

房地产估价报告

估价项目：徐光照位于东至县尧渡镇建设路龙腾小区东楼1幢5层507室住宅用途房地产

委托人：东至县人民法院

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：方燕敏 注册号：3220170064

赵广钧 注册号：3420090013

估价报告编号：皖天源[2019]房估字第S0139号

估价报告出具日期：二〇一九年六月十二日

徐光照
无印押



致 委 托 方 函

东至县人民法院：

受贵院委托，我公司对位于东至县尧渡镇建设路龙腾小区东楼1幢5层507室住宅用途房地产（《东至县不动产登记查档证明》及《房屋所有权证》【房地权东字第2011-0468号】，权利人：徐光照，规划用途：住宅用途，实际用途：住宅用途，总面积为179.86平方米）于价值时点2019年3月8日在现状利用条件下的市场价值进行评定估算，估价目的为委托方办理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，确定估价对象东至县尧渡镇建设路龙腾小区东楼1幢5层507室住宅用途房地产在价值时点2019年3月8日的估价结果如下：

评估总面积：179.86平方米

估价对象房地产单价：5119.00元/平方米

估价对象房地产总价：¥92.07万元

（大写：人民币玖拾贰万零柒佰元整）

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2020年6月11日止。

此致

安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司

法定代表人：

二〇一九年六月十二日



温馨提示：报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。

咨询电话：0551-65605703



房地产估价结果报告

皖天源[2019]房估字第 S0139 号

一、估价委托方

委托方名称(姓名): 东至县人民法院

联系人: 宋法官

联系电话: 0566-7028183

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

为委托方办理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为东至县尧渡镇建设路龙腾小区东楼 1 幢 5 层 507 室住宅用途房地产, 权利人: 徐光照。《东至县不动产登记查档证明》及《房屋所有权证》【房地权证东字第 2011-0468 号】, 总面积为 179.86 平方米, 混合结构, 所在层数为 5 层, 规划用途为住宅用房, 价值时点实际用途为住宅用房。

(二) 估价对象实物状况

估价对象实物状况一览表

房屋坐落	东至县尧渡镇建设路梅林东苑 2 号楼 208 室				
产权证号	房地权证东字第 2011-0468 号	房地产权利人	徐光照		
总建筑面积(m ²)	179.86	房屋用途	住宅用途	建成年代	2004 年
建筑结构	混合结构	建筑类型	多层	层次	5F
用地性质	出让	土地用途	住宅	土地级别	I 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	中装。				
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	较规则。				
维护状况	从外观看维护保养情况较好。				
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	东至县尧渡镇建设路龙腾小区东楼1幢5层507室住宅用途房地产
	方位	建设路西侧。
	与重要场所的距离	估价对象距东至县人民医院直线距离约170米。
	临街(路)状况	建设路。
	朝向	朝西。
	楼层	5F。
交通状况	繁华程度描述	位于尧渡镇I级住宅用地区域内,繁华程度好。
	道路状况	估价对象临近建设路,所临道路为生活、交通共用的混合型次干道,路况较好。
	出入可利用交通工具	附近有公交车经过附近,距公交车站点约100米;选用出租车出行较为便捷。
	交通管制情况	建设路为生活、交通共用的混合型主干道,道路通行限制时速60公里/小时。
环境状况	停车方便程度	停车方便度一般。
	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气和噪音污染。
	人文环境	估价对象所属区域周边有至德小学、东至县三中、广播电视大学、景园小区等生活住宅小区,整体人文环境较好。
外部配套设施	景观	较好。
	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。
外部配套设施	公共服务设施	区域内较远处有中国工商银行、电信公司,人民医院、酒店、超市、银行等公共服务设施。
	位置示意图	

五、价值时点

2019年3月8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



六、价值类型

本次估价结论所指价格是估价对象于价值时点采用公开市场价值标准而确定的客观合理价格。市场价值是指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。

七、估价依据

（一）有关法律法规

- 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第72号）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第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》第二次修正）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第46号）；
- 4、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让与转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第55号）；
- 5、《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）；
- 6、《中华人民共和国房产税暂行条例》（1986年9月15日国务院发布）；
- 7、《纳税人提供不动产经营租赁增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局2016年第16号公告）；
- 8、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税〔2016〕36号）；
- 9、《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43号）；
- 10、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（1988年9月27日中华人民共和国国务院令17号发布，2013年12月7日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第三次修订）；
- 11、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发〔1985〕19号）；
- 12、《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（中华人民共和国国务院令448号）；

