

不动产登记簿查询记录



使用权证信息

查询时间: 2018年07月20日11时44分44秒

查询编号: 公开2018区号0700014874

权证号	02000099
不动产单元号	-
使用权人	孙其元
权利人证件号	██████████
登记日期	2011-05-10
坐落	含山县环峰镇一统碑小康村1幢1单元201号房含山县环峰镇一统碑小康村1幢1单元101号房含山县环峰镇一统碑小康村1幢1单元201-1号房
查询信息用途	
附记	
证书状态	现势

房屋信息

房屋户室序号	房屋建筑面积	房屋用途	房屋性质	总层数	所在层
1	83.15	住宅		2	
2	47.42	住宅		2	
3	76.64	住宅		2	

土地信息

面积(平方米)	使用起止期限	土地性质	土地用途

共有权人

权证号	共有权人	共有方式	共有比例
02000099	孙其元		

他项权利信息

他项权证号	他项权利人	担保范围	是否最高额抵押	债权数额(万元)	债务履行期限(债权确定期间)	设定日期
含山县房地产他证环峰字第20161141号	含山惠民村镇银行有限责任公司		一般抵押	45	2016-06-20起2017-06-19止	2016-06-20

限制权利信息

限制种类	查封机构	案号	设定日期	结束日期	注销日期	备注

预告信息

预告登记证明号	权利人	预告登记种类	权利期限	附记	登记时间

异议信息

异议证明号	权利人	异议事项	权利期限	附记	登记时间

地役信息

地役证明号	权利人	地役权内容	权利期限	附记	登记时间

查阅人:

经办人:

单位盖章:

经办时间: 2018年07月20日11时44分44秒

含山县不动产登记中心



抄 办
19 林 地 204 号

房地产司法评估报告

估价报告编号：宁长城房鉴报字[2020]第 0001 号

估价项目名称：安徽省含山县环峰镇一统碑小康村 1 幢 1 单元 101 号、201 号、201-1 号（华阳小区 10-2 号）住宅房地产市场价格价值评估报告

估价委托人：南京市江宁区人民法院

房地产估价机构：南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司

注册房地产估价师：李友根 注册号：3220080074

焦晓燕 注册号：3220070122

估价报告出具日期：二〇二〇年一月九日

委托函号：（2019）苏 0115 委鉴字第 00733 号

致估价委托人函

南京市江宁区人民法院：

我公司接受贵院《司法鉴定委托书》（2019）苏 0115 委鉴字第 00733 号的委托，对执行案件涉及权属登记在孙其元名下的位于安徽省含山县环峰镇一统碑小康村 1 幢 1 单元 101 号、201 号、201-1 号（华阳小区 10-2 号）住宅房地产（房屋建筑面积：207.21 m²，房屋用途为住宅；土地性质为国有、使用权类型为划拨，土地面积 298.41 m²）市场价值进行评估。

估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估涉执房地产的市场价值。价值时点为 2019 年 11 月 23 日。

根据贵院提供的有关资料，结合本报告估价目的，依据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）、《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）及国家相关法律、法规和制度，在充分了解和分析估价对象实际情况的基础上。本着独立、客观、公正、合法的原则，遵循必要的评估程序，运用科学、合理的估价方法，采用比较法进行评估、测算，估价对象市场价值评估结果为人民币 157.86 万元，大写：人民币壹佰伍拾柒万捌仟陆佰元整。估价结果详见下表：

估价结果一览表

序号	项目	结构	层数	建筑面积 (m ²)	建筑面积单价 (元/m ²)	金额 (万元)
1	房地产	混合	1-2/2	207.21	7345	152.19
2	附属物	/	/	/	/	5.67
合计				/	/	157.86

评估结果使用特别提示：

（一）因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响；

（二）在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整；

（三）委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范

围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

（四）评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

（五）本报告估价结果为估价对象在划拨土地使用权条件下的住宅房地产市场价格。经咨询当地土地管理部门，转让划拨土地性质的房地产需要补交土地出让金。

以上内容摘自房地产估价报告，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读本估价报告全文，以免报告使用不当造成损失。

南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司

法定代表人（签章）：



二〇二〇年一月九日

目录

致估价委托人函.....	1
注册房地产估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
一、一般假设.....	2
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、本估价报告使用的限制条件.....	3
估价结果报告.....	5
一、估价委托人.....	5
二、房地产估价机构.....	5
三、估价目的.....	5
四、估价对象.....	5
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	10
七、估价原则.....	11
八、估价依据.....	11
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	13
十一、注册房地产估价师.....	14
十二、实地查勘期.....	14
十三、估价作业期.....	14
附 件.....	15
一、《南京市浦口区人民法院鉴定委托书》（复印件）.....	16
二、估价对象位置图.....	17
三、估价对象实地查勘情况和实地查勘照片.....	18
四、估价对象权属资料（复印件）.....	20
五、专业帮助情况说明.....	25
六、估价机构营业执照（复印件）.....	26
七、估价机构备案证书（复印件）.....	27
八、注册房地产估价师资格证书（复印件）.....	28

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

一、参与本估价报告的注册房地产估价师承诺及保证对本估价项目具有完全专业胜任能力，工作中严格恪守估价职业道德、勤勉尽责。

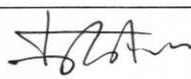
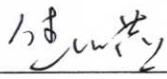
二、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

三、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，但受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

四、注册房地产估价师与估价对象没有现实或潜在利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，对估价对象、估价委托人及估价利害关系人也没有偏见。

