

房地产司法鉴定 估价报告

估价项目名称：青阳县蓉城镇九华社区亲水园附楼 101 室的商住用房司法鉴定价值评估

委托方：青阳县人民法院

估价方：北京华瑞行房地产评估咨询有限公司

估价人：郭 (注册号：2720100418)

刘江雪 (注册号：1320030018)

估价报告编号：华瑞估报字(2020)1900070号

估价作业日期：2020年05月26日至2020年06月28日



致估价委托人函

青阳县人民法院：

受贵方委托，我公司对坐落于青阳县蓉城镇九华社区亲水园附楼 101 室的商业房地产（房屋和分摊的土地使用权）司法鉴定价值进行了评估。《房地产权证》记载房地产权利人：欧阳浩鹏、王丽芳，共有情况：按份共有，权属证书号：青房地权证 2009 字第 00001773 号，设计用途：阁楼，商住，房屋产别：私有房产，结构类型：框架，建筑面积：181.82 m² 阁楼：32.00 m²，总层数：3 层，登记时间：2009 年 11 月 11 日 09:34:59。

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：2020 年 5 月 26 日（本报告委托日 2020 年 5 月 21 日）

估价结果：（计价币种：人民币）

估价项目	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/ m ²)	评估总价 (元)	备注
青阳县蓉城镇蓉溪北路亲水园小区附楼 101 室	商住房	181.82 阁楼 32.00	6703	1325987.46	包含室内不可移动装潢，（阁楼单价为评估单价折半处理）
合计	人民币大写：壹佰叁拾贰万伍仟玖佰捌拾柒元肆角陆分（1325987.46 元）				

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：共三份，复印无效。



房地产估价结果报告

一、委托方

姓名：青阳县人民法院

联系电话：0566-5112500

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：北京市朝阳区安慧里四区 15 号楼院 2 号楼 1-14 层 2-4 号 6 层 601 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

估价对象是指位于青阳县蓉城镇蓉溪北路亲水园小区附楼 101 的商住用房房地产，本次估价对象为房地产权证登记按份共有的面积是 181.82 m²及阁楼 32.00 m²。该附楼 101 坐落于亲水园小区西部，该估价对象东至九华影剧院，南至蓉城北路（东西走向），西至蓉城北路（南北走向）亲水园小区西通道，北至亲水园小区西部。该附楼现整栋出租中。

2、估价对象实物状况

亲水园小区状况：该小区有东、西两个部分，九华影剧院据其中。估价对象在小区占地面积小，形状较规则，地势较平坦，地质条件较好。小区内场地平整，基础设施完善程度高，为“六通一平”。

建筑物状况：估价对象所在小区建筑规模小，所在楼房为东西走向、南北朝向的 3



层框架结构的商住楼，外墙涂料，建筑质量较好，建成于 2009 年。楼高 9.3 米，室内通风、采光状况良好。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
附楼 101	乳胶漆	地砖	乳胶漆	玻璃拉门，塑 钢窗、普通木 门	通上、下水、 供电、网络	商住房	基本 完好

3、估价对象权益状况

《房地产权证》记载，房屋坐落：青阳县蓉城镇蓉溪北路亲水园小区附楼 101。房地产权利人：欧阳浩鹏 王丽芳；权属证书号：青房地权证 2009 字第 00001773 号，共有情况：按份共有，设计用途：商住房，结构类型：框架，建筑面积：181.82 m² 阁楼 32.00 m²，总层数：3 层，建成时间：2009 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

2020 年 5 月 26 日（本报告委托日 2020 年 5 月 21 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。



3、《房地产权证》(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:

估价项目	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/ m ²)	评估总价 (元)	备注
青阳县蓉城镇蓉溪北路亲水园小区附楼101室	商住房	181.82 阁楼 32.00	6703	1325987.46	包含室内不可移动装潢, (阁楼单价为评估单价折半处理)
合计	人民币大写: 壹佰叁拾贰万伍仟玖佰捌拾柒元肆角陆分 (1325987.46元)				

