

房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：皖金和房估字（2019）025号

项目名称：淮南市田区公园路龙腾小区 15#-2-6 住宅用房价值
评估

委 托 人：淮南市田家庵区人民法院

房地产估价机构：安徽省金和房地产土地价格评估有限公司

注册房地产估价师：姓 名： 孙建芳 沈路

注册号： 3420120001 3420140022

估价报告出具日： 2019年3月7日

目 录

致 委 托 人 函	3
估 价 师 声 明	4
估 价 的 假 设 和 限 制 条 件	5
房 地 产 估 价 结 果 报 告	7
一、估价委托人	7
二、估价机构:	7
三、估价目的	7
四、估价对象	7
五、价值时点	9
六、价值类型	9
七、估价依据	9
八、估价原则	9
九、估价方法	10
十、估价结果	11
十一、注册房地产估价师	11
十二、实地查勘期	11
十三、估价作业日期	11
十四、估价报告应用有效期	11
十五、对估价结果异议的说明	11
附 件 (均 为 复 印 件)	
一、估价委托书	
二、估价对象位置图	
三、估价对象实地查勘情况和相关照片	
四、估价对象权属证明复印件	
五、估价机构营业执照和估价资质证书复印件	
六、注册房地产估价师资格证书	

致 委 托 人 函

淮南市田家庵区人民法院：

受贵单位委托,我对(2019)皖0403执33号案件涉及的位于淮南市田区公园路龙腾小区15#-2-6住宅用房[产权证号:016000969_1,建筑面积86.46m²]在现状利用条件下的市场价值进行了评估,价值时点为2019年2月25日,目的为法院执行案件提供参考依据而评估房地产市场价值。

我公司派出房地产估价师于2019年2月25日对估价对象现场进行了实地勘察,并查询、收集、调查估价所需的相关文件、资料,根据估价目的,遵循估价原则,按照法定估价工作程序,运用比较法与收益法,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,得出估价结果如下:

位于淮南市田区公园路龙腾小区15#-2-6住宅用房,在价值时点的市场价值为:

总 价:RMB32.9万元

大写人民币:叁拾贰万玖仟元整

单 价:3808元/m²

估价结果应用有效期自本估价报告出具之日(2019年3月7日)起壹年内有效。估价的详细结果、过程及有关说明,详见附后的《房地产估价结果报告》、《房地产估价技术报告》。

此致
机构负责人(盖章)

安徽省金和房地产土地价格评估有限公司
二〇一九年三月七日

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，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

2、本估价报告中的分析、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、本公司及本次参与估价的注册房地产估价人员与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、注册房地产估价师孙建芳等已于2019年2月25日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6、本估价报告由安徽省金和房地产土地价格评估有限公司负责解释。

7、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，也不得以任何形式公开发表。

8、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。

9、本估价报告是由专业估价人员完成的，没有其他人对本估价报告提供重要专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
孙建芳	3420120001		年 月 日
沈 路	3420140022		年 月 日

估价的假设和限制条件

估价的假设：

1、一般性假设

(1)、注册房地产估价师已对委托方提供的资料进行了检查，并将估价对象的权属、面积、用途等资料记载入估价报告，假设委托方提供资料合法、真实、准确，并且提供了与本次评估有关的所有资料，没有保留和隐瞒；

(2)、估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了充分关注，但估价对象在价值时点是否存在安全隐患没有相应的专业机构进行鉴定、检测，本次估价假设其无安全隐患和环境污染；

(3)、假设该估价对象在价值时点达到最佳使用状态，且权属关系不存在纠纷，不受任何权利限制。

(4)、假设房地产市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

(5)、假设估价对象已经处在交易过程中，估价师根据估价对象的交易条件等模拟市场进行估价。

(6)、假设市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开且不具有排他性。

(7)、假设估价对象在价值时点和未来合理存续期间，按目前使用方式、规模、环境和用途等情况下可以继续使用。

(8)、本次估价时，估价人员未对估价对象隐蔽工程进行测量、实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题，且符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准。

