

# 房 地 产 估 价 报 告

估 价 项 目：宣城市泾县泾川镇中山南路八达万隆苑 14 幢 2-502 室  
住宅房地产价值评估

估 价 委 托 人：                                泾县人民法院                                

房 地 产 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：          张文全                                注册号：3420120004                                

                                刘贝贝                                注册号：3420180051                                

估 价 报 告 编 号：          皖天源[2019]房估字第 S0291 号                                

估 价 报 告 出 具 日 期：                                二〇一九年八月二十二日

## 致 委 托 方 函

泾县人民法院：

受贵院委托，我公司对位于宣城市泾县泾川镇中山南路八达万隆苑 14 幢 2-502 室住宅房地产（权利人：曹莉莉，建筑面积为 187.29 m<sup>2</sup>；规划用途：住宅；《房地产权证》：泾房地权证泾川 2009 字第 017186 号）于价值时点 2019 年 8 月 13 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看，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，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，确定估价对象宣城市泾县泾川镇中山南路八达万隆苑 14 幢 2-502 室住宅房地产（建筑面积为 187.29 m<sup>2</sup>）在价值时点 2019 年 8 月 13 日的估价结果为：

房地产评估（毛坯）总价：¥85.74 万元，大写（人民币）：捌拾伍万柒仟肆佰元整，房地产评估单价：4578 元/平方米；

装修价值：¥10.83 万元，大写（人民币）：壹拾万零捌仟叁佰元整；

评估总价：¥96.57 万元，大写（人民币）：玖拾陆万伍仟柒佰元整。

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 8 月 21 日止。

此致

法定代表人签章



安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司

二〇一九年八月二十五日



## 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、估价机构 .....	6
三、估价目的 .....	6
四、估价对象 .....	6
五、价值时点 .....	8
六、价值类型 .....	8
七、估价依据 .....	8
八、估价原则 .....	10
九、估价方法 .....	11
十、估价结果 .....	12
十一、注册房地产估价师 .....	12
十二、实地查勘期 .....	12
十三、估价作业期 .....	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 .....	14
四、市场背景分析 .....	14
五、最高最佳使用分析 .....	17
六、估价方法选用 .....	17
七、计算过程 .....	18
八、估价结果的确定 .....	23
附件（均为复印件）	
（一） 泾县人民法院委托书、泾县人民法院民事判决书；	
（二） 《房地产权证》、《房地产他项权证》、《不动产权情况表》、《国有土地使用权证》复印件；	
（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） 注册房地产估价师资质证书。	

## 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、我们已派估价师刘贝贝于2019年8月13日对估价对象作了实地查看，并做好实地查看记录，拍摄了反映房屋外观的影像资料，并对勘察的客观性、真实性、公正性负责，但我们对估价对象的现场查看仅限于其区位、外观，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

张文全

3420120004



刘贝贝

3420180051



二〇一九年八月二十二日

## 估价的假设和限制条件

### 一、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、比较发达、活跃的房地产市场；
- (2) 估价对象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，需有一个合理的司法拍卖周期，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

无未定事项假设

#### 3、背离事实假设

无背离事实假设。

#### 4、不相一致假设

根据委托方提供《房地产权证》、《房地产他项权证》、《不动产权情况表》关于房屋的结构描述不一致，《房地产权证》中房屋结构描述为混合，《不动产权

情况表》中房屋结构描述为钢混，根据估价人员现场查勘调查结合估价对象实际情况，此次评估房屋结构设定为混合。

#### 5、依据不足假设

估价对象《房地产权证》、《房地产他项权证》、《不动产权情况表》未记载建筑物的建成年代，估价委托人亦未提供相关建成年份资料，经估价师实地调查，从房屋的结构、户型及建筑材料方面进行分析，估价人员通过现场勘验及尽职调查了解情况，本次评估设定建成年代为2009年。本次评估存在依据不足假设。

### 二、应用的限制条件：

1、本估价报告及估价结果仅为委托方执行案件而司法拍卖估价对象提供价值参考，得作其它用途。

2、本报告价值时点为2019年8月13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、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人、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。

5、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，本估价机构和注册房地产估价师不承担任何法律责任。

6、本次估价房屋装饰装修单独估价，房地产价格以毛坯为依据进行评估，并对此估价前提不承担相应责任。

7、根据委托方要求，此次评估价值不包含车库：Y14-Q6。

8、本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。

# 房地产估价结果报告

皖天源[2019]房估字第 S0291 号

## 一、估价委托方

委托方名称(姓名): 泾县人民法院

联系人: 徐光明

联系电话: 18956303171

## 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

## 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) 估价对象房地产权属、权益状况

估价对象	房地产权证号	面积	楼层	结构	规划用途	建成年代
宣城市泾县泾川镇中山南路八达万隆苑 14 幢 2-502 室	泾房地权证泾川 2009 字第 017186 号	187.29	5-6/6F	混合	住宅	2009
合计		187.29				

本次评估的估价对象宣城市泾县泾川镇中山南路八达万隆苑 14 幢 2-502 室住宅房地产, 房地产权利人为曹莉莉, 总建筑面积为 187.29 m<sup>2</sup>, 五层净层高约 2.65 米, 六层净层高约 2.94 米。规划用途为住宅房地产, 价值时点实际用途为住宅房地产。

