

房地产估价报告

估价项目：青阳县蓉城镇环城东路西侧住宅

委托人：池州市中级人民法院

估价机构：安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司

注册房地产估价师：程元贵 注册号：3420080043

赵广钧 注册号：3420090013

估价报告编号：皖天源[2018]房估字第S0410号

估价报告出具日期：二〇一八年八月二十一日



致委托方函

池州市中级人民法院：

受贵院委托，我对位于池州市蓉城镇环城东路西侧住宅（产权证号：（95）青房权字第5473号，权利人：邵庆，规划用途：住宅，建筑面积116.71 m²）于价值时点2018年7月5日在现状利用条件下的市场价值进行评定估算，估价目的为委托方执行案件提供价格参考依据。

我公司派出房地产估价师对估价对象现场进行了实地查勘，并查询、收集、调查本次估价所需的相关文件、资料，根据本次估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法律法规和标准，在合理的假设下，运用适宜的估价方法（比较法），在认真分析现有文件、资料的基础上，经过周密的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各种因素，确定估价对象池州市蓉城镇环城东路西侧住宅在价值时点2018年7月5日的估价结果如下：

评估总价：RMB25.70 万元

大写（人民币）：贰拾伍万柒仟元整

评估单价：2202.00 元/平方米

注：估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告。本估价报告使用期限至2019年8月20日止。

此致

安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司



目 录

注册房地产估价师声明	3
估价的假设和限制条件	4
房地产估价结果报告	6
一、估价委托方	6
二、房地产估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
五、价值时点	7
六、价值类型	8
七、估价依据	8
八、估价原则	9
九、估价方法	11
十、估价结果	11
十一、估价人员	11
十二、实地查勘期:	12
十三、估价作业日期	12
十四、估价报告应用有效期	12
房地产估价技术报告	13
一、权益状况描述与分析	13
二、实物状况描述与分析	13
三、区位状况描述与分析	13
四、市场背景分析	14
五、最高最佳使用分析	错误! 未定义书签。
六、估价方法选用	14
七、计算过程	17
八、估价结果的确定	17
附件 (均为复印件)	
(一) 安徽省池州市中级人民法院委托书	
(二) 《房屋所有权登记、土地使用权证》	
(三) 现场勘验照片	
(四) 估价机构营业执照	
(五) 估价机构资质证书	
(六) 估价人员资质证书	



注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

- 1、估价师在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是估价师自己公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、本公司及本次参与评估的房地产估价人员与房地产当事人没有利害关系。
- 4、估价师依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）进行分析，形成意见和结论，撰写本评估报告。
- 5、我们已派估价师程元贵于2018年7月5日对估价对象作了实地查勘，并做好实地查勘记录，拍摄了反映房屋外观的影像资料，并对查勘的客观性、真实性、公正性负责，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其区位、外观、房型、装修，对其结构等情况未作查验，对估价对象的面积也未作实际丈量。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
- 6、没有人对本估价报告提供专业帮助。
- 7、本估价报告由安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司负责解释。
- 8、本报告估价结果仅为委托方在本次估价目的下使用，不得作其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式对外公开发表。
- 9、本报告附件是本报告的重要组成部分，使用本报告时请仔细阅读附件。本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失，本估价机构和估价师不承担任何法律责任。

本次注册房地产估价师	注册号	签字
------------	-----	----

程元贵	3420080043	
-----	------------	--

赵广钧	3420090013	
-----	------------	--

二〇一八年八月二十一日



估价的假设和限制条件

估价假设:

1、一般假设:

1)、注册房地产估价师对估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料的原件进行了审慎检查和尽职调查,并保留其影印件,在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下,本报告以估价委托人提供的资料是合法、真实、准确和完整的为假设前提进行估价;

2)、本报告所述估价对象的市场价值,是指估价对象在公开市场上于价值时点预期最可能形成的价格,它依据如下假设:

(1) 具有一个公开、比较活跃、发达的房地产市场;

(2) 估价对象的能够自由地在市场上进行交易活动;

(3) 为使交易完成以及达成合理成交价格,需有一个合理的谈判周期,在这个周期内,市场状况,物理状态等是相对静止不变的;

(4) 不考虑特殊买家的附加出价。

3)、注册房地产估价师对估价对象房地产的安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注,在无理由怀疑估价对象可能存在的安全隐患及环境污染且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下,假设估价对象能安全使用为假设前提进行估价。