2、未定事项假设

无未定事项假设。

3、背离事实假设

估价对象已抵押，被法院查封，本次评估未考虑其对估价对象的影响。

4、不相一致假设

无不相一致假设。

5、依据不足假设

(1)、委托方提供的不动产查档证明未记载估价对象建成年代，经调查估价对象约为 2002 年建成，本次评估设定其建成年代为 2002 年。

(2)、委托方提供的不动产查档证明未记载估价对象土地使用权信息，经查询：估价对象的土地使用权性质为国有出让，土地使用权终止年限为 2028 年。本次评估设定估价对象的土地使用权性质为国有出让，土地使用权终止年限为 2028 年。如上述条件发生变化，估价结果做相应调整。

估价报告使用限制：

1、本报告估价结果仅为法院办理案件提供价格参考依据而评估房地产市场价格，不得作其它用途使用。

2、本次报告估价结果为估价对象在价值时点设定用途的市场价值。

3、本报告价值时点为 2019 年 2 月 25 日。根据淮南市当前房地产市场价格的变化程度，本房地产估价报告使用期限不应超过一年，估价报告使用期限自 2019 年 3 月 7 日起计算一年。

4、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。

房地产估价结果报告

皖金和房估字（2019）025号

一、估价委托人

名称：淮南市田家庵区人民法院

地址：淮南市广场北路

联系人：陈法官

联系电话：13956445556

二、估价机构：

估价机构：安徽省金和房地产土地价格评估有限公司

地址：合肥市包河区靶场路1号景城花园1幢19楼

机构等级：国家壹级资质

法人代表：冯宝全

资格证书号：GA161002号

三、估价目的

为法院执行案件提供价格参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

估价对象范围及概况：

为淮南市田区公园路龙腾小区15#-2-6住宅用房，建筑面积共计86.46平方米房地产，为证载面积房地产及其分摊的土地使用权，包含其室内装修，不包含可移动的家具、电器等物品。

（一）房地产权益状况

（1）、房产登记状况

房屋所有权人	何文霞				
房屋所有权证号	016000969_1				
房屋坐落	淮南市田区公园路龙腾小区15#-2-6				
层次/总层数	3/6	楼号或幢号	15#	房号及部位	304
建筑面积(M ²)	86.46	房屋用途	住宅		
房屋结构	混合	实际用途	住宅		
建成年代	2002年	其他	-		

2、土地登记状况

土地使用权证号	/	土地使用权人	/
土地使用权性质	/	分摊土地面积 (m ²)	/
用途	/	使用期限	/
四至	北临青年路，西临人民北路，南临香港街		
形状及开发程度	土地地势平坦，形状较不规则，已达“六通一平”。		

委托方提供的不动产查档证明未记载估价对象土地使用权信息，经查询：估价对象的土地使用权性质为国有出让，土地使用权终止年限为 2028 年。本次评估设定估价对象的土地使用权性质为国有出让，土地使用权终止年限为 2028 年。

(二) 区域状况

交通便捷度	估价对象位于淮南市青年路南侧，人民北路东侧，有 3、8、127 路等公交车经过，交通较便利。
自然人文环境质量	小区附近无大型污染企业，临近龙湖公园，环境较优。
基础设施配套情况	道路平坦，水、电、气齐全。
公建配套情况	附近有社区超市，日用品购买方便，邻近淮南市第一人民医院、淮南三中、永安建材市场等，公建配套齐全。

位置示意图



(三) 房屋状况

结构形式	混合	建筑类型	多层
外墙装饰	防水涂料	内墙装饰	乳胶漆
地面装修	水磨石	顶棚装饰	乳胶漆
门 窗	防盗门 铝合金窗		
设备设施状况	水、电、卫等设施齐全		
其他	----		

五、价值时点

本次价值时点委托人未作特别要求，估价人员根据《房地产估价规范》规定，以估价人员现场勘查之日 2019 年 2 月 25 日作为本次估价对象的价值时点。

六、价值类型

本次估价所指价值是：估价对象在价值时点的市场价值。

市场价值是指估价对象在公开市场标准及满足估价的假设和限制条件下，于价值时点 2019 年 2 月 25 日所具有的客观合理价值。

七、估价依据

（一）法律法规

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令 72 号，2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令 28 号，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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》的第二次修正）；

