、安徽省萧县龙耘中学等教育资源；北面有萧县人民政府会议中心，凤山国际大酒店（现为怡程酒店），周边配套较为齐全，能满足周边居民日常生活需求。临近交通主干道，有萧县 10 路、萧县 3 路等公交车途经，居民出行较方便，周边基本无污染，环境较适宜居住。

2、实物状况

根据现场查勘和查阅相关资料：

估价对象坐落于安徽省萧县瑞豪花园 1 幢 119、219 铺、61-101 铺、15-601 室、37-601 室、57-402 室、61-1603 室，建成年份为 2013 年，混合结构。

编号	房屋栋号	建筑面积 (m ²)	总层数/所在层数	朝向	装修	备注
1	1 幢 119、219 铺	94.67	6/1-2	朝淮海西路	毛坯	宽：3.6m
2	61-101 铺	266.75	16/1-2	朝淮海西路	毛坯	宽：7m
3	15-601 室	145.01	6/6-跃层	南北朝向西边套	毛坯	有电梯
4	37-601 室	173.80	6/6-跃层	南北朝向西边套	毛坯	
5	57-402 室	159.02	6/6	南北朝向东边套	毛坯	
6	61-1603 室	180.83	16/16-跃层	南北朝向中间套	毛坯	有电梯
总计		1020.08				

现门牌如下：

编号	房屋栋号	现门牌
1	1 幢 119、219 铺	现门牌无
2	61-101 铺	淮海西路 385 号
3	15-601 室	15 栋一单元 601 室
4	37-601 室	37 栋一单元 601 室
5	57-402 室	57 栋一单元 402 室
6	61-1603 室	61 栋一单元 1603 室
备注	61-101 铺与 61-102 铺（淮海西路 383 号）连通，无隔断。	

估价对象采光通风状况较好、维护状况较好。室内现状已腾空

3、权益状况

根据房产证登记信息复印件记载，估价对象房地产权益状况如下表所示：

权利人		蔡长春				
编号	房屋栋号	房屋坐落	产权证号	房屋性质 规划用途	建筑面积 (m ²)	登记时间

1	1幢119、 219铺	龙城镇淮海西路瑞豪 花园1幢119、219铺	房地权证萧龙城 字第157689号	商品房 非住宅	94.67	2015-10-21
2	61-101铺	萧县瑞豪花园 61-101铺	房地权证萧龙城 字第157496号	商品房 商业服务	266.75	2015-10-12
3	15-601室	龙城镇淮海西路 瑞豪花园15-601室	房地权证萧龙城 字第157691号	商品房 住宅	145.01	2015-10-21
4	37-601室	萧县瑞豪花园 37-601室	房地权证萧龙城 字第157693号	商品房 住宅	173.80	2015-10-21
5	57-402室	萧县瑞豪花园 57-402室	房地权证萧龙城 字第157694号	商品房 住宅	159.02	2015-10-21
6	61-1603室	萧县瑞豪花园 61-1603室	房地权证萧龙城 字第157549号	商品房 住宅	180.83	2015-10-12

权利人	蔡长春			
坐落	龙城镇淮海南路西段南侧			
房屋栋号	权利证号	使用权类型/用途	使用权面积 (m ²)	终止日期
1幢119、219铺	萧国用(2016)第110号	出让/商业	15.82	2047-12-9
61-101铺	萧国用(2016)第109号	出让/商业	24.01	2047-12-9
15-601室	萧国用(2016)第112号	出让/商业	25.10	2047-12-9
37-601室	萧国用(2016)第111号	出让/商业	26.42	2047-12-9
57-402室	萧国用(2016)第139号	出让/商业	24.60	2047-12-9
61-1603室	萧国用(2016)第107号	出让/商业	16.28	2047-12-9

四、估价目的

因法院办理案件需要，提供委估房地产市场价格参考。

五、价值时点

二〇一九年三月十八日（委托之日）。

六、价值类型与定义

本报告结论确定的价值为估价对象的公开市场价值。

七、估价依据

- 1、国家和地方的有关房地产的政策、法律、法规；
- 2、《房地产估价规范》；
- 3、类似地段同类房地产交易实例资料及市场询价；
- 4、产权登记资料；
- 5、现场查勘记录；
- 6、委托方提供的相关资料。

八、估价原则

本估价报告是在独立、客观、公正的前提下，遵循下列原则：

- 1、合法原则，即以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价。
- 2、最高最佳使用原则，即以估价对象的最高最佳使用为前提估价。
- 3、替代原则，即估价结果可以通过市场上地域相近、类型相似、用途相同的交易实例的成交价格进行比较和差异修正后确定。
- 4、价值时点原则，即估价结果是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

九、估价方法

采用市场比较法进行评估。

十、估价结果

我公司估价人员根据估价目的，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用适宜的估价方法进行分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点的公开市场价值为确定估价对象于价值时点的公开市场总价值为人民币**5143000**元，大写人民币伍佰壹拾肆万叁仟元整。

估价对象公开市场价值分户明细表

编号	房屋栋号	建筑面积（m ² ）	单价（元/m ² ）	总价（元）
1	1幢 119、219 铺	94.67	6000	568000

2	61-101 铺	266.75	4900	1307000
3	15-601 室	145.01	5500	798000
4	37-601 室	173.80	3800	660000
5	57-402 室	159.02	4900	779000
6	61-1603 室	180.83	5700	1031000
总计		1020.08		5143000
备注		估价结果取值精确到仟位		

注：1、本次估价结果未考虑办理不动产权证所需的一切税费和拍卖佣金；2、本次估价结果已考虑估价对象室内不可拆除的装修价值（例如：瓷砖、复合地板、吊顶等），但未考虑房屋室内设施，设备及家具的价值。

十一、估价报告的应用说明

本估价报告若出现文字或数字因打印、校对及其他原因发生误差时，敬请委托方及时通知本估价机构更正，以更正后的文字或数字为准。否则，误差部分无效。

十二、估价报告应用的有效期

本评估报告有效期为一年，即2019年3月28日至2020年3月27日。

十三、估价作业日期

2019年3月21日~2019年3月28日。

十四、估价人员

蔡建翔 注册房地产估价师

白直慧 注册房地产估价师

瑞安市龙翔房地产评估事务所有限公司

2019年3月28日

第五部分 房地产估价技术报告

(估价技术报告仅供估价机构存档和有关管理部门查阅)

(略)

第六部分 附件

- 1、估价对象位置图
- 2、估价对象现场查勘照片；
- 3、《价格评估委托书》（复印件）；
- 4、房产证、土地证（复印件）；
- 5、《估价机构资质证书》（复印件）；
- 6、《估价机构营业执照》（复印件）；
- 7、注册房地产估价师证书（复印件）