五、注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）、《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）等与房地产估价有关的法律法规及估价规范进行估价工作，撰写估价报告。

参与本次估价的注册房地产估价师（签名）：

姓名	注册号	签名	签名日期
李友根	3220080074		2020年1月9日
焦晓燕	3220070122		2020年1月9日

估价假设和限制条件

本估价报告中的分析、意见和结论基于以下假设和限制条件：

一、一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象《不动产登记簿查询记录》（未提供估价对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》或《不动产权证书》等权属资料），我们对其进行了尽责检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2. 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象无基础、结构等方面的重大质量问题，能正常安全使用。

3. 估价对象产权清晰、权属无异议，可以在公开市场上自由交易，不属于法律、法规规定不得进行本报告经济行为的房地产。

4. 估价委托人未提供《房屋所有权证》、《国有土地使用证》或《不动产权证书》原件。估价对象房屋由估价委托人工作人员领勘，估价对象的实体描述仅为估价人员实地查勘所见；注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，评估范围以权属登记的面积为依据。

5. 根据估价委托人指定，本次司法评估的价值时点为2019年11月23日，估价对象实地查勘完成之日为2019年12月23日，两者不一致；经估价人员实地查勘，房屋结构和室内装饰装修无明显变动的迹象，故假定估价对象在价值时点的实体状况与实地查勘完成之日一致。

6. 本次司法评估交易税费负担方式，按照法律法规规定，转让方和受让方各自负担。

7. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足（且不限于）以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；

(4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；

(5) 不存在买卖双方特殊交易而对房地产非正常出价。

二、未定事项假设

本报告无未定事项假设。

三、背离事实假设

1. 在价值时点，估价对象已被南京市江宁区人民法院查封，本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。

2. 根据估价委托人指定，本次司法评估的价值时点为 2019 年 11 月 23 日，估价对象实地查勘完成之日为 2019 年 12 月 23 日，两者不一致；经估价人员实地查勘，房屋结构和室内装饰装修无明显变动的迹象，本次估价假定估价对象在价值时点的实体状况与实地查勘完成之日一致。

四、不相一致假设

1. 估价对象登记坐落地址为：环峰镇一统碑小康村 1 幢 1 单元 101 号、201 号、201-1 号；现门牌地址为“华阳小区 10-2 号”，两者不相一致。根据估价人员实地查勘，估价对象所在小区名称为华阳小区，估价对象房屋东与“华阳小区 10-1 号”毗邻，本次评估设定实地查勘地址与证载地址一致的前提下进行估价。

2. 估价对象土地登记权属性质为国有，使用期限为永久，用途为宅基地；宅基地是集体土地上的住宅用地，与登记土地性质为国有两者不相一致，本次评估设定土地性质为国有、住宅用途为估价前提。

五、依据不足假设

1. 估价委托人未提供估价对象的《不动产权证书》原件，提供了《不动产登记簿查询记录》，本次估价假设估价委托人提供的《不动产登记簿查询记录》及其记载信息合法、真实、准确、完整为估价前提。

2. 根据估价委托人提供的《不动产登记簿查询记录》（复印件）未记载估价对象土地使用权类型，使用权期限为永久，本次评估设定估价对象土地使用权类型为国有划拨的情况下，对估价对象的房地产市场价格进行估价，提醒报告使用者注意。

六、本估价报告使用的限制条件

1. 本估价报告仅适用于本估价报告载明的估价目的或上级主管部门审查使用。未经本估价机构和估价人员书面同意，估价报告不得向估价委托人及报告审查部门

以外的单位及个人提供, 估价报告的全部或部分信息也不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用, 亦不得以其他任何方式公开发表。

2. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内, 房地产市场或估价对象状况发生重大变化, 估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

3. 本次估价结果是房地产市场价值, 未考虑快速变现等处分方式带来的影响; 不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

4. 本次评估设定估价对象土地权利性质为划拨, 根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第四十五条, 并经咨询当地土地管理部门, 转让划拨土地性质的房地产需要补交土地出让金, 出让金的具体数额由当地政府相关管理部门核定。提醒报告使用者注意。

5. 本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人, “估价技术报告”由估价机构存档, 或根据需要提供给相关管理部门查阅。

6. 提醒估价委托人、报告使用人注意下列评估结果使用特别提示:

6.1 因财产拍卖(或者变卖)日期与价值时点不一致, 估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响;

6.2 在评估结果有效期内, 估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的, 评估结果应当进行相应调整;

6.3 估价委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告, 违反该规定使用评估报告的, 房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任;

6.4 评估结果不等于估价对象处置可实现的成交价, 不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

6.5 本报告估价结果为估价对象在划拨土地使用权条件下的住宅房地产市场价值。经咨询当地土地管理部门, 转让划拨土地性质的房地产需要补交土地出让金。

7. 本次估价值计价单位为人民币元。

8. 估价报告正本一式五份, 交估价委托人四份, 存档一份, 无副本。

估价结果报告

宁长城房鉴报字[2020]第 0001 号

一、估价委托人

名称：南京市江宁区人民法院
地址：南京市江宁区金泊路 658 号
联系人：刘秀

二、房地产估价机构

机构名称：南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司
办公地址：南京市鼓楼区管家桥 9 号华新大厦 18-20 楼
法定代表人：王延龙
备案等级：壹级
证书编号：苏建房估备（壹）南京 00048
有效期限：2016 年 04 月 07 日至 2022 年 04 月 06 日
联系人：刘国强
联系电话：025-69026099

