

# 房地产司法鉴定 估价报告

估价项目名称：

安庆市迎江区皖江大道 1188 号安庆碧桂园山水云间小区 212 幢一层 1 室（一至三层），迎江区双井街 116 医院北区宿舍 A 栋 2 单元 603 室，迎江区龙山路 98 号联通大厦八层南区的房地产司法鉴定价值评估

委托方：东至县人民法院  
估价方：北京华瑞行房地产评估咨询有限公司  
估价人员：郭波（注册号：3720100018）  
刘江雪（注册号：1320030018）  
估价报告编号：华瑞估报字(2019)190097号  
估价作业日期：2019年8月14日至2019年9月10日



扫描全能王 创建

## 致估价委托人函

东至县人民法院：

受贵方委托，我公司对坐落于安庆市迎江区皖江大道 1188 号安庆碧桂园山水云间小区 212 幢一层 1 室（一至三层），迎江区双井街 116 医院北区宿舍 A 栋 2 单元 603 室，迎江区龙山路 98 号联通大厦八层南区的房地产（房屋和分摊的土地使用权）司法鉴定价值进行了评估。《不动产登记信息》记载房地产权利人分别为：卢家平、钱旭红，卢家平，卢家平、钱旭红，权属证书号分别为：宜房字第 50054920 号、宜房字第 50054921 号，不动产权证明 2005994 号，宜房字第 50080833 号、宜房字第 50080834 号，规划用途分别为：住宅，住宅，商业服务，共有情况分别为：共同共有，单独所有，共同共有，结构类型为：钢混，混合，混合，建筑面积分别为：214.99 m<sup>2</sup>，97.14 m<sup>2</sup>，121.69 m<sup>2</sup>，总层数为：3 层，6 层，10 层，所在层分别：1-3 层、6 层、8 层，建成时间为：2014 年，2000 年，2000 年。

本公司估价人员根据估价目的并结合国家现行有关法律、法规和政策规定，经详实的实地查勘和市场调查，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，按照必要的估价程序，选用市场法、收益法等估价方法并结合估价经验，对估价对象实际情况和影响估价对象房地产市场价值的相关因素进行了认真细致的分析和测算，现将估价情况摘述如下：

估价目的：为房地产司法鉴定提供房地产市场价值参考依据。

价值定义：房地产司法鉴定价值为估价对象房地产于估价时点的市场价值。

估价时点：2019 年 8 月 14 日（本报告委托之日）

估价结果：（计价币种：人民币）

房号	建筑面积	折合单价	估价对象在估价时点的司法鉴定价值	人民币大写
迎江区皖江大道 1188 号安庆碧桂园山水云间小区 212 幢双拼别墅	214.99 m <sup>2</sup>	12000 元/m <sup>2</sup>	257.98 万元	贰佰伍拾柒万玖仟捌佰元整
迎江区双井街 116 医院北区宿舍 A 栋 2 单元 603 室	97.14 m <sup>2</sup>	8000 元/m <sup>2</sup>	77.71 万元	柒拾柒万柒仟壹佰元整



迎江区龙山路 98 号联通大厦八层南区	121.69 m <sup>2</sup>	8500 元/m <sup>2</sup>	103.43 万元	壹佰零叁万肆仟叁佰元整
合计	439.12 万元 人民币大写：肆佰叁拾玖万壹仟贰佰元整			

估价报告应用的有效期：本估价报告自出具之日起，有效期为壹年。

本次提交委托方估价报告份数：共四份；复印无效。

北京华瑞行房地产评估咨询有限公司



法定代表人 程群

二〇一九年九月十日





## 估价假设和限制条件

### 一、本次估价的假设前提

1、本报告估价结果是估价对象在 2019 年 8 月 14 日的市场价值（本次考虑到估价对象为短期内完成拍卖行为、一次性付款的特点，其价值可能会略低于市场价），该价值是在估价对象同一时点的市场基础上形成的。所谓市场价值是指估价对象在诸多假设条件下最可能形成的交易价格，这些假设条件主要有：

- ①具有一个公开、比较活跃、发达的房地产市场；
- ②估价对象能够自由地在市场上进行交易活动；
- ③交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；
- ④交易是在理性及非强制情况下自愿进行的，双方都能够掌握必要的市场信息，

不考虑特殊买者的附加出价；

⑤为使交易完成以及达成合理成交价格，需有一个合理的谈判周期，在这个周期内，市场状况、物理状态等是相对静止不变的。

2、估价对象现状用途符合最高最佳使用原则。

3、估价对象在估价时点处于完好状态并满足基本使用功能，能够按照规划用途在合理的使用期限内持续有效地使用。

4、本次评估中，估价人员没有考虑估价对象原有的抵押权及其担保物权，也没有考虑原有的租赁权及其他用益物权对估价对象价值的影响。

5、本次估价装潢价值评估范围为室内不可移动装潢部分（如：地面地砖、墙面砖等），不考虑家具、电器等方面的价值。

6、本报告的估价时点为委托方的委托日期即：2019 年 8 月 14 日，估价人员的现场查看之日为 2018 年 8 月 15 日。本次估价以估价对象于现场查看之日的权益状况和实物状况与估价时点的状况是一致的，并以此作为本次估价的前提。