权益状况分析: 估价对象房地产已在房产局办理产权登记, 房地产权利人为曹莉莉, 房地产权证号为: 泾房地权证泾川 2009 字第 017186 号; 土地证号为: 泾国用(2011)第 995 号。该房产已于 2013 年抵押给中国邮政储蓄银行股份有限公司泾县支行, 证号为: 房地产他证泾县字第 201214305 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	宣城市泾县泾川镇中山南路八达万隆苑 14 幢 2-502 室住宅房地产				
房地产权证号	泾房地权证泾川 2009 字第 017186 号	房地产权利人	曹莉莉		
总建筑面积(m <sup>2</sup> )	187.29	房屋用途	住宅	建成年代	2009 年
建筑结构	混合	建筑类型	多层	层次/总层数	5-6/6F
装饰装修	进户门为防盗门；厨房、卫生间墙面为瓷砖贴面，卧室墙面部分为墙纸，其余墙面为乳胶漆；卫生间地面为地砖，其余地面为强化地板；厨房吊顶为铝塑吊顶，其余为石膏吊顶，部分房间有定制衣柜；前后阳台封闭，露出地砖，有部分为阳光房。				
设施设备	供水、排水、供电、通讯、照明设施完备；区域商服配套设施较完善。				
空间布局	上下两层，楼下二室一厅二卫，楼上二室一厅一厨一卫。				
维护状况	估价对象建筑物目前处于正常使用状态，规划用途为住宅，维护保养情况良好。				
完损状况	估价对象结构构件、设备完好齐全，管道畅通，现状良好，使用正常，属于完好房。				
实物状况分析	综上所述，估价对象规模较大，用途符合规划且为最佳用途，设施设备完好，空间布局合理，使用及维护状况良好，经现场勘查成新度较高。估价人员经分析得出上述因素有助于估价对象的价值显化。				

## (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	宣城市泾县泾川镇中山南路八达万隆苑 14 幢 2-502 室住宅房地产
	方位	泾县桃花源西路与中山南路交口
	与重要场所(设施)的距离	距离泾县三角公园直线距离 1.2 公里，距离泾县县政府直线 1.2 公里。
	临街(路)状况	东近交通路，南临桃花源西路，西临中山南路，北近环城南路。
	朝向	朝南。
交通状况	楼层	所在 5-6 层，总层数 6 层。
	道路状况	估价对象东近交通路，南临桃花源西路，西临中山南路，北近环城南路。所临道路为生活、交通型主干道，路况较好。
	出入可利用交通工具	附近有泾县 3 路、泾县 8 路等公交车经过。周边为交通主干道，出行非常便捷。
	交通管制情况 停车方便程度	桃花源西路为生活、交通型主干道，道路通行限制时速 60 公里/小时。道路边划有临时停车位，停车较为方便。
环境状况	自然环境	估价对象所在区域内环境整洁，自然环境条件较好。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	估价对象所属区域集中了泾县人民政府、泾县第二中学，周边有三角公园、江心洲公园等，整体人文环境较好。
	景观	景观较好。



外部配套设施	基础设施	估价对象所在区域道路、供水、排水、供电、通讯等设施完备，综合基础设施条件较完善，设施较新，且保管较完善，保障率较高，保障率在95%以上。
	公共服务设施	附近有银行、医院、商场等生活配套设施。该区域基础设施和公共设施配套比较齐全。
位置示意图		

## 五、价值时点

2019年8月13日（估价师现场查勘之日）

## 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、《纳税人提供不动产商业服务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 第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 第448号）；
- 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》；
- 14、《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》（法释〔2018〕15号）。

## （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）；

## （二）委托方提供的文件资料

- 1、泾县人民法院委托书；
- 2、执行案件立案登记表，恢复执行申请书、泾县人民法院民事判决书；
- 3、《房地产权证》、《房地产他项权证》、不动产权情况表复印件

#### 4、《国有土地使用证》复印件。

### (三) 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

估价人员根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和估价对象的特点以及此次评估的目的选择估价方法。《房地产估价规范》中常用的估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法。

#### 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，由于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，且估价对象位于市区内，征地案例较少，不易取得测算数据，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；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房地产进行评估，采用成本法对房屋装修进行评估。

#### 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看，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，确定估价对象宣城市泾县泾川镇中山南路八达万隆苑14幢2-502室住宅房地产（总建筑面积为187.29 m<sup>2</sup>）在价值时点2019年8月13日的估价结果为：

房地产评估（毛坯）总价：¥85.74万元，大写（人民币）：捌拾伍万柒仟肆佰元整，房地产评估单价：4578元/平方米；

装修价值：¥10.83万元，大写（人民币）：壹拾万零捌仟叁佰元整；

评估总价：¥96.57万元，大写（人民币）：玖拾陆万伍仟柒佰元整。

#### 十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师	注册号	签字
张文全	3420120004	
刘贝贝	3420180051	



#### 十二、实地查勘期

2019年8月13日

#### 十三、估价作业期

2019年8月8日至2019年8月22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

二〇一九年八月二十二日



## 房地产估价技术报告

### 一、权益状况描述与分析

估价对象	房地产权证号	面积	楼层	结构	规划用途	建成年代
宣城市泾县涇川镇中山南路八达万隆苑14幢2-502室	泾房地权证涇川2009字第017186号	187.29	5-6/6F	混合	住宅	2009
合计		187.29				

本次评估的估价对象宣城市泾县涇川镇中山南路八达万隆苑14幢2-502室住宅房地产，房地产权利人为曹莉莉，总建筑面积为187.29m<sup>2</sup>，五层净层高约2.65米，六层净层高约2.94米。规划用途为住宅房地产，价值时点实际用途为住宅房地产。