4)、假设估价对象在价值时点达到最高最佳使用状态,任何有关估价对象运作方式、程序符合国家和地方法律法规。

2、未定事项假设

无

3、背离事实假设

无

4、不相一致假设

无

5、依据不足假设

无

应用的限制条件:

温馨提示:报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。

咨询电话:0551—65605703



- 1、本报告估价结果仅为委托方执行案件提供价格参考依据，不得作其它用途。
- 2、本报告价值时点为 2018 年 7 月 5 日。估价结果应用有效期自本估价报告出具之日起壹年内有效。
- 3、估价对象所处的房地产市场或估价对象本身在本报告估价结果的有效期内发生了重大变化，该估价对象必须重新估价。
- 4、委托方提供的材料真实有效，建筑面积、使用性质及建成年代均以委托方提供的材料记载的为准。



房地产估价结果报告

皖天源[2018]房估字第 S0410 号

一、估价委托方

委托方名称(姓名): 池州市中级人民法院

联系人: 丁法官

联系电话: 0566-5112300

二、房地产估价机构

估价机构: 安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司

法定代表人: 程元贵

地址: 合肥市蒙城北路 73 号天源大厦 4 楼

资质等级: 一级 资格证书号: GA141003

联系电话: 0551-65605707

三、估价目的

为委托方执行案件提供价格参考依据。

四、估价对象

(一) 估价对象权益状况

本次评估的估价对象池州市蓉城镇环城东路西侧自建房, 权利人: 邵庆。产权证号: (95) 青房权字第 5473 号, 建筑面积为 116.71 m², 总层数 2 层, 规划用途为住宅, 价值时点实际用途为住宅。估价对象设有抵押权, 抵押权人: 安徽青阳农村商业银行股份有限公司, 他项权利证号: 青房地产他证(2011)字第 00000295 号。

(二) 估价对象实物状况

估价对象实物状况一览表

房屋坐落	池州市蓉城镇环城东路西侧自建房				
产权证号	(95) 青房权字第 5473 号	房地产权利人	邵庆		
建筑面积(m ²)	116.71	房屋用途	住宅	建成年代	1996 年
建筑结构	砖混结构	建筑类型	多层	层次/总层数	2F/2F
用地性质	划拨	土地用途	住宅	土地级别	II 级住宅
土地开发程度	“五通一平”, 道路、供水、排水、供电、通讯、场地平整。				
装饰装修	简装。				
设施设备	供水、排水、供电、通讯、照明等设施完备; 生活配套设施不完善。				
空间布局	4 室二厅一厨一二卫一简易雨棚。				
维护状况	从外观看维护保养情况一般。				
完损状况	从外观看结构构件、设备一般, 现状一般。				

温馨提示: 报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。

咨询电话: 0551-65605703



(三) 估价对象区位状况描述

估价对象区位状况一览表

位置状况	坐落	池州市蓉城镇环城东路西侧自建房
	方位	蓉城镇环城东路西侧。
	与重要场所的距离	估价对象距蓉城镇第一小学直线距离约 500 米。
	临街(路)状况	天柱路。
	朝向	朝南。
	楼层	2F/2F。
	繁华程度描述	位于蓉城镇 II 级住宅用地区域内, 繁华程度较差。
交通状况	道路状况	估价对象临近天柱路, 所临道路为生活、交通共用的混合型次干道, 路况较差。
	出入可利用交通工具	附近有 5 路公交车经过附近, 距公交车站点约 700 米; 选用出租车出行较为便捷。
	交通管制情况	环城北路、天柱路为生活、交通共用的混合型主干道, 道路通行限制时速 60 公里/小时。
	停车方便程度	停车方便度一般。
环环境况	自然环境	估价对象所在区域内环境整洁, 自然环境条件一般。主要污染源为道路路面过往车辆排放的汽车尾城气和噪音污染。
	人文环境	估价对象所属区域周边有信阳花园、蓉城镇第一小学、蓉东幼儿园等生活住宅小区, 整体人文环境一般。
	景观	一般。
外部配套设施	基础设施	在区域道路、供水、排水、供电、通讯等设施完备, 综合基础设施条件一般。
	公共服务设施	区域内较远处有蓉城镇第一小学、蓉东幼儿园、酒店、超市、银行等公共服务设施。
位置示意图		

五、价值时点

2018 年 7 月 5 日 (估价师完成对估价对象实地查勘之日)。

温馨提示: 报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。

咨询电话: 0551—65605703



13、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》。

(二) 有关技术标准

- 1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- 2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；
- 3、《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)；
- 4、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；
- 5、《不动产登记暂行条例》(国务院总理 656 号令，自 2015 年 3 月 1 日起施行)；
- 6、房地产登记技术规程-住房和城乡建设部《关于印发〈2008 年工程建设标准规范

