

房地产估价报告

估价项目名称：邓家福、曹凤娥、邓美进金融借款合同纠纷一案涉及的位于安庆市开发区回祥东路与裕庆东路交界处吉祥家园4幢3单元606室建筑面积218.3平方米住宅用途房地产市场价值（含装潢价值）评估

估价委托人：东至县人民法院

房地产估价机构：安徽中安房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：郭庆捷（注册号：3419980047）

吴洪明（注册号：3420030055）

估价报告出具日期：二〇一九年八月八日

估价报告编号：皖中安（宜）评（2019）字第3408002231号



致估价委托人函

东至县人民法院：

受贵方委托，我公司对邓家福、曹凤娥、邓美进金融借款合同纠纷一案涉及的位于安庆市开发区回祥东路与裕庆东路交界处吉祥家园4幢3单元606室建筑面积218.3平方米住宅用途房地产价值评估，为司法机关确定估价对象在价值时点的市场价格提供参考依据。

我公司专业估价人员秉承独立、客观、公正、科学的原则，根据估价目的在对估价对象于二〇一九年七月九日接受委托方委托，于价值时点二〇一九年七月十九日现场进行实地查勘、广泛收集相关房地产市场信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价值的各种因素，并运用《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]规定的科学的估价方法（比较法、收益法）对估价对象于价值时点的市场价值进行了估价。本估价报告自报告出具之日（二〇一九年八月八日）起一年内有效。其估价结果如下：

估价对象单价 = 7032 元/平方米

（大写：人民币每平方米柒仟零叁拾贰元整）

估价对象总价值 = $7032 \times 218.3 = 153.5086$ 万元

（大写：人民币壹佰伍拾叁万伍仟零捌拾陆元整）

法定代表人：

常忠文

安徽中安房地产评估咨询有限公司

二〇一九年八月八日



扫描全能王 创建

名称	吉祥家园 4 幢 3 单元 606 室		
土地使用证号	庆国用 (2008) 第 6074 号	土地使用权人	邓家福、邓美进
四至	东临锦绣人家、南临盛唐弯湾路、西临裕庆路、北临回祥东路	土地使用权性质	出让
面积	100.42 m ²	地号	07-04-12
形状	较规则	用途	住宅
土地到期日	2052 年 9 月	地形地势	宗地平整, 地势平坦
开发程度	宗地所在区域基础设施已达到“六通”(通路、通电、通上水、通下水、通气、通讯)及宗地内场地平整。		
估价对象范围界定	估价对象房地产价值仅包含估价对象的土地价值及房产价值, 并未包含其建筑物内动产部分、债权债务部分、特许经营权等其他财产权益状况。		

2、估价对象建筑物状况

名称	开发区回祥东路与裕庆东路交界处吉祥家园 4 幢 3 单元 606 室	房地产权证号	房地权宜房字第 3073047 号
产权人	邓家福、邓美进	规模	218.3 m ²
用途	住宅	层数/总层数	6/6F (跃层)
建筑结构	钢筋混凝土	层高	约 2.9 米
建成时间	2007 年	成新率	0.88
设施设备	估价对象的供水、排水、供电、通讯、卫生、照明、通气等系统和设备配置齐全, 小区内配有物业、消防栓、单元防盗门, 小区有地上停车位。		
装饰装修	外墙面砖, 内墙乳胶漆, 入室门为防盗门、铝合金窗及木窗套、不锈钢防盗网, 入室地址地面及踢脚线, 客厅石膏板造型吊顶、电视背景墙、木质玻璃组合柜。房间木门及木门套, 卧室顶部石膏线, 木板地面及踢脚线; 铁艺木扶手。顶楼房地砖地面及踢脚线, 木质套装门。顶层前后阳台地砖地面, 钢化玻璃雨棚, 不锈钢围栏; 厨房及卫生间 PVC 吊顶, 四面贴砖, 铝合金窗及不锈钢防盗网, 卫生间木门套, 铝塑推拉门, 厨房铝塑推拉门及木门套。其房屋装修状况设定为普装。		
空间布局	估价对象为五室二厅一厨二卫, 主卧、客厅、次卧朝南, 其他次卧、餐厅朝北, 厕所朝北。		
使用及维护状况	估价对象建筑物目前处于正常使用状态, 用途为住宅用房, 设施设备较好, 维护保养情况较好。		