权益状况分析：估价对象房地产已在房产局办理产权登记，房地产权利人为曹莉莉，房地产权证号为：泾房地权证涇川2009字第017186号。土地证号为：泾国用(2011)第995号。该房产已于2013年抵押给中国邮政储蓄银行股份有限公司泾县支行，证号为：房地产他证泾县字第201214305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	宣城市泾县涇川镇中山南路八达万隆苑14幢2-502室住宅房地产				
房地产权证号	泾房地权证涇川2009字第017186号		房地产权利人	曹莉莉	
总建筑面积(m <sup>2</sup> )	187.29	房屋用途	住宅	建成年代	2009年
建筑结构	混合	建筑类型	多层	层数/总层数	5-6/6F
装饰装修	进户门为防盗门；厨房、卫生间墙面为瓷砖贴面，卧室墙面部分为墙纸，其余墙面为乳胶漆；卫生间地面为地砖，其余地面为强化地板；厨房吊顶为铝塑吊顶，其余为石膏吊顶，部分房间有定制衣柜；前后阳台封闭，露台地砖，有部分为阳光房。				
设施设备	供水、排水、供电、通讯、照明设施完备；区域商服配套设施较完善。				
空间布局	上下两层，楼下二室一厅二卫，楼上二室一厅一厨一卫。				
维护状况	估价对象建筑物目前处于正常使用状态，规划用途为住宅，维护保养情况良好。				
完损状况	估价对象结构构件、设备完好齐全，管道畅通，现状良好，使用正常，属于完好房。				
实物状况分析	综上所述，估价对象规模较大，适宜居住，用途符合规划且为最佳用途，设施设备完好，空间布局合理，使用及维护状况良好，经现场勘查成新度较高。估价人员经分析得出上述因素有助于估价对象的价值显化。				

### 三、区位状况描述与分析

估价对象区位状况一览表

位置状况	坐落	宣城市泾县泾川镇中山南路八达万隆苑 14 幢 2-502 室住宅房地产
	方位	泾县桃花源西路与中山南路交口
	与重要场所(设施)的距离	距离泾县三角公园直线距离 1.2 公里, 距离泾县人民政府直线 1.2 公里。
	临街(路)状况	东近交通路, 南临桃花源西路, 西临中山南路, 北近环城南路。
	楼层	所在 5-6 层, 总层数 6 层。
交通状况	道路状况	估价对象东近交通路, 南临桃花源西路, 西临中山南路, 北近环城南路。所临道路为生活、交通型主干道, 路况较好。
	出入可利用交通工具	附近有泾县 3 路、泾县 8 路等公交车经过。周边为交通主干道, 出行非常便捷。
	交通管制情况	桃花源西路为生活、交通型主干道, 道路通行限制时速 60 公里/小时。
	停车方便程度	道路边划有临时停车位, 停车较为方便。
环境状况	自然环境	估价对象所在区域内环境整洁, 自然环境条件较好。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	估价对象所属区域集中了泾县人民政府、泾县第二中学, 周边有三角公园、江心洲公园等, 整体人文环境较好。
	景观	景观较好。
外部配套设施	基础设施	估价对象所在区域道路、供水、排水、供电、通讯等设施完备, 综合基础设施条件较完善, 设施较新, 且保管较完善, 保障率较高, 保障率在 95% 以上。
	公共服务设施	附近有银行、医院、商场等生活配套设施。该区域基础设施和公共设施配套比较齐全。
区位状况分析		综上所述, 估价对象为住宅用途房地产, 东近交通路, 南临桃花源西路, 西临中山南路, 北近环城南路。环境景观状况一般, 附近自然环境一般, 空气质量良好, 噪音污染一般, 各种基础设施和公共设施较齐全, 附近居住人口密集, 人流量较大。通过以上因素分析可以看出, 依照目前的发展规模及区域特征, 未来, 伴随着工业化、城市化进程的不断加快, 随着城市的发展及该区域进一步规划完善, 估价对象的房地产价值将有一定的升值空间。

### 四、市场背景描述与分析

#### 1、宏观经济形势和相关政策简况

2017 年我国经济好于预期, 结构出现可喜变化。一是制造业、新兴产业及消费相关服务业增长更快, 建筑业、金融业与房地产业增速显著回落; 二是经济增长对货币与债务的依赖减小, M2/GDP 下降; 三是工业生产明显反弹, 制造业持续景气; 四是投资增速回落但民间投资增速回暖; 五是消费稳健, 农村市场高速增长, 居民收入加快; 六是人民币汇率回归双向波动。

温馨提示: 报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。

咨询电话: 0563—3010268

2018年我国经济将迈向高质量发展阶段。库存周期正转向被动补库存阶段，设备投资周期仍未启动，地产周期与人口周期处在下行阶段。经济已基本告别高速增长周期，未来将向高质量发展阶段转型。经济增长的动力将主要来自解决新时代“不平衡、不充分”的供需矛盾，经济迈向高质量发展阶段具备良好的基础条件。

预计2018年经济保持稳中求进，“稳”是经济增速不会大幅回落，“进”是经济结构继续改善。预计GDP同比增长6.7%，消费同比增10.2%，投资同比增6.5%，出口同比增6%，进口同比增8%，CPI同比升2%，PPI同比升3.3%，年末M2同比增9.5%，全年新增信贷15.4万亿，社融新增22.6万亿，财政赤字率约3%，人民币汇率保持在6.5-6.7区间。