制订、修订计划(第一批)〉的通知》(建标〔2008〕102 号)；

- 7、《房屋完损等级评定标准》(1984 年 11 月 8 日建设部发布)。

(三) 委托方提供的文件资料

- 1、安徽省池州市中级人民法院委托书；
- 2、《屋所有权登记、土地使用权证》；

(四) 估价方收集的有关资料

- 1、现场勘察资料；
- 2、市场调查资料；
- 3、估价师收集的其他资料。

八、估价原则

根据估价委托，结合估价对象的有关情况，遵循估价工作独立客观公正原则、合法原则，最高最佳使用原则，替代原则，价值时点原则。

1、独立客观公正原则

所谓独立，一是要求估价机构本身应当是一个不依赖于他人、不受他人束缚的独立机构；二是要求估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系；三是要求估价机构和估价人员在估价中不应受到外部干扰因素的影响，不屈从于外部压力，完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价。所谓客观，是要求估价机构和估价人员不带着自己的好恶、情感和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价。所谓公



十一、估价人员

本次注册房地产估价师

注册号

签字

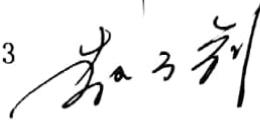
程元贵

3420080043



赵广钧

3420090013



十二、实地查勘期：

二〇一八年七月五日

十三、估价作业日期

2018年7月5日至2018年8月21日

十四、估价报告应用有效期

自估价报告出具日起有效期为十二个月。


安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司

二〇一八年八月二十一日



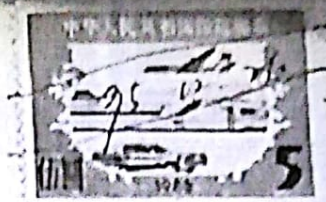
对外委托鉴定、审计、评估、拍卖委托书

编号：（2018）池法鉴字第 088 号

委托单位	池州市中级人民法院技术室	联系电话	0566-2099006
委托日期	2018年6月26日	联系人	巩昊
受委托单位	安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司	联系电话	
委托事项	案由 金融借款合同纠纷	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：对被执行人邵庆享有的坐落在青阳县蓉城镇环城东路西角三层砖混 4 间建筑面积 116.71 平方米房地产[证号：（95）青房权字第 5473 号、青园用（2005）字第 0400 号]房屋进行评估。			
约定事项：			
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；			
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；			
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；			
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。			
备注			
委托单位： （签名或盖章） 2018年6月26日		 2018年6月26日	