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、安徽省东至县人民法院委托书；
- 2、《东至县不动产登记查档证明》、《房地产权证》；

(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



正，是要求估价机构和估价人员在估价中应公平正直，不偏袒任何一方，因此，遵循独立、客观、公正原则的核心，是估价机构和估价人员应站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。

2、合法原则

合法原则要求应以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价，估价对象房地产的产权、利用以及处分的方面应符合相关法律法规的规定。

3、最高最佳使用原则

最高最佳使用原则是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。应以估价对象的最高最佳使用为前提估价。当估价对象已做了某种使用，估价时应根据最高最佳使用原则对估价前提作出下列之一的判断和选择，并应在估价报告中予以说明：①保持现状前提：认为保持现状继续使用最为有利时，应以保持现状继续使用为前提估价；②转换用途前提：认为转换用途再予以使用最为有利时，应以转换用途后再予以使用为前提估价；③装修改造前提：认为装修改造但不转换用途再予以使用最为有利时，应以装修改造但不转换用途再予以使用为前提估价；④重新利用前提：认为拆除现有建筑物再予以利用最为有利时，应以拆除建筑物后再予以利用为前提估价；⑤上述情形的某种组合。

4、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产市场价格也同样遵循替代规律，某房地产市场价格，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产市场价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。替代原则是比较法的理论基础，同一市场上具有相近效用的房地产其价值也应相近。

5、价值时点原则



房地产市场是不断变化的，影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产价格自然也是不断变化的。因此，房地产价格具有很强的时间性，每一个价格都对应着一个具体的时间，估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值，这一具体时间是由估价目的决定的。价值时点原则要求估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

九、估价方法

房地产估价中常用的估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法。估价人员根据《房地产估价规范》和估价对象的特点以及此次估价目的选择估价方法。

1、选用的估价方法及理由

估价对象为住宅用途房地产，同区域内类似房地产市场交易较为活跃，可以选作可比实例数量较多，符合比较法运用的条件。

2、未选用的估价方法及理由

估价对象为住宅用途房地产，受市场供求关系影响较大，与开发成本关联性弱，另开发成本构成面多，难以全面计量，尤其是功能性折旧和经济性折旧很难定量测算，只能定性分析，虽理论上可以采用成本法估价，但根据估价对象的类型不宜采用成本法估价，因此本次估价不采用成本法；目前市场上的租金不能充分反映当前房价水平，资本还原率也难以准确定量，因此不宜选用收益法；估价对象不属于待开发或再开发房地产，因此不适合采用假设开发法。

综上所述，本报告将采用比较法对估价对象进行评估。

比较法是将估价对象与在价值时点近期有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作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

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查勘，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



用适宜的估价方法，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，确定估价对象东至县尧渡镇建设路龙腾小区东楼1幢5层507室住宅用途房地产（建筑面积为179.86 m²）在价值时点2019年3月8日的估价结果如下：

评估总面积：179.86 平方米

估价对象房地产单价：5119.00 元/平方米

估价对象房地产总价：¥92.07 万元

(大写：人民币玖拾贰万零柒佰元整)

十一、估价人员

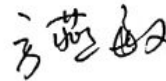
本次注册房地产估价师

注册号

签字

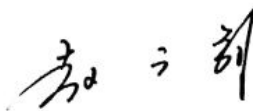
方燕敏

3220170064



赵广钧

3420090013



十二、实地查勘期：

二〇一九年三月八日

十三、估价作业日期

2019年3月8日至2019年6月12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

二〇一九年六月十三日



温馨提示：报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。

咨询电话：0551—65605703



附件（均为复印件）

- 一、安徽省东至县人民法院委托书等
- 二、《东至县不动产登记查档证明》及《房屋所有权证》
- 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



东至县人民法院（ 鉴定 ） 委托书

编号：（212）（2018）皖1721执931号

委托单位	东至县人民法院	联系电话	0566-7028183 13905664599
委托日期	2019年3月11日	联系人	陈高楼
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 简介	（详见鉴定申请）	标 的	
	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）：
申请、相关材料等

委托事项、要求：

对被执行人徐光照的位于东至县尧渡镇建设路龙腾小区东楼1幢5层507室（证号：房地权东字第2011-0468号）房产进行价格评估

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)

