

房地产司法鉴定估价报告

估价项目：高娟所有的位于青阳县蓉城镇润城景秀世家 27 幢
603 室住宅用途房地产司法鉴定评估

估价委托人：安徽省池州市中级人民法院技术室

估价机构：安徽大众房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：张宏亮（注册号：3220110032）

方锡文（注册号：3220110031）

估价报告出具日期：2018 年 6 月 10 日

估价报告编号：安徽大众（司）评字 2018 第 0013 号



致估价委托人函

安徽省池州市中级人民法院技术室：

2018年5月24日，安徽大众房地产评估咨询有限公司经池州市中级人民法院技术室委托，对贵院“（2018）皖1723执221号”一案所涉及的房地产即：青阳县蓉城镇润城景秀世家27幢603室（6-7/6F）于价值时点的市场价格进行评估。估价对象财产范围包括建筑物、室内装修及分摊的国有出让土地使用权，不包括可移动的家具、电器等物品、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。估价对象证载建筑面积为：105.03 m²，钢筋混凝土结构，房地产权证号：房地权证2015字第0001333号，2010年建成，规划用途为住宅，房地产权利人为高娟单独所有。

本报告估价结果是估价对象于价值时点2018年6月7日（实地查勘之日）状态下的市场价格，估价目的是为法院执行案件提供估价对象价值作参考。

我公司专业估价人员秉承独立、客观、公正的原则，根据估价目的，在对估价对象进行实地查勘并广泛收集有关房地产市场信息的基础上，分析了影响估价对象市场价格的各种因素，并运用《房地产估价规范》规定的科学估价方法，选用比较法和收益法对估价对象的市场价值进行了评估。最终确定估价对象于价值时点2018年6月7日的估价结果如下：

币种：人民币		
估价对象在价值时点的市场单价	6120 元/m ²	大写人民币陆仟壹佰贰拾元每平方米
估价对象在价值时点的市场总价	64.28 万元	大写人民币陆拾肆万贰仟捌佰元整

特别提示：1、估价的测算过程、结果及有关说明，详见《估价结果报告》、《估价技术报告》。



2、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！

安徽大众房地产评估咨询有限公司

法定代表人：

致函日期：2018年6月10日



估价师声明

我们郑重声明：

- 1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 2、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
- 3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- 4、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。
- 5、注册房地产估价师张宏亮、方锡文于2018年6月7日对估价对象进行了实地查勘。
- 6、估价报告是由本公司注册房地产估价师完成的，没有其他人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、本报告使用权归估价委托人，最终解释权为本公司所有。

8、参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	中国注册房地产估价师 签名 张宏亮 3220110032	签名日期
张宏亮	3220110032	张宏亮 3220110032	2018年6月7日
方锡文	3220110031	方锡文 3220110031	2018年6月7日



估价的假设和限制条件

1、一般性假设

①. 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

②估价委托人提供了估价对象的《房地产权证》、《国有土地使用证》复印件，我们对证明上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

③市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

④注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

⑤估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：（1）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；（2）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；（3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加出价。

⑥由于估价委托人未能提供估价对象的租赁权、抵押权、典权等情况，且注册房地产估价师无法知晓其是否存在他项权利限制，故本次估价以估价对象没有他项权利限制为假设前提。

⑦由于估价委托人未告知有无法定优先受偿情况，且注册房地产估价师无法知晓其是否有法定优先受偿情况，故本次估价假设估价对象不存在未被估价人员发现的法定优先受偿款。

2、未定事项假设

由于估价委托人未提供估价对象所在项目的规划资料，估价人员根据现有资料结合现



场查勘设定估价对象所在项目的容积率为 1.43。

3、背离事实假设

在价值时点，估价对象已被人民法院查封，本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。

4、不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本次估价报告无不相一致事项假设。

5、依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足假设。

(二) 限制条件

1、此次评估是严格按照《中华人民共和国城市房地产管理法》[2007年修正]、《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]、《房地产估价基本术语标准》[GB/T50899-2013]和《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》等有关法律、法规和技术规范的规定执行的。

2、本报告估价结果仅供委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。

3、估价报告使用者为估价委托人，估价报告使用者在使用本报告时，必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致的损失，我公司不承担任何责任。

4、本次估价对象作为涉案标的，应由委托人负责审查、核准，本估价报告不做任何替代审查作用或产权证明作用。

5、未经本估价机构书面同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上。

6、本估价报告经估价机构加盖公章、法定代表人签名及注册房地产估价师签名后方可有效。

7、估价报告使用期限自本估价报告出具之日 2018 年 6 月 10 日起为壹年。



估价结果报告

（一）估价委托人

- 1、估价委托人姓名：安徽省池州市中级人民法院技术室
- 2、估价委托人住址：安徽省池州市东湖路 229 号

（二）房地产估价机构

- 1、房地产估价机构名称：安徽大众房地产评估咨询有限公司
- 2、法定代表人：王胜军
- 3、房地产估价机构地址：安徽省淮南市广场北路信谊置地广场 CD 座 426 室
- 4、统一社会信用代码：9134040074307908XG
- 5、估价资格和等级
 房地产估价机构：一级
 证书编号：建房估证字[2013]125 号
- 6、池州分公司电话：0566-2049256