政策展望与建议。预计十九大提出的各项改革措施将逐步落地，供给侧结构性改革进入“做加法”为主的2.0版本，简政放权、国资改革、土地改革、住房改革、对外开放都将加快推进。货币政策稳健中性，着力健全货币政策和宏观审慎政策双支柱调控框架，监管层将更加关注广义信贷、房地产价格和跨境资金流动，防范系统性风险。积极的财政政策取向不变，调整优化财政支出结构，确保对重点领域和项目的支持力度，压缩一般性支出，切实加强地方政府债务管理。

中国人民银行分别于2015年2月5日和4月20日下调金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点和1个百分点，并分别于3月1日和5月11日下调金融机构人民币贷款和存款基准利率，至此，金融机构一年期贷款基准利率已分别降至4.35%和1.5%。

中国人民银行联合住建部、银监会2015年3月30日发文，二套房个贷首付最低比例由此前的60%-70%下调到40%；同日，财政部联合国税总局发文，转让二套房免征营业税期限由目前的购房超过5年(含5年)下调至超过2年(含2年)。

今年以来，全国32个省市均对住房公积金政策进行了调整，主要以提高贷款额度、放宽住房套数认定标准、降低首付比例等为主要内容。

## 2、当地房地产市场总体状况

在坚决落实“房子是用来住的，不是用来炒的”政策背景下，2018年以来，宣城房地产市场延续去年5月份以来的态势，投资稳步增长，供应显著扩大，量价仍趋稳定，实现了一季度开门红的良好开局。



1-2月,市区全部商品房累计批准预售面积54万 $m^2$ ,纯商品住房2568套、30万 $m^2$ ,同比分别增长407%、165%和194%,有力保障了春节期间返乡置业购房需求。市区全部商品房登记销售27万 $m^2$ ,较去年同期增长12%;其中纯商品住房1880套、21万 $m^2$ ,与去年同期基本持平。扣除别墅、精装修等因素后,纯商品住房成交均价6147元/ $m^2$ ,同比增长11%。1-2月,市区各棚改征收项目共发放购房券68户,棚改居民购买全部商品房0.81万 $m^2$ ,其中纯商品住房32套、0.36万 $m^2$ ,占市区纯商品住房销售面积的1.7%。同时,1-2月,市区全部存量房累计成交844套、8.6万 $m^2$ ,较去年同期分别回落20%和26%;其中存量住房累计成交766套、7.5万 $m^2$ ,较去年同期分别回落22%和23%。

1-2月,全市和市区分别完成房地产开发投资16.5亿元和7.6亿元,同比增15%和67%;新建商品房施工面积分别为1290万 $m^2$ 和697万 $m^2$ ,同比增长12%和19%;新建商品房新开工面积分别为28万 $m^2$ 和17万 $m^2$ ,同比增长14%和97%;新建商品房竣工面积分别为49万 $m^2$ 和20万 $m^2$ ,同比增长45%和227%。

1-2月,全市实现房地产业及相关建筑业税收8.4亿元,同比增长34%。2月末,全市和市区各项房地产贷款余额分别为454亿元和179亿元,同比增长32%和35%,分别占同期同级各项人民币贷款余额的36%和34%,占比较上年同期提高4个和5个百分点。

### 3、当地同类房地产状况描述与分析

估价对象为位于宣城市泾县涇川镇中山南路八达万隆苑14幢2-502室住宅房地产,估价对象东近交通路,南临桃花潭西路,西临中山南路,北近环城南路。附近有泾县3路、泾县8路等公交车经过。周边为交通主干道,出行非常便捷。估价对象所属区域集中了泾县人民政府、泾县第二中学,周边有三角公园、江心洲公园等,整体人文环境较好。附近有银行、餐馆、医院、超市等公共服务设施,该区域基础设施和公共设施配套齐全,居住环境好。

通过市场调查目前对该区域类似房地产的需求状况,认为估价对象房地产的市场升值潜力较好,市场前景状况较好。

## 五、最高最佳使用分析

所谓最高最佳使用，是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是建立在法律上允许、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。最高最佳使用分析真正体现了估价的客观性。

### 1、法律上允许

最高最佳使用不是无条件的最高最佳使用，而是在法律（包括法律、行政法规、城市规划、土地使用权出让合同等）允许范围内的最高最佳使用，这也是合法原则的要求。

### 2、技术上可能

对于法律所允许的每一种使用方式，要检查它在技术上是否能够实现，即不能把技术上无法做到的使用方式当作最高最佳使用。技术上可能的分析主要包括宗地的物理条件以及施工的技术手段等能否满足要求。

### 3、财务上可行

对于法律上允许、技术上可能的每一种使用方式，还要进行财务可行性检验。如果满足上述两个标准的使用方式是产生收益的，财务净现值为正数、内部收益率大于基准收益率的使用方式是财务上可行的使用方式

### 4、价值最大化

在所有满足法律上允许、技术上可能、财务上可行的使用方式中，能使估价对象的价值达到最大的使用方式，是最高最佳的使用方式。即估价价格应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大收益的使用方式的估价结果。

根据估价对象所在区域的房地产市场状况，结合估价对象的设计建筑情况，本次评估为住宅房地产，本次评估保持合法的证载用途继续使用为前提进行估价。

## 六、估价方法选用

估价人员根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和估价对象的特点以及此次评估的目的选择估价方法。《房地产估价规范》中常用的估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法。

### 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，由于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，且估价对象位于市区内，征地案例较少，不易取得测算数据，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；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房地产进行评估，采用成本法对房屋装修进行评估。

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。

成本法是求取估价对象在价值时点的重新购建价格，然后扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

## 七、估价测算过程

### 比较法

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已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

