



房地产估价报告

皖建工（2018）房估字第 341700-0201 号

委 托 方：青阳县人民法院

估价对象：青阳县蓉城镇蓉东商业街3号楼住宅、
步行街南侧8号商业

估价人员：杨九发 查全芳

估价日期：2018年9月5日至9月20日

安徽建工房地产土地资产评估有限公司



致委托方函

青阳县人民法院：

受贵方的委托，根据估价目的（为司法处置房地产提供参考依据而评估房地产的市场价值）的要求，秉着独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，依据贵方提供的《房地产权证》（权证号为青房地权证 2011 字第 00001687 号、（2000）青房权字第 10700 号），估价师对估价对象【青阳县蓉城镇蓉东商业街 3 号楼住宅、步行街南侧 8 号商业，房地产权利人：伍康，建筑面积：134.97m²，建筑结构：混合结构，所在层数：1-3 层，总层数 3 层，使用权类型：出让】进行了现场勘察。

根据《房地产估价规范》，遵循估价原则，按照估价程序，考虑到估价对象的实际情况，估价师经过认真分析研究，选用了市场比较法、收益法和成本法对该估价对象进行估价测算，并结合估价经验判断，在价值时点（二〇一八年九月五日）时的真实、客观、合理的房地产市场价值为：人民币**壹佰壹拾玖万肆仟陆佰叁拾伍元整（¥：1194635. 元）**。

序号	房地产权证字号	所在层数	总层数	结构	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
1	青房地权证 2011 字第 00001687 号	2-3 层	3 层	混合	111.76	4373	488726
2	(2000) 青房权字第 10700 号	1 层	3 层	砖混	23.21	30414	705909

安徽建江房地产土地资产评估有限公司

法定代表人签名、盖章：

二〇一八年九月二十日

张勇印



目 录

一、注册房地产估价师声明.....	2
二、估价的假设和限制条件.....	3
(一) 一般假设.....	3
(二) 未定事项假设.....	3
(三) 背离事实假设.....	3
(四) 不相一致假设.....	3
(五) 依据不足假设.....	3
(六) 估价报告使用限制.....	3
三、估价结果报告.....	5
(一) 估价委托人.....	5
(二) 估价机构.....	5
(三) 估价对象.....	5
(四) 估价目的.....	6
(五) 价值时点.....	6
(六) 价值定义.....	6
(七) 估价依据.....	6
(八) 估价原则.....	7
(九) 估价方法.....	8
(十) 估价结果.....	9
(十一) 估价人员.....	9
(十二) 估价作业日期.....	9
(十三) 估价报告应用的有效期.....	9
四、附件.....	10
(一) 估价委托书.....	10
(二) 估价对象现场查勘照片.....	12
(三) 估价对象位置图.....	14
(四) 现场勘查记录.....	15
(五) 估价对象权属证明.....	17
(六) 评估机构证书及营业执照复印件.....	22
(七) 估价师注册证书复印件.....	24



一、注册房地产估价师声明

郑重声明：

- 1、我们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、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们于二〇一八年九月五日对估价对象进行了实地勘察。
- 6、我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托人提供的资料以及当前建筑行业一般标准或相关规范进行评估。
- 7、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

本次估价的注册房地产估价师：**杨九发** **查全芳**

注册号、 签名、 盖章：

中国注册房地产估价师
杨九发
注册号：3420060037

中国注册房地产估价师
查全芳
注册号：3420130022

二〇一八年九月二十日



二、估价的假设和限制条件

(一) 一般假设

- ①、假设估价对象在价值时点时达到最高最佳合法利用状态。
- ②、假设估价委托人提供的估价对象房地产权属、面积等相关资料是合法、真实、准确和完整的，我们进行了审慎检查，并且力所能及地予以核实。
- ③、假设该估价对象房地产的建筑工程没有质量问题，建筑结构是安全的，无理由怀疑其存在安全隐患。
- ④、假设在价值时点的房地产市场为公平、公开、均衡的市场。

