

房地产估价报告

皖建工（2019）房估字第 341700-0358 号

委托方：石台县人民法院

估价对象：石台县仁里镇金钱山北路·金山阳光
小区 5 幢 1 单元 401 室住宅

估价人员：杨九发 查全芳

估价日期：2019 年 11 月 19 日-2019 年 11 月 26 日

安徽建工房地产土地资产评估有限公司



扫描全能王 创建

致委托方函

石台县人民法院：

受贵方的委托，根据估价目的（为司法处置房地产提供参考依据而评估房地产的市场价值）的要求，秉着独立、客观、公正、合法的原则，依据贵方提供的《房地产权证》（权证号：房地权证石房字第 8045 号），估价师对估价对象【石台县仁里镇金钱山北路·金山阳光小区 5 幢 1 单元 401 室住宅，房地产权利人：胡海涛、齐静，建筑面积：120.66m²，建筑结构：钢混结构，所在层：4 层，总层数：6+1 层，建筑年代：2013 年，使用权类型：出让】进行了现场勘察。

根据《房地产估价规范》，遵循估价原则，按照估价程序，考虑到估价对象的实际情况，估价师经过认真分析研究，选用了市场比较法和成本法对该估价对象进行估价测算，并结合估价经验判断，在价值时点（二〇一九年十一月十九日）时的真实、客观、合理的房地产市场价值为：人民币**玖拾万壹仟陆佰玖拾元整（¥：901690. 元）**，单价：7473 元/m²。

安徽建工房地产土地资产评估有限公司
法定代表人签名、盖章：**张勇**
二〇一九年十一月二十六日



一、注册房地产估价师声明

郑重声明：

- 1、我们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、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们于二〇一九年十一月十九日对估价对象进行了实地勘察。
- 6、我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托人提供的资料以及当前建筑行业一般标准或相关规范进行评估。
- 7、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

本次估价的注册房地产估价师：**杨九发**

查全芳

注册号、 签名、 盖章：



二〇一九年十一月二十六日



三、估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：石台县人民法院

联系电话：18956646654

(二) 估价机构

名称：安徽建工房地产土地资产评估有限公司

地址：合肥市六安路 99 号新华大厦 707 室

法定代表人：张勇

资质等级：壹级

证书编号：GA20151001

工商营业执照统一社会信用代码：913401007117944177

联系电话：13905660697 0566-2561988

(三) 估价对象

房屋状况：

估价对象坐落：石台县仁里镇金钱山北路·金山阳光小区 5 幢 1 单元 401 室，房地产权利人：胡海涛、齐静，共同共有，建筑面积：120.66m²，建筑结构：钢混结构，建筑年代：2013 年，所在层：4 层，总层数：6+1 层，估价对象法定用途为住宅用房，实际用途为住宅。

实物状况：独立基础---无不均匀沉降，梁、柱、板承重---完好；空心砖墙体---完好，外墙面为彩色面砖+涂料---完好；室内顶棚现浇混凝土---完好；室内墙面为乳胶漆、墙纸及面砖---完好，地面为地砖及木地板---完好，无空鼓；混凝土现浇屋面---防水完好，未出现渗漏；防盗门、推拉玻璃窗---完好；室内开关正常；电器线路---无老化；上下水管道---畅通、完好，层高约 2.8m。估价对象目前自住，室内装饰装修良好，其维护状况较好。



土地状况：

地类（用途）：住宅用地，使用权类型：出让，终止日期：2080年12月17日；土地四至：东临金钱山路，南临滨河大道，西临掘珠路，北临住宅区，位置较好。土地开发程度：“六通一平”（通路、供水、排水、通电、通讯、通气）及场地平整。

估价对象范围：

包括房屋、分摊的土地使用权面积以及附着在该估价对象房地产上的水电、地下管道、构筑物、动产、花草树木等，不包括债权债务、室内装修、特许经营权等其他财产的。

（四）估价目的

为司法处置房地产提供参考依据而评估房地产的市场价值

（五）价值时点

二〇一九年十一月十九日

以估价师现场勘查时间来确定价值时点的

（六）价值定义

本估价报告中的房地产市场价值是指估价对象房地产在估价时点时的公允市场价值，该价值中包含出让土地使用权价值。

（七）估价依据

1. 《物权法》2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》1994年7月5日第七届人大八次会议通过，2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正；



