

房地产司法评估报告

估价项目名称：铜陵市恒大绿洲 40 号楼 202 室住宅
房地产市场价值评估

估价委托人：铜陵市义安区人民法院

房地产估价机构：安徽华兴房地产土地评估有限责任公司

注册房地产估价师： 侯金刚 3420200062
 施志君 3420140047

估价报告出具日期：2022 年 07 月 30 日

估价报告编号：皖华兴房估报字[2022]第 4781 号

致估价委托人函

铜陵市义安区人民法院：

我公司受贵院《司法鉴定委托书》【(2022)皖 0706 法鉴字 053 号】的委托，对朱[]名下的位于铜陵市恒大绿洲 40 号楼 202 室涉案住宅用房，建筑面积为 91.24 平方米，于价值时点 2022 年 07 月 22 日的房地产市场价值进行了评估。

估价对象一览表

权利人	坐落	建筑面积 (m ²)	用途	产权证	结构	所在层/ 总层数	建筑 年代	使用 情况
朱[]	铜陵市恒大绿洲 40 号楼 202 室	91.24	住宅	皖(2018)铜陵市不动产证明第 0013187 号	钢混	2/33F	2017	出租

估价对象范围包括分摊的土地使用权、地上建筑物以及与房屋不可分割的满足其使用功能的室内固定装修及附属配套设施价值，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

估价目的：为人民法院进行司法鉴定提供价值参考依据。

价值类型：市场价值，是基础设施在“六通一平”状态下住宅用途房地产于价值时点的市场价值。

估价方法：我公司对委托估价对象进行了实地查勘和核查，查阅委托人提供的有关资料 and 文件，在此基础上，选用了比较法、收益法进行了测算。

我公司房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，采用科学合理的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在满足估价报告的假设和限制条件下，于价值时点 2022 年 07 月 22 日的市场价值为：

评估总价：¥607385 元；

大写：人民币陆拾万零柒仟叁佰捌拾伍元整。

估价结果表

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：铜陵市义安区人民法院

地址：安徽省铜陵市五松镇人民大道 121 号

二、估价机构

机构名称：安徽华兴房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：曹凤琴

所在地址：合肥市庐阳区宿州路 238 号房产大厦 B 座 9 楼

营业执照注册号：913401007117323125

资质等级：一级

行政许可决定书号：建审[2016]17 号

证书编号：建房估证字[2016]001 号

三、估价目的

为人民法院进行司法鉴定提供价值参考依据。

四、估价对象

估价对象为铜陵市恒大绿洲 40 号楼 202 室住宅用房。本次估价对象建筑面积为 91.24 平方米，估价对象范围包括分摊的土地使用权、地上建筑物以及与房屋不可分割的满足其使用功能的室内固定装修及附属配套设施价值，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（一）实物状况

1、土地实物状况：

估价对象位于铜陵市恒大绿洲，宗地位置东临衡山大道、南临翠湖四路、西临石城大道、北临翠湖六路，土地形状较规则，地势较平坦，地质状况良好，土地开发程度为“六通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气及宗地内场地平整）。

2、建筑物实物状况：

估价对象为铜陵市恒大绿洲 40 号楼 202 室，根据委托人提供的《不动产登记信息摘抄证明》等资料，估价对象房屋建筑面积为 91.24 平方米，规划用途为住宅，结构为钢混，房屋总层数为 33 层，本次估价对象位于第 2 层，建成于 2019 年。根据估价师现场勘查，室内 3 室 2 厅 1 厨 1 卫，室内精装，室内卧室木地板，客餐厅地面地砖，墙面乳胶漆，乳胶漆顶，厨房、卫生间地面地板砖、墙面墙砖，水、电、通讯、电梯、燃气等配套设施齐全；室内净层高：2.8M，外观九成新左右。经现场查看，估价对象维护和使用状况较好。

（二）权益状况

1、土地权益状况

根据估价人员现场调查以及结合相关资料，本次评估假设土地权利性质为出让，用途为城镇住宅用地。

2、建筑物权益状况

根据委托人提供的《不动产登记信息摘抄证明》显示，估价对象位于铜陵市恒大绿洲 40 号楼 202 室，权利人为朱道军，产权证号为皖（2018）铜陵市不动产证明第 0013187 号，建筑面积为 91.24 平方米，规划用途为住宅，建成于 2019 年。至价值时点房屋已使用年限约 3 年，按钢混结构 60 年耐用年限计算，尚可使用年限约为 57 年。目前出租。

（三）区位状况

区位状况包括估价对象所处的位置、交通条件、外部配套设施、周围环境和景观等。

估价对象位于恒大绿洲 40 号楼 202 室，宗地位置东临衡山大道、南临翠湖四路、西临石城大道、北临翠湖六路；周边有恒大御府、公园道壹号、中粮熙华府等住宅小区，以及铜陵学院、市委党校、师范附小、第十中学、铜陵职业技术学院、邮政储蓄银行、翠湖公园、西湖湿地公园等，小区周边学校、医院、超市、菜市、酒店等一应俱全；出行交通便捷，有 14、17、39 路等公交车；地势较平坦，基础配套设施齐全，生活便利。

权利人	估价对象	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
朱	铜陵市恒大绿洲 40 号楼 202 室	91.24	6657	607385

十一、注册房地产估价师

估价师姓名	房地产估价师注册号	估价师签字
侯金刚	3420200062	
施志君	3420140047	

十二、实地查勘期

二〇二二年七月二十二日。

十三、估价作业期

2022 年 07 月 22 日至 2022 年 07 月 30 日。

十四、估价报告有效期

估价报告的有效期限为二〇二二年七月三十日至二〇二三年七月二十九日止。

十五、其他需要说明的事项

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、显现出来。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. 本估价结果仅供为人民法院进行司法鉴定提供价值参考依据，最终市场价值额的确定须当事双方根据公开市场价值发生时估价对象的权利状况、实体状况、该类房地产的市场状况等因素综合确定。
3. 关于估价对象权属证件的合法性、有效性，登记机关在办理转让时予以确认，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这一点。
4. 本估价报告正本一式五份，除此之外的任何形式的非正本均无使用效力。