（三）估价目的

为法院执行案件提供估价对象价值作参考依据。

（四）估价对象

1、估价对象范围：估价对象为青阳县蓉城镇润城景秀世家 27 幢 603 室住宅用途房地产，此次评估范围包括建筑物、室内装修及分摊的国有出让土地使用权，不包括可移动的家具、电器等物品、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、估价对象基本状况

（1）土地基本状况

① 土地实物状况

名称（坐落）	青阳县蓉城镇润城景秀世家 27 幢 603 室
四至	估价对象所在项目用地东至天柱南路，南至莲花路，西至富阳南路，北至九子大道。
分摊面积	73.52 m ² （依据土地证记载）



用途	规划用途为住宅用地，实际用途为住宅用地。
形状	形状较规则，对宗地利用较有利。
地形地势	地势较平坦。
土壤地基	土壤无污染、地基承载力较好，地质条件较好。
土地开发程度	六通一平（通路、通水、排水、通电、通讯、通气及场地平整）
综合分析	估价对象所在宗地地理位置优越，形状较规则，地势较平坦，地质条件较好，土地开发程度较高，能较好的满足住宅房地产的功能需求。

② 土地权益状况

土地使用权证号	青国用（2015）第 621 号		
四至	估价对象所在项目用地东至天柱南路，南至莲花路，西至富阳南路，北至九子大道		
开发程度	六通一平（通路、通水、排水、通电、通讯、通气及场地平整）		
规划条件	容积率 1.43		
终止日期	2078 年 6 月 11 日	土地用途	住宅
土地使用权类型	出让	分摊土地面积	73.52 m ²
土地权属情况	所有权状况	国家所有	
	使用权状况	土地使用权人为高娟	
	他项权利设立情况	无	
土地使用管制	无		
土地剩余使用年限	60.01 年		
其他特殊情况	无		

(2) 建筑物基本状况

① 建筑物实物状况

名称（坐落）	青阳县蓉城镇润城景秀世家 27 幢 603 室		
外观	估价对象外观设计美观，外墙为面砖及涂料饰面，彩铝窗。		
建筑面积（m ² ）	105.03 m ²	用途	住宅
建筑结构	钢混	层高	2.8 米
建成年代	2010 年	户型	2 室 1 厅 1 卫
所在层数/总层数	总层数 6 层，所在层 6 跃 7 层。		
物业管理	有专人值班，有 24 小时监控及门禁系统，小区内环境卫生状况好，物业管理完善。		
设施设备	供水、供电、供气、通讯保证率高，排水较通畅，消防设施完备，估价对象为多层建筑，该楼共 2 个单元，每单元设有 1 部步梯，每层 2 户，估价对象位于第 6 层西户。		



装饰装修	室内客厅铺地板砖，内墙贴壁纸，石膏板吊顶，顶部装有射灯；房间铺强化地板，墙壁贴墙纸，乳胶漆吊顶；厨房铺地板砖，墙壁面砖饰面，集成吊顶，彩铝门；卫生间地板砖地面，墙壁面砖饰面，集成吊顶，彩铝门；室内设有扶梯上至跃层，楼上共设有一室一厅一卫一储藏室一佛堂两个阳台，楼上均有装修，装修状况较好。
防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照	防水、保温较好，楼屋顶建有隔热层；墙壁、门窗均采取隔声措施；估价对象坐北朝南，楼间距较大，通风、日照、采光均较优。
空间布局	合理。
使用、维护、完损状况	估价对象基础无不均匀沉降，墙面、地面未出现裂缝；结构构件完好，设备完好，估价对象室内有装潢，现为闲置状态，现状使用功能较好，属于完好房。
实际使用情况	估价对象规划用途为住宅，实际用途为住宅。
综合分析	估价对象外观设计美观，空间布局合理，能较好地满足住宅用途需求，对价值有一定的提升作用。

② 建筑物权益状况

房地产权证号	房地权证 2015 字第 0001333 号
房屋所有权状况	估价对象房屋所有权人为高娟。
面积 (m ²)	105.03 m ²
出租或占用情况	闲置
他项权利设立情况	至价值时点无抵押担保、典权、租赁等他项权利
其他特殊情况	无

(五) 价值时点

2018 年 6 月 7 日 (实地查勘之日)。

(六) 价值类型

1、价值类型名称

本次估价的价值类型为房地产市场价格。

2、价值定义

房地产市场价格：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。

3、价值内涵



价值内涵是估价对象在价值时点满足以下条件的市场价值：

①范围包括建筑物、室内装修、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括可移动的家具、电器等物品、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；②付款方式是一次性付清房价款；③房屋面积内涵是建筑面积；④房屋开发程度为现房，具备“六通一平（通路、通水、排水、通电、通讯、通气及场地平整）”。

（七）估价原则

1、独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2、合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3、价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4、替代原则

要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

5、最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则（最高最佳利用：房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等）。

（八）估价依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年修正）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2014年修正）；