### 二、未经调查确认或无法调查确认的资料数据

1、本报告提供的在假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值，估价对象于估价时点未设立抵押或原有抵押已经注销、未拖欠建筑工程款等，法定优先受偿款为零。本次估价以此为依据进行，并对假设前提不承担相应责任。

2、估价人员未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次估价假设



估价对象无基础、结构等方面的重大质量问题，并对此假设前提不承担相应责任。

3、估价对象在估价时点处于完好状态并满足基本使用功能，能够按照规划用途在合理的使用期限内持续有效地使用。

4、本次评估中，估价人员没有考虑估价对象原有的抵押权及其担保物权，也没有考虑原有的租赁权及其他用益物权对估价对象价值的影响。

### 三、估价中未考虑的因素及一些特殊处理

1、估价结果是反映估价对象于估价时点、在本次估价目的下的市场价值参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策变化、市场供应关系变化、市场结构变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果将随之发生相应变化。

2、估价结果未考虑未来可能发生的处置风险。但在本估价报告中已对有关问题进行了一定的分析和提示。

3、估价结果未考虑估价对象及其运营企业已承担的债务、新的债务，以及运营决策失误或市场运作失当等因素，对其价值的影响。

4、估价结果未考虑估价对象租赁、抵押、查封等因素的影响。

### 四、本估价报告使用的限制条件

1、本估价报告按估价目的提供给委托人使用，不作他用。若改变估价目的而使用本估价报告，需向本估价公司咨询后做必要修正，甚至重新估价。

2、本估价报告仅供委托人使用，未经本公司同意，不得向委托人和估价报告审查部门之外的任何单位和个人提供。报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

3、房地产估价结果具有很强的时效性，在一定条件和环境下得出的结果只适用于特定的时期。因此，本次估价的结果是估价对象在估价时点下的价值，不能将该估价结果作为估价对象在其他时点下的价值；同时本估价报告的应用必须在本报告所确定的应用有效期内。

4、本估价报告应用的有效期为自出具估价报告之日起原则上为一年，自2019年9月10日至2020年9月9日止。

5、在有效期内，如果国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，致使房地产市场价格波动较大，或估价对象本身状况发生较大变化，并且对估价结果产生明显影响时，有效期应当不超过半年。委托方如继续使用本估价报告，应委托估价机构





进行相应调整或重新估价。如果使用本估价结果的时间超出上述应用有效期，我们对此结果造成的损失不负任何责任。

### 五、其他声明事项

出于职业责任，我们与委托方进行必要沟通，避免对本估价报告使用不当的情况发生，提示估价报告使用者合理并恰当使用估价报告，并声明不承担相关当事人决策的责任。



# 房地产估价结果报告

## 一、委托方

姓名：东至县人民法院

联系电话：0566-7028183

## 二、估价方

估价机构：北京华瑞行房地产评估咨询有限公司

资质等级：一级

资质证书编号：建房估证字 [2012] 077 号

资质证书有效期：2018 年 7 月 1 日至 2021 年 6 月 30 日

营业执照注册号：91340200734985136M

营业期限：2002 年 02 月 28 日至 2023 年 02 月 27 日

法定代表人：程群

机构地址：北京市朝阳区安苑路 11 号西楼 306 室

## 三、估价对象

### (一) 估价对象界定

本次估价对象范围为委托方产权范围内的房屋和分摊的土地使用权。

### (二) 估价对象概况

#### 1、估价对象位置

估价对象是指位于安庆市迎江区皖江大道 1188 号安庆碧桂园山水云间小区 212 幢一层 1 室（一至三层），迎江区双井街 116 医院北区宿舍 A 栋 2 单元 603 室，迎江区龙山路 98 号联通大厦八层南区的住宅及商业房地产，分别坐落于皖江大道南侧，双井街东侧，龙山路东侧，该估价对象碧桂园山水云间小区别墅四至：东至港口路，南至华中东路，西至潜江路，北至皖江大道；116 医院北区宿舍 A 栋四至：东至宣城路，西至双井街，南至健康路，北至菱湖南路；联通大厦四至：东至东围墙街，南至人民路步行街，西至龙山路，北至近圣路。

#### 2、估价对象实物状况

碧桂园山水云间小区 212 幢状况：估价对象所在占地面积较大，形状较规则，地势较平坦，地质条件较好。场地平整，基础设施完善程度高，为“六通一平”。



116 医院北区宿舍 A 栋状况：估价对象所在占地面积一般，形状较规则，地势较平坦，地质条件较好。场地平整，基础设施完善程度高，为“六通一平”。

龙山路联通大厦状况：估价对象所在占地面积一般，形状较规则，地势较平坦，地质条件较好。场地平整，基础设施完善程度高，为“六通一平”。

建筑物状况：估价对象，所在楼房分别为东西走向、南北朝向的 3 层，6 层，10 层的住宅及商业房产。建筑质量完好，建成于 2014 年，2000 年，2000 年。室内通风、采光状况较好。室内装饰装修及设施设备状况详见下表：