基本公式：

$$\text{比准价格} = \frac{\text{可比实例成交价格}}{\text{交易情况修正系数}} \times \frac{\text{市场状况调整系数}}{\text{交易情况修正系数}} \times \frac{\text{区位状况调整系数}}{\text{交易情况修正系数}} \times \frac{\text{实物状况调整系数}}{\text{交易情况修正系数}} \times \frac{\text{权益状况调整系数}}{\text{交易情况修正系数}}$$

#### (1) 选取可比实例

选择与估价对象属于同一供求区域内的三个近期已发生交易的类似房地产作为可比实例。列表描述如下：

可比实例状况一览表

实例项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
位置	八达万隆苑	八达万隆苑	八达万隆苑
类型	住宅	住宅	住宅
案例价格 (元/m <sup>2</sup> )	5714	5971	6014
交易情况	正常	正常	正常
交易时间	2019.3	2019.4	2018.11
土地等级	-	-	-
交通便捷程度	便捷	便捷	便捷
公共配套设施完备度	完备	完备	完备
基础设施配套完备度	完备	完备	完备
建筑结构	混合	混合	混合
建筑年代 (年)	2009	2007	2008
楼层	6-7/7F	6-7/7F	6-7/7F
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	140	139	143
内部装修程度	精装	精装	精装
朝向	朝南	朝南	朝南
物业管理	半封闭式	半封闭式	半封闭式
权益状况	完整	完整	完整
其他	有储藏室	有储藏室	有储藏室

### (2) 建立比较基础

可比实例 A、B、C 均含有储藏室，根据估价人员调查，储藏室的价格为 6 万元，则统一财产范围后的可比实例 A、B、C 单价分别为：5286 元/m<sup>2</sup>、5540 元/m<sup>2</sup>、5594 元/m<sup>2</sup>。

### (3) 进行交易情况修正

根据所掌握的资料，可比实例 A、B、C 均为正常交易，无需进行交易情况修正。

### (4) 进行市场状况调整

估价人员根据对 2019 年来的宣城市住宅房地产市场价格走势，结合估价经验，认为所选取的估价案例交易时间至本次价值时点房地产价格无较大变化，故本次评估不进行交易时间调整。

### 4、区位状况调整

估价人员根据现场勘察和所掌握的资料，对三个可比实例与估价对象的区域因素进行修正。

区位状况包括：

4.1 交通便捷程度：分为便捷、较便捷、一般、不甚便捷、不便捷五个等级，以估价对象的等级为 100，每个等级修正 2%。

4.2 公共配套设施完备度：分为完备、较完备、一般、基本完备、不完备五个等级，以估价对象的等级为 100，每个等级修正 1%。

4.3 基础设施完备程度：分为完备、较完备、一般、基本完备、不完备五个等级，以估价对象的等级为 100，每个等级修正 1%。

#### 5、实物状况调整

估价人员根据现场勘察和所掌握的资料，对三个可比实例与估价对象的个别因素进行修正。

实物状况包括：

5.1 建筑结构：分为钢混、砖混、砖木三个等级，以估价对象为 100，每个等级修正 2%。

5.2 建筑年代：以估价对象为 100，选取案例情况与可比实例建成年代相距 5 年之内，每年修正系数为 1%。

5.3 楼层：多层（6 层）以 3、4 楼为标准层，1 楼为-4%，2 楼为-2%，3-4 层为 0%，5 楼为-2%，6 楼为-6%，估价对象为 5-6 层复式，可比案例均为 6-7 层复式，结合估价人员现场查勘和调查，确定可比案例的指数均为 99。

5.4 建筑面积：在同等税费情况下以估价对象为 100，约 10 个平方米修正 1%。

5.5 内部装修程度：分为精装、中装、简装、毛坯四个等级，每个等级修正 5%，以待估建筑物的内部装修程度为标准，确定其指数。

5.6 朝向：分为南、东、西、北四个等级，南（东南、西南）为标准 0%，东（东北）为-2%，西（西北）为-3%，北为-5%。

5.7 物业管理：按照无物业管理、开放式物业管理和封闭式物业管理进行划分，每个等级修正标准为 3%。

6、权益状况调整：经估价人员现场调查估价对象与可比实例都为完整，故不需要进行修正。

## 7、计算可比实例的比准价格，详细测算过程见下面三张表格：

比较因素修正说明表

估价对象及可比实例修正项目		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易时间		待估	2019.3	2019.4	2018.11
区位状况	土地等级	-	-	-	-
	交通便捷程度	便捷	便捷	便捷	便捷
	公共配套设施完备度	完备	完备	完备	完备
	基础设施配套完备度	完备	完备	完备	完备
实物状况	建筑结构	混合	混合	混合	混合
	建筑年代(年)	2009	2009	2007	2008
	楼层	5-6/6F	6-7/7F	6-7/7F	6-7/7F
	建筑面积(m <sup>2</sup> )	187.29	140	139	143
	内部装修程度	毛坯	精装	精装	精装
	朝向	朝南	朝南	朝南	朝南
	物业管理	半封闭式	半封闭式	半封闭式	半封闭式
	权益状况	完整	完整	完整	完整

比较因素条件指数表

估价对象及可比实例修正项目		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易情况		100	100	100	100
交易时间		100	100	100	100.0
区位状况	土地等级	100	100	100	100
	交通便捷程度	100	100	100	100
	公共配套设施完备度	100	100	100	100
	基础设施配套完备度	100	100	100	100
实物状况	建筑结构	100	100	100	100
	建筑年代(年)	100	100	102	101
	楼层	100	99	99	99
	建筑面积(m <sup>2</sup> )	100	105	105	104
	内部装修程度	100	115	115	115
	朝向	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
权益状况	100	100	100	100	