- 3、《中华人民共和国物权法》（2007年）；
- 4、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 5、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释[2009]16号）；
- 6、《房地产估价基本术语标准》（2014-02-01）
- 7、房地权证 2015 字第 0001333 号《房地产权证》及青国用（2015）第 621 号《国有土地使用证》复印件；
- 8、《安徽省池州市中级人民法院技术室对外委托鉴定、审计、评估、拍卖委托书》
（2018）池法鉴字第 058 号
- 9、估价人员所收集到的房地产市场资料；
- 10、估价人员现场查勘所获取的有关资料。

（九）估价方法

估价人员根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》结合估价对象和当地房地产市场状况以及此次评估的目的选择估价方法。房地产评估方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。比较法适用于同类房地产交易案例较多的房地产估价；收益法适用于有收益或潜在收益的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价情况的房地产估价。

通过对估价对象的实地查勘和对本地区房地产市场情况的调查后分析：估价对象属于成熟小区的住宅房地产，本区域住宅房地产交易市场比较活跃，与估价对象类似的交易案例较多，适合使用比较法评估；估价对象住宅可以租赁，属于有潜在收益的房地产，适合使用收益法评估；估价对象是按其规划用途正在使用且正常使用的房地产，且已达到最高最佳使用状态，无需再开发，因此不适宜采用假设开发法评估；虽然估价对象理论上适用成本法，但运用时受到客观条件的限制，特别是现时成套住宅价格主要受市场供求关系左



右，成本法的均衡原理已经被淡化，在这种背景下，成套住宅房地产价格与开发成本的关联性较弱，房地产的开发成本不能准确反映出房地产的现时市场价格，故不适合选用成本法。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法；收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

综上所述，本报告将采用比较法和收益法对估价对象进行评估。

(十) 估价结果

本房地产估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用科学合理的估价方法，经过周密、准确的测算，并结合估价经验和对影响房地产市场价格的因素进行分析，确定估价对象在符合报告中已说明的有关假设和限制条件的基础上，于价值时点 2018 年 6 月 7 日的估价结果如下：

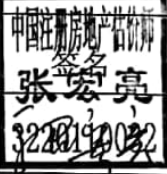
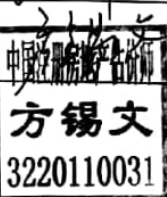
币种：人民币

估价对象在价值时点的市场单价	6120 元/㎡	大写人民币陆仟壹佰贰拾元每平方米
估价对象在价值时点的市场总价	64.28 万元	大写人民币陆拾肆万贰仟捌佰元整

具体评估和测算过程详见《房地产估价技术报告》。

(十一) 注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	中国注册房地产估价师 签名	签名日期
张宏亮	3220110032		2018 年 6 月 7 日
方锡文	3220110031		2018 年 6 月 7 日



(十二) 实地查勘期

2018年6月7日—2018年6月7日。

(十三) 估价作业日期

2018年6月7日—2018年6月10日。

(十四) 估价报告使用期限

本报告估价结果自估价报告出具之日起一年内有效(自2018年6月10日至2019年6月9日止)。



房地产估价技术报告

(一) 估价对象实物状况描述与分析

1、土地实物状况

名称(坐落)	青阳县蓉城镇润城景秀世家 27 幢 603 室
四至	估价对象所在项目用地东至天柱南路,南至莲花路,西至富阳南路,北至九子大道。
分摊面积	73.52 m ² (依据土地证记载)
用途	规划用途为住宅用地,实际用途为住宅用地。
形状	形状较规则,对宗地利用较有利。
地形地势	地势较平坦。
土壤地基	土壤无污染、地基承载力较好,地质条件较好。
土地开发程度	六通一平(通路、通水、排水、通电、通讯、通气及场地平整)
综合分析	估价对象所在宗地地理位置优越,形状较规则,地势较平坦,地质条件较好,土地开发程度较高,能较好的满足住宅房地产的功能需求。

2、建筑物实物状况

名称(坐落)	青阳县蓉城镇润城景秀世家 27 幢 603 室		
外观	估价对象外观设计美观,外墙为面砖及涂料饰面,彩铝窗。		
建筑面积(m ²)	105.03 m ²	用途	住宅
建筑结构	钢混	层高	2.8 米
建成年代	2010 年	户型	2 室 1 厅
所在层数/总层数	总层数 6 层,所在层 6 跃 7 层。		
物业管理	有专人值班,有 24 小时监控及门禁系统,小区内环境卫生状况好,物业管理完善。		
设施设备	供水、供电、供气、通讯保证率高,排水较通畅,消防设施完备,估价对象为多层建筑,该楼共 2 个单元,每单元设有 1 部步梯,每层 2 户,估价对象位于第 6 层西户。		
装饰装修	室内客厅铺地板砖,内墙贴壁纸,石膏板吊顶,顶部装有射灯;房间铺强化地板,墙壁贴墙纸,乳胶漆吊顶;厨房铺地板砖,墙壁面砖饰面,集成吊顶,彩铝门;卫生间地板砖地面,墙壁面砖饰面,集成吊顶,彩铝门;室内设有扶梯上至跃层,楼上共设有一室一厅一卫一储藏室一佛堂两个阳台,楼上均有装修,装修状况较好。		