类别 楼层	墙面	地面	天棚	门窗	设施设备	设计用途	维护保养
碧桂园山水云间 212 幢双拼别墅	外墙墙砖，涂料粉刷，内墙墙砖、乳胶漆粉刷	地砖、地板	吊顶	防盗门、入户铁门、木门、塑钢窗	通上、下水、供电	住宅	较好
116 医院北区宿舍 A 栋 2 单元 603 室	-	-	-	塑钢窗、防盗门	通上、下水、供电	住宅	一般
龙山路 98 号联通 大厦	外墙墙砖、内墙乳胶漆	地砖	普通吊顶	塑钢窗、防盗门	通上、下水、供电、中央空调	商业服务	一般

备注：其中山水云间 212 幢 1 室双拼别墅由于未进入现场，仅从窗户查看到部分室内情况，116 医院北区宿舍 A 栋 2 单元 603 未进入现场。

### 3、估价对象权益状况

《不动产登记信息》记载，房屋坐落：安庆市迎江区皖江大道 1188 号安庆碧桂园山水云间小区 212 幢一层 1 室（一至三层），迎江区双井街 116 医院北区宿舍 A 栋 2 单元 603 室，迎江区龙山路 98 号联通大厦八层南区的住宅及商业用房，房地产权利人：卢家平、钱旭红，卢家平，卢家平、钱旭红，权属证书号：宜房字第 50054920 号、宜房字第 50054921 号，不动产权证明 2005994 号，宜房字第 50080833 号、宜房字第 50080834 号，设计用途：住宅，住宅，商业服务，结构类型：钢混，混合，混合，建筑总面积：214.99 m<sup>2</sup>，97.14 m<sup>2</sup>，121.69 m<sup>2</sup>，总层数：3 层，6 层，10 层，所在层：1-3 层、6 层、8 层，建成时间：2014 年，2000 年，2000 年。

### 四、估价目的

为房地产司法鉴定提供房地产市场价值参考依据。

### 五、估价时点

2019 年 8 月 14 日（本报告委托之日）

### 六、价值类型





在公开市场上最可能形成的价格。公开市场是指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济效益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性。

## 七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

### （一）独立、客观、公正原则

独立，是要求房地产估价时不应受外界不合理因素的干扰和影响。客观，是要求房地产估价时要尽可能地减少估价人员的主观意志对估价过程和估价结论的影响。房地产估价并非由估价人员主观地确定市场价值，而是客观地反映市场价值的形成过程和结果。房地产估价应力求客观、准确、合理地模拟市场的价格形成过程将估价对象的客观合理价格或价值反映出来。公正，是要求房地产估价时必须站在中立的立场上，不偏袒当事人的某一方，特别是不可有意无意地偏向估价委托人。

### （二）合法原则

房地产估价应遵循合法原则，即必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。

### （三）最高最佳使用原则

是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用方式。在合法前提下的最高最佳使用是能使该房地产获利最大的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，达到最高最佳使用状态。

### （四）价值时点原则

房地产市场是不断变化的，影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产价格自然也是不断变化的。因此，房地产价格具有很强的时间性，每一个价格都对应着一个具体的时间。这一具体时间（价值时点）通常是由估价目的决定的。

### （五）替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产市场价值也同样遵循替代规律，某房地产



在公开市场上最可能形成的价格。公开市场是指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济效益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性。

## 七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

### （一）独立、客观、公正原则

独立，是要求房地产估价时不应受外界不合理因素的干扰和影响。客观，是要求房地产估价时要尽可能地减少估价人员的主观意志对估价过程和估价结论的影响。房地产估价并非由估价人员主观地确定市场价值，而是客观地反映市场价值的形成过程和结果。房地产估价应力求客观、准确、合理地模拟市场的价格形成过程将估价对象的客观合理价格或价值反映出来。公正，是要求房地产估价时必须站在中立的立场上，不偏袒当事人的某一方，特别是不可有意无意地偏向估价委托人。

### （二）合法原则

房地产估价应遵循合法原则，即必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。

### （三）最高最佳使用原则

是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用方式。在合法前提下的最高最佳使用是能使该房地产获利最大的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，达到最高最佳使用状态。

### （四）价值时点原则

房地产市场是不断变化的，影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产价格自然也是不断变化的。因此，房地产价格具有很强的时间性，每一个价格都对应着一个具体的时间。这一具体时间（价值时点）通常是由估价目的决定的。

### （五）替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产市场价值也同样遵循替代规律，某房地产





市场价值，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产市场价值所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。替代原则是比较法的理论基础。

## 八、估价依据

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；

(二) 本次估价采用的技术规程

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》；

(三) 委托方提供的有关资料

- 1、鉴定委托书
- 2、委托方提供其他相关资料(委托人提供，复印取得)
- 3、《不动产登记信息》(委托人提供，复印取得)