2019年3月10日



本委托书一式两份，委托单位和被委托单位各执一份



扫描全能王 创建

安徽省东至县人民法院

执行裁定书

(2018)皖1721执931号之一

申请执行人：汪赛红，1962年5月21日出生，汉族，农民，住安徽省东至县青山乡中城村老屋组8号。身份证号码：342829196206220222。

被执行人：徐光照，男，1974年5月24日出生，汉族，农民，住安徽省东至县青山乡中城村吴屋组6号。身份证号码：342921197405240233。

本院在执行申请执行人汪赛红与被执行人徐光照民间借贷纠纷一案中，依据已经发生法律效力安徽省东至县人民法院(2018)皖1721民初1568号民事调解书，于2018年11月16日向被执行人徐光照发出执行通知书，责令其在即日内履行生效法律文书确定的义务，但被执行人徐光照至今未履行生效法律文书确定的义务，现查明被执行人徐光照名下有可供执行的房产。依据《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条的规定，裁定如下：

对被执行人徐光照所有的位于东至县尧渡镇建设路龙腾小区东楼1幢5层507室房产进行价值评估。

本裁定送达后即发生法律效力。



(此页无正文)

审 判 长 汪 磊

审 判 员 叶光明

审 判 员 王正梅

本件与原件核对无异

二〇一〇年八月一日



书 记 员 张智平



安徽省东至县人民法院

民事调解书

(2018)皖1721民初1568号

原告：汪赛红，1962年5月21日出生，汉族，农民，住安徽省东至县青山乡中城村老屋组8号。身份证号码：342829196206220222。

被告：徐光照，男，1974年5月24日出生，汉族，农民，住安徽省东至县青山乡中城村吴屋组6号。身份证号码：342921197405240233。

原告汪赛红与被告徐光照民间借贷纠纷一案，本院于2018年7月5日立案受理后，依法由审判员江鹏适用简易程序进行了审理。原告诉称：被告徐光照因资金困难于2017年2月底向原告借款270000元，约定于2018年2月底归还完毕，且立下条据。被告并于2018年2月4日另向原告借款30000元，约定于2018年2月15日前偿还。后被告未归还上述款项，故诉至法院，请求被告归还本金300000元及相关利息（自2018年3月1日起以中国人民银行规定贷款利率计算至偿还之日止），本案诉讼费由被告承担。

本案在审理过程中，经本院主持调解，双方当事人自愿达成如下协议：

一、被告徐光照欠原告汪赛红借款本金300000元及利息，于2018年9月30日之前归还80000元，于2019年2



月28日前归还150000元,于2019年8月30日前归还70000元。上述利息以本金300000元自2018年3月1日起按年利率6%计算至偿还之日止;

二、若被告徐光照如有任何一期未按上述协议履行,原告汪赛红可就剩余全部欠款申请执行;

三、双方再无其他争议;

四、案件受理费5800元,减半收取2900元,由被告徐光照负担。

双方当事人一致同意本调解协议自双方当事人在本调解协议上签名或捺印后即具有法律效力。

上述协议内容不违反法律规定,本院予以确认。

审判员 江鹏



二〇一八年七月七日

书记员 程建东

本件与原件核对无异



东至县不动产登记查档证明

收件编号: G20181225-0002781

房屋自然状况

房屋坐落	东至县尧渡镇建设路龙腾小区东楼1幢5层507室			不动产单元号	341721170060GB00255F00010018
幢号	所在层	层号	建筑面积	房屋用途	单元状态
1幢	5	5	179.86		房产:有查封,无抵押,宗地:有查封,无抵押

房屋权利信息

所有权人	徐光照	产权证号	房地权东字第2011-0468号		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	权利性质			
登记时间		注销时间			

共有权人	证件类型	证件号	共有份额		
徐光照	身份证	342921197405240233			
申请执行人	查封文号	发文日期	起始日期	终止日期	
东至县人民法院	(2018)皖1721民初1752号	2018-09-06	2018-09-05	2020-09-04	
	(2018)皖1721民初1750号	2018-09-06	2018-09-05	2020-09-04	
	(2018)皖1721执931号	2018-11-20	2018-11-20	2021-11-19	
抵押状况	无				