(二) 未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

本次估价无背离事实假设。

(四) 不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

(六) 估价报告使用限制

- ①、本估价报告仅限于估价委托人在此次估价目的下使用，估价委托人更改估价目的或者任何第三方均不得使用本报告。
- ②、本估价报告出具日期为二〇一八年九月二十日，根据本次估价目的，同时注册房地产估价师预计该类房地产市场价格在未来的短期之内，不会发生巨大变化，因此确定本次评估的市场价值有效期为一年，超过期限，其价格应作调整，甚至重估，否则，由此引起的风险由本报告使用人承担。





- ③、房地产市场或估价对象周边环境以及建筑结构若在本报告评估结果的有效期内发生了重大变化，该估价对象必须重新评估，否则，由此引起的风险由本报告使用人承担。
- ④、本估价报告共分为五个部分，不得拆解，必须完整地配合使用，否则使用无效。
- ⑤、本估价报告未经安徽建工房地产土地资产评估有限公司书面同意，报告全部内容或者部分内容均不得发表在任何公开媒体上。
- ⑥、本估价报告中的各项内容只能由安徽建工房地产土地资产评估有限公司负责解释。



三、估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：青阳县人民法院
联系电话：0566-5112014

(二) 估价机构

名称：安徽建工房地产土地资产评估有限公司
地址：合肥市六安路99号新华大厦707室
法定代表人：张勇
资质等级：壹级
证书编号：GA20151001
工商营业执照统一社会信用代码：913401007117944177
联系电话：13905660697 0566-2561987

(三) 估价对象

估价对象《房地产权证》权证字号：

青房地权证2011字第00001687号，房地产权利人：伍康，单独所有，建筑面积：111.76m²，建筑结构：混合结构，总层数：3层；经现场查勘，估价对象位于2-3层，建于2000年左右，估价对象法定用途为住宅用房，实际用途为住宅。

(2000)青房权字第10700号，房地产权利人：伍康，所有权性质私有，建筑面积：23.21m²，建筑结构：砖混结构；经现场查勘，估价对象位于1层，建于2000年左右，估价对象实际用途为商业。

实物状况：独立基础---无不均匀沉降，梁、柱、板承重---完好，普通粘土砖墙体---基本完好，外墙面瓷砖饰面---基本完好，内墙面涂料---基本完好；室内吊顶---基本完好，混凝土现浇屋面---防水基本完好，墙面部分出现渗漏，室内开关正常；电器线路---无老化；上下水管道---畅通、较好，目前空置，其使用及维护状况较好。



土地状况：

住宅土地使用权类型：出让，（地类）用途：住宅，终止日期至2056-12-4，使用权面积39.68m²，分摊面积为39.68m²，土地使用权证号为：青国用（2012）第0140号；商业土地使用权类型：出让，（地类）用途：商服，终止日期至2052-1-18，使用权面积10.04m²，分摊面积为10.04m²，土地使用权证号为：青国用（2012）第0139号。土地四至：东临：居民住宅区，南临：青阳商业广场，西临：南门街，北临：九华东路，位置较好。土地开发程度：“六通一平”（通路、供水、排水、通电、通讯、通气）及场地平整。

估价对象范围：

包括房屋、分摊的土地使用权面积以及附着在该估价对象房地产上的水电、地下管道、室内装修、构筑物、动产、花草树木等，不包括债权债务、特许经营权等其他财产的。

（四）估价目的

为司法处置房地产提供参考依据而评估房地产的市场价值

（五）价值时点

二〇一八年九月五日

以估价师现场勘查时间来确定价值时点的

（六）价值定义

本估价报告中的房地产市场价值是指估价对象房地产在估价时点时的公允市场价值，该价值中包含出让土地使用权价值。

（七）估价依据

1. 《中华人民共和国物权法》2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过；



2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》1994年7月5日第七届人大八次会议通过；
3. 《中华人民共和国土地管理法》2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过；
4. 《城市房地产估价管理暂行办法》建设部(1992)建房579号；
5. 《房地产估价规范》国家标准GB/T50291-2015, 2015年4月8日中华人民共和国住房和城乡建设部公告第797号；
6. 《房屋完损等级评定标准》1984年11月8日建设部发布；
7. 《房地产估价基本术语标准》2013年7月3日中华人民共和国住房和城乡建设部公告第84号；
8. 《安徽省房地产估价管理办法》1995年9月20日安徽省建设厅建房字[1995]第540号；
9. 《房地产权证》权证字号：青房地权证2011字第00001687号；
(2000)青房权字第10700号；
10. 池州市房地产市场有关价格信息；
11. 估价委托书；
12. 委托方提供的有关材料；
13. 我公司及注册房地产估价师实地查勘、调查、收集到的有关资料。