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通过；
4. 《城市房地产估价管理暂行办法》建设部（1992）建房579号；
5. 《房地产估价规范》国家标准 GB/T50291-2015，2015年4月8日中华人民共和国住房和城乡建设部公告第797号；
6. 《房屋完损等级评定标准》1984年11月8日建设部发布；
7. 《房地产估价基本术语标准》2013年7月3日中华人民共和国住房和城乡建设部公告第84号；
8. 池州市房地产市场有关价格信息；
9. 估价委托书
10. 《房地产权权证》权证字号：房地权证石房字第8045号；
11. 我公司及注册房地产估价师实地查勘、调查、收集到的有关资料。

（八）估价原则

估价原则是人们在房地产估价理论和实践的探索中，基于对房地产价格形成和运动规律的认识，总结出的房地产估价活动应遵循的法则或标准。目的是为了保证估价结果的同一性。

估价原则一般有以下几点：

1、独立客观公正原则：独立是要求房地产估价师要凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价，而不要受任何单位和个人非法干预。客观是要求房地产估价师要从客观实际出发，反映事物的本来面目进行估价，而不要带着自己的好恶、情感和偏见。公正要求房地产估价师要公平正直地进行估价，而不要偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直地进行估价。

2、合法原则：是以估价对象在国家或地方的法律、法规和政策允许的范围内合法使用、合法处分为前提而进行的评估。

3、最高最佳使用原则：是以估价对象在合法的最高最佳使用状态下而进行的评估。



4、**替代原则**：是指在同一地区或同一供求范围内的类似地区的类似房地产（用途、结构、所处地区相同或相近），能够相互替代，其价格是相近的。

5、**价值时点原则**：是指某房地产的价格是动态变化的，不同的时间点，其价格不同，评估的价格实质上是指在某一时点下的价格。

本次估价目的是：为司法处置房地产提供参考依据而评估房地产的市场价值，应遵循以上 5 点估价原则。

（九）估价方法

根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》，常用的估价方法有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法。

市场比较法，是将估价对象房地产与近期已发生了交易的类似房地产（指在用途、建筑结构、所处地区等方面，与估价对象房地产相同或相似的房地产）加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产价格。

收益法：是预计估价对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

成本法：是以开发或建造估价对象房地产或类似房地产（指在用途、建筑结构、所处地区等方面，与估价对象房地产相同或相似的房地产）所需的各项必要费用之和为基础，再加上正常的利润和应纳税金得出估价对象房地产价格。

假设开发法：是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。

基准地价修正法：是指在政府确定公布了基准地价的地区，由估价对象所处地段的基准地价，通过多种修正系数进行调整得出估价对象宗地价格。



本次评估通过估价人员现场查勘,并结合估价对象的实际情况和房地产市场的有关情况,得知该类房地产的市场交易量较大,故选用市场比较法和成本法进行评估。

(十) 估价结果

本估价对象房地产市场价格总价值为:人民币玖拾万壹仟陆佰玖拾元整(¥: 901690.元), 单价: 7473 元/m²。

(十一) 估价人员

杨九发

签名、盖章:



查全芳

签名、盖章:



(十二) 估价作业日期

2019年11月19日-2019年11月26日

(十三) 估价报告应用的有效期

本报告评估日期为二〇一九年十一月二十六日,评估的市场价值自出具评估报告之日起壹年内有效。





附件

(一) 委托书

对外委托鉴定、审计、评估、拍卖委托书

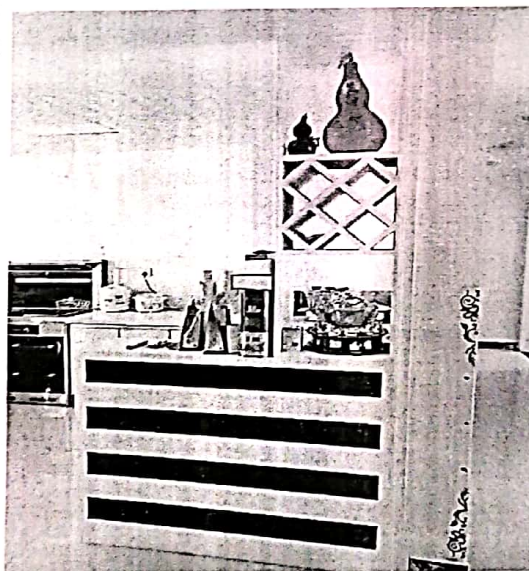
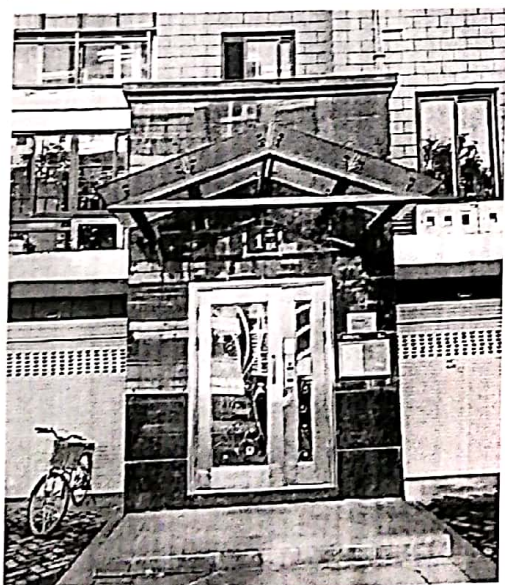
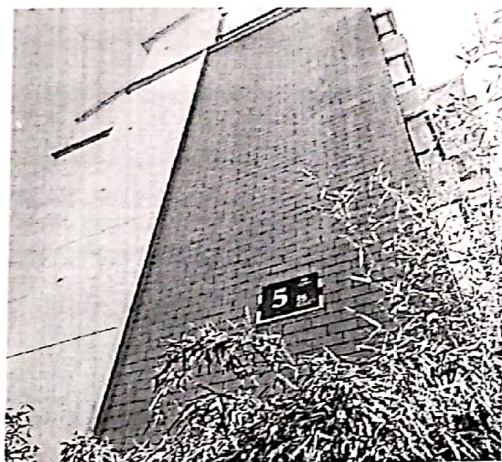
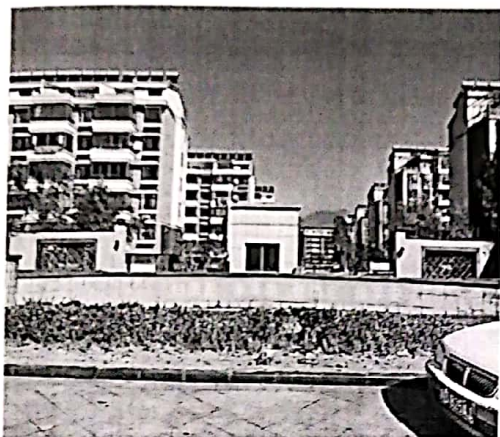
编号(2019) 鉴委字第 52号

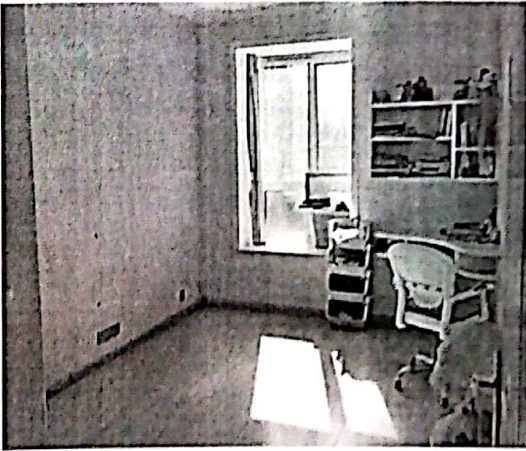
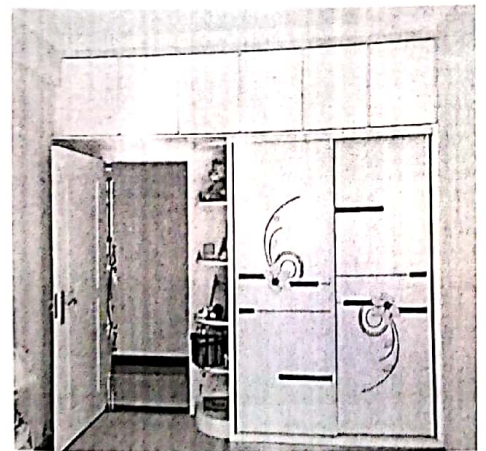
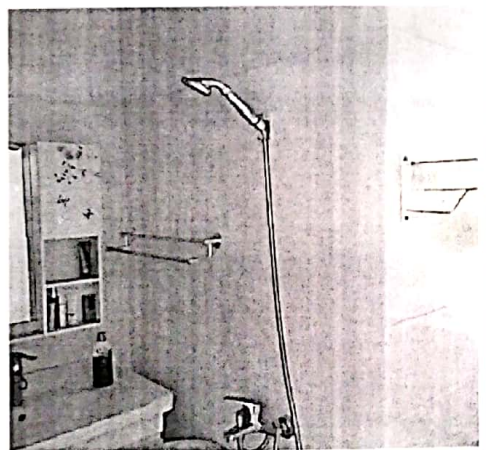
委托单位	石台县人民法院	联系电话	0566-6024989 13305665945
委托日期	2019年10月22日	联系人	王春平
受委托单位	安徽建工房地产土地资产评估有限公司	联系电话	
委托事项简介	案由：金融借款合同纠纷	标的	
	是否首次委托：(是) 系第 1 次委托		
送检材料(名称、数量、是否原件)： 1、中国邮政储蓄银行股份有限公司石台县支行司法鉴定申请1份； 2、房地权证石房字第(2411号)备注：申请方查实该房证号为2391号。 4、 5、			
委托事项、要求： 对被执行人胡海涛、齐静名下位于石台县金山阳光5号楼1单元401室进行评估。			
约定事项： 1、受委托单位对委托案件所涉及及时的有关国家机密、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，应及时先向委托单位提交书面报告，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			
 <p>委托单位 (签名或盖章) 2019年10月22日</p>	 <p>受委托单位 (签名或盖章) 年 月 日</p>		