(四) 估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料。

- 1、估价对象现场勘查资料。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》，通行的房地产价格评估主要方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法等。本报告估价方法的选择按照房地产估价的技术规范，根据当地房地产市场情况并结合估价对象具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。估价人员在实地查勘并结合实际状况的基础上认为，估价对象为商业用房，商业房地产的转售转租比较频繁，较易获得比较实例，宜采用比较法进行估价；同时商业用房可对外租赁具有获取收益能力，可采用收益法进行估价。

1、比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格作适当修正（交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等）。以此估算估价对象客观合理价格的一种估价方法。

2、收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格的一种估价方法。

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，经过周密准确的测算，



在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，综合分析考虑，最终确定的评估结果如下：

房号	建筑面积	折合单价	估价对象在估价时点的司法鉴定价值	人民币大写
迎江区皖江大道 1188 号安庆碧桂园山水云间小区 212 幢双拼别墅	214.99 m <sup>2</sup>	12000 元/m <sup>2</sup>	257.98 万元	贰佰伍拾柒万玖仟捌佰元整
迎江区双井街 116 医院北区宿舍 A 栋 2 单元 603 室	97.14 m <sup>2</sup>	8000 元/m <sup>2</sup>	77.71 万元	柒拾柒万柒仟壹佰元整
迎江区龙山路 98 号联通大厦八层南区	121.69 m <sup>2</sup>	8500 元/m <sup>2</sup>	103.43 万元	壹佰零叁万肆仟叁佰元整
合计		439.12 万元	人民币大写：肆佰叁拾玖万壹仟贰佰元整	

### 十一、注册房地产估价师

郭波（签名）：

注册号：3720100018



刘江雪（签名）：

注册号：1320030018



### 十二、估价作业期

2019 年 8 月 14 日至 2019 年 9 月 10 日

### 十三、有关说明

1、估价结果是估价人员模拟市场形成价格的机制和过程

将估价对象客观存在的价格或价值揭示、显示出来。估价结果不应当被认为是对象可实现价格的保证。

2、关于估价对象权属证件的合法性、有效性

登记机关将在办理转让、拍卖、抵押登记时予以确认，权属有瑕疵的依法不能办理相关手续，我们提请报告使用人关注此点。

3、本估价报告

正本一式四份，其中三份交由估价委托人使用，一份为本公司留档，除此以外的任何形式的非正本均无使用效力。

本估价结果仅供委托方参考出于职业责任，避免对本估价报告使用不当的情况发生，提示估价报告使用者合理并恰当使用估价报告，并声明不承担相关当事人决策的责任。





# 估价技术报告

## 一、估价对象实物状况描述与分析

估价对象是指位于安庆市迎江区皖江大道 1188 号安庆碧桂园山水云间小区 212 幢一层 1 室（一至三层），迎江区双井街 116 医院北区宿舍 A 栋 2 单元 603 室，迎江区龙山路 98 号联通大厦八层南区的住宅及商业房地产，分别坐落于皖江大道南侧，双井街东侧，龙山路东侧，该估价对象碧桂园山水云间小区别墅四至：东至港口路，南至华中东路，西至潜江路，北至皖江大道；116 医院北区宿舍 A 栋四至：东至宣城路，西至双井街，南至健康路，北至菱湖南路；联通大厦四至：东至东围墙街，南至人民路步行街，西至龙山路，北至近圣路。

### 2、估价对象实物状况

碧桂园山水云间小区 212 幢状况：估价对象所在占地面积较大，形状较规则，地势较平坦，地质条件较好。场地平整，基础设施完善程度高，为“六通一平”。

116 医院北区宿舍 A 栋状况：估价对象所在占地面积一般，形状较规则，地势较平坦，地质条件较好。场地平整，基础设施完善程度高，为“六通一平”。

龙山路联通大厦状况：估价对象所在占地面积一般，形状较规则，地势较平坦，地质条件较好。场地平整，基础设施完善程度高，为“六通一平”。

建筑物状况：估价对象，所在楼房分别为东西走向、南北朝向的 3 层，6 层，10 层的住宅及商业房产。建筑质量完好，建成于 2014 年，2000 年，2000 年。室内通风、采光状况较好。室内装饰装修及设施设备状况详见下表：

类别 楼层	墙面	地面	天棚	门窗	设施设备	设计用途	维护保养
碧桂园山水云间 212 幢双拼别墅	外墙墙砖，涂料粉刷，内墙墙砖、乳胶漆粉刷	地砖、地板	吊顶	防盗门、入户铁门、木门、塑钢窗	通上、下水、供电	住宅	较好
116 医院北区宿舍 A 栋 2 单元 603 室	-	-	-	塑钢窗、防盗门	通上、下水、供电	住宅	一般
龙山路 98 号联通 大厦	外墙墙砖、内墙乳胶漆	地砖	普通吊顶	塑钢窗、防盗门	通上、下水、供电、中央空调	商业服务	一般