原购房价格	
备注	

以上查询结果仅供查询人在使用作参考,查询人对查询结果中涉及国家机密、个人隐私、商业秘密的信息负有保密义务,不得泄露给他人,不得用于非法用途

东至县不动产登记中心
 办理人: 陈卉
 办理时间: 2018年12月25日 16:24:31

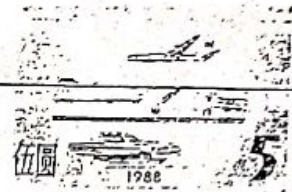


毕
法
所
此



房地产权证

登记号:



权证字号: 房地权 东 字第2011-0468 号

填发单位 (盖章)



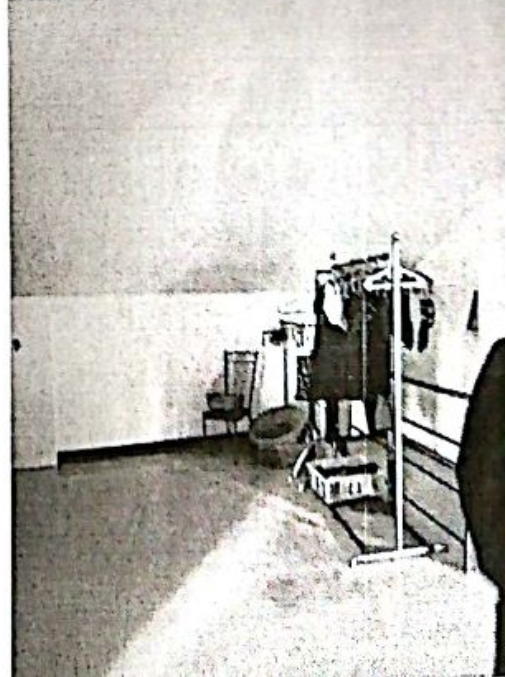
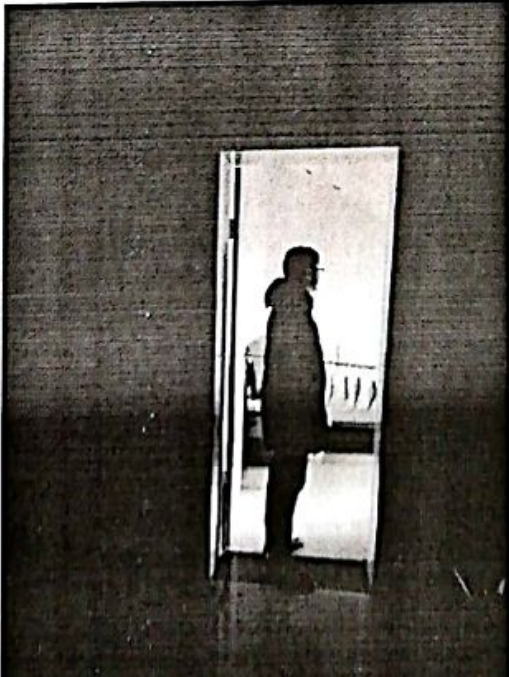
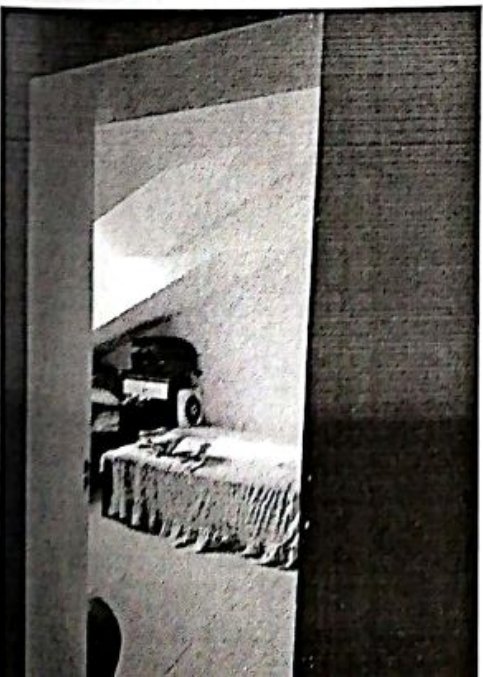
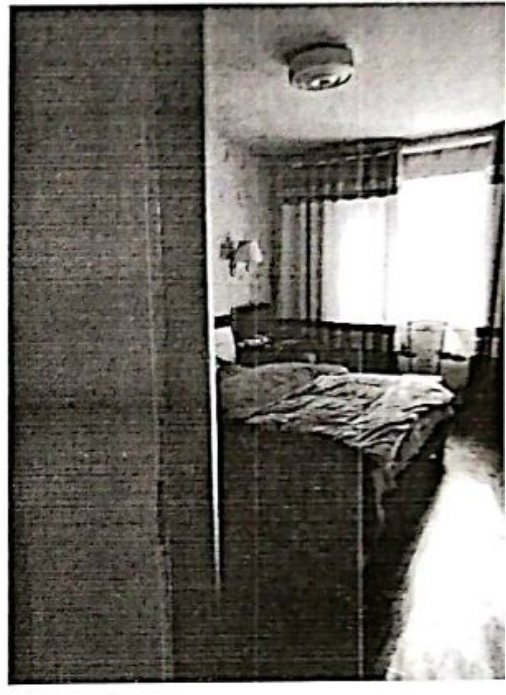
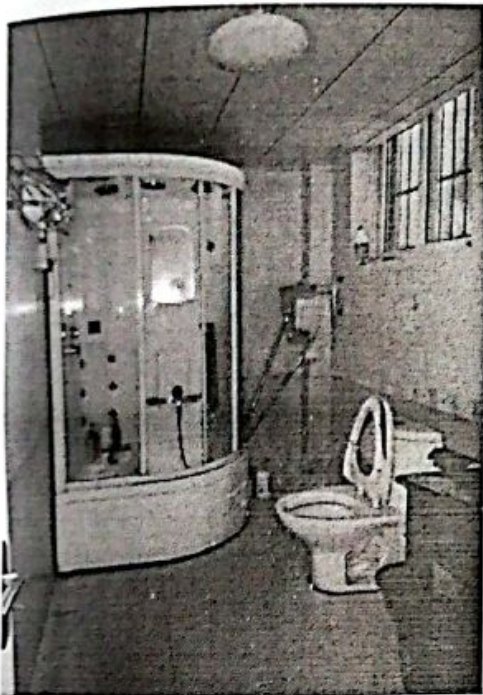
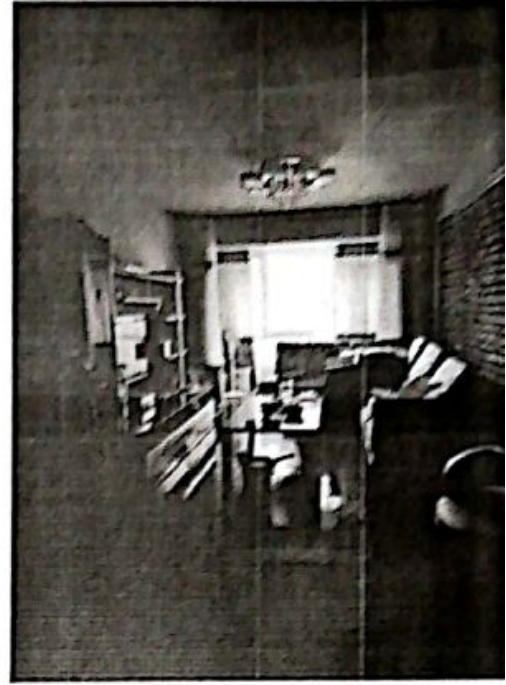
填发日期: 2011 年 04 月 01 日



扫描全能王 创建

房地产权利人 徐光照							
身份证号码 (单位代码)		342921197405240233		国 籍		中国	
房地坐落 尧渡镇建设路文化商贸步行街东楼							
丘(地)号			房屋产别		私产		
共有权大 等 0人							
共有权证号 至							
土地 状 况	土地权属性质			土地使用权类型			
	土地等级			用 途			
	使用期限 至						
	总面积 (平方米)			房屋占地面积 (平方米)			
房 屋 状 况	幢号	房号	结 构	房屋总 层 数	所 在 层 数	建筑面积 (平方米)	设 计 用 途
			混合	5	5	179.86	住宅
	产 权 登 记 专 用 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

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

<http://10.12.105.6:9080/TopIcis/CertificatePrint.do>



扫描全能王 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：
(执行事务合伙人) 程元贵

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

本复印件与原件内容相同
此件仅作评估报告附件使用

有效期限：2018年1月8日至2021年1月8日



发证机关(公章)

中华人民共和国住房和城乡建设部制



扫描全能王 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. 00163677

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

方燕敏

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

342921196912152129

注册号 / Registration No.

3220170064

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

2020-6-29

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



扫描全能王 创建