本委托书一式两份，委托单位和被委托单位各执一份

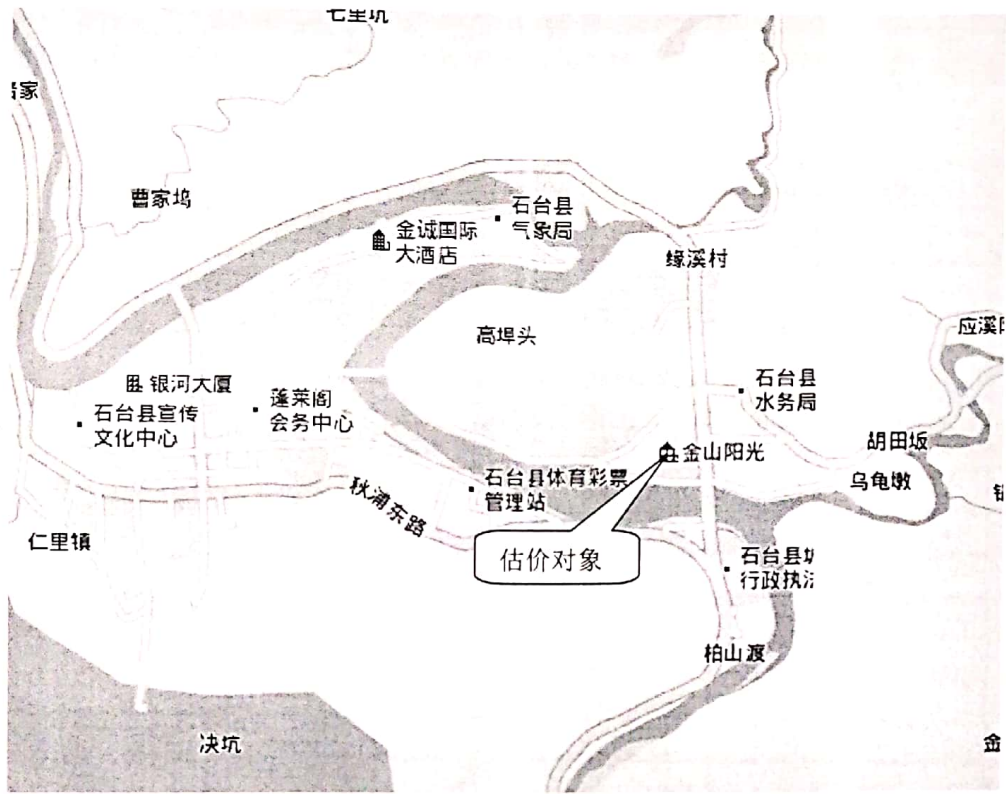


(二) 估价对象现场查勘照片





(三) 估价对象位置图



(四) 现场查勘记录表

评估现场查勘登记表

项目名称: 金山阳光化培楼1单元 / 查勘时间: 2019.11.19 编号: ..