(八) 估价原则

估价原则是人们在房地产估价理论和实践的探索中, 基于对房地产价格形成和运动规律的认识, 总结出的房地产估价活动应遵循的法则或标准。目的是为了保证估价结果的同一性。

估价原则一般有以下几点:

1、**独立客观公正原则**: 独立是要求房地产估价师要凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价, 而不要受任何单位和个人的非法干预。客观是要求房地产估价师要从客观实际出发, 反映事物的本来面目进行估价, 而不要带着自己的好恶、情感和偏见。公正



是要求房地产估价师要公平正直地进行估价，而不要偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直地进行估价。

2、**合法原则**：是以估价对象在国家或地方的法律、法规和政策允许的范围内合法使用、合法处分为前提而进行的评估。

3、**最高最佳使用原则**：是以估价对象在合法的最高最佳使用状态下而进行的评估。

4、**替代原则**：是指在同一地区或同一供求范围内的类似地区的类似房地产（用途、结构、所处地区相同或相近），能够相互替代，其价格是相近的。

5、**价值时点原则**：是指某房地产的价格是动态变化的，不同的时间点，其价格不同，评估的价格实质上是指在某一时点下的价格。

本次估价目的是：为司法处置房地产提供参考依据而评估房地产的市场价值，应遵循以上5点估价原则。

（九）估价方法

根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》，常用的估价方法有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法。

市场比较法，是将估价对象房地产与近期已发生了交易的类似房地产（指在用途、建筑结构、所处地区等方面，与估价对象房地产相同或相似的房地产）加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产价格。

收益法：是预计估价对象未来的正常收益，选用适当的资本化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或价值。

成本法：是以开发或建造估价对象房地产或类似房地产（指在用途、建筑结构、所处地区等方面，与估价对象房地产相同或相似的房地产）所需的各项必要费用之和为基础，再加上正常的利润和应纳税金得出估价对象房地产价格。



假设开发法：是预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

基准地价修正法：是指在政府确定公布了基准地价的地区，由估价对象所处地段的基准地价，通过多种修正系数进行调整得出估价对象宗地价格。

本次评估的估价对象是住宅用房的，选用市场比较法才能真实评估出反映估价对象在最高最佳使用状态下的市场价值，同时也采用成本法进行补充；估价对象是商业用房的：估价对象的实际租金以及类似房地产的市场租金情况均能够获悉，故选用市场比较法来进行评估才能真实评估出反映估价对象在最高最佳使用状态下的市场价值。同时辅助以收益法评估。