三、估价目的

估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估涉执房地产的市场价值。

四、估价对象

本报告估价对象为安徽省含山县环峰镇一统碑小康村 1 幢 1 单元 101 号、201 号、201-1 号（华阳小区 10-2 号）住宅房地产。

（一）估价对象财产范围

估价对象财产范围包括地上建筑物所有权（含室内不可移动的装饰装修）及其对应的土地使用权，以及宗地上未登记房屋、围墙、地坪、花坛等附属物，同时包含满足其使用功能且与估价对象不可分割的水、电、网络、通讯等设施；但不含室

内动产、债权债务、特许经营权等其他财产及权益。

(二) 估价对象基本状况

1. 坐落与名称：安徽省含山县环峰镇一统碑小康村1幢1单元101号、201号、201-1号（华阳小区10-2号）房地产。

2. 规模：建筑面积207.21 m²，宗地面积为298.41 m²。

3. 用途：估价对象记载土地用途为宅基地，实际用途为住宅。

4. 权属：估价对象权属状况如下：

(1) 《不动产登记簿查询记录》

权证号：02000099

权利人：孙其元

登记日期：2011-05-10

坐落：含山县环峰镇一统碑小康村1幢1单元101号、201号、201-1号
房屋信息

房屋户室序号	房屋建筑面积	房屋用途	房屋性质	总层数	所在层
1	83.12	住宅		2	
2	47.42	住宅		2	
3	76.64	住宅		2	

土地信息：无记载项。

他项权信息

他项权证号	他项权利人	担保范围	是否最高额抵押	债权数额(万元)	债务履行期限	设定日期
环峰字第20161141号	含山惠民村镇银行有限责任公司		一般抵押	45	2016-6-20起 2017-6-19止	2016/6/20

登记部门：含山县不动产登记中心

(2) 含山县自然资源局与规划局查档情况

申请人：孙其元

土地坐落：环峰 一统碑 小康村

权属性质：国有

使用期限：永久

独自使用：298.41平方米，其中：建筑占地83.56平方米

土地用途：宅基地

审核批准日期：2002 年 7 月 10 日

批准机关：含山县人民政府

权利限制：已被南京市江宁区人民法院查封。

（三）估价对象实物状况

1、估价对象土地状况

1) 四至：估价对象所在宗地东至华阳小区 10-1 号，南至小区道路，西至华阳小区 10-3 号，北至小区道路。

2) 形状：估价对象所在宗地为矩形。

3) 面积：298.41 平方米。

4) 地形与地势：估价对象所在宗地地势平坦。

5) 土壤与地质：估价对象所在区域土壤较好，地质坚硬，具有足够的承载能力。

6) 开发程度：估价对象所在宗地红线内外达到通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气，土地平整“六通一平”的开发水平。

7) 土地使用年限：根据土地信息档案记载，估价对象土地使用期限为永久，即划拨用地。

2、估价对象房屋状况

估价对象所在建筑物结构为混合结构，坡屋顶，建筑物总层数为 2 层，有阁楼（位于房屋坡屋顶下部的房间）；建筑物为南北朝向，外墙底部文化石饰面，上部粉刷水泥砂浆；铝合金玻璃外窗；估价对象所在层数为一层、二层、及阁楼。

该幢房屋所处宗地由建筑物外墙及砖砌院墙围合，东侧与华阳小区 10-1 号毗邻，有砖砌围墙相隔；西侧与华阳小区 10-3 号毗邻，有砖砌围墙相隔。主院门设置在南侧，院墙北侧设有汽车出入口，院门为卷帘门。

1) 建筑结构：混合结构。

2) 建筑面积：登记房屋建筑面积 207.21 m²。

3) 总层数/层次：估价对象所在建筑物总层数为 2 层，有阁楼。

4) 平面布置：估价对象建筑占地面积为 83.56 m²，房屋分为东、西两个开间。第一层东开间南部为客厅，卫生间位于北侧；西开间南侧为卧室，北部为餐厅；东开间与西开间隔墙中部开设门洞，楼梯间设置在东开间北侧。第二层布置有客厅、

