

房地产估价报告



估价项目名称：青阳县蓉城镇芙蓉山庄 8 幢 301、401 室、22 幢 601 室、23 幢 601 室共三处住宅用房地产市场价值评估

委 托 方：铜陵市铜官区人民法院

估 价 方：北京华瑞行房地产评估咨询有限公司

估 价 人 员：陈霆钧（注册号：3220160154）

魏玲华（注册号：3420190089）

估价报告编号：华瑞估报字[2022]250053号

报告出具日期：2022年3月18日

致估价委托人函

铜陵市铜官区人民法院：

受贵院委托，我公司对坐落于青阳县蓉城镇芙蓉山庄 8 幢 301、401 室、22 幢 601 室、23 幢 601 室共三处住宅用房地产市场价值进行了估价。本公司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、谨慎等估价原则，按照必要的估价程序，选用比较法、收益法估价等方法并结合估价经验，对估价对象实际情况和影响其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：

产权概况：

房地产权利人	不动产权证书（明）号	坐落	结构	性质	建筑面积（m ² ）	所在层数/总层数	建筑年代
青阳县水清木华房地产开发有限公司	皖（2019）青阳县不动产权第 0007448 号	青阳县蓉城镇芙蓉山庄 8 幢 301、401 室	钢混	住宅	158.98	3-4/4	2015 年
	皖（2019）青阳县不动产权第 0007447 号	青阳县蓉城镇芙蓉山庄 22 幢 601 室	钢混	住宅	114.47	6/6	2015 年
	皖（2019）青阳县不动产权第 0007450 号	青阳县蓉城镇芙蓉山庄 23 幢 601 室	钢混	住宅	114.47	6/6	2015 年
合计					387.92	---	---

估价目的：为估价委托人对估价对象司法鉴定（确定第一次拍卖底价）提供价格参考而评估其房地产市场价值。

价值类型：1、市场价值。2、价值定义：市场价值是指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。

价值时点：2022 年 3 月 10 日（完成实地查勘之日）。

估价结果：见下表：

计价币种：人民币

房地产权利人	坐落	所在层数/总层数	建筑面积（m ² ）	评估单价（元/m ² ）	评估总价（万元）
青阳县水清木华房地产开发有限公司	青阳县蓉城镇芙蓉山庄 8 幢 301、401 室	3-4/4	158.98	6718	106.8
	青阳县蓉城镇芙蓉山庄 22 幢 601 室	6/6	114.47	7075	80.99
	青阳县蓉城镇芙蓉山庄 23 幢 601 室	6/6	114.47	7075	80.99
合 计			387.92	----	268.78
合计：大写人民币贰佰陆拾捌万柒仟捌佰元整					

估价结果报告

一、委托方

委托单位：铜陵市铜官区人民法院

联系电话：0562-2868071

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：2021年6月28日至2024年6月27日

营业执照注册号：91340200734985136M

营业期限：2002年02月28日至长期

法定代表人：程群

机构地址：北京朝阳区安慧里四区15号楼院2号楼1-14层2-4号6层601室

联系电话：18656217878

三、估价目的

为估价委托人对估价对象司法鉴定（确定第一次拍卖底价）提供价格参考而评估其房地产市场价格。

四、估价对象

（一）估价对象界定

本次估价对象范围为蓉城镇芙蓉山庄8幢301、401室、22幢601室、23幢601室的房屋和分摊的土地使用权。

（二）估价对象概况

1、估价对象实物状况

估价对象位于蓉城镇芙蓉山庄8幢301、401室、22幢601室、23幢601室，芙蓉山庄位于蓉城镇公园路，占地面积较大，用地形状较规则，地势较平坦，地质条件较好，基础设施完善，景观主要为亚西亚水上公园，有公共活动广场等公共设施，有地下停车库和地面临路停车位，停车较方便，有物业管理公司进行管理。