(五) 价值时点

二〇一九年七月十九(实地勘察之日)

(六) 价值类型

此次估价的房地产价值是在满足上述全部假设及限制条件下于价值时点(二〇一九年七月十九)的房地产市场价格。

(七) 估价原则

1、客观、独立、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



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。

成本法是求取估价对象在价值时点的重新购建价格和建筑物折旧，然后将重新购建价格减去建筑物折旧来求取估价对象价值的方法。

假设开发法是指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的一种方法。

由于估价对象位于安庆市开发区回祥东路与裕庆东路交界处吉祥家园4幢3单元606室，该区域内房地产市场比较平稳，交易案例较多，符合比较法运用的条件，又由于该类型房地产用于出租房屋较多且租赁需求旺盛，房屋的收益经常而稳定，符合收益法运用的条件。

由于估价对象均为单套住宅，成本法评估某幢楼宇中的某套住宅价值的思路是先评估该整幢楼宇的平均每单位面积的价值，然后再调整得到该单套住宅的价值，由于整幢楼宇的价值无法求取，且成本法测算过程中土地取得成本难以体现估价对象的市场价值，因此不适合成本法进行估价；又由于该区域已经形成稳定的市场，未来很长一段时间该区域的规划不会进行调整，是不具有开发或再开发潜力的现房，故不适宜采用假设开发法。

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

评估人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，利用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，综合分析影响评估对象价格因素的基础上并结合估价经验，确定在二〇一九年七月十九的估价对象价格，此次估价中所使用的币种为人民币。其评估结果如下：



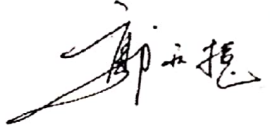
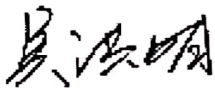
估价对象单价=7032 元/平方米

(大写:人民币每平方米柒仟零叁拾贰元整)

估价对象总价值=7032×218.3=153.5086 万元

(大写:人民币壹佰伍拾叁万伍仟零捌拾陆元整)

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
郭庆捷	3419980047		2019年8月8日
吴洪明	3420030055		2019年8月8日

(十二) 实地查勘期

二〇一九年七月十九。

(十三) 估价作业期

二〇一九年七月九日至二〇一九年八月八日。

(十四) 本次估价需特别说明的其他事项

- 1、本次估价结果仅服务于估价目的,不对其他用途负责。
- 2、本估价报告的附件是本估价报告不可缺少的组成部分。



实地勘察记录

委托单位	东至县人民法院		联系电话	0566-7028158	
项目名称	原告对民间借贷纠纷案福等全副借款合同纠纷案涉及抵押房产为东至县中街2606号房屋				
房屋坐落	东至县经济开发区天华路与裕和路交界处裕和里中街2606号				
四至	东 锦信人家		南 盛唐湾路		西 裕和路
法定用途	住宅	现状用途	住宅	开发利用情况	无通一平
建筑面积	218.3	建筑年代	2007年	所在层/总楼层	6/6
土地面积	100.42	权利状况	住宅/出让	终止日期	2050.9
交通条件	11.17.29路		周边环境景观		
公共服务设施	微商银行、稠城农贸市场、中街小学、东至县法院		类似房屋租金		
装饰装修(内外墙、顶棚、地面、门窗等)、户型、朝向、通风采光、设施设备	<p>外墙面瓷砖，室外楼梯地砖，不锈钢扶手，步梯间不锈钢门，客厅地砖地面(800x800)地砖地脚线，内墙乳胶漆、石膏板吊顶、板玻璃推拉门、玻璃门、钢化玻璃门、后厨厨柜橱柜：内墙瓷砖、吊柜、集成吊顶、玻璃门门套、卫生间内墙瓷砖地面、木门套、推拉门、集成吊顶、厨间、木地板、内墙乳胶漆、木质衣柜、推拉门、推拉门、河架材质楼梯，上而前而台、地砖地面、客厅内墙乳胶漆、地砖地面、石膏板吊顶，二厨厨柜(室外楼梯下)，2010年装，内墙墙木板装饰(水电除外)通风良好，设施齐全。</p>				
建筑结构	框架	成新率	0.88	层高	2.9
其他(物管等)					
平面草图	<p>北</p>				
勘察人员签字	法院技术室： 申请人：胡坤 估价师：吴洪明		执行庭：闫法永、王外 被申请人：邓文福 专业技术人员：王贵祥 2019年7月19日		