防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照	防水、保温较好，楼屋顶建有隔热层；墙壁、门窗均采取隔声措施；估价对象坐北朝南，楼间距较大，通风、日照、采光均较优。
空间布局	合理。
使用、维护、完损状况	估价对象基础无不均匀沉降，墙面、地面未出现裂缝；结构构件完好，设备完好，估价对象室内有装潢，现为闲置状态，现状使用功能较好，属于完好房。
实际使用情况	估价对象规划用途为住宅，实际用途为住宅。
综合分析	估价对象外观设计美观，空间布局合理，能较好地满足住宅用途需求，对价值有一定的提升作用。

(二) 估价对象权益状况描述与分析

1、土地权益状况

土地使用权证号	青国用(2015)第621号		
四至	估价对象所在项目用地东至天柱南路，南至莲花路，西至富阳南路，北至九子大道。		
开发程度	六通一平(通路、通水、排水、通电、通讯、通气及场地平整)		
规划条件	容积率1.43		
终止日期	2078年6月11日	土地用途	住宅
土地使用权类型	出让	分摊土地面积	73.52 m ²
土地权属情况	所有权状况	国家所有	
	使用权状况	土地使用权人为高娟	
	他项权利设立情况	无	
土地使用管制	无		
土地剩余使用年限	60.01		
其他特殊情况	无		

3、建筑物权益状况

房地产权证号	房地权证2015字第0001333号
房屋所有权状况	估价对象房屋所有权人为高娟。
面积(m ²)	105.03 m ²
出租或占用情况	闲置
他项权利设立情况	至价值时点无抵押担保、典权、租赁等他项权利
其他特殊情况	无

3、权益状况对价格影响的分析

根据估价委托人提供的资料，至价值时点，估价对象不存在估价师知悉的抵押权、典权、租赁等他项权利，估价对象权属完整、清晰，权益上不存在影响其房地产价格的瑕疵。



(三) 估价对象区位状况描述与分析




位置 状况 描述	坐落	青阳县蓉城镇润城景秀世家 27 幢 603 室
	方位 (所处商圈)	青阳县二级住宅用地范围, 方位偏南
	与重要场所 (设施) 的距离	距青阳汽车中心站直线距离 2.5 公里, 距青阳县人民医院直线距离 2.3 公里, 距商业广场直线距离 1.2 公里。
	临街 (路) 状况	北临交通型主干九子大道
	朝向	坐北朝南。
	楼层	总层数 6 层, 所在层 6 跃 7 层。
交通 状况 描述	道路状况	所临九子大道为双向 6 车道混合型道路, 路面较宽, 道路通畅。
	出入可利用交通工具	2、5 路公交车, 交通较便捷。
	交通管制情况	无交通管制。
	停车方便程度	小区内设有室外车位, 停车方便程度较好。
环境状况		自然环境优, 人文环境好, 所在小区为封闭式管理, 内部绿化率较高, 景观好。
居住社区成熟度		小区入住率较高, 规模较大, 配套设施较完备, 社区成熟度较高。
外部 配套 设施 描述	基础设施	宗地红线内基础设施已达到“六通一平”(即:通上水、通下水、通电、供气、通讯、通路及场地平整), 供水、排水、供电、通讯等保证率高, 区域内无经常性水灾发生, 基础设施总体状况较完备。
	公共服务设施	小区周边有青阳县实验小学、青阳县蓉城镇第一小学, 有大润发超市、九华商务宾馆等商业配套, 有青阳县公安局、青阳县人民法院, 有农村商业银行、农业银行等金融机构, 公共配套设施较完备。
区位状况分析		估价对象所在区域地理位置较好, 自然环境、人文环境好, 交通较便捷, 周边配套较完备, 居住密度适中。综上所述, 估价对象区位状况较好, 住宅房价处于青阳县中等偏上水平。

(四) 市场背景分析

1、全国宏观经济形势

2017 年, 我国国内生产总值为 827122 亿元, 比上年增加 83537 亿元, 按可比价格计算, 比上年增长 6.9%, 提高 0.2 个百分点。其中, 第一产业增加值 65468 亿元, 比上年增长 3.9%, 提高 0.6 个百分点; 第二产业增加值 334623 亿元, 比上年增长 6.1%, 回落 0.2 个百分点; 第三产业增加值 427032 亿元, 比上年增长 8.0%, 提高 0.3 个百分点。分季看, 四个季度国内生产总值增速分别为 6.9%、6.9%、6.8%和 6.8%, 保持了较为平稳增长的状态。