温馨提示：报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。

咨询电话：0563-3010268

比较因素修正指数表

估价对象及可比实例修正项目		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
可比实例价格		待求	5286	5540	5594
交易情况		1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
交易时间		/	1.0000	1.0000	1.0000
区 位 状 况	土地等级	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	交通便捷程度	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	公共配套设施完备度	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	基础设施配套完备度	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
实 物 状 况	建筑结构	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	建筑年代(年)	1.0000	1.0000	0.9804	0.9901
	楼层	1.0000	1.0101	1.0101	1.0101
	建筑面积(m <sup>2</sup> )	1.0000	0.9524	0.9524	0.9615
	内部装修程度	1.0000	0.8696	0.8696	0.8696
	朝向	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	物业管理	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
权益状况		1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
修正后价格			4422	4543	4678
权重			1/3	1/3	1/3
比较法最终价格(元/m <sup>2</sup> )		4548			

#### (8) 比较法最终价格确定

由以上通过对三个可比实例的成交单价进行交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况的修正得出三个可比实例修正后价格比较接近,因此估价人员决定采用简单算术平均法(取整)确定比较法的比准单价,即:4578元/平方米。

评估总价=4578元/平方米×187.29平方米=85.74万元

#### 装修价值测算过程

根据《安徽省建筑与装饰工程计价表》的有关规定,并参照类似地市关于住宅房屋室内装饰装修工程费用估算指标的相关规定,估价对象的装修档次为中档,价值在650元/平方米—750元/平方米,本次评估设定为680元/平方米(包含空调、吊顶、固定衣柜等)。

680元/平方米×187.29平方米=12.74万元

根据现场勘察标的实际使用状况并结合使用年限确定实际综合成新率为85%,即:

装修价值=12.74万元×85%=10.83万元

## 八、估价结果的确定

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用科学合理的估价方法，经过周密、准确的测算，并结合估价经验和对影响房地产市场价格的因素分析，确定估价对象宣城市泾县泾川镇中山南路八达万隆苑 14 幢 2-502 室住宅房地产（建筑面积为 187.29 m<sup>2</sup>）在符合报告中已说明的有关假设和限制条件的基础上，于价值时点 2019 年 8 月 13 日的估价结果为：

房地产评估（毛坯）总价：¥85.74 万元，大写（人民币）：捌拾伍万柒仟肆佰元整，房地产评估单价：4578 元/平方米；

装修价值：¥10.83 万元，大写（人民币）：壹拾万零捌仟叁佰元整；

评估总价：¥96.57 万元，大写（人民币）：玖拾陆万伍仟柒佰元整。



## 附 件

- (一) 泾县人民法院委托书、泾县人民法院民事判决书；
- (二) 《房地产权证》、《房地产他项权证》、《不动产产权情况表》、《国有土地使用权证》复印件；
- (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) 注册房地产估价师资质证书。

泾县人民法院  
委托书



(2019)皖 1823 执恢 292 号

安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司：

本件与原件核对无异

我院在执行中国邮政储蓄银行股份有限公司泾县支行与曹莉莉、田波 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：

安徽省宣城市泾县泾川镇中山南路八达万隆苑 14 幢 2-502 室。

2019年08月08日



# 安徽省泾县人民法院

## 民事判决书

(2015)泾民二初字第 00594 号

原告：中国邮政储蓄银行股份有限公司泾县支行，住所地安徽省泾县泾川镇泾川大道 144-146 号。组织机构代码 67756102-9。

法定代表人：王志刚，该支行行长。

委托代理人：董俊，该支行员工。

被告：曹莉莉，女，1964 年 6 月 5 日生，汉族，居民，住安徽省泾县泾川镇千亩园路 56 号 3 幢 102 室。公民身份号码 342529196406050049。

被告：田波，男，1963 年 10 月 8 日生，汉族，居民，住址同上，系被告曹莉莉丈夫。公民身份号码 342529196310080075。

原告中国邮政储蓄银行股份有限公司泾县支行（以下简称邮储泾县支行）诉被告曹莉莉金融借款合同纠纷一案，本院于 2015 年 11 月 30 日立案受理。依法组成合议庭，由审判员包明玉担任审判长并主审，人民陪审员马枝学、肖国平参加评议，于 2016 年 4 月 15 日公开开庭进行了审理。原告邮储泾县支行的委托代理人董俊到庭参加诉讼，被告曹莉莉、田波经本院公告送达出庭传票无正当理由未到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

邮储泾县支行诉称：2013 年 4 月 10 日，邮储泾县支行与曹莉莉签订 1 份《个人额度借款合同》，约定邮储泾县支行向曹莉莉提供可以循环使用的借款额度 50 万元，用于经营资金周转，借款额度存续期限 120 个月，从 2013 年 4 月 10 日至 2023 年 4 月 10 日止。同日，邮储泾县支行又与曹莉莉、田波共同签订 1

明曹莉莉、田波的身份情况及相互之间的关系；

3、《借款申请表》、《个人额度借款合同》复印件各1份，《借款借据》、《个人贷款放款单》、《个人贷款利息单》、《账户交易明细》复印件各2份，拟证明曹莉莉向邮储泾县支行申请贷款40万元，期限三年，双方签订《个人额度借款合同》，合同对借款金额、利率、期限、违约责任等内容均作了相关约定，合同签订后，邮储泾县支行已按约向曹莉莉发放贷款40万元，以及曹莉莉截止2015年11月24日尚欠贷款利息17694.39元的事实；