备注：其中山水云间 212 幢 1 室双拼别墅由于未进入现场，仅从窗户查看到部分室内情况，116 医院北区宿舍 A 栋 2 单元 603 未进入现场。

### 3、估价对象权益状况



《不动产登记信息》记载，房屋坐落：安庆市迎江区皖江大道 1188 号安庆碧桂园山水云间小区 212 幢一层 1 室（一至三层），迎江区双井街 116 医院北区宿舍 A 栋 2 单元 603 室，迎江区龙山路 98 号联通大厦八层南区的住宅及商业用房，房地产权利人：卢家平、钱旭红，卢家平，卢家平、钱旭红，权属证书号：宜房字第 50054920 号、宜房字第 50054921 号，不动产权证明 2005994 号，宜房字第 50080833 号、宜房字第 50080834 号，设计用途：住宅，住宅，商业服务，结构类型：钢混，混合，混合，建筑总面积：214.99 m<sup>2</sup>，97.14 m<sup>2</sup>，121.69 m<sup>2</sup>，总层数：3 层，6 层，10 层，所在层：1-3 层、6 层、8 层，建成时间：2014 年，2000 年，2000 年。

## 二、市场背景描述与分析

近几年，安庆房地产业在国家一系列宏观调控政策的引导下发展速度较快，房地产开发总体保持着健康稳定的增长态势，房价直线上涨，但未出现大起大落。针对商业房地产而言，由于其通常状况下价值量加大，市场需求量受区位影响较大，商业繁华程度越高地区的需求量越大，价格也越高。

安庆，古称舒州，别称宜城，简称“宜”。位于安徽省西南部，长江下游北岸，皖河入江处，安庆素有“万里长江此封喉，吴楚分疆第一州”的美誉。国家历史文化名城，中国优秀旅游城市，国家园林城市，国家森林城市，素有中国“黄梅戏乡”之称，国粹京剧的起源地。

安庆有着“千年古城、文化之邦、百年省会、戏剧之乡”之称，是皖西南区域中心城市，皖西南政治、经济、文化、科教、交通和航运中心，皖赣鄂三省交界处全国重要的综合交通枢纽和军事战略要地。长三角城市群主要成员之一，长江经济带通关一体化核心城市，皖南国际旅游文化示范区重点城市，皖江城市带承接产业转移示范区核心城市。随着近几年安庆收入的不断提高，安庆消费能力仍有较大的提升空间，据调查，公共管理、卫生、教育三行业收入高于平均水平，且就业人数较多，潜在购买力最强，制造业等企业员工购买力有限。安庆市初步形成了石油化工、轻纺食品、机械及汽车零部件、商贸流通四大支柱产业，以及农业、文化旅游、建材器械、医药、船舶、航空、电子商务等新兴环保、高科技、服务产业。国务院批复的国家级《皖江城市带承接产业转移示范区规划》中，明确定位：安庆，是全省三大区域中心城市之一、三大产业组团之一、六大交通枢纽之一、现代化历史文化名城，打造带动皖西南、辐射皖赣鄂交界地区的区域中心城市，建设全国重要的石化和轻纺产业基地。2013 年，安庆市以 GDP1500 亿元跻身安徽省前三甲，跨越千亿元，创历史新高





了解，具体运营费用根据估价对象该类房地产租赁市场的实际状况确定。

### 3、价格确定

综合分析上述两种方法的测算结果，考虑估价对象为商业用房的特性及房地产价格的合理性，以上两种方法所测算出的价格，从不同角度反映了估价对象的价格水平，但因池州市房地产租赁市场欠完善，市场租金标准相对较低，导致收益法计算结果偏低，而市场法的结果更能真实反映出估价对象在估价时点的价格。经估价师反复研究商榷，估价师经综合分析决定本次估价只采用市场比较法计算结果作为最终结果，舍去收益法计算结果。

### 六、估价结果确定



估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，经过周密准确的测算，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，综合分析考虑，最终确定的评估结果如下：

房号	建筑面积	折合单价	估价对象在估价时点的司法鉴定价值	人民币大写
迎江区皖江大道 1188 号安庆碧桂园山水云间小区 212 幢双拼别墅	214.99 m <sup>2</sup>	12000 元/m <sup>2</sup>	257.98 万元	贰佰伍拾柒万玖仟捌佰元整
迎江区双井街 116 医院北区宿舍 A 栋 2 单元 603 室	97.14 m <sup>2</sup>	8000 元/m <sup>2</sup>	77.71 万元	柒拾柒万柒仟壹佰元整
迎江区龙山路 98 号联通大厦八层南区	121.69 m <sup>2</sup>	8500 元/m <sup>2</sup>	103.43 万元	壹佰零叁万肆仟叁佰元整
合计			439.12 万元	人民币大写：肆佰叁拾玖万壹仟贰佰元整