座落位置	<u>金山阳光化培楼1单元</u>		房屋用途	<u>住宅</u>	建筑面积	<u>120.66m²</u>
结构类型	<u>钢筋混凝土</u>	建成日期	<u>2014年</u>	层数	<u>4/6+1F</u>	标准层高
勘察部位		建筑标准		现场查勘状况		
结构部分	基础			<u>完好</u>		
	墙体			<u>墙内空鼓 抹灰层空鼓</u>		
	楼地面			<u>地砖</u>		
	屋面			<u>平屋顶</u>		
装修部分	门窗			<u>铝合金窗, 防盗门</u>		
	外装饰					
	内装饰			<u>地砖, 墙砖, 乳胶漆</u>		
	顶棚			<u>石膏板吊顶</u>		
	细木装修			<u>鞋柜, 衣柜等</u>		
设备部分	水电煤气			<u>水电通</u>		
	单元电梯数量		<u>/</u>	<u>/</u>		
房屋四至:	东:	<u>金钱山路</u>		备注: <u>三室两厅两卫 精装修</u>		
	南:	<u>滨河大道</u>				
	西:	<u>掘洪路</u>				
	北:	<u>菜上路</u>				
房屋区位情况	交通情况		<u>102路, 103路公交经过</u>			
	周边环境情况		<u>毗邻碧桂园小区</u>			
	基础配套设施		<u>次车站</u>			

现场勘查人员签字:

法院: 王静 被执行人: 齐静
 评估公司: 查金碧 申请执行人: 洪峰



(五) 估价对象产权证

房地产权证 石房字第 8045 号

房地产权利人	胡海涛			
共有情况	齐静			
房地坐落	石台县仁里镇金钱山北路 金山阳光小区5幢 单元401室			
登记时间	2014.8.21			
房屋性质	私有			
规划用途	住宅			
房屋状况	总层数	房屋结构	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	6层	钢筋混凝土	122.66	106.18
土地状况	地类	土地使用权取得方式	土地使用年限	



石 国用 (2014 第 752 号

土地使用权人	胡海涛 齐静		
座 落	仁里镇金钱山北路		
地 号	341722001131 GB00002-5 幢	图 号	大 二 二 二 二 二
地类 (用途)	住宅用地	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2080 年 12 月 31 日
使用权面积	M ²	独用面积	53.33
		分摊面积	53.33

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。



房产地产权平面图

产权单位：胡宗清 齐静 (1:100)