3、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令 62 号）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）。

（二）有关估价标准

1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/50899-2013）；

（三）委托方提供的文件资料

1、房地产价格评估委托书；

2、淮南市不动产查档证明。

（四）房地产估价机构收集的有关资料

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，本次房地产估价遵循下列原则：独立、客观公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

1、独立、客观、公正原则：指站在中立的立场上，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。估价机构和估价师与委托人及估价利害关系人没有利害关系，与估价对象没有利益关系，不带着自己的情感、好恶和

偏见，按照事物的本来面目、实事求是地进行估价，估价师和估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，坚持原则、公平正直地进行估价；

2、合法原则：估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。依法判定的估价对象权益可分解为依法判定的权利类型及归属，以及使用、处分等权利。

(1) 依法判定的权利类型及归属，是指所有权、建设用地使用权、地役权、抵押权、租赁权等房地产权利及其归属，一般应以不动产登记簿、权属证书以及有关合同等为依据。

(2) 依法判定的使用权利，应以土地用途管制、规划条件等使用管制为依据。

(3) 依法判定的处分权利，应以法律法规和政策或者合同等允许的处分方式为依据。

(4) 依法判定的其他权益，包括评估出的价值应符合国家的价格政策及采用的估价技术标准等。

3、价值时点原则：指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。影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的。

4、替代原则：指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。如果存在着一定数量与估价对象相似的房地产并已知它们的价格时，则可以通过这些相似的价格推算出估价对象的价格，应考虑相似的价格牵掣。

5、最高最佳利用原则：估价是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按照法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。分别以保持现状前提、转换用途前提、装修改造前提、改变规模、重新开发等前提做出判断和选择。

九、估价方法

根据估价对象是住宅用房的特点，该类物业在市场上交易行为较为活跃，可以采用比较法评估估价对象的价格。估价对象可以对外出租，获得较稳定的收益，可以采用收益法评估估价对象的价格。

比较法是将估价对象与在价值时点的近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象价值的方法。

收益法是通过估算估价对象在未来预期收益并折算成现值，以估算估价对象的客

观合理的价格。

十、估价结果

我公司派出房地产估价师对估价对象现场进行了实地勘察，并查询、收集、调查估价所需的相关文件、资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照法定估价工作程序，运用比较法与收益法，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，得出估价结果如下：

位于淮南市田区公园路龙腾小区 15#-2-6 住宅用房房产，在价值时点在价值时点的市场价值为：

总 价：RMB32.9 万元

大写人民币：叁拾贰万玖仟元整

单 价：3808 元/m²

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
孙建芳	3420120001		年 月 日
沈 路	3420140022		年 月 日

十二、实地查勘期

2019 年 2 月 25 日

十三、估价作业日期

2019 年 2 月 25 日至 2019 年 3 月 7 日

十四、估价报告应用有效期

根据淮南市当前房地产市场价格的变化程度，本房地产估价报告使用期限不应超过一年，估价报告使用期限自 2019 年 3 月 7 日起计算。

十五、对估价结果异议的说明

当事人或者其他利害关系人对估价报告有异议的，应当自收到本报告之日起 5 日内以书面形式向人民法院提出。

安徽省金和房地产土地价格评估有限公司

二 0 一 九 年 三 月 七 日

淮南市不动产查档证明

查档日期： 2019年01月22日

不动产权证号		016000969_1		
不动产状态		已抵押		
产权人 信息	产权人	何文霞	占有份额	
	证件类型		证件号码	340403197207011286
	共有信息	单独所有		
不动产 信息	不动产单元号	340403014003GB00078F00160006		
	坐落	田区公园路龙腾小区15#-2-6		
	层号	3层	建筑面积	86.46平方米
	单元号	1	套内建筑面积	0平方米
	户号	304	分摊建筑面积	0平方米

查封信息

查封业务号	查封日期	查封法院	查封文号	解封日期	解封业务号

抵押信息

抵押业务号	抵押登记日期	不动产登记证明号	抵押权人	注销业务号	注销日期
200910120881		09009901	淮南通宝典当有限责任公司		
2007017406		00004113	徽商银行淮南金联支行		