名称	润城景秀世家	润城景秀世家	润城景秀世家
位置	九子大道南侧	九子大道南侧	九子大道南侧
外观照片			
成交单价 (元/m ²)	5472.00	5540.00	5615.00
价格内涵	产权建筑面积计价, 成交价格中含室内装修, 但不含家具家电等动产, 交易税费负担方式正常, 付款方式为一次性付清房价款的现房价格。	产权建筑面积计价, 成交价格中含室内装修, 但不含家具家电等动产, 交易税费负担方式正常, 付款方式为一次性付清房价款的现房价格。	产权建筑面积计价, 成交价格中含室内装修, 但不含家具家电等动产, 交易税费负担方式正常, 付款方式为一次性付清房价款的现房价格。
类型	住宅	住宅	住宅
交易情况	正常	正常	正常
交易时间	2017.12	2018.1	2018.3
距商业中心距离 (km)	约 1.2	约 1.2	约 1.2
交通便捷程度	较便捷	较便捷	较便捷
公共服务设施完备度	较完备	较完备	较完备
基础设施完备度	较完备	较完备	较完备
环境质量	优	优	优
景观	好	好	好
所在楼层	6/6F	6/6F	6/6F
朝向	南向	南向	南向
建筑面积 (m ²)	105.08	115.00	114.69
建成年代	2010 年	2010 年	2010 年
通风	较好	较好	较好
采光	较好	较好	较好
内部装修	简单装修, 成新度较高, 状况较好	简单装修, 成新度较高, 状况较好	普通装修, 成新度较高, 状况较好
空间布局	合理	合理	合理
物业管理	完善	完善	完善
配套设施	较完备	较完备	较完备

(2) 进行交易情况修正





估价对象位置示意图



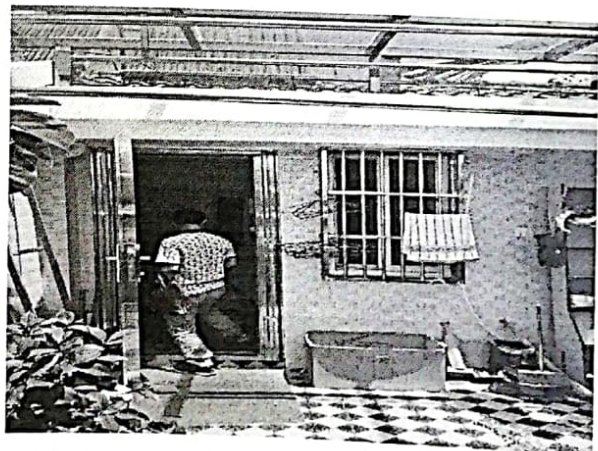
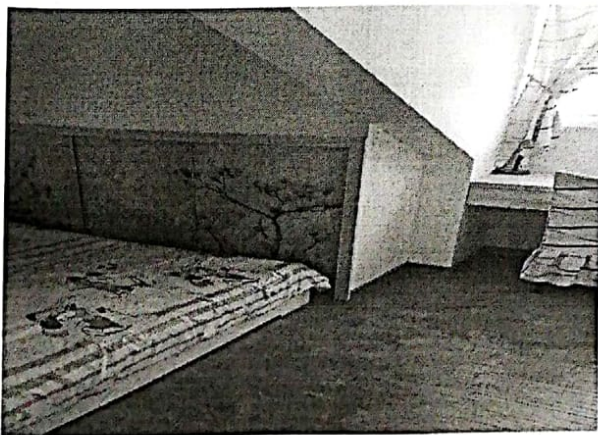
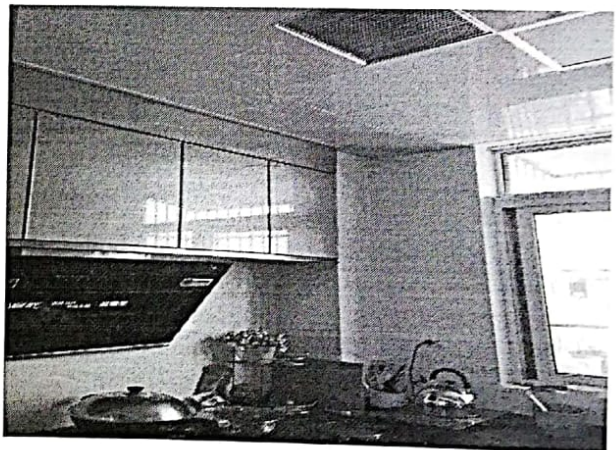
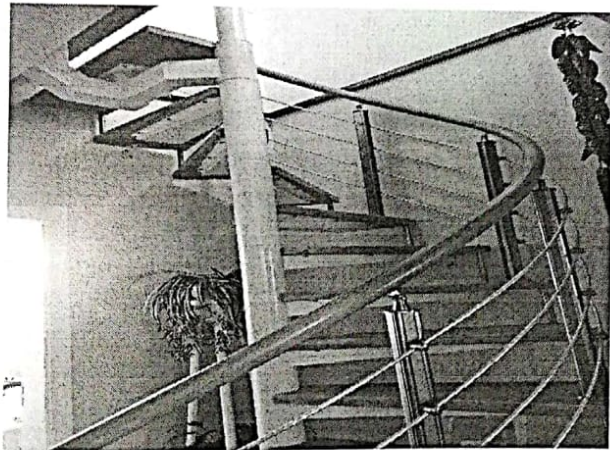
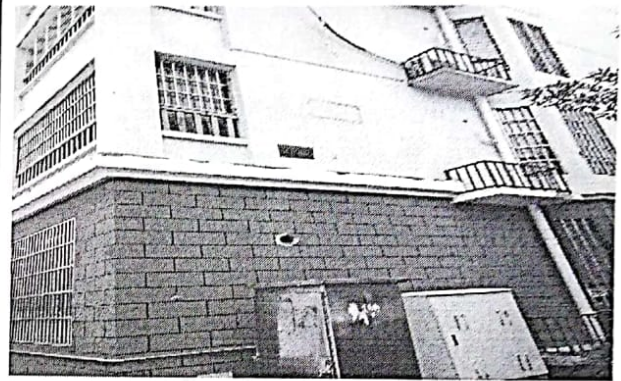
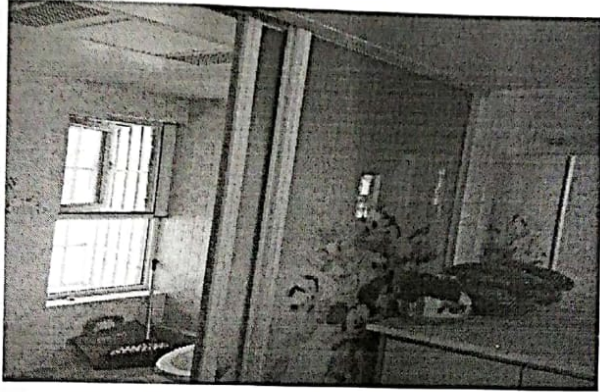
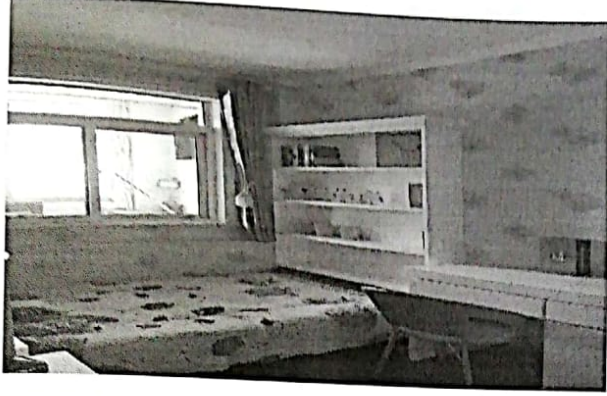
对外委托鉴定、审计、评估、拍卖委托书