# 东至县人民法院（ 鉴定 ） 委托书

编号：（00051）（2019）皖 1721 执恢 106 号

委托单位	东至县人民法院	联系电话	0566-7028183 13905664599
委托日期	年 月 日	联系人	陈高楼
受委托单位	北京华瑞行房地产评估咨询有限公司池州分公司	联系电话	
委托事项简介	（详见鉴定申请）	标 的	
	是否首次委托：（是） 系第 1 次委托		
送检材料（名称、数量、是否原件）： 申请、相关材料等			
委托事项、要求： 对被执行人卢家平所有的三套房产（房产证号：宜房字第 50054920 号、宜房字第 50080833 号及不动产权证号：2005994 号）进行评估			
<p>约定事项：</p> <p>1、受委托单位对委托案件所涉及的有关国家机密、商业秘密、个人隐私和其他不能公开的材料以及专业人员之间不同的意见，应当保守秘密；</p> <p>2、受委托单位应当在接受委托之日起 30 个工作日内出具结论报告；期间内不能出具结论报告的，应及时向委托单位提交书面延期报告，经批准同意后可以适当延长期限；否则，委托单位可以解除委托；</p> <p>3、专业人员有依法出庭宣读结论报告并回答相关提问的义务；</p> <p>4、专业人员不得私自会见案件当事人、出现场或回答与案件相关的咨询；</p>			
备注			
			

本委托书一式两份，委托单位和被委托单位各执一份



扫描全能王 创建



权利人	卢家平	证件号码	342829196412154019
不动产权证号(证明)	2005994	坐落	迎江区双井街116医院北区宿舍A栋2单元603室
用途	住宅	面积(平方米)	97.14
是否抵押	已抵押	是否查封	无查封

查询日期: 2019年4月16日14时56分  
 领取人(签字):  
 查询单位(盖章):

注: 该查询记录指依法已登记的不动产登记信息, 本次查询范围仅限本单位所辖范围, 本次查询范围仅限本单位现用不动产统一登记信息管理平台登记范围。根据《不动产登记暂行条例》第二十八条规定, 不得将查询获得的不动产登记资料用于其他目的; 未经权利人同意, 不得泄露查询获得的不动产登记资料。



双井街 116 医院北区宿舍 A 栋 2 单元 603 室



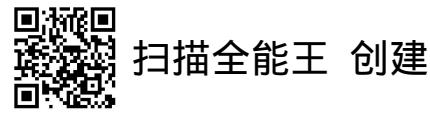


# 住宅房地产实地查看记录表

房屋坐落: <u>杭州西湖区双马街116号</u>		房屋所有人: <u>卢家子</u>		房屋所有权证号: <u>20057944</u>	
土地证号: <u>A籍5号元603号</u>	使用权类型: <u>出让</u>	土地面积: <u>      </u> m <sup>2</sup>	土地使用权终止日期: <u>      </u>	土地用途: <u>住宅</u>	
土地形状: <u>      </u>	房屋登记用途: <u>住宅</u>	建筑面积: <u>97.14</u> m <sup>2</sup>	建筑结构: <u>      </u>		
所在楼层/总楼层: <u>6/6</u> 层		使用状况: <input type="checkbox"/> 自用 <input type="checkbox"/> 空置 <input type="checkbox"/> 出租	层高(米): <u>      </u>		成新率: <u>      </u>
现状用途: <input checked="" type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 办公 <input type="checkbox"/> 商铺	户型结构: <u>      </u> 房 <u>      </u> 厅 <u>      </u> 厨 <u>      </u> 卫 <u>      </u> 阳	建成时间: <u>200</u>		朝向: <u>      </u>	
使用状况: <input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏 <input type="checkbox"/> 危房		评估目的: <u>司法鉴定</u>		物管类型: <input type="checkbox"/> 小区 <input type="checkbox"/> 大院 <input type="checkbox"/> 单体楼 <input type="checkbox"/> 封闭 <input type="checkbox"/> 半封闭 <input type="checkbox"/> 开放	
维修保养: <input type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差		通风采光: <input type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差	四至: 东: <u>官城路</u> 西: <u>双马街</u> 南: <u>健康路</u> 北: <u>彩虹南路</u>		
公交线路: <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无 共 <u>7</u> 条线路步行 <u>15</u> 分钟		景观: <input type="checkbox"/> 公园 <input type="checkbox"/> 小区园景 <input type="checkbox"/> 望江 <input type="checkbox"/> 人工湖 <input type="checkbox"/> 山口 <input type="checkbox"/> 球场 <input type="checkbox"/> 泳池 <input type="checkbox"/> 无 小区配套: <u>      </u>			
物业设施及管理	电梯: <input type="checkbox"/> 部客梯 <input type="checkbox"/> 货梯 每层 <u>      </u> 户 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏	房屋间距: <u>      </u>	车位比重: <u>      </u>		
	水电: <input type="checkbox"/> 明敷 <input type="checkbox"/> 暗敷 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏	临街状况: <u>      </u>	使用状况: <u>      </u>		
	消防: <input type="checkbox"/> 消防栓 <input type="checkbox"/> 自动喷淋 <input type="checkbox"/> 烟感报警 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏	通讯: <input type="checkbox"/> 电话 <input type="checkbox"/> 有线电视 <input type="checkbox"/> 网络 <input type="checkbox"/> 完好	管道煤气: <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无		
	物业管理: <input type="checkbox"/> 防盗门 <input type="checkbox"/> 自动对讲系统 <input type="checkbox"/> 可视对讲系统 <input type="checkbox"/> 小区监视系统 <input type="checkbox"/> 24小时保安 <input type="checkbox"/> 无保安 物业收费: 每平方 <u>      </u> 元	周边配套: <input type="checkbox"/> 商场 <input type="checkbox"/> 幼儿园 <input type="checkbox"/> 学校 <input type="checkbox"/> 医院 <input type="checkbox"/> 邮局 <input type="checkbox"/> 银行 <input type="checkbox"/> 菜市场 <input type="checkbox"/> 超市 <input type="checkbox"/> 公园 <input type="checkbox"/> 体育设施 <input type="checkbox"/> 酒店 <input type="checkbox"/> 娱乐休闲			
物业外墙: <u>      </u>		装修档次: <input type="checkbox"/> 毛坯 <input type="checkbox"/> 简装 <input type="checkbox"/> 精装		楼梯间、门厅、大堂: 地面: <u>      </u> 墙面: <u>      </u> 顶棚: <u>      </u> 其他: <u>      </u>	
公共通道: 地面: <u>      </u> 墙面: <u>      </u> 顶棚: <u>      </u> 其他: <u>      </u>		内部装修: <u>      </u> 基本状况 <u>      </u> 使用现状 <u>      </u>			
客餐厅	地面: <u>      </u>	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏			
	墙面: <u>      </u>	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏			
	顶棚: <u>      </u>	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏			
	门: <u>      </u>	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏			
	窗: <u>      </u>	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏			
	柜体: <u>      </u>	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏			
房间	地面: <u>      </u>	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏			
	墙面: <u>      </u>	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏			
	顶棚: <u>      </u>	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏			
	门: <u>      </u>	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏			
	窗: <u>      </u>	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏			
厨房	地面: <u>      </u>	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏			
	墙面: <u>      </u>	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏			
	顶棚: <u>      </u>	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏			
	其他: <u>      </u>	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏			
主卫生间	地面: <u>      </u>	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏			
	墙面: <u>      </u>	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏			
	顶棚: <u>      </u>	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏			
其他: <u>      </u>	外阳台 <u>      </u> 个 内阳台 <u>      </u> 个		附属物: <u>      </u>	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏	
法定优先受偿款	拖欠建设工程款 <u>      </u> 元 拖欠土地出让金 <u>      </u> 元 拖欠报建费 <u>      </u> 元		拖欠税费 <u>      </u> 元 已抵押担保的债权数额 <u>      </u> 元 其它法定优先受偿款 <u>      </u> 元		
备注	<u>无法进入现场查看</u>				