(十) 估价结果

本估价对象房地产市场价值总价值为：人民币壹佰壹拾玖万肆仟陆佰叁拾伍元整（¥：1194635.元）。

(十一) 估价人员

杨九发

签名、盖章：



查全芳

签名、盖章：



(十二) 估价作业日期

2018年9月5日至9月20日

(十三) 估价报告应用的有效期

本报告出具日期为二〇一八年九月二十日，评估的市场价值有效期为自出具评估报告之日起壹年内有效。



附件

(一) 估价委托书

青阳县人民法院 价格评估委托书

(2018)青委评002号

安徽建工房地产土地资产评估有限公司：

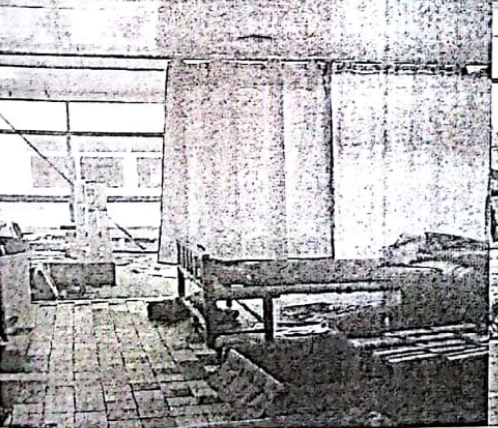
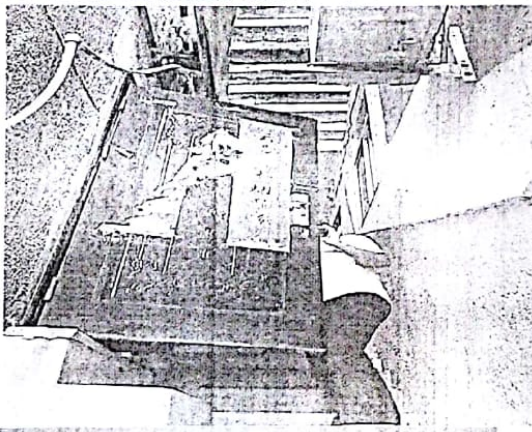
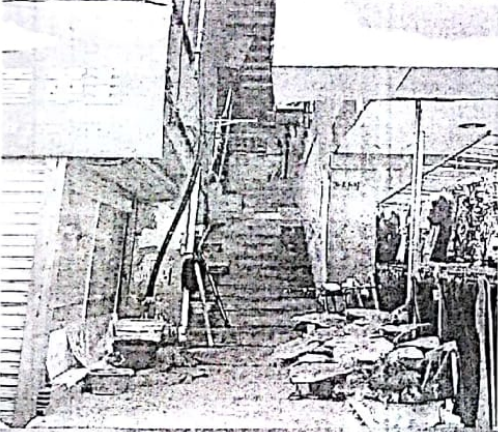
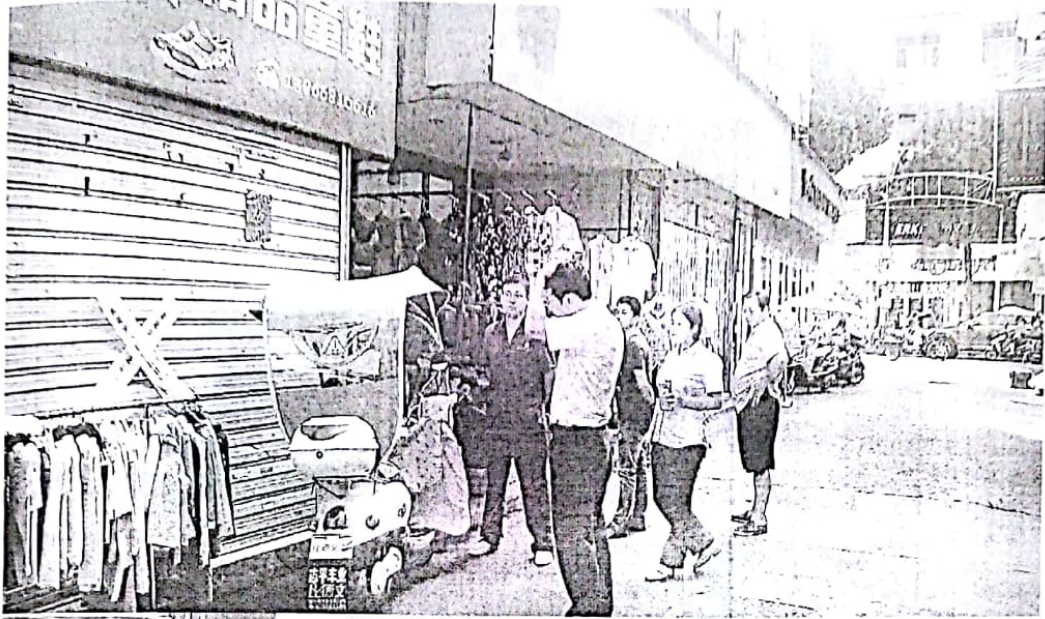
我院在执行安徽青阳九华村镇银行股份有限公司与伍康、杨红霞金融借款合同纠纷一案中，需对附件清单所列财产进行价格评估。依照《最高人民法院关于人民法院执行工作中若干问题的规定（试行）》第47条、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第四条规定，请你单位对附件清单所列财产进行价格评估，并将书面报告一式三份及时报送我院。