房屋平面图 1:300

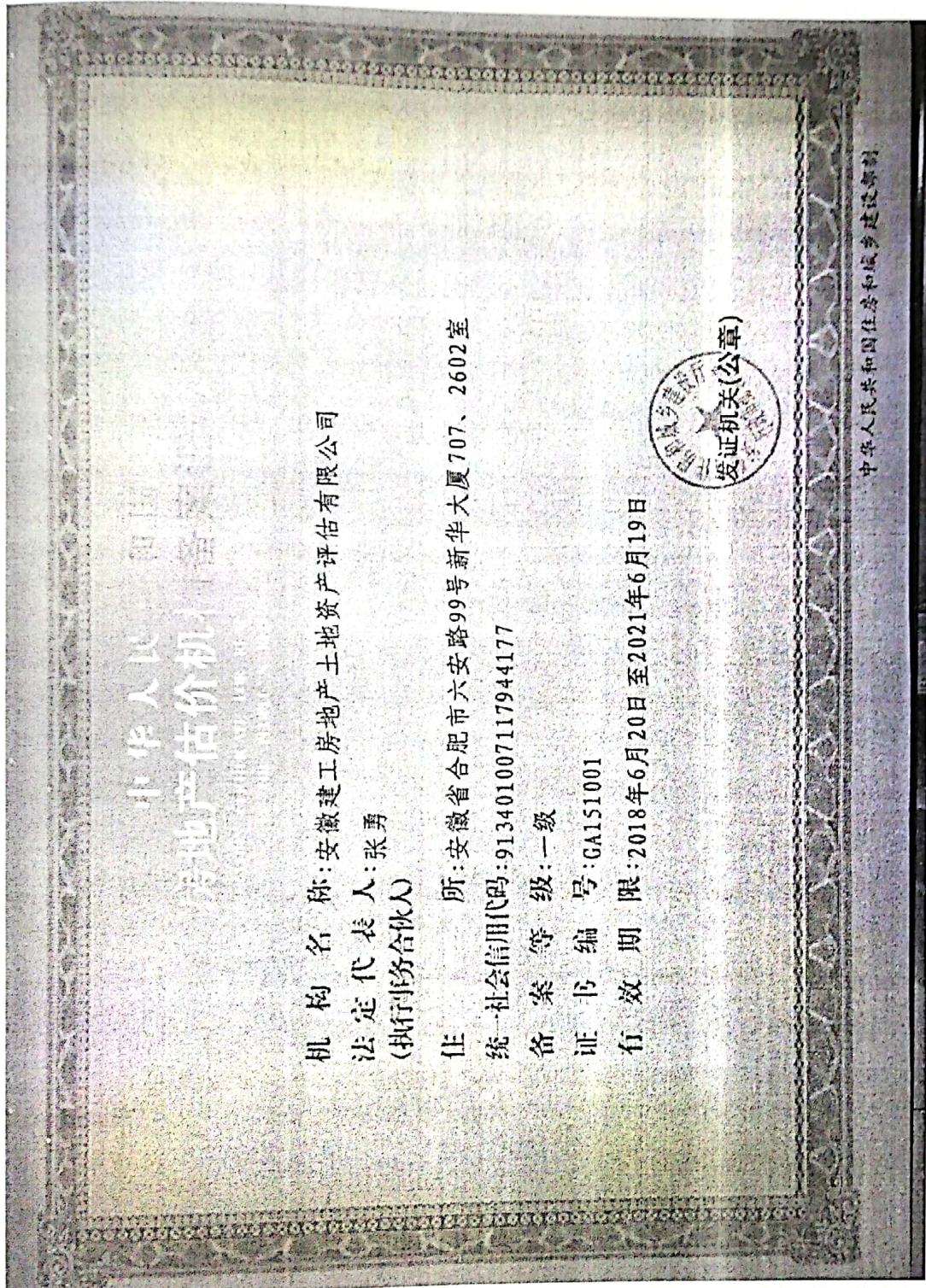
测绘资质(出图)专用章
 石台县房地产开发有限公司
 证书编号:内测资字34915006
 安徽省国土资源厅

2014年8月13日

丘号	幢号	户号	结构	层数	层次	年限	套内建筑面积 (m^2)	共有分摊面积 (m^2)	产权面积 (m^2)	座落
			框架剪力墙	6+1F	4	2013	106.18	14.48	120.66	石台县仁里镇金钱山北路·金山阳光外区5幢1单元401室



(六) 评估机构资格证书及营业执照复印件





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913401007117944177(1-1)

名称 安徽建工房地产土地资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 安徽省合肥市六安路99号新华大厦707、2602室
法定代表人 张勇
注册资本 贰佰万圆整
成立日期 1999年07月16日
营业期限 / 长期
经营范围 房地产评估、土地评估、资产评估、保险公估；项目评估、矿业权评估、林权评估、二手车鉴定评估、社会组织评估；社会稳定风险评估、服务评估、地质灾害评估、节能评估；节能审查；环境咨询评价、绩效评价、安全评价、项目后评价；工程咨询、造价咨询、房地产咨询、技术咨询、管理咨询服务；房地产经纪；中介服务；工程招标代理、政府采购代理、土地登记代理；土地利用规划编制；工程测量；地籍测绘、房产测绘；文明指数测评、文明单位创建方案设计。（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




每年1月1日至6月30日填报年度报告

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 2018-7-5
<http://10.12.105.6:9080/TopIcis/CertificatePrint.do>



(七) 估价师注册证书复印件

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.



发证机关
No. 00168446

姓名 / Full name
杨九发

性别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
342901197100097430

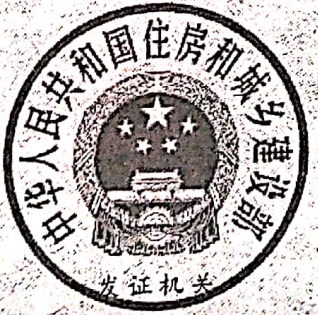
注册号 / Registration No.
3420060037

执业机构 / Employer
安徽建工房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
2021-12-5

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.



发证机关
No. 00175412

姓名 / Full name
查全芳

性别 / Sex
女

身份证件号码 / ID No.
342901198609056023

注册号 / Registration No.
3420130022

执业机构 / Employer
安徽建工房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
2022-4-24

持证人签名 / Bearer's signature