编号：(2018)池法鉴字第 058 号

委托单位	池州市中级人民法院技术室	联系电话	0566-2099043
委托日期	2018 年 5 月 24 日	联系人	巩昊
受委托单位	安徽大众房地产评估咨询有限公司	联系电话	13866561398
委托事项	案由 民间借贷纠纷	标的	
简介	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）：			
委托事项、要求：对被执行人高娟所有的位于青阳县蓉城镇润城景秀世家 27 幢 603 室价值进行评估。			
约定事项：			
<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			
 <p>池州市中级人民法院 技术室 2018</p>		 <p>安徽大众房地产评估咨询有限公司 受委托单位 (签名或盖章) 2018 年 5 月 24 日</p>	

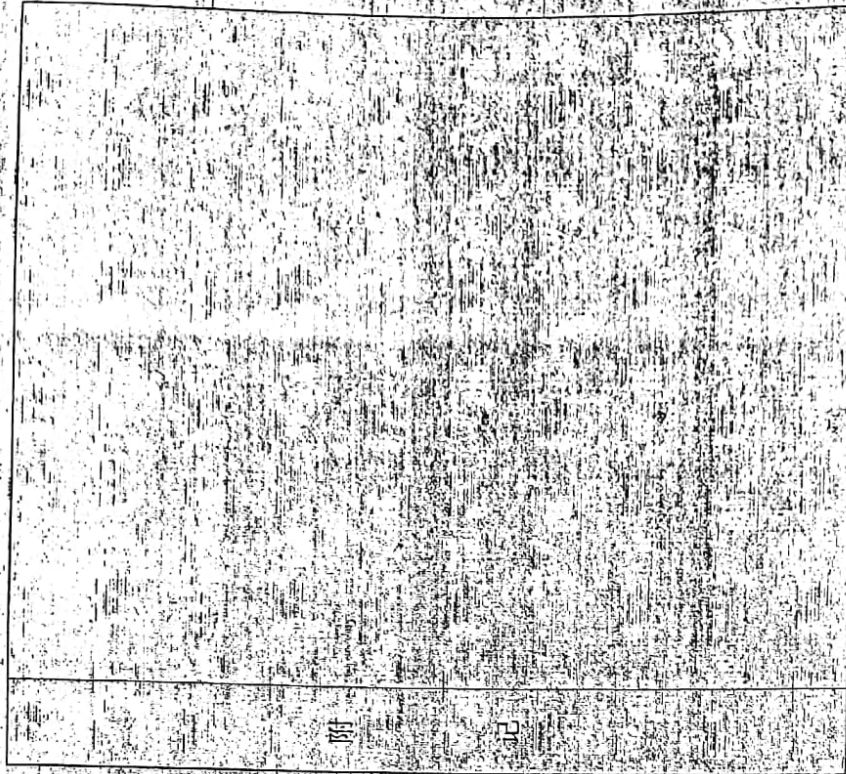
本委托书一式两份，委托单位和被委托单位各执一份





房地产权证 2015 字第 0001333 号

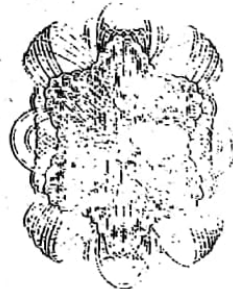
房地产权利人	高娟				
共有情况	单独所有				
房地坐落	青阳县蓉城镇润城景秀世家27幢603室				
登记时间	2015-7-23 16:46:06				
房屋性质	/				
规划用途	住宅				
房屋状况	总层数	房屋结构	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	6	钢筋混凝土结构	105.03	/	/
土地状况	地号	土地使用权取得方式			土地使用年限
	/	出让			/ 至 止



青 国用 (2015) 第 621 号

土地使用权人	高娟		
座落	青阳县蓉城镇润城景秀世家27幢603室		
地号	341723 1000380810002	图号	/
地类(用途)	(住宅) 城镇住宅	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2078-6-11
使用权面积	73.52 M ²	其中	
		独用面积	0.00 M ²
		分摊面积	73.52 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用者申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



青阳县人民政府 (章)
2015 年 08 月 13 日



2014年2月24日



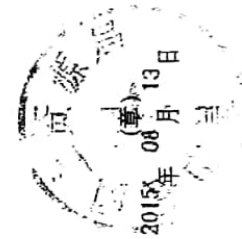
公顷 0.0000

登记机关