卫生间及两间卧室；阁楼利用为堆放物品；各室及卫生间均设有窗户，为全明户型。

5) 新旧程度：估价对象建筑年代为 2001 年，房屋及室内装修维护保养一般，成新度一般。

6) 装修及设施设备：估价对象水、电、通讯等设施较齐全。室内装修概况如下：

一层：净高约 3.2 米。

客厅：地面铺设地砖，墙面刷乳胶漆，顶棚木饰造型吊顶。

餐厅：地面铺设地砖，墙面刷乳胶漆，顶棚木饰造型吊顶。

卫生间：地面铺地砖，墙面贴瓷砖，扣板吊顶。铝合金移门，玻璃隔断淋浴间，马桶、洗漱台等卫生洁具齐备。

卧室：地面铺地板，墙面刷乳胶漆，顶棚刷乳胶漆；木质衣柜及吊柜。

入户门为成品防盗门，室内木门包套，窗户外侧安装不锈钢防盗栅。

二层：净高约 3.2 米。

客厅：地面铺设地板，墙面刷乳胶漆，顶棚木饰造型吊顶；木博古架

阳台：地面铺设地板，墙面刷乳胶漆。

卧室（南）：地面铺地板，墙面刷乳胶漆，顶棚刷乳胶漆；木质衣柜及吊柜。

卧室（北）：地面铺地板，墙面刷乳胶漆，顶棚刷乳胶漆。

卫生间：地面铺地砖，墙面贴瓷砖，扣板吊顶。铝合金移门，玻璃隔断淋浴间，马桶、洗漱台等卫生洁具齐备。

阁楼：地面铺设地板革，墙面刷白。

7) 维护、保养、使用情况：估价对象所在建筑物基础有足够承载能力，无不均匀下沉；承重构件完好；装修基本完好；水电等设备设施基本完好。

8) 物业管理：小区无专业物管，有卫生清洁人员清扫，小区卫生状况良好。

3、估价对象附属物概况

估价对象所在宗地上建有厨房、围墙、地坪、道路、假山等附属物，具体情况详见附属物一览表。

附属物一览表

序号	项目	数量	单位	备注
1	厨房建筑物	12.93	m ²	平房，混合结构，层高约 2.8 米

	地砖	9.66	m ²	
	吊顶	9.66	m ²	塑料扣板
	整体橱柜	4.1	m	
	墙砖	11.6	m ²	
	铝合金移门	1.8	m ²	
2	砖砌围墙	92.07	m ²	琉璃瓦压顶
3	水泥地坪	75.44	m ²	
4	门楼（南）	1	座	门洞 1.5*2.2，墙砖饰面，高 3.3 米
5	成品门	1	樘	
6	花坛	12	m ²	砖砌，墙砖饰面，高 0.4 米
7	假山	1	座	
8	假山池	9.58	m ²	池深 1.0m，池壁面高于地坪 0.33m
9	卷帘门	9.68	m ²	北侧院墙车库门
10	钢棚	38.85	m ²	
11	道路	30.1	m ²	
12	桂花树	1	棵	冠径约 3.8 米，高约 3.5 米
13	桔子树	2	棵	
14	水池	2	个	
15	门楼（北）	1	座	门洞 4*2.1；琉璃瓦，人字形，长 4.6m，高 0.7m

（四）估价对象所处区位状况

估价对象为安徽省含山县环峰镇一统碑小康村 1 幢 1 单元 101 号、201 号、201-1 号（华阳小区 10-2 号）住宅房地产。所处小区名称为“华阳小区”；小区东临为朝阳路，南为五季景苑住宅小区、华阳东路，西为望梅路，北临昭关东路。

1) 区域位置：估价对象位于含山县环峰镇，为含山县县城。因周围环山而得名，是含山县政治、经济、文化中心。该镇地处皖中东部，长江中下游北岸，西距合肥 100 公里，东距南京 110 公里，受南京、合肥、马鞍山、芜湖等城市的辐射影响较大。镇域土地总面积 180.7 平方千米，2017 年总人口 99380 人，辖 21 个村委会，8 个居委会，城区面积达 10 平方公里。

区域内基础配套设施一般，教育资源较一般，商业配套设施较一般，交通便利程度一般。

2) 居住成熟度：估价对象位于城东，区域内人口较密集，所在华阳小区周边有五季景苑小区、永城时代广场、翡翠花园、东苑小区、金色领域、滨河小区、滨

河新村、四季花城、百合花园、花园小区等住宅小区，居住成熟度较高，商业网点沿街面布置，商服繁华程度一般。

3) 交通状况：估价对象所在区域内道路类型以混合型为主，路网密度较高，区域内有朝阳路、昭关东路、望梅路、华阳东路、环峰路、广场南路、褒禅山路等主干道，路面质量较优。估价对象附近有1路、5路等公交线路，交通便利程度一般。

4) 市政配套设施：

供水：估价对象所在区域由自来水公司统一供水，供水保证率较高。

排水：估价对象所在区域排水排入市政排水管网。

供电：估价对象所在区域由供电公司统一供电，供电保证率较高。

通讯：估价对象所在区域属市话服务范围，区域内装机容量较大。

供气：估价对象所在区域由专业燃气公司统一供气，供气保证率较高。

5) 公共配套设施完备程度：估价对象周围有红果果双语实验幼儿园、五季景观幼儿园，含山三小，华阳一中、华阳二中，含山平安医院等教育医疗机构，公用配套设施较齐全。

6) 环境因素：估价对象所在区域环境一般。

五、价值时点

根据估价目的，估价委托人指定评估基准日为2019年11月23日，确定本估价报告价值时点为2019年11月23日。

六、价值类型

(一) 价值定义

本次估价结果价值类型为市场价值。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。

(二) 价值内涵

1、本次估价结果包含估价对象房屋所有权价值（含不可移动的室内装饰装修价值）、土地使用权价值（国有划拨土地使用权），以及宗地上建有的围墙、地坪、假山等地上附属物价值，同时包含满足其使用功能且与估价对象不可分割的水、电、

网络、通讯等设施价值。但不含室内家具、家电等动产以及债权债务、特许经营权等其他财产及权益价值。

2、估价结果是交易双方按税法规定各自负担交易税费下的价值。不含转让划拨土地应补交的土地出让金，出让金的具体数额由当地政府相关管理部门核定。

3、不考虑涉执房地产涉及的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

七、估价原则

房地产估价总的要求是独立、客观、公正、合法，在本次估价作业中，我们主要遵循以下几项估价原则：

（一）独立、客观、公正原则：要求房地产估价机构和注册房地产估价师估价站在中立的立场上，实事求是、公平正直的评估出对各方利害关系人均公平合理的价值或价格。

（二）合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

（三）价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的特定时间的价值或价格。

（四）替代原则：要求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的范围内。

（五）最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

八、估价依据

（一）法律、法规和部门规章

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行）。

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（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）