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

2020年5月26日至2020年6月28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估价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，本次提交委托方估价报告份数三份，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。



北京华瑞行房地产评估咨询有限公司

法定代表人：程群

二〇二〇年六月二十八日

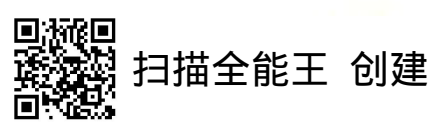


住宅房地产实地查看记录表

房屋坐落	青阳县营城镇李水园小区附村		房屋所有权人	欧阳浩鹏 王丽芳		房屋所有权证号	青房地权证2015第02011783		
土地证号	青国用2015第1237号		使用状况	高位用地		土地面积	61.18 m ²		
土地现状			房屋结构	框架		建筑面积	181.82 m ²		
现状用途	<input type="checkbox"/> 住宅 <input checked="" type="checkbox"/> 办公 <input type="checkbox"/> 商铺 <input type="checkbox"/> 自用 <input type="checkbox"/> 空置 <input checked="" type="checkbox"/> 出租		房屋层数	9层		建成时间	2009年		
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		户型结构	房厅厨卫厨		朝向	北南向		
维修保养	<input type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差 通风采光 <input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差		评估目的	司法鉴定		物管类型	<input type="checkbox"/> 小区 <input type="checkbox"/> 公寓 <input type="checkbox"/> 单体楼 <input type="checkbox"/> 封闭 <input type="checkbox"/> 半封闭 <input checked="" type="checkbox"/> 开放		
四至：东	李水园附村		西	李水园(南北走向)		南	李水园(东西走向)		
公交线路	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无 共 条线路步行 分钟		北	李水园小区					
景观	<input type="checkbox"/> 公园 <input type="checkbox"/> 小区景观 <input type="checkbox"/> 江口 <input type="checkbox"/> 人工湖 <input type="checkbox"/> 山 <input type="checkbox"/> 球场 <input type="checkbox"/> 泳池 <input type="checkbox"/> 无		小区配套						
物业设施及管理	电梯	<input type="checkbox"/> 部客梯 <input type="checkbox"/> 货梯每层 户 <input checked="" 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			车位		
	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	临街		使用		
	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 checked="" type="checkbox"/> 电话 <input checked="" type="checkbox"/> 有线电视 <input type="checkbox"/> 网络 <input type="checkbox"/> 完好		状况		
	物业管理			管道煤气	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无		防盜门	<input type="checkbox"/> 自动对讲系统 <input type="checkbox"/> 可视对讲系统 <input type="checkbox"/> 小区监控系统 <input type="checkbox"/> 24小时保安 <input type="checkbox"/> 无保安 物业费：每平方米 元	
周边配套	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 娱乐休闲								
物业外墙	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：磁砖		墙面：乳胶漆		顶棚：/		其他：/		
公共通道	地面：磁砖		墙面：乳胶漆		顶棚：/		其他：/		
内部装修	基本状况 使用现状								
客厅	地面	<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	<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	<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	<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	<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	<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	<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	<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	<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	<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	<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	<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	<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	<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	<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	<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	<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	<input type="checkbox"/> 外阳台 个 <input type="checkbox"/> 内阳台 个		附属物：		<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	<input type="checkbox"/> 拖欠建设工程款 元 <input type="checkbox"/> 拖欠土地出让金 元 <input type="checkbox"/> 拖欠报建费 元 <input type="checkbox"/> 拖欠税费 元 <input type="checkbox"/> 已抵押担保的债权数额 元 <input type="checkbox"/> 其它法定优先受偿款 元								

