

房地产估价报告



扫描二维码获取报告信息

天瑞华房[2020]0108号

估价项目名称：王汉生位于铜陵市枞阳县枞阳镇瑞景花园6#楼301室
共115.36m²住宅房地产市场价格评估

委托方：枞阳县人民法院

估价方：安徽天瑞华房地产评估有限公司

估价人员：耿琴、周真会

估价作业日期：2020/7/3 - 2020/7/23

报告备案编号：1053920422923

可在皖房网报告查询平台查询真伪

报告日期:2020/7/24



由 扫描全能王 扫描创建

房地产估价报告

项目名称：王汉生位于铜陵市枞阳县枞阳镇瑞景花园 6#
楼 301 室共 115.36 m²住宅房地产市场价格价值评
估

委托方：枞阳县人民法院

评估机构：安徽天瑞华房地产评估有限公司

注册房地产估价师：耿琴 周真会

估价作业日期：2020 年 7 月 3 日至 2020 年 7 月 23 日

估价报告编号：天瑞华房（2020）0108 号



致估价委托方函

枞阳县人民法院:

我公司接受贵院的委托,对王汉生位于铜陵市枞阳县枞阳镇瑞景花园 6# 楼 301 室共 115.36 m²住宅房地产市场价值进行了评估,价值时点为 2020 年 7 月 3 日,估价目的是为枞阳县人民法院执行涉案房地产提供市场价值参考。

根据贵院提供的有关资料,本公司估价师依据国家标准 GB/T50291-2015 《房地产估价规范》及国家相关法律、法规和政策规定,在了解和分析估价对象实际情况的基础上,本着独立、客观、公正、合法等原则,遵循必要的估价程序,结合估价人员的经验和对影响房地产价值因素的分析、计算,确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为:

人民币 46.39 万元(详见估价对象评估结果一览表)。

大写:肆拾陆万叁仟玖佰元整。

估价对象评估结果一览表

| 序号 | 项目 | 建筑面积 (m ²) | 评估单价 (元/m ²) | 评估总价 (万元) |
|----------|-------------------------|---------------------------|-----------------------------|--------------|
| 1 | 铜陵市枞阳县枞阳镇瑞景花园 6#楼 301 室 | 115.36 | 4,021.00 | 46.39 |
| 一、市场价值合计 | | — | — | 46.39 |

以上内容摘自房地产估价报告,欲了解本估价项目的全面情况,请认真阅读房地产估价报告书全文。

安徽天瑞华房地产评估有限公司



二〇二〇年七月二十三日



由 扫描全能王 扫描创建

房地产估价结果报告

天瑞华房(2020)0108号

一、估价委托方

单位名称: 枞阳县人民法院
地 址: 安徽省枞阳县枞阳镇金山路41号
联系电话: 18055606045

二、估价机构

机构名称: 安徽天瑞华房地产评估有限公司
法人代表: 耿琴
机构地址: 马鞍山市花山区湖东北路5号4楼
资质等级: 房产估价机构: 二级 GE0901
资质有效期限: 2019/10/12-2022/10/12
土地估价机构: 备案编号: 2020340023

联系人: 周真会
联系电话: 0555-2360501

三、估价对象

1、估价对象范围

本次评估的估价对象为位于铜陵市枞阳县枞阳镇瑞景花园6#楼301室共115.36m²住宅房地产(包括其对应的土地使用权),房地产权利人:王汉生。

2、估价对象权属状况

2.1 估价对象房地产权属登记状况

根据委托方提供的《房地产权证》,房地产权利人:王汉生;共有人:无;登记时间:2012年6月6日;其他情况详见下表:



表1 估价对象房地产权证登记状况一览表

| 权利人 | 房地座落 | 产权证号 | 规划用途 | 总层数 | 所在层数 | 房屋结构 | 建筑面积 (m ²) |
|-----|-------------------------|---------------------|------|-----|------|------|------------------------|
| 王汉生 | 铜陵市枞阳县枞阳镇瑞景花园 6#楼 301 室 | 房地权证枞阳字第 00024829 号 | 住宅 | 6 | 3 | 钢混结构 | 115.36 |
| 合计 | | | | | | | 115.36 |

2.2 估价对象土地权属登记状况

根据委托方提供的估价对象《土地使用权证》等资料，估价对象土地权属状况如下表所示：

表2 估价对象土地登记状况一览表

| 土地使用者 | 王汉生 | | |
|--------|---------------------|-------------------------|---------------------------|
| 不动产权证号 | 枞国用 (2013) 第 0918 号 | 座落 | 枞阳镇老庄居委会 (瑞景花园 6#楼 301 室) |
| 地号 | 01-66-068-3 | 图号 | --- |
| 用途 | 商住 | 使用权类型 | 出让 |
| 终止日期 | 2056 年 6 月 20 日 | 使用权面积 (m ²) | 90.79 |

2.3 估价对象他项权利情况

根据委托方提供估价对象房地产《他项权证》，于价值时点 2020 年 7 月 3 日，估价对象铜陵市枞阳县枞阳镇瑞景花园 6#楼 301 室共 115.36 m² 房屋已抵押给中国邮政储蓄银行股份有限公司枞阳支行，登记时间：2013 年 12 月 30 日。估价对象房地产于价值时点存在抵押、租赁等他项权利，经与委托方沟通，本次评估设定估价对象房地产于价值时点无抵押、租赁等他项权利存在。

3、估价对象实物状况

3.1 估价对象土地实物状况

- (1) 座落：铜陵市枞阳县枞阳镇瑞景花园 6#楼 301 室；
- (2) 土地使用权面积：90.79 m²；
- (3) 宗地地形、地势：宗地形状规则，近似矩形；地势平坦，土地承载力较好；宗地形状：较规则；