4、《共同承担债务承诺书》复印件1份，拟证明田波对曹莉莉与邮储泾县支行签订的借款合同中约定条款，承诺以借款人身份完全接受，并愿意成为共同债务人，如曹莉莉未能足额清偿贷款本息及其他相关费用时，由其承担连带还款责任的情况；

5、《国有土地使用权证》、《房地产权证》、《个人最高额抵押合同》、《抵押物品清单》、《房地产他项权证》复印件各1份，拟证明曹莉莉向邮储泾县支行申请贷款为50万元，双方在签订借款合同的同时，邮储泾县支行又与曹莉莉、田波签订了《个人最高额抵押合同》，作为借款的从合同，约定将曹莉莉所有的位于安徽省泾县泾川镇中山南路八达万隆苑14幢2-502室的房产【建筑面积为187.29平方米，房地产权证号为泾房地权证泾川2009字第017186号，国有土地使用权证号为泾国用（2011）第995号】，抵押给邮储泾县支行办理50万元贷款，双方在泾县房地产管理局办理了抵押物登记，领取房地产他证泾县字第201214305号房地产他项权证。

曹莉莉、田波没有向法庭提交证据。

经庭审举证、质证，对邮储泾县支行所举的证据，曹莉莉、田波没有到庭，视为其放弃质证、辩论的权利。经审查，本院认为邮储泾县支行所举证据符合证据的真实性、合法性和关联性，本院予以确认为认定本案事实的有效证据。

息、孳息、违约金、损害赔偿金和征收、征用补偿费以及诉讼费、律师费、抵押物处置费、过户费等抵押权人实现债权的一切费用，主合同项下债务履行期限届满（包括抵押权人依照主合同的约定或国家法律、法规规定宣布主合同项下债务提前到期的情形），抵押权人未受清偿的，抵押权人有权依法以抵押物折价，或者进行拍卖、变卖，所得价款用于抵押权人优先受偿。2013年4月10日，双方在泾县房地产管理局办理了抵押物登记，领取房地产他证泾县字第201214305号房地产他项权证。2015年4月14日，邮储泾县支行按合同约定向曹莉莉发放贷款25万元，借款期限12个月，从2015年4月14日至2016年4月14日，年利率为6.955%。借款用途为收购茶叶，还款方式为按季结算，到期一次性还本。2015年4月21日，邮储泾县支行按合同约定又向曹莉莉发放贷款15万元，借款期限12个月，从2015年4月21日至2016年4月21日，年利率为7.2225%。借款用途为收购茶叶，还款方式为按季结算，到期一次性还本。在合同期间，曹莉莉未按约支付利息，截止2015年11月24日，曹莉莉尚欠邮储泾县支行利息17694.39元。经邮储泾县支行经多次催收无果后，遂依约宣布贷款立即到期，并于2015年11月30日向本院起诉，请求判如所请。

本院认为：邮储泾县支行与曹莉莉签订的《个人额度借款合同》，与曹莉莉、田波共同签订的《个人最高额抵押合同》，田波出具的《共同承担债务承诺书》均系双方当事人真实意思表示，且不违反法律、法规的强制性规定，该合同合法有效，依法应予以保护。合同签订后，邮储泾县支行按约向曹莉莉发放贷款40万元，即履行了合同的主要义务，曹莉莉、田波理应按合同约定及时归还贷款本息，其没有按合同约定支付该笔贷款利息，显属违约，依法应承担相应的民事责任。因邮储泾县支行与曹莉莉、田波签订的抵押合同合法有效，设定抵押物为曹莉莉、田波所共

付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费 7565 元，公告费 300 元，合计为 7865 元，由被告曹莉莉、田波共同负担。

如不服本判决，可在判决书送达之日起十五日内，向本院递交上诉状，并按对方当事人的人数提出副本，上诉于安徽省宣城市中级人民法院。

审 判 长     包明玉  
人 民 陪 审 员     马枝学  
人 民 陪 审 员     肖国平



书 记 员     洪 清

原告曹莉莉、田波

泾房地权证 泾川2009 字第 017186 号

房地产权利人						曹莉莉					
共有情况											
房地坐落						泾川镇中山南路八达万隆苑 14幢 2-502室					
登记时间											
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 <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他						
	六	混合	187.29								
	房屋登记专用章										
土地号	土地使用权取得方式		土地使用年限								

购于八达置业有限公司房屋

车库: Y14-Q6

附  
记

曹莉莉

CP0025

权证附图

房屋产权登记平面图

房产座落

泾川镇中山南路

产权人

曹莉莉

图幅号:

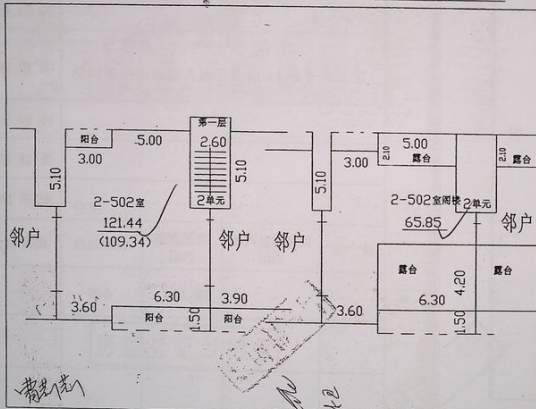
依法查询房

除有证据证

为准

证上登记

可申请补发



丘号	CW06
幢号	万隆苑14幢
户号	2-502室
结构	混合
层数	06
层次	第5层
套内建筑面积 (平方米)	121.44
共有分摊面积 (平方米)	109.34
建筑面积 (平方米)	187.29