东至县法院

接单人_____ 勘察人_____ 勘察日期____年__月__日 撰写人_____ 审核人_____



东至县人民法院

委托书

(2019)皖 1721 执 658 号

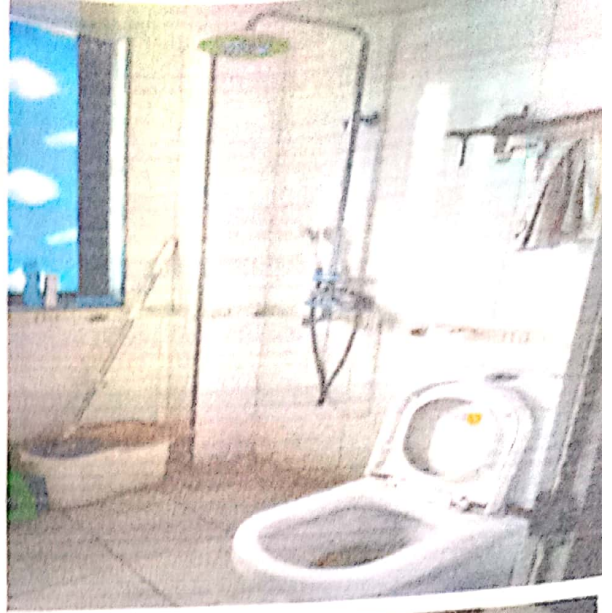
安徽中安房地产评估咨询有限公司：

我院在执行安徽东至农村商业银行股份有限公司与邓家福,曹凤娥,邓美进 金融借款合同纠纷一案中,需确定下列财产的处置参考价。依照《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定,委托你机构对财产进行评估,请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的,应当在期限届满五日前申请延长期限,延期次数不超过两次,每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

邓家福 邓美进名下房产。



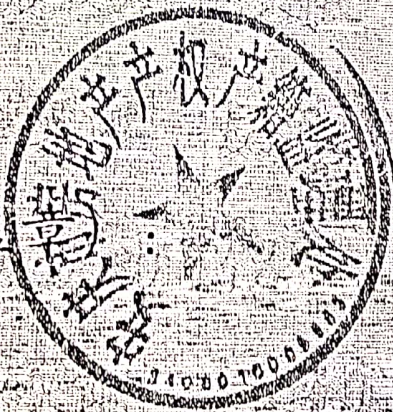


房地产权证

登记号 2007063370

权证字号：房地权宜房字第 3073047 号

填发单位 (盖章)



填发日期： 2007 年 11 月 28 日

原件核对相符



扫描全能王 创建

房地产权利人		邓家雷					
身份证号码 (单位代码)		362330196512213519		籍贯		中国	
房地坐落		开发区回祥东路与裕庆路交界处吉祥家园4幢3单元606室					
丘(地)号				房屋产别		私有房产	
共有权人		邓文进 等 1人					
共有权证号		自33191 至33191					
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						
	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
	4	606	钢筋混 凝土	6	6	218.3	住宅

与原件核对相符

核对人 2022



庆 国用 (2008) 第 6074 号

土地使用权人	邓家福 邓美进		
座 落	吉祥家园4幢3单元606室		
地 号	07-04-12	图 号	
地类(用途)	住宅	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2052年9月
使用权面积	100.42 M ²	其中 独用面积	M ²
		分摊面积	100.42 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。



安庆市人民政府 (章)
2008 年 1 月 0 日

核对相符



扫描全能王 创建