在查看表背面绘制房屋平面草图及记载市场案例调查情况，表内和表及表的内容可在表背面加以详细记录。此表必须归入报告档案内。

产权人(签字): *欧阳浩鹏* 查看人(签字): *王丽芳* 第三方证人(签字): *李水园*
 估价师(签字): *赵平* 查看日期: 2020年5月26日



100025 GB/10004 F000/000

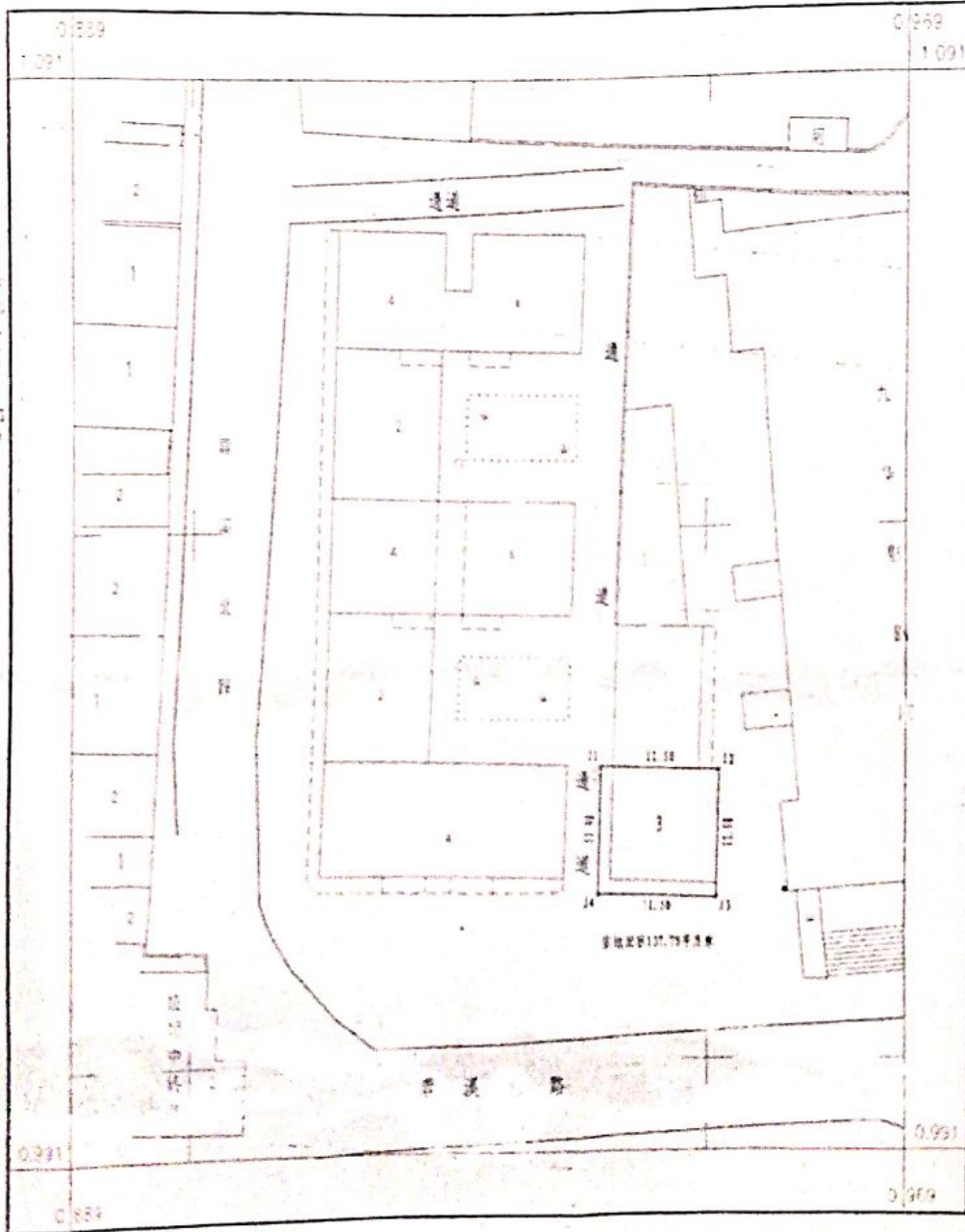
青房地权证 2009 字第 0-001772 号

房地产权利人		欧阳浩 魏 王 谢 等			
共有情况		按份共有			
房地坐落		青阳县蓉城镇滨河园小区号楼101			
登记时间		2009-11-11 10:00:00			
房屋性质		/			
规划用途		商住、自住			
房屋状况	总层数	房屋结构	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	具 注
		框架	37		1
		框架	181.82		1
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限		
				1	至 止