000026

测绘: 张民

审核: 黄学军

比例 1:200

日期 2009年05月12日

000026



房地他证 泾县 字第 201214305

房地产他项权利人	中国邮政储蓄银行股份有限公司泾县支行
房地产权利人	曹莉莉
房地产权证号	泾房地权证泾川2009字第017186号
房地坐落	泾县泾川镇中山南路八达万隆苑Y14幢2单元502室(含阁楼)
他项权利种类	房屋登记专用章 最高额抵押
债权数额	500000元
登记时间	2013年04月10日

附 记

土地使用类型:有偿(出让)

填发单位



# 不动产权情况表



登记机构



现实数据 已被抵押 已被查封

## 不动产登记信息

业务号	2839		登记类型	房产证	
不动产权证书号	泾房地权证泾川2009字第017186号		档案号		
登记时间	2011/11/11		权属状态	登记	
不动产坐落	泾县泾川镇中山南路八达万隆苑Y14幢5层2单元502室(含阁楼)				
所有权人	曹莉莉		证件种类	身份证	
证件号码	342529196406050049		共有情况		
不动产单元号	341823100419GB00781F25140502		土地使用权面积(m <sup>2</sup> )		
土地使用权人			土地权利类型		
土地用途			土地权利性质		
土地使用期限					
房屋用途			房屋性质		
房屋结构	钢混		所在层/总层数	5/6	
建筑面积(m <sup>2</sup> )	187.29	专有建筑面积(m <sup>2</sup> )	175.19	分摊建筑面积(m <sup>2</sup> )	12.10
竣工时间			异议情况	无	
抵押情况	已被抵押		查封情况	已被查封	
权利其他状况					
附记					

## 抵押情况

抵押权人	不动产证明号	抵押方式	抵押范围	抵押顺位	抵押金额(元)	抵押期限	登记日期
中国邮政储蓄银行股份有限公司泾县支行	房地他证泾县他字第201214305号	最高额抵押			500000		2016-10-07 17:10:15

## 查封情况

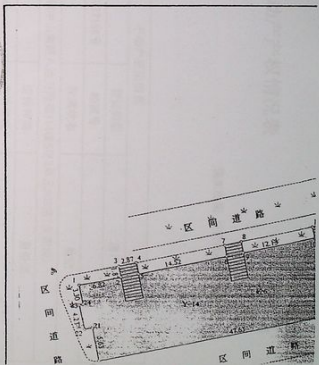
渝 国用 ( 2011 ) 第 995 号

土地使用权人	曹莉莉			
座 落	涪陵区中山南路八达万隆苑			
地 号	7-4-92	图 号	88	
地类(用途)	住宅用地	取得价格	—	
使用权类型	出让	终止日期	2076年02月15日	
使用权面积	35.44 M <sup>2</sup>	其 中	独用面积	— M <sup>2</sup>
			分摊面积	35.44 M <sup>2</sup>

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。

## 宗 地 图

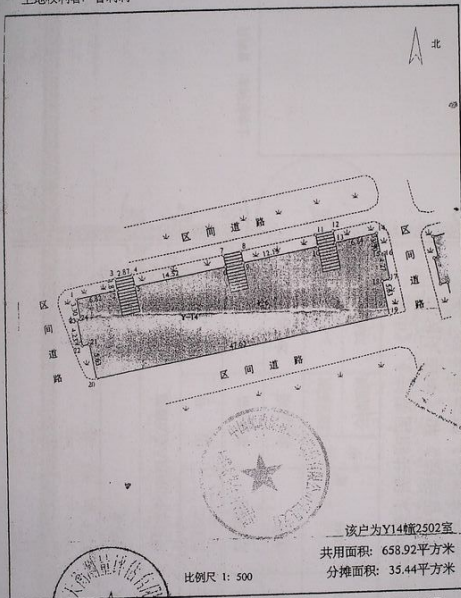
土地权利者：曹莉莉



# 宗 地 图

土地权利者：曹莉莉

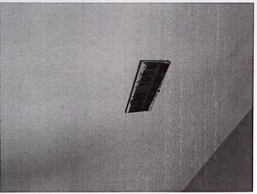
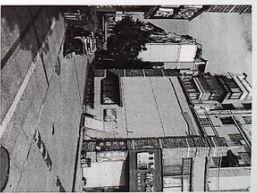
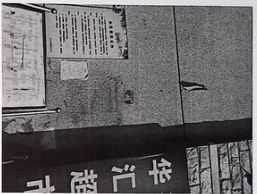
( 地籍编号: 7-4-92 )

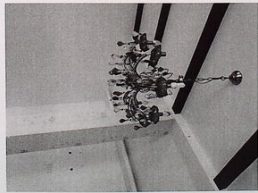
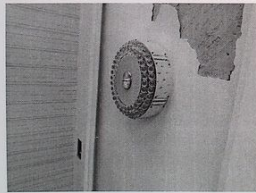


勘丈人员签名: 陈小健 丁银才  
审核人

2011年5月26日

000028







# 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 年报公示

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

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

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





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. 00148998

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

张文全

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

340824197808089037

注册号 / Registration No.

3420120004

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

2021-2-6

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. 00160366

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

刘贝贝

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

341224198701199876

注册号 / Registration No.

3420180051

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

2021-7-30

持证人签名 / Bearer's signature