本委托书一式两份，委托单位和被委托单位各执一份





房屋所有权证

(95) 青房权字第 号



土地使用者 邵 庆

座落 蓉城镇双河社区环城路北侧

地号	图号
用途	住宅
使用权类型	划拨
	土地等级
	终止日期

按图致拾玖年总未整

使用权面积

其中共用分摊面积

批准机关

同意



日期

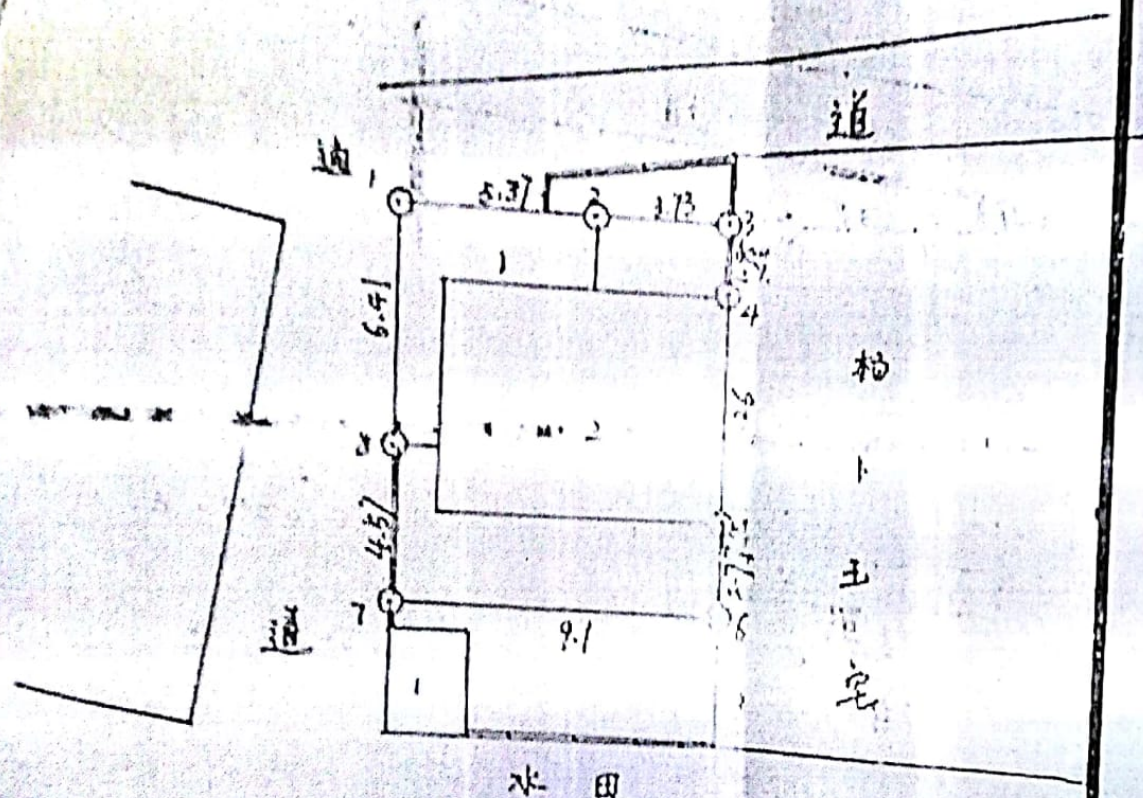
内

若





编号: []



水田

$S_1 = 99.2 m^2$

$S_{总} = 140.07 m^2$

单位	米
比例	1:200
图名	邵庄住宅区地图
测绘	青田县土地管理局
绘图	张亚清
日期	2005.5.9
座落	昆城镇东河社区(村)北(北)路(路)



青 国用 (2005) 字第 0400 号

中华人民共和国 国有土地使用证



No. 012730858



由 扫描全能王 扫描创建

青房地他证 2011 字第 00000295 号

房地他项权利人	青阳农村合作银行城东分理处
房地产权利人	邵庆
房地产权证号	95-5473
房地坐落	青阳县蓉城镇环城东路西侧
他项权利种类	抵押权
债权数额	壹拾伍万元整(Y:债权金额:150000元元)
登记时间	2011-2-21 16:40:56