亲水园附楼宗地图

0.99-0.89



青阳县勘察测绘队

2009年8月分平北地区

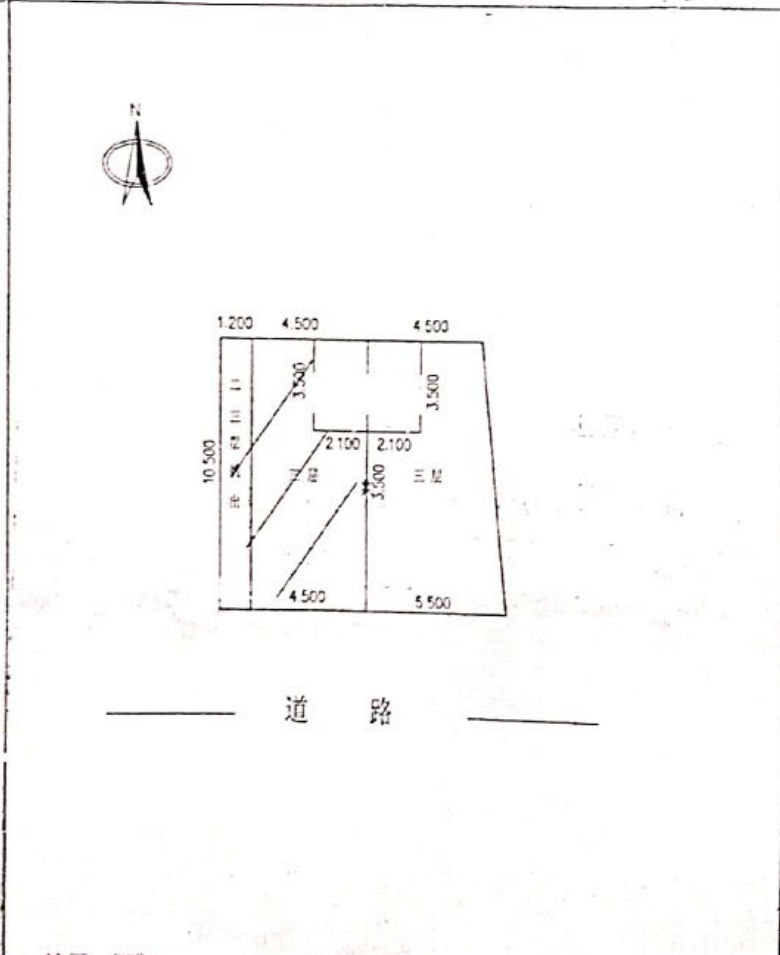
1:500

测量员: 陈政
绘图员: 余和平
审核员: 苏小波



图幅号: _____

房屋分户图

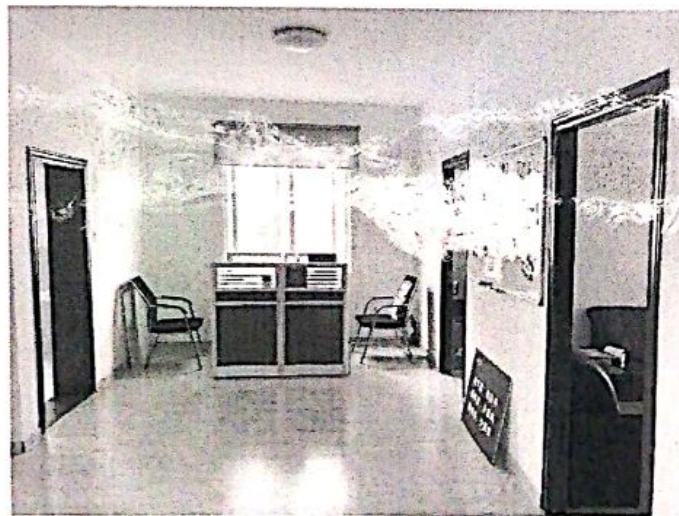
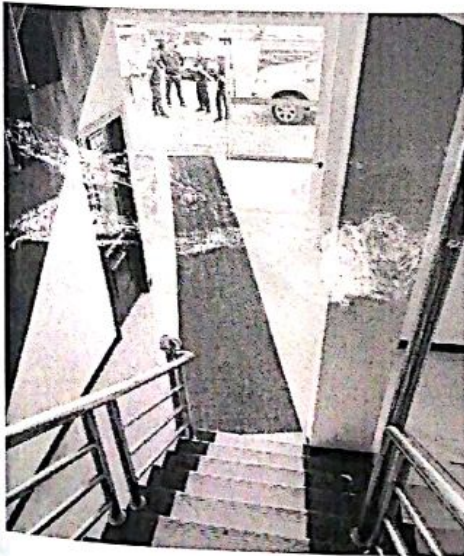
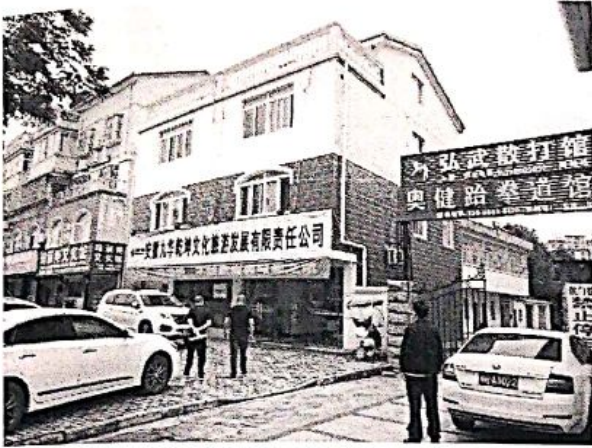


绘图: 盛晔

产权人	欧阳洁露	结构	框架
座落	容城镇亲水小区附楼	建筑面积	16.82 m ² 阁楼: 32.00 m ²
幢号		户号	101

有阳县房管局测绘中心





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：
(执行事务合伙人) 程群

住所：北京市朝阳区安苑路11号西楼306室

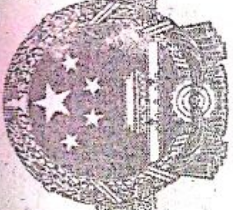
统一社会信用代码：91340200734985136N

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)(6-2)

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)

法定代表人 程群

经营范围 资产评估;工程造价咨询;项目管理;工程监理服务;房地
地评估价;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。(市场主体依法自主选择经营项目,开展经营活动;
资产评估以及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;不得从事国家和本市产业政策
禁止和限制类项目的经营活动。)

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

住所 北京市朝阳区安慧里四区15号楼院2号楼1-14层
2-4号6层601室

登记机关



2020年05月26日





营业执照

(副本) (1-1)

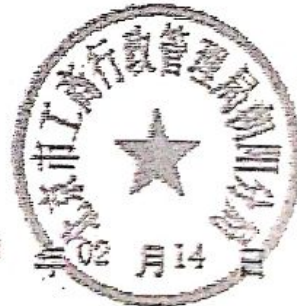
统一社会信用代码 91340200734985136H

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305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。)



扫描二维码可查询企业信息

登记机关



2018年02月14日

2018

2018年02月14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. 00160217

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



3720100013

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