A、土地实物状况描述

（1）名称：青阳县蓉城镇芙蓉山庄8幢301、401室、22幢601室、23幢601

室的共用土地；

(2) 四至：东临公园路、西临环城西路、南临西峰路、北临庙前路；

(3) 土地使用权面积：445.03 m²（其中 8 幢 301、401 室为 159.92 m²，22 幢 601 为 142.5 m²，23 幢 601 为 142.61 m²）；

(4) 用途：其他商服用地，城镇住宅用地；

(5) 形状：较规则；

(6) 地势：估价对象所在地块地势较平坦；

(7) 开发程度：至价值时点，土地开发程度达到宗地红线外“六通”（通路、通电、通讯、给水、排水、通气），宗地红线内“六通”（通路、通电、通讯、给水、排水、通气）及宗地内场地平整，已建有多栋住宅楼。

B、建筑物实物状况描述

(1) 名称及坐落：公园路芙蓉山庄 8 幢 301、401 室、22 幢 601 室、23 幢 601 室；

(2) 规模：建筑面积为 387.92 m²（其中：8 幢 301、401 室为 158.98 m²，22 幢 601 室为 114.47 m²，23 幢 601 室为 114.47 m²）；

(3) 房屋用途：住宅；

(4) 建筑结构及层数：钢混结构，8 幢总层数为 4 层，22 幢和 23 幢总层数为 6 层；

(5) 楼宇单元及位置：有门禁系统；估价对象位于第 3-4 层和 6 层；

(6) 建成时间：2015 年；

(7) 外部装饰装修情况：涂料；

(8) 空间布局：成套住宅，布局规则、合理，其中 22 幢和 23 幢为顶层，上面有阁楼层；

(9) 层高：标准层约 2.8m，阁楼层为斜屋面，高度为 2-4.2m；

(10) 内部装修情况：毛坯；

(11) 设备设施：无

(12) 使用及维护状况：目前空置，维护状况好；

(13) 完损状态：无明显的破损现象，成新率约九成新；

估价对象实物状况详见附件 4：估价对象内外部状况及周边环境和景观照片。

2、估价对象权益状况

A、土地权益状况描述

根据委托方提供的《不动产产权情况表》等资料记载显示：

(1) 土地所有权状况：未记载，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等相关法律法规，确定为国家所有；

(2) 土地使用权状况：出让；

(3) 土地使用终止日期：2083年11月6日止；

(4) 他项权利设立情况：无；

(5) 土地使用管制：住宅用地；

(6) 其他特殊情况：未记载。

B、建筑物权益状况描述

根据委托方提供的《不动产产权情况表》等资料记载显示：

(1) 房屋所有权状况：房屋所有权人为青阳县水清木华房地产开发有限公司；
共有情况：单独所有；

(2) 他项权利设立状况：已抵押；

(3) 出租或占有情况：自用；

(4) 其他特殊情况：未记载。

五、价值时点

2022年3月10日(完成实地查勘之日)。

六、价值类型

1、价值类型：市场价值。

2、价值定义：市场价值是指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。

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

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：

房地产权利人	坐落	所在层数/总层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
青阳县水清木华房地产开发有限公司	青阳县蓉城镇芙蓉山庄 8幢 301、401 室	3-4/4	158.98	6718	106.8
	青阳县蓉城镇芙蓉山庄 22幢 601 室	6/6	114.47	7075	80.99
	青阳县蓉城镇芙蓉山庄 23幢 601 室	6/6	114.47	7075	80.99
合 计			387.92	——	268.78
合计：大写人民币贰佰陆拾捌万柒仟捌佰元整					

十一、实地查勘期

2022 年 3 月 10 日

十二、估价作业日期

2022 年 3 月 10 日至 2022 年 3 月 18 日

十三、估价人员

参加本次估价的注册房地产估价师：

姓 名	注册号	签 名	签名日期
陈霆钧	3220160154		2022年 3 月 18 日
魏玲华	3420190089		2022年 3 月 18 日

十四、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，其中三份交由估价委托人使用，一份为本公