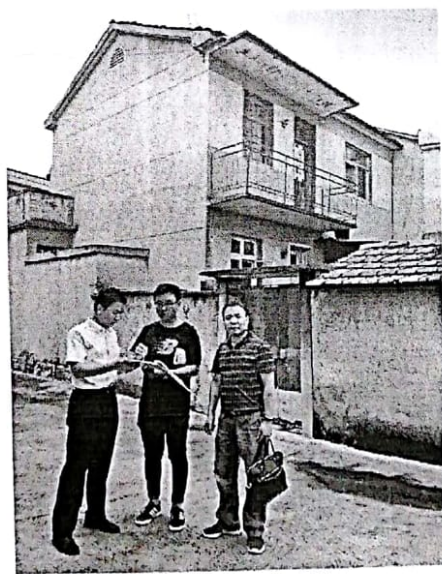
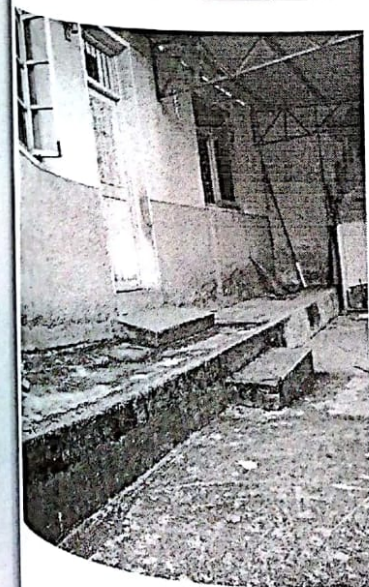
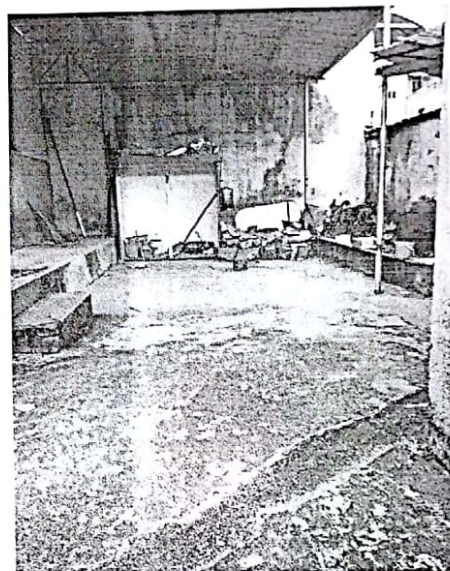
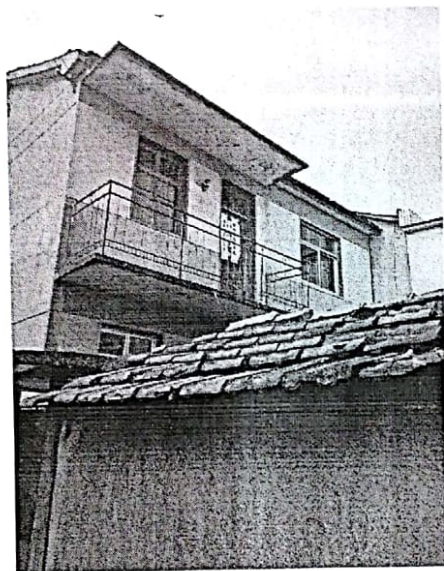
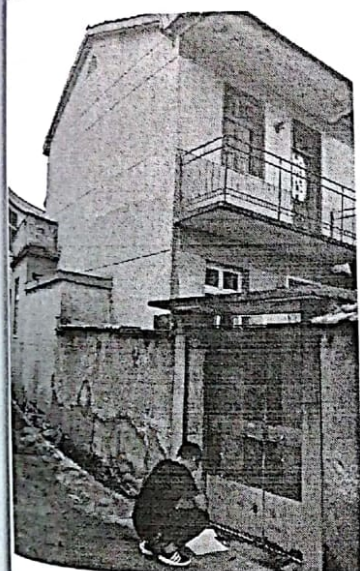
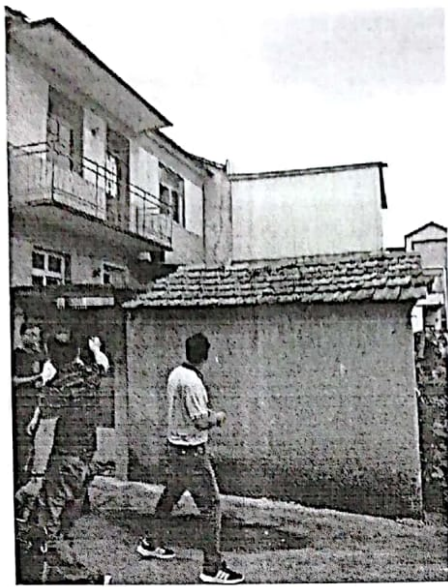
附 记