(4) 宗地四至：东至住宅小区、南至渡江路、西至住宅小区、北至住宅小区；

(5) 宗地级别：——；

(6) 宗地内基础设施完备程度：宗地红线内基础设施达到“六通”（即通路、供电、供水、排水、通讯及供气），具体情况如下：

①通路：南至渡江路；②供电：接市政供电管线；③供水：接市政自来水管线；④排水：接市政排水管线；⑤通讯：接市政通讯管网；⑥供气：接市政天然气管线。

3.2 估价对象建筑物实物状况

(1) 座落：铜陵市枞阳县枞阳镇瑞景花园 6#楼 301 室；

(2) 建筑面积：115.36 m²。

(3) 总层数：6 层；

(4) 容积率：1.27；

(5) 建筑结构：钢混结构；

(6) 装修、设施设备：

| 序号 | 房屋坐落 | 所在楼层 | 层均高(米) | 外装修情况 | 室内装修情况 | 设备设施安装情况 |
|----|-------------------------|------|--------|---------------------|---------------------------------|-----------|
| 1 | 铜陵市枞阳县枞阳镇瑞景花园 6#楼 301 室 | 3 | 2.9 | 外墙为面砖，水泥抹灰，塑钢门窗，防盗窗 | 地面为地砖、木地板，墙面为乳胶漆、局部墙纸、墙布，实木门及门套 | 水、电、卫设施齐全 |

(7) 工程质量：经估价人员现场勘查，确认建筑物结构完好；

(8) 建筑年代：2010 年；

(9) 维护、保养、使用情况：根据估价人员现场勘查，至价值时点，估价对象建筑物地基和基础未发现不均匀沉降；房屋承重构件和围护墙较好，地面及墙面平整，顶棚完好无脱落现象，涂料光泽度较好；管道通畅，水卫、电照等设备齐全；日常维护保养状况较好，成新度较好；

(10) 层高及临街状况：估价对象南至渡江路，平均层高约为 2.9 米；

(11) 停车方便程度：估价对象有小区车库，停车方便度较优；



(12) 利用现状：现有人居住；

4、估价对象区域情况

估价对象位于铜陵市枞阳县枞阳镇瑞景花园 6#楼 301 室附近有渡江路、金山大道等市政干道，道路状况较畅通，道路通达度较好；有 3 路、5 路、6 路 3 条公交线路经过，公共交通出行便捷度较优；估价对象周边道路设有地上停车位，小区内有地面停车位和车库，车位数量较多，停车便捷度较优。

估价对象所在区域周边分布有 KTV、新世界超市等商业设施；有枞阳宏实中学、枞阳实验中学等文化教育机构；有枞阳县人民医院等医疗机构；有工商银行、中国银行等金融机构。区域内商业繁华度一般，公共配套设施较完备。

估价对象位于枞阳县城区东北部，区域内分布有较多政府机构、各类学校等教育配套设施，周边居住成熟度较高，配套服务设施较为完善；区域内有公园设施及休闲活动场所，市政绿化完善，自然环境、景观及人文环境较好。

该地区基础设施状况达到“六通”（通路、供电、供水、排水、通讯及供气）。

四、估价目的

委托方枞阳县人民法院拟执行涉案房地产，特委托安徽天瑞华房地产评估有限公司对估价对象房地产市场价格价值进行评估，为其提供客观、公正的价值参考。

五、价值时点

本次评估以房地产估价师完成对估价对象的现场查勘之日，即 2020 年 7 月 3 日作为价值时点。

六、价值类型

根据房地产评估的技术规程和项目的具体要求，本次评估采用的是公开市场价值标准，本次估价结果中的房地产价值是指估价对象于价值时点 2020



估价对象比准价格=比较案例房地产楼价×

$\frac{\text{正常交易情况修正系数}}{\text{比较案例房地产情况修正系数}} \times \frac{\text{估价对象区域因素条件指数}}{\text{比较案例房地产区域因素条件指数}} \times$

$\frac{\text{估价对象个别因素条件指数}}{\text{比较案例房地产个别因素条件指数}} \times \frac{\text{估价对象正常交易期日修正系数}}{\text{比较案例房地产正常交易期日修正系数}}$

十、估价结果

根据贵院提供的有关资料，本公司估价师依据国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》及国家相关法律、法规和政策规定，在了解和分析估价对象实际情况的基础上，本着独立、客观、公正、合法等原则，遵循必要的估价程序，结合估价人员的经验和对影响房地产价值因素的分析、计算，确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为：人民币 46.39 万元（详见估价对象评估结果一览表）。

大写：肆拾陆万叁仟玖佰元整。


估价对象评估结果一览表

| 序号 | 项目 | 建筑面积 (m ²) | 评估单价 (元/m ²) | 评估总价 (万元) |
|----------|-------------------------|---------------------------|-----------------------------|--------------|
| 1 | 铜陵市枞阳县枞阳镇瑞景花园 6#楼 301 室 | 115.36 | 4,021.00 | 46.39 |
| 一、市场价值合计 | | — | — | 46.39 |

十一、估价人员

注册房地产估价师：耿 琴（签字）

注册号：3419980043

注册房地产估价师：周真会（签字）

注册号：3420140028

十二、估价作业日期

从 2020 年 7 月 3 日至 2020 年 7 月 23 日。

十三、本评估报告的使用有效期限

一年（从 2020 年 7 月 23 日起至 2021 年 7 月 22 日止）。