二〇一八年九月三日

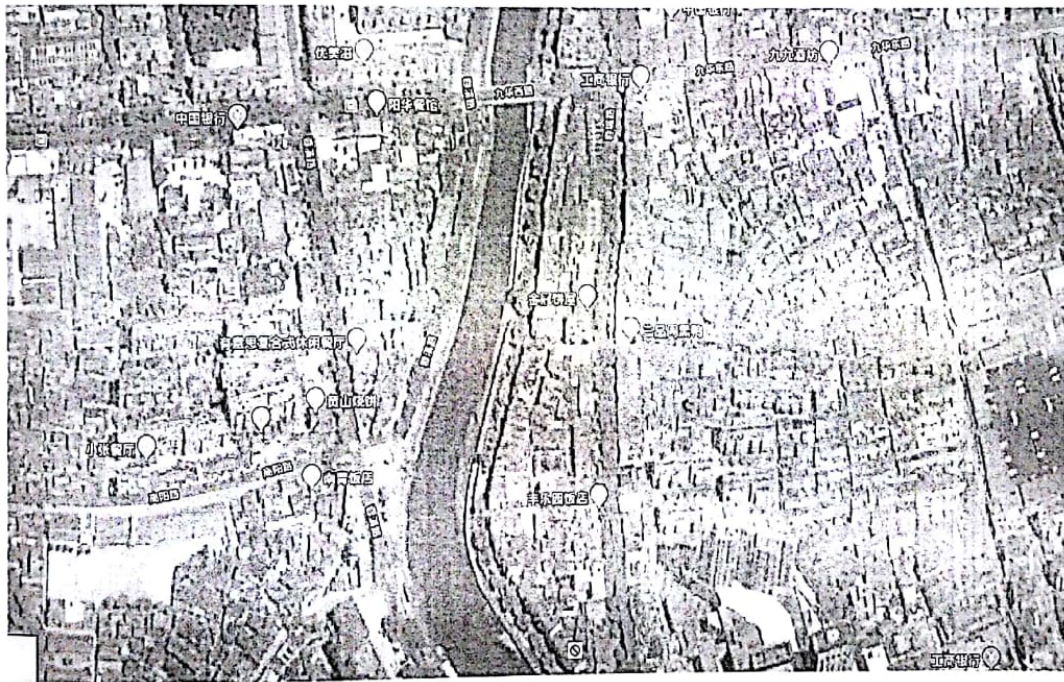


(二) 估价对象现场查勘照片





(三) 估价对象位置图





(四) 现场勘查记录

评估现场查勘登记表

项目名称: 商业楼3号楼 勘时: 2018.9.5 编号:

座落位置	蓉城镇蓉东商业街3号楼		房屋用途	住宅	建筑面积	111.76
结构类型	混合	建成日期	层数	2-3/3	标准层高	2.8m
勘察部位		建筑标准		现场查勘状况		
结构部分	基础	完好	完好	完好		
	墙体	完好	完好	部分渗水 一般		
	楼地面	完好	完好	完好		
	屋面	完好	完好	完好		
装修部分	门窗	完好	完好	一般		
	外装饰	完好	完好	一般		
	内装饰	完好	完好	一般		
	顶棚	完好	完好	一般 机板		
	细木装修	无	无	无		
设备部分	水电煤气	水电通	水电通	水电		
	单元电梯数量					
房屋四至:	东:	住宅区	备注			
	南:	步行街商业体	目前空置			
	西:	南门街				
	北:	九华东路				
房屋区位情况	交通情况	临近1路、5路内线、5路外线				
	周边环境情况	处于步行街商业中心位置, 商业环境繁华				
	基础配套设施	齐全				

现场勘查人员签字:

申请执行: [Signature] 被执行人: [Signature]
 法院: [Signature] 评估公司: 查全考 杨江





评估现场查勘登记表

项目名称: 步行街南侧18号 评估时间: 2018.9.5 编号:

座落位置	<u>步行街南侧18号</u>		房屋用途	<u>商业</u>	建筑面积	<u>23.21</u>
结构类型	<u>砖混</u>	建成日期	层数	<u>2/3</u>	标准层高度	<u>2.8</u>
勘察部位		建筑标准		现场查勘状况		
结构部分	基础	<u>完好</u>				
	墙体	<u>完好</u>				
	楼地面	<u>完好</u>				
	屋面	<u>√</u>				
装修部分	门窗	<u>√</u>				
	外装饰	<u>√</u>				
	内装饰	<u>√</u>				
	顶棚	<u>√</u>				
	细木装修	<u>√</u>				
设备部分	水电煤气	<u>水电</u>		<u>水电通</u>		
	单元电梯数量	<u>无</u>				
房屋四至:	东:	<u>住宅区</u>		备注 <u>4.5万隔壁租金,估价对象目前空置</u>		
	南:	<u>青阳商业广场</u>				
	西:	<u>南门街</u>				
	北:	<u>九华东路</u>				
房屋区位情况	交通情况	<u>附近有118路 经内线 与路外线站牌</u>				
	周边环境情况	<u>位于商业中心,商业环境繁华,商圈辐射</u>				
	基础配套设施	<u>齐全</u>				

现场勘察人员签字:

申请执行人: 彭

被执行人:

法院: 彭

评估公司: 查合共 郭九公



(五) 估价对象权属证明



权利人	伍康		所有权性质	私有
用途	空白			
房屋座落	青阳县蓉城镇步行街		地号	8号
幢号	层数	建筑结构	层数	建筑面积(平方米)
1	1	砖混	1	23.2
以下空白				
138				
7014 2004.09				

幢号	房号	面积

填发机关
填发日期





青房地权证 2011 字第 00001637 号

房地产权利人	伍康				
共有情况	单独所有				
房地坐落	青阳县蓉城镇蓉东商业街3号楼				
登记时间	2011-9-23 16:19:25				
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
	3	混合结构	111.76	/	/
土地状况	地号	土地使用权取得方式		土地使用年限	
	/	/		/ 至 / 止	



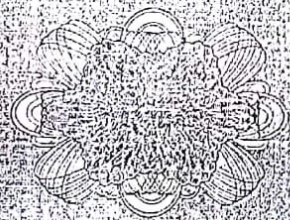


074

青 国用 (2012) 第 0139 号

土地使用权人	伍康		
座 落	蓉城镇蓉城社区步行街两侧(角地)		
地 号	/	图 号	
地类(用途)	商服	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2032-1-10
使用权面积	10.04	其中	独用面积 0.00
			分摊面积 10.04

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，经申请人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)

2012年02月09日

买受人 伍康
 购买时间 2014-04-09

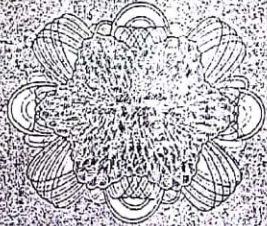




青 国用(2012)第0140 号

土地使用权人	伍康		
座 落	蓉城镇蓉城社区步行街3号		
地 号	1-3	图 号	1-
地类(用途)	住宅	取得价格	1
使用权类型	出让	终止日期	2056-12-4
使用权面积	39.68 M ²	其中 独用面积	0.00 M ²
		中 分摊面积	39.68 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，对土地使用权人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。