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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正)

4. 《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员第二十一次会议于2016年7月2日通过,自2016年12月1日起施行)

5. 《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)

6. 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办(2018)273号)

7. 国务院、住房和城乡建设部、安徽省、马鞍山市政府颁布的有关法规和政策文件

(二) 技术规程

1. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)

2. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)

(三) 估价委托人提供的资料

1. 《司法鉴定委托书》(2019)苏0115委鉴字第00733号

2. 《不动产登记簿查询记录》复印件

(四) 其他相关资料

1. 含山县建设部门档案室查档资料

2. 含山县自然资源和规划局档案室查档资料

九、估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015),房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法和假设开发法等。不同的估价方法从不同的角度反映了房地产在一定权利状态及价值时点的价格水平,只是各种方法的适用条件、方法特点有所不同,需根据特定的估价目的、估价对象及市场信息等选择合适的估价方法。

估价对象房地产所在区域具有较为活跃和成熟的房地产市场,能够搜集较为丰富的交易实例。因此,根据估价对象的使用特点和估价目的,并遵循房地产估价方法的确定原则,选取比较法进行评估。

1. 比较法技术路线

比较法是遵循替代原理,选取一定数量的可比实例,将可比实例与估价对象进

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。

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

2. 简要测算过程

估价人员在二手房交易网站上搜集了估价对象所在小区和周边的住宅房交易实例，并从中筛选了与本次价值时点接近的三个可比实例，通过对影响住宅房地产价格因素的分析，选择以下比较因素：

2.1 交易情况：考虑交易是否正常对房价的影响。

2.2 市场状况：因交易日期的不同市场状况发生变化，而使房价存在差异，需进行市场状况修正。

2.3 房地产状况

2.3.1 区位状况：主要有位置、交通、外部配套设施、环境质量等。

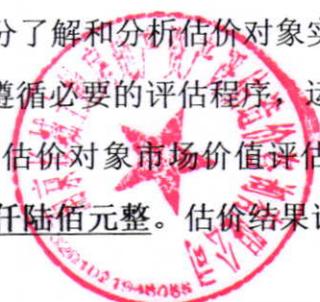
2.3.2 实物状况：主要有所在宗地开发程度、建筑规模、建筑结构、设施设备、空间布局、新旧程度及其他实物状况。

2.3.3 权益状况：主要有规划条件、土地使用期限、共有情况、用益物权设立情况、担保物权设立情况、权属清晰情况等。

本次估价以估价对象相关因素为基准，分别对可比实例的交易情况、市场状况、房地产状况进行修正和调整，编制相应的比较因素修正系数表。经修正后的比准价格取简单算术平均值作为估价对象的评估价。

十、估价结果

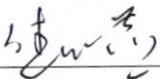
根据估价委托人提供的有关资料，结合本估价项目的估价目的，依据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号）及国家相关法律、法规和制度，在充分了解和分析估价对象实际情况的基础上。本着独立、客观、公正、合法的原则，遵循必要的评估程序，运用科学、合理的估价方法，采用比较法进行评估、测算，估价对象市场价值评估总值为人民币157.86万元，大写：人民币壹佰伍拾柒万捌仟陆佰元整。估价结果详见下表：



估价结果一览表

序号	项目	结构	层数	建筑面积 (m ²)	建筑面积单价 (元/m ²)	金额(万元)
1	房地产	混合	1-2/2	207.21	7345	152.19
2	附属物	/	/	/	/	5.67
合计				/	/	157.86

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李友根	3220080074		2020年1月9日
焦晓燕	3220070122		2020年1月9日

十二、实地查勘期

本项目查勘期自二〇一九年十二月二十三日起至二〇一九年十二月二十三日
止。

十三、估价作业期

自二〇一九年十二月四日起至二〇二〇年一月九日止。

南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司

二〇二〇年一月九日



附 件

- 一、《司法鉴定委托书》复印件
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象实地查勘情况和实地查勘照片
- 四、估价对象权属资料复印件
- 五、专业帮助情况说明
- 六、估价机构营业执照复印件
- 七、估价机构备案证书复印件
- 八、注册房地产估价师资格证书复印件

一、《南京市浦口区人民法院鉴定委托书》（复印件）

南京市江宁区人民法院
司法评估委托书

(2019)苏0115委鉴字第00733号

南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司：

我院执行局移送的申请执行人张贤平与被执行人孙其元合伙协议纠纷一案，需要对孙其元名下位于安徽省含山县一统碑小康村1幢1单元101、201、201-1号不动产（华阳小区10-2号不动产）的价值进行评估。根据《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》，特委托你单位进行评估。现将有关材料送去，请指派你单位有专门资质的人进行评估。评估人进行评估后，应当出具评估文书，并签名或者盖章。