证书监制机关



No.

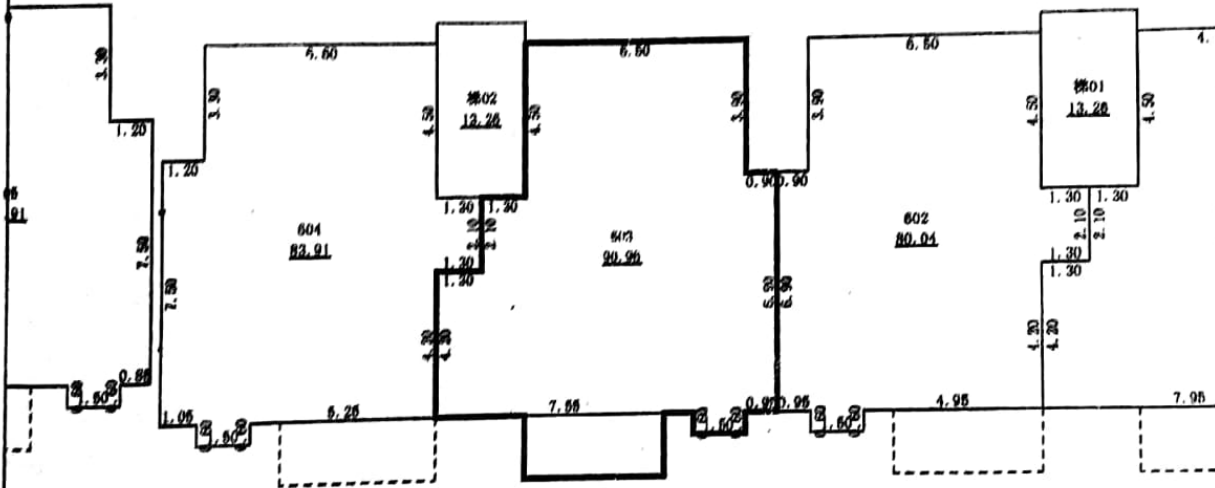




房屋分户平面图

丘号		结构	框架	套内建筑面积, m ²	94.650
幢号	27#	层数	6	共有分摊面积, m ²	10.379
户号	603	层次	6层	建筑面积, m ²	105.03
座落	蓉城镇润城. 景秀世家				

北



1:200

2010年05月27日

测绘人:

计算人:

审核人:



(住宅)房地产现场勘验调查表

标的坐落	(见证)	权属状况	(见证)
标的所在楼层/总层数: <u>6-7/6</u> 层			
<input type="checkbox"/> 复式结构, 下层面积 <u> </u> m ² 上层面积 <u> </u> m ²	使用状况	<input type="checkbox"/> 自用 <input checked="" type="checkbox"/> 空置 <input type="checkbox"/> 出租	物业类型: <input type="checkbox"/> 小区 <input type="checkbox"/> 大院
<input type="checkbox"/> 跃层结构, 下层面积 <u> </u> m ² 上层面积 <u> </u> m ²	户型	<u>2室1厅1厨1卫1阳</u>	<input type="checkbox"/> 单体楼 <input type="checkbox"/> 封闭 <input type="checkbox"/> 半封闭
现状用途	<input checked="" type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 办公 <input type="checkbox"/> 商铺	结构	<input type="checkbox"/> 砖混 <input type="checkbox"/> 钢混 <input type="checkbox"/> 砖木 <input type="checkbox"/> 简易
维修保养	<input checked="" 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
四至: 东: <u> </u> 西: <u> </u> 南: <u> </u> 北: <u> </u>			建成年代 <u> </u> 年 朝向: <u>南</u>
附近公交线路:			停车方便程度: <input checked="" type="checkbox"/> 方便 <input type="checkbox"/> 较方便 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 不方便