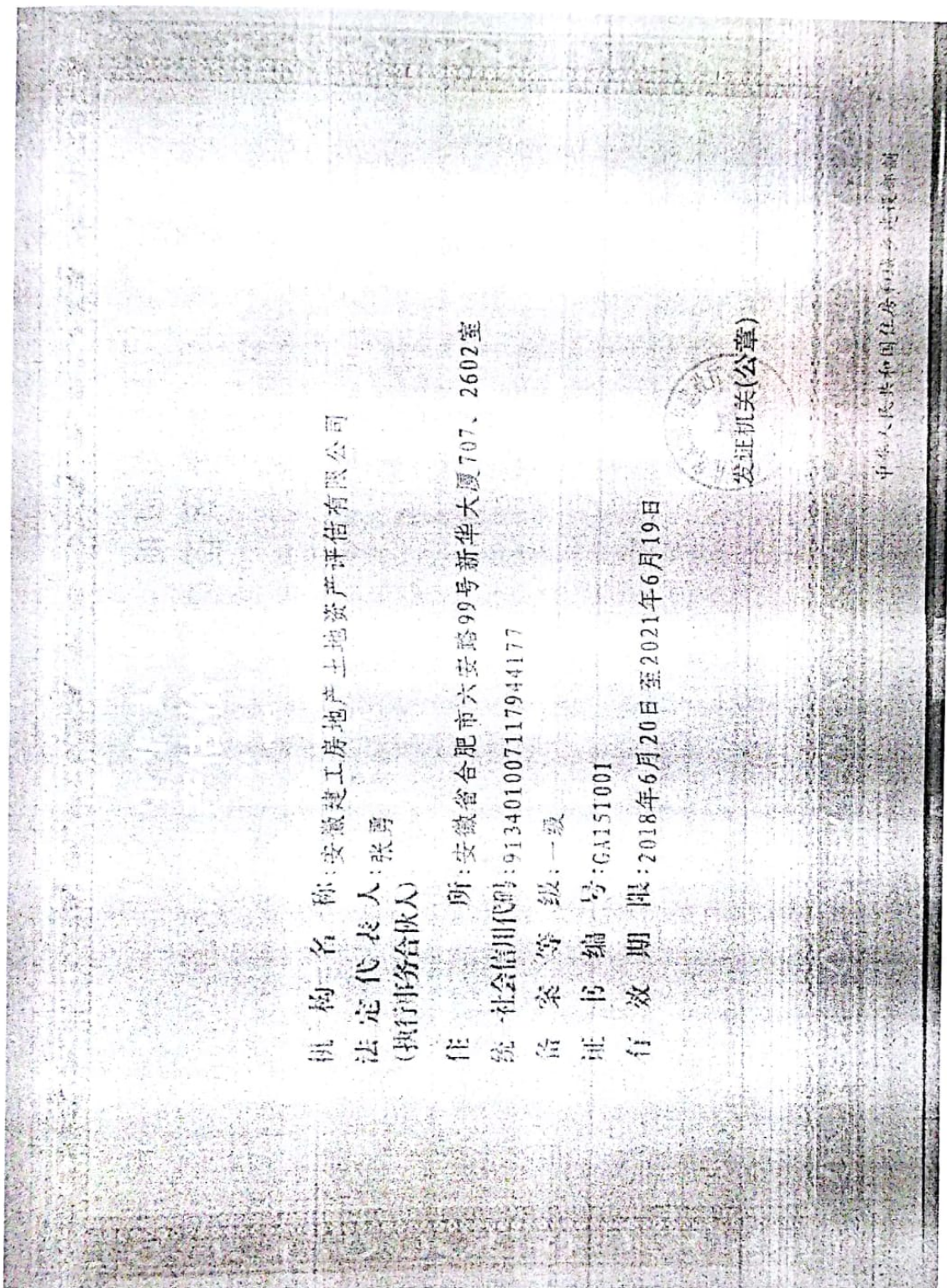


青阳县人民政府 (章)
2012年02月21日

498
核实日期: 2016年04月09日



(六) 评估机构证书及营业执照复印件





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913401007117944177(1-1)

名称 安徽建工房地产土地资产评估有限公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 住所 安徽省合肥市六安路99号新华大厦707、2602室
 法定代表人 张勇
 注册资本 贰佰万圆整
 成立日期 1999年07月16日
 营业期限 / 长期
 经营范围 房地产评估、土地评估、资产评估、保险公估；项目评估、矿业权评估、林权评估、二手车鉴定评估、社会组织评估；社会稳定风险评估、服务评估、地质灾害评估、节能评估；节能审查；环境咨询评价、绩效评价、安全评价、项目后评价；工程咨询、造价咨询、房地产咨询、技术咨询、管理咨询服务；房地产经纪；中介服务；工程招标代理、政府采购代理、土地登记代理；土地利用规划编制；工程测量；地籍测绘、房产测绘；文明指数测评、文明单位创建方案设计。(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



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 2018-7-5
<http://10.12.105.6:9080/Topics/CertificatePrint.do>





(七) 估价师注册证书复印件

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. 00153426

姓名 / Full name

杨九发

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

342901197109097430

注册号 / Registration No.

3420060037

执业机构 / Employer

安徽建工房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2018-12-24

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. 00153424

姓名 / Full name

查全芳

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

342901198609056023

注册号 / Registration No.

3420130022

执业机构 / Employer

安徽建工房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-5-15

持证人签名 / Bearer's signature