司法鉴定科送去的有关材料，请一并退还司法鉴定科（如有原件不得邮寄）。

附1：《委托评估要求》

附2：《委托评估移送表》

二〇一九年十二月三日

联系方式：

江宁区人民法院司法鉴定科 地址：南京市江宁区金箔路658号

电话：025-83523817（兼传真）

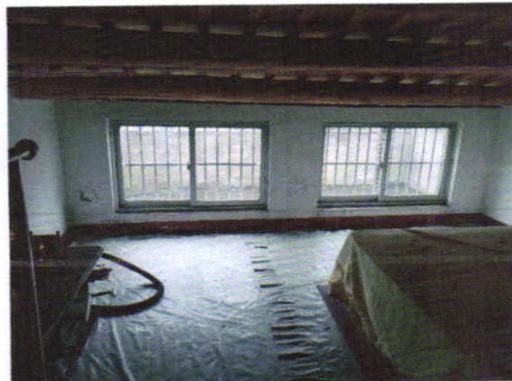
二、估价对象位置图



三、估价对象实地查勘情况和实地查勘照片

注册房地产估价师焦晓燕、李友根于2019年12月23日对估价对象进行了实地查勘。估价人员对估价对象的查勘限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。实地查勘照片如下：





四、估价对象权属资料（复印件）

1、不动产登记簿查询记录



不动产登记簿查询记录

查询时间：2018-07-20 11:44:44

查询编号：公单20180107C0014874

使用权证信息

不动产单元号	0200099
不动产单元名称	房屋
权利人姓名	孙其元
权利人证件号	342625630915003
生效日期	2011-05-10
坐落	宣山村民委员会 松碑小营村1组1单元201号/宣山村民委员会 松碑小营村1组1单元 101号/宣山村民委员会 松碑小营村1组1单元 2011号
查询信息用途	
附记	
证书状态	正常

房屋信息

房屋单元序号	房屋建筑面积	房屋用途	房屋层数	总层数	层数
1	63.15	住宅		2	
2	47.42	住宅		2	
3	76.64	住宅		2	

土地信息

面积(平方米)	使用起止期限	土地用途	土地性质

共有权人

权利人	共有权名称	共有权比例	共有权性质
孙其元	所有权	100%	单独所有

他项权利信息

他项权利号	他项权利人	担保范围	是否最高额抵押	债权数额(万元)	债务履行期限(债权确定期间)	设定日期
宣山村民委员会 松碑小营村1组2单元0161141号	宣山村民委员会 松碑小营村1组2单元0161141号		是	45	2016-06-20至2017-05-19止	2016-05-20

限制权利信息

限制种类	查封机构	案号	设定日期	结束日期	注销日期	备注

预告信息

预告登记证明号	权利人	预告登记种类	权利期限	附记	登记时间

异议信息

异议证明号	权利人	异议事项	权利期限	附记	登记时间

地役信息

地役证明号	权利人	地役权内容	权利期限	附记	登记时间

查询人:

经办人:

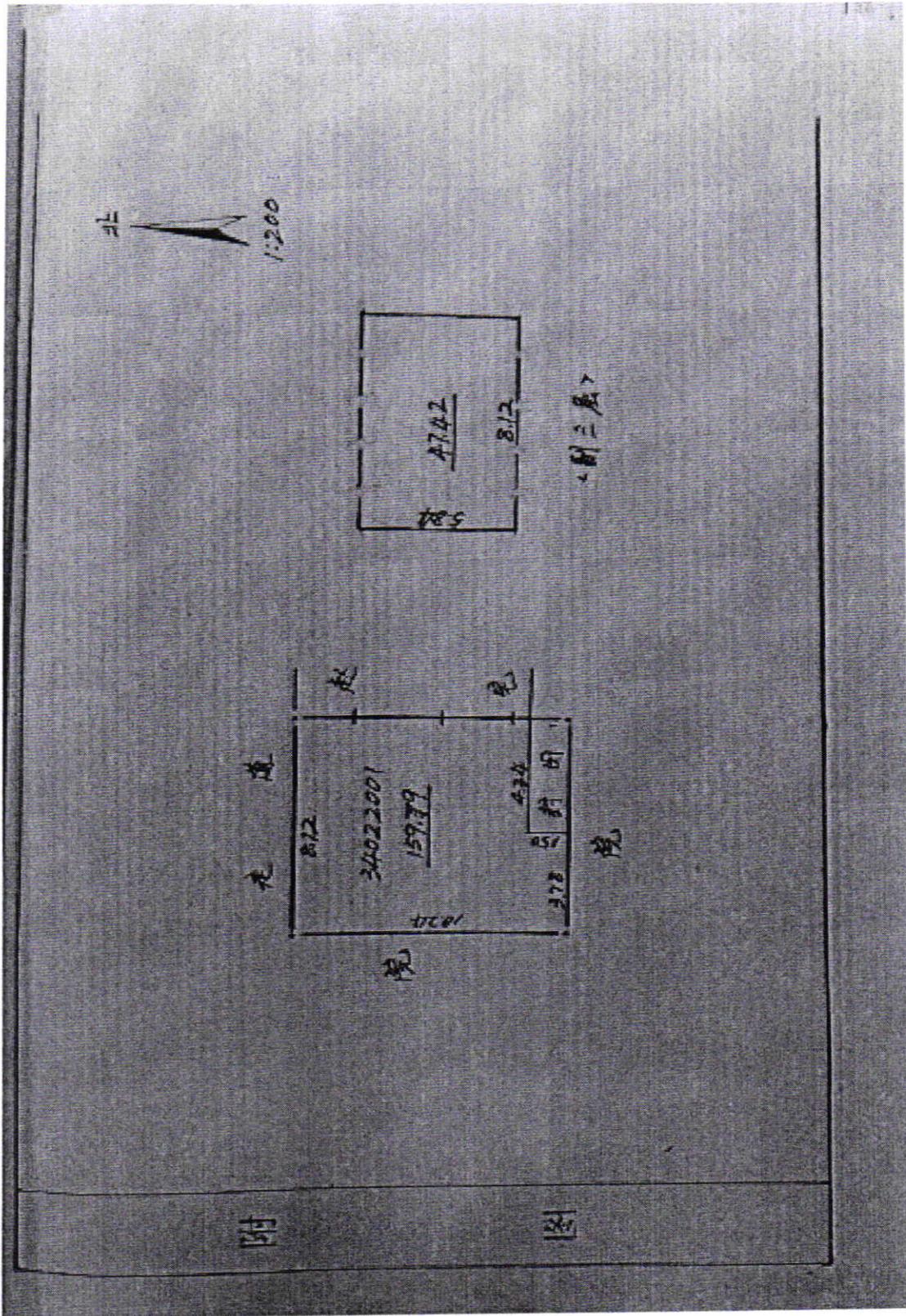
单位盖章:

经办时间: 2018年07月20日11时44分44秒



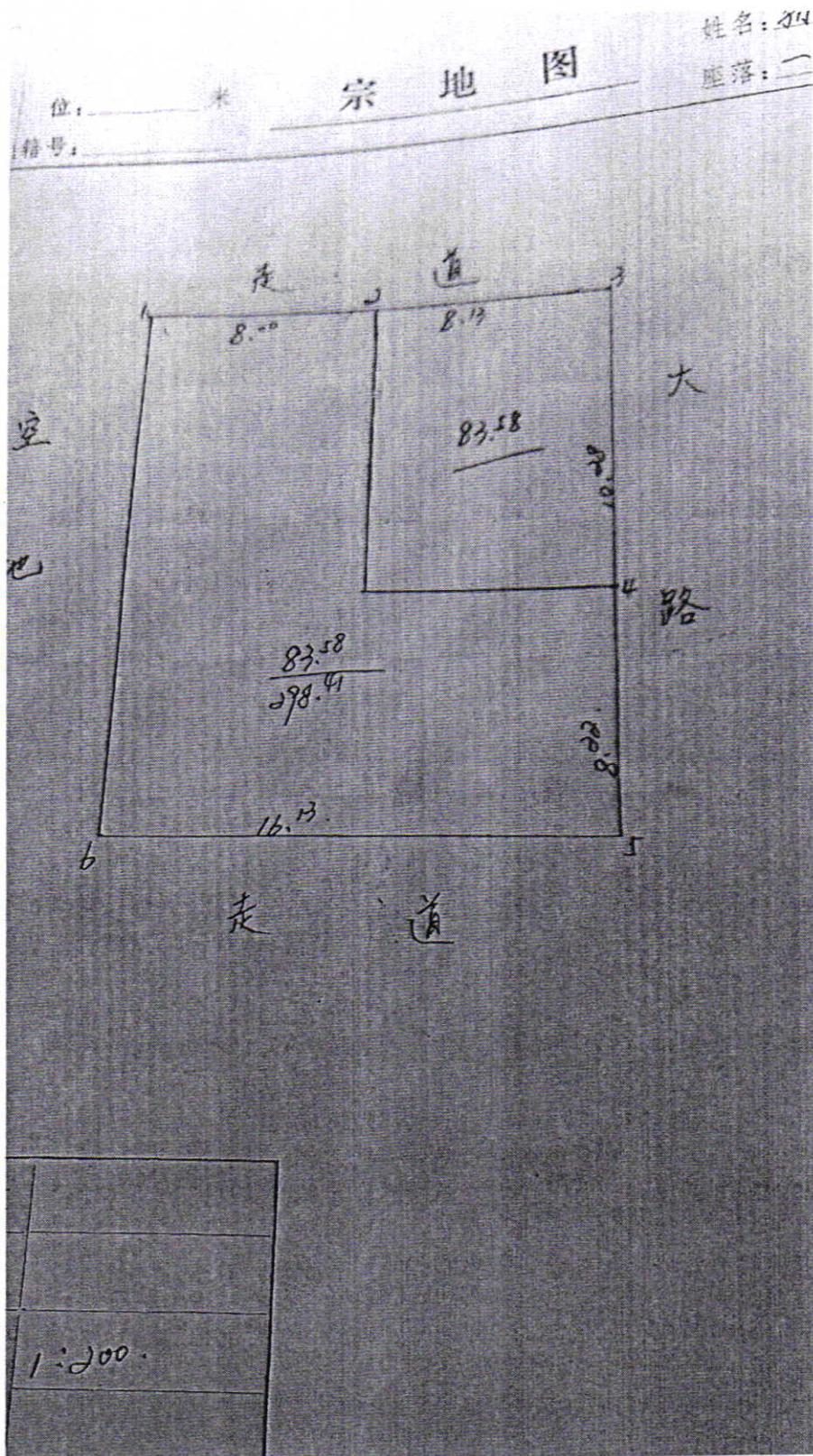
2、含山县建设局档案室查档资料

申请人姓名	孙英元	性别	男	年龄		工作单位		家庭人口		身份证件	342625130915003	住址	成通社
代理人姓名		性别		年龄		职业		工作单位		与申请人关系		身份证件	
共有姓名		性别		年龄		职业		工作单位		与申请人关系		身份证件	
产权人姓名		性别		年龄		职业		工作单位		住址	成通社	电话	
产权证号	自建												
房屋结构	混合	层数	2	所在层数	1/2	建筑面积	157.77	占地面积	19.9				
使用形式	自用	用途	住宅	用途	住宅	4742m ² 为坡屋面房屋，系再次测量添加。(张梅张子明书)							
其他	土地证明												
产权证	建房证明书												
白磁边守所管建设，特中请登记													
申请人：孙英元(签字)													