景观: 小区公园 小区远景 望江 人工湖 山 球场 泳池 无

小区配套: 上水 下水 电 燃气 供暖 通讯 通路

电梯: 部客梯 部货梯。每单元每层 2户

物业管理: 防盗门 自动对讲系统 可视对讲系统 小区监视系统 24小时保安 无

周边配套 (1公里内): 商场 幼儿园 学校 医院 邮局 银行 菜市场 超市 公园 体育设施等

是否是重点学校学区 备注: 学校

物业外墙: 防水涂料 真石漆 干挂大理石 面砖 玻璃幕墙 干粘石 水泥砂浆 清水墙

内部装修: 装修档次: 毛坯 简装 普通 精装

地面: 地板砖 强化木地板 实木地板 大理石 水磨石 水泥地坪

墙面: 乳胶漆 壁纸 刷白灰

天花: 乳胶漆 石膏板 塑扣板

门: 入户防盗门

窗: 彩铝窗 塑钢窗 钢窗 木窗

地面: 地板砖 强化木地板 实木地板 大理石 水磨石 水泥地坪

墙面: 乳胶漆 壁纸 刷白灰

天花: 乳胶漆 石膏板 木吊顶 塑扣板

门: 成品门 普通木门

窗: 彩铝窗 塑钢窗 钢窗 木窗

地面: 地板砖 强化木地板 实木地板 大理石 水磨石 水泥地坪

墙面: 面砖 乳胶漆 刷白灰

天花: 集成吊顶 塑扣板 乳胶漆

门: 彩铝门 塑钢门 成品门 普通木门

地面: 地板砖 强化木地板 实木地板 大理石 水磨石 水泥地坪

墙面: 面砖 乳胶漆 刷白灰

天花: 集成吊顶 塑扣板 乳胶漆

门: 彩铝门 塑钢门 成品门 普通木门

张周 查勘人: 张周 其他第三方: 柳兴剑 勘验日期: 2018年6月7日



HN 0021379



营 业 执 照

统一社会信用代码 9134040074307908XG

名 类 住 法 定 代 表 人 注 册 资 本 成 立 日 期 营 业 期 限 经 营 范 围	称	安徽大众房地产评估咨询有限公司
	型	有限责任公司(自然人投资或控股)
	所	淮南市田家庵区信谊颐园世家高层豪景CD楼商业426室
	法定代表人	王胜军
	注册资本	贰佰万圆整
	成立日期	2002年09月30日
	营业期限	/ 长期
经营范围	价格评估及当事人委托的涉诉讼财物价格评估, 房地产价格评估(一级), 土地价格评估, 资产评估, 工程造价咨询, 房地产营销策划, 价格咨询, 房地产中介服务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)	



登记机关

2017



每年1月1日至6月30日填报年度报告

企业信用信息公示系统网址: <http://www.ahcredit.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



由 扫描全能王 扫描创建

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：安徽大众房地产评估咨询有限公司
法定代表人：王胜军
(执行事务合伙人)
住所：淮南市田家庵区信谊颐园世家高层豪景CD楼商业426室
统一社会信用代码：9134040074307908XG
备案等级：一级
证书编号：建房估证字[2013]125号
有效期限：2016年10月10日至2019年10月10日



中华人民共和国住房和城乡建设部制



由 扫描全能王 扫描创建



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91341700MA2R959G6Q(1-2)

名称 安徽大众房地产评估咨询有限公司池州分公司

类型 有限责任公司分公司

营业场所 安徽省池州市贵池区和泰星城三期6区802

负责人 张宏亮

成立日期 2017年11月16日

营业期限 / 长期

经营范围 价格评估及当事人委托的涉诉讼财物价格评估，房地产价格评估（一级），土地价格评估，资产评估，工程造价咨询，房地产营销策划，价格咨询，房地产中介服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关



2017年11月16日

每年1月1日至6月30日填报年度报告

业信用信息公示系统网址: <http://www.ahcredit.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



由 扫描全能王 扫描创建

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. 00146916

姓名 / Full name

张宏亮

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

342901197311014615

注册号 / Reg. No.

3220110032

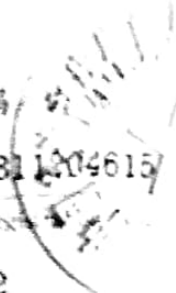
执业机构 / Employer

安徽大众房地产评估咨询有限公司
池州分公司

有效期至 / Date of expiry

2021-1-4

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. 00146915

姓名 / Full name

方锡文

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

342901197312115631

注册号 / Reg. No.

3220110031

执业机构 / Employer

安徽大众房地产评估咨询有限公司
池州分公司

有效期至 / Date of expiry

2021-1-4

持证人签名 / Bearer's signature