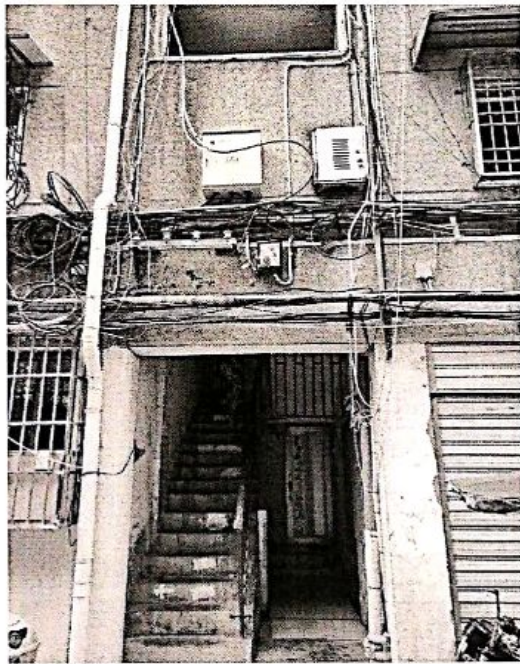
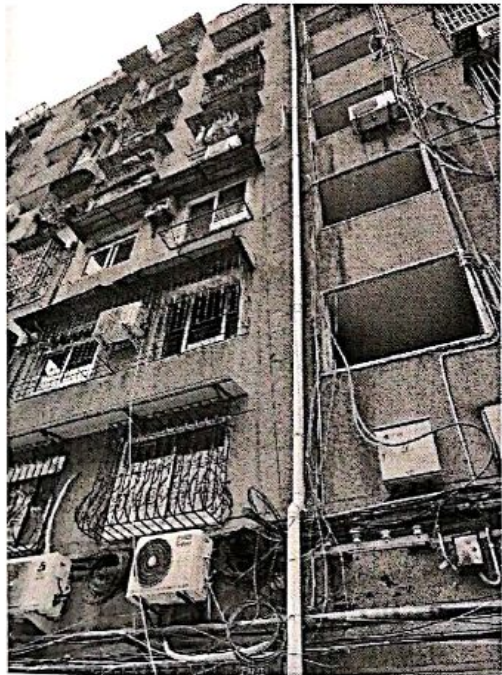
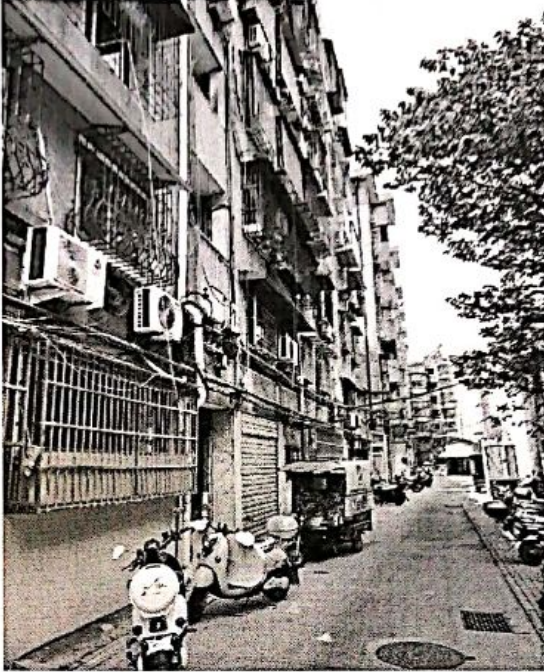
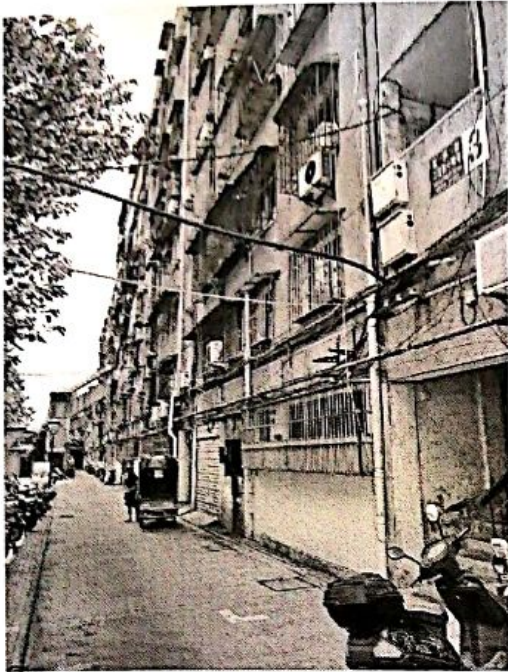
在查看表背面绘制现场平面草图及记载市场案例调查情况，表内未涉及到的内容可在表的背面加以详细记录。此表必须归入报告档案内。