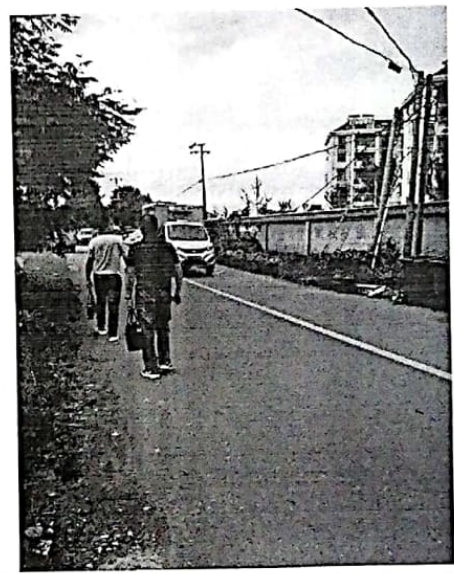
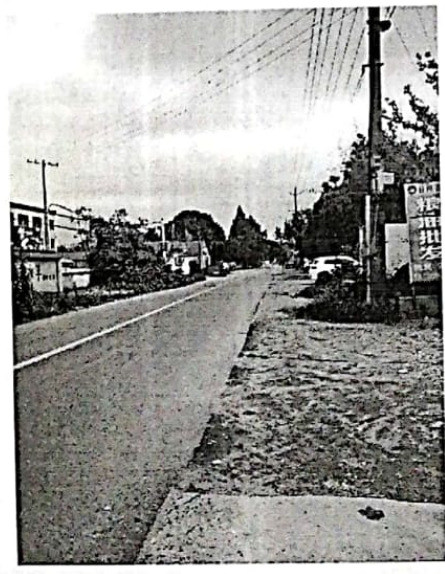
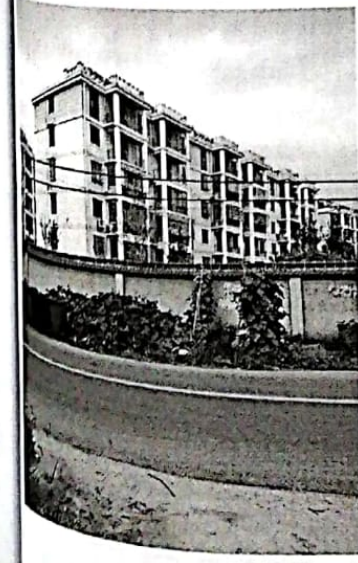
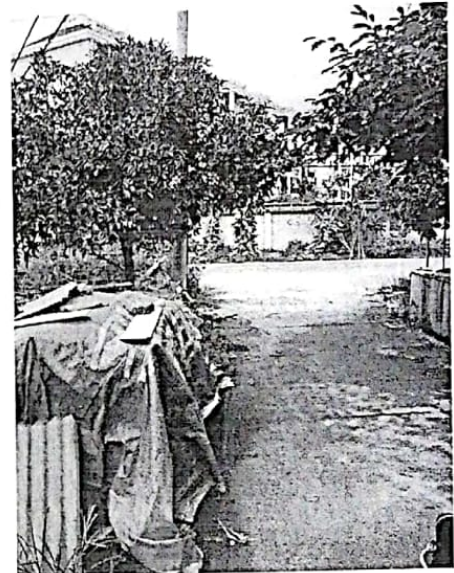
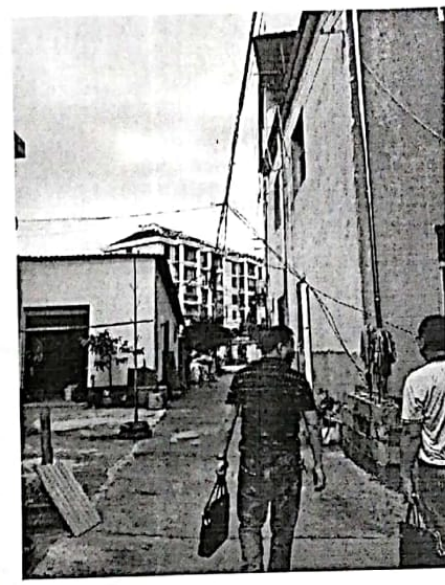
业务号: 2011001134
 房屋内部码: 10001209470102
 评估价值: 300000 元
 设定日期: 2011-02-21 至 2013-02-21 止
 建筑面积: 116.71 平方米



填发单位 (盖章)









营业执照

统一社会信用代码 91340100760813012J

名称	安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	安徽省合肥市蒙城路73号4号楼401室
法定代表人	程元贵
注册资本	贰佰万圆整
成立日期	2004年03月31日
营业期限	/ 长期
经营范围	房地产价格评估, 房地产项目评估, 房地产经纪, 编制房地产可行性研究报告及项目建议书; 土地评估, 土地规划, 土地登记代理; 资产评估; 不动产测绘; 工程测量; 价格评估, 价格鉴定; 二手车价格鉴定评估, 工程造价咨询, 招标代理; 保险公估; 企业投资咨询服务。(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



本复印件与原件内容相同 2018年06月11日
此件仅作评估报告附件使用

每年1月1日至6月30日年报

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

2018/6/11

10.12.105.6:9080/TopIcis/CertificatePrint.do



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：**安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司**

法定代表人：**程元贵**
(执行事务合伙人)

住所：**安徽省合肥市蒙城路73号4号楼401室**

统一社会信用代码：**91340100760813012J**

备案等级：**一级**

证书编号：**GA141003**

有效期限：**2018年1月8日至2021年1月8日**

本复印件与原件内容相同
此件仅作参考附件使用



发证机关(公章)

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

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. 00129370

本复印件与原件内容相同
此件仅作评估报告附件使用

姓名 / Full name

程元贵

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

310821197610062213

注册号 / Registration No.

3420080043

执业机构 / Employer

安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-4-16

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. 00150442

本复印件与原件内容相同
此件仅作评估报告附件使用

姓名 / Full name

赵广钧

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

340102197210053038

注册号 / Registration No.

3420090013

执业机构 / Employer

安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-3-13

持证人签名 / Bearer's signature