3、含山县自然资源和规划局查档资料

申请登记的类型		设定		人								
申请人	法定代表人	孙其元		法定代表人								
	单位名称			单位名称								
	单位性质			单位性质								
	主管部门			主管部门								
申请	土地座落	怀章·一抗碑·小康村										
	图号		地号									
	权属性质	国有		终止日期								
	使用权类型		使用期限	永久								
农村集体土地所有权或农业用地使用权面积(平方米、公顷)												
土地总面积	其中											
	耕地	其中旱地	其中水田	园地	林地	牧草地	居民点及工矿用地	其中宅基地	其中企业建设用地	交通用地	水域	未利用土地
城、镇、村土地(含宅基地)使用权面积(平方米)												
独自使用	面积		398.41		土地用途		宅基地					
	其中:建筑占地		83.56		建筑物类型							
共有使用权	面积				申报建筑物权属							
	其中分摊		面积		申报地价							
其他权利												
法定代表人(签章)												



五、专业帮助情况说明

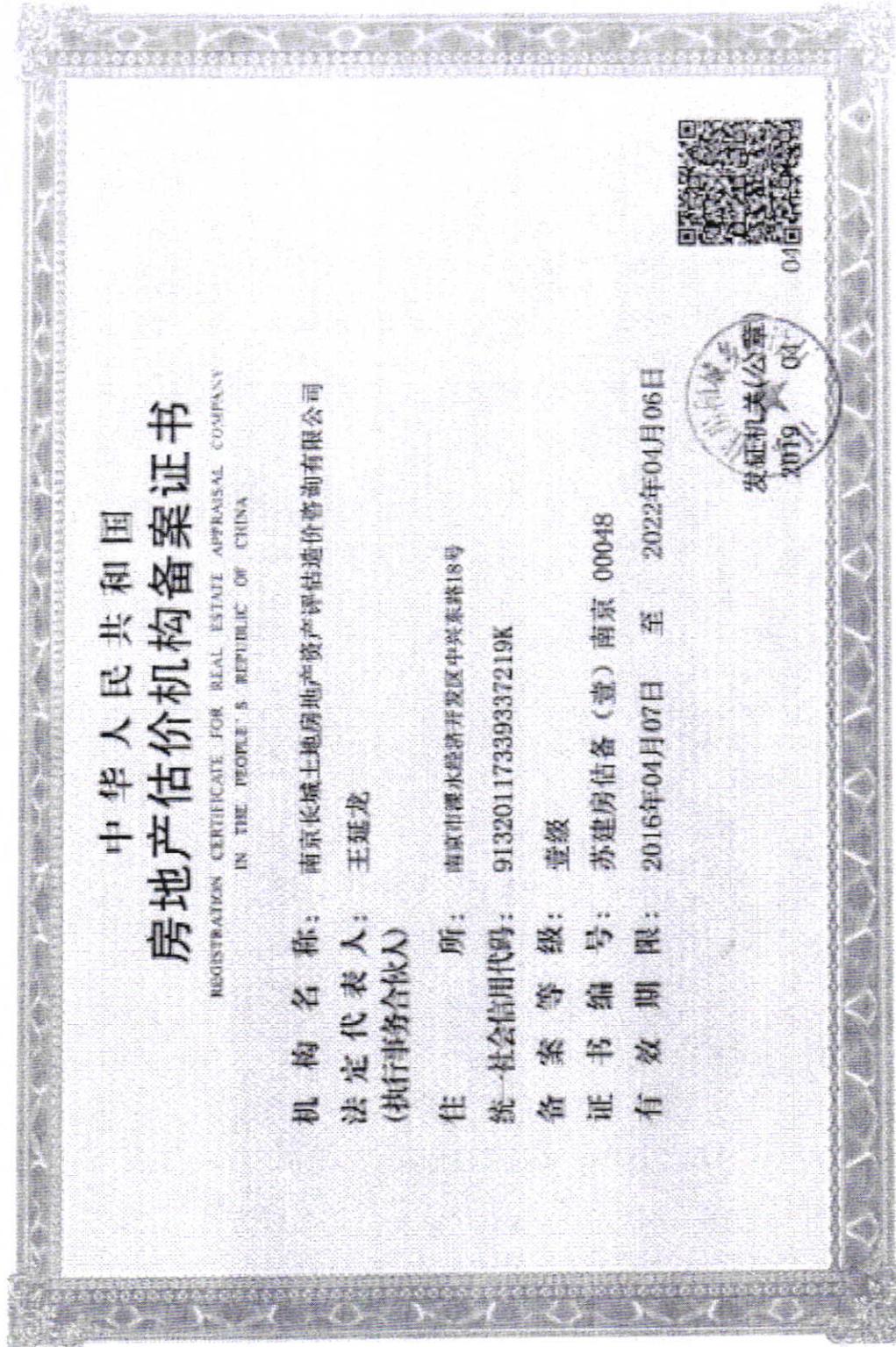
没有人对本估价报告提供重要专业帮助，本次估价也未依据其他相关的专业意见。

南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司

二〇二〇年一月九日



七、估价机构备案证书（复印件）



八、注册房地产估价师资格证书（复印件）