产权人(签字):             领看人(签字):             第三方证人(签字): 宋金祥  
 查看人(签字):             估价师(签字): 张立梅      查看日期: 2019.8.15  
 产权人地址及联系方式:       





双井街 116 医院北区宿舍 A 栋 2 单元 603 室





中华人民共和国  
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：北京华瑞行房地产评估咨询有限公司

法定代表人：程群

(执行事务合伙人)

住所：北京市朝阳区安苑路11号西楼306室

统一社会信用代码：91340200734985136M

备案等级：一级

证书编号：建房估备字[2012]077号

有效期限：2018年7月1日 至 2021年6月30日





# 营业执照

(副本) (1-1)

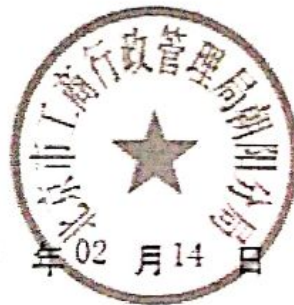
统一社会信用代码 91340200734985136M

名称 北京华瑞行房地产评估咨询有限公司  
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
 住所 北京市朝阳区安苑路11号西楼306室  
 法定代表人 程群  
 注册资本 500万元  
 成立日期 2002年02月28日  
 营业期限 2002年02月28日至 2023年02月27日  
 经营范围 工程造价咨询; 项目管理; 工程监理服务; 房地产估价; 房地产经纪; 房地产投资咨询; 价格评估; 土地登记代理; 土地规划咨询; 招标代理; 环境污染设施运营。(企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2018 年 02 月 14 日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。







# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91241700MA288X62X0(1-1)

名称 北京华瑞行房地产评估咨询有限公司滁州分公司  
 类型 有限责任公司分公司(自然人投资或控股)  
 营业场所 安徽省池州市贵池区高桥镇工业集中区厂房二楼办公移  
 负责人 郭波  
 成立日期 2013年08月23日  
 营业期限 / 长期  
 经营范围 在总公司经营范围内开展活动。(依法须经批准的项目,经相关部门核准后方可开展经营活动)



登记机关



2018年02月09日





本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00166217

姓名 / Full name

刘江雪

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

420111197407305549

注册号 / Registration No.

1320030018

执业机构 / Employer

北京华瑞行房地产评估咨询有限公司  
池州分公司

有效期至 / Date of expiry

2021-10-29

持证人签名 / Bearer's signature

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00177824

姓名 / Full name

郭波

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

370911198203155618

注册号 / Registration No.

3720100018

执业机构 / Employer

北京华瑞行房地产评估咨询有限公司  
池州分公司

有效期至 / Date of expiry

2022-5-23

持证人签名 / Bearer's signature



扫描全能王 创建