

庐江县人民法院委托对庐城镇军二中路
大厦巷 41 号 1 幢 203 室房产价值鉴定报告

安徽江淮司法鉴定所

安徽江淮司法鉴定所

司法鉴定意见书

司法鉴定许可证号：340104012

地 址：合肥市包河区庐州大道 56 号大摩广场 4 号楼 2312 室
联系电话：0551-62626808

声 明

1. 委托人应当向鉴定机构提供真实、完整、充分的鉴定材料，并对鉴定材料的真实性、合法性负责。
2. 司法鉴定人按照法律、法规和规章规定的方式、方法和步骤，遵守和采用相关技术标准和技术规范进行鉴定。
3. 司法鉴定实行鉴定人负责制度。司法鉴定人依法独立、客观、公正地进行鉴定，不受任何个人和组织的非法干预。
4. 使用本鉴定文书应当保持其完整性和严肃性。

安徽江淮司法鉴定所

司法鉴定意见书

皖江淮[2018]司鉴字第 004 号



一、基本情况

委托人:安徽省庐江县人民法院

委托鉴定事项:对安徽省庐江县人民法院委托的在执行申请执行人安徽玉珊瑚装饰工程有限公司与被执行人黄国锁民间借贷纠纷一案中,涉及的庐江县庐城镇军二中路大厦巷 41 号 1 幢 203 室房产价值进行评估鉴定。

受理日期:2017 年 12 月 15 日

鉴定材料:委托书、房屋登记簿等。

鉴定日期:2017 年 12 月 15 日

鉴定地点:安徽省庐江县

在场人员:刘叔坤、俞军、王立群、周朝中

二、鉴定摘要

我们接受安徽省庐江县人民法院的委托,对安徽省庐江县人民法院在执行申请执行人安徽玉珊瑚装饰工程有限公司与被执行人黄国锁民间借贷纠纷一案中,涉及的庐江县庐城镇军二中路大厦巷 41 号 1 幢 203 室房产价值进行评估鉴定。经评估鉴定,至基准日 2017 年 12 月 15 日,在实施必要的评估程序和方法后,委估资产评估值为人民币:伍拾捌万壹仟玖佰圆整(¥58.19 万元)。

三、分析说明

我们接受安徽省庐江县人民法院的委托,根据国家关于资产评估的有关规定,本着独立、客观、科学、公正的原则,按照公认的资产评估方法,对安徽省庐江县人民法院在执行申请执行人安徽玉珊瑚装饰工程有限公司与被执行人黄国锁民间借贷纠纷一案中,涉及的庐江县庐城镇军二中路大厦巷 41 号 1 幢 203 室房产价值进行评估鉴定。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查以及我们认为必要实施的其它评估程序,对委估资产在评估基准日 2017 年 12 月 15 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下:

一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

委托方名称:安徽省庐江县人民法院;

产权持有者：自然人黄国锁；

委托方以外的其他评估报告使用者：产权交易当事人、产权交易监管部门以及国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

二、评估目的

本项目评估目的是确定庐江县庐城镇军二中路大厦巷 41 号 1 幢 203 室的房产价值，为委托方提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象系位于庐江县庐城镇军二中路大厦巷 41 号 1 幢 203 室房产价值，评估范围主要情况介绍如下：

房产权利人：潘立衡、方晓琴

金额单位：人民币元

序号	产权证号	房屋名称	所有权人	用途	结构	楼层	建成年月	计量单位	建筑面积(m ²)
1	房屋登记簿号房屋编号 77678	大厦巷 41 号 1 幢 203 室	黄国锁	住宅	砖混	2		m ²	90.25

四、价值类型及其定义

根据评估目的、市场条件和评估对象的具体情况，本次评估价值类型采用市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，评估对象在在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

根据本公司与委托方的约定，本项目资产评估的基准日期确定为二〇一七年十二月十五日。

本次评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一) 法规准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
- 3、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 5、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2017]31号）；
- 6、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2017]34号）；

- 7、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 8、《资产评估执业准则—评估报告》（中评协[2017]32号）；
- 9、《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
- 10、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 11、《中华人民共和国城市土地管理法》；
- 12、《房地产评估规范》（GB_T50291-2015）；
- 13、《投资收房地产评估指导意见》中评协[2017]53号。
14. 其他有关法规和规定。

（二）行为依据

安徽省庐江县人民法院签发的（2017）皖 0124 执 1640 号。

（三）权属依据

委托方提供的房产登记簿。

（四）取价依据

- 1、评估人员市场调查获得的现行市价；
- 2、评估人员现场勘察记录；
- 3、评估人员收集的其他与评估工作有关的资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据本次评估的资产特性，本次评估确定主要采用市场比较法进行评估。

（二）评估方法介绍

1、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。

评估技术说明

一、估价对象的状况说明

1、评估方法的确定

根据本次估价目的、估价对象的特点及估价机构所搜集的资料综合分析，可采用市场法对估价对象进行评估测算。

2、权益状况的确定

房产权利人：黄国锁

金额单位：人民币元

序号	产权证号	房屋名称	所有权人	用途	结构	楼层	建成年月	计量单位	建筑面积 (m ²)
1	房屋登记簿号房屋编号 77678	大厦巷 41 号 1 幢 203 室	黄国锁	住宅	砖混	2		m ²	90.25

估价人员现场勘查估价对象所占土地平整，地势平坦，地质条件较好，景观状况较好；宗地所在区域基础设施均较完备。

3、建筑物实物状况

上述房产为商品房，简装，多层，委估房产位于 2 楼。

4、区域位置

庐江县，隶属于安徽省合肥市，位于安徽省中部，合肥市南部，毗邻巢湖市、无为县、枞阳县、桐城市、舒城县、肥西县，毗邻水域包括巢湖和长江，总面积 2348 平方千米。

截至 2016 年，庐江县下辖 17 个镇，户籍总人口 119.79 万人。实现生产总值(GDP)245.32 亿元。其中第一产业增加值 47.54 亿元，第二产业增加值 110.62 亿元，第三产业增加值 87.16 亿元，固定资产投资 339 亿元。

庐城镇隶属安徽省合肥市庐江县委、县政府所在地，是全县政治、经济、文化中心。总面积 163 平方公里，总人口 16 万人，其中农业人口 5.4 万人，耕地面积 4.6 万亩。辖 12 个行政村、12 个社区。

二、评估测算过程

1、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：

$$\begin{array}{l} \text{比} \\ \text{较} \\ \text{价} \\ \text{值} \end{array} = \begin{array}{l} \text{可比实} \\ \text{例交易} \\ \text{价格} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{交易情} \\ \text{况修正} \\ \text{系数} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{市场状} \\ \text{况修正} \\ \text{系数} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{区位状} \\ \text{况修正} \\ \text{系数} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{实物状} \\ \text{况修正} \\ \text{系数} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{权益} \\ \text{状况} \\ \text{修正} \\ \text{系数} \end{array}$$

(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：

实例项目	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
名称	大厦巷 41 号 1	大厦新村小区	北苑新村	府东新村

		幢 203 室			
位置		塔山路	塔山路	塔山路	塔山路
类型		住宅	住宅	住宅	住宅
交易日期		---	2017. 10	2017. 11	2017. 10
交易价格 (元/m ²)		---	6250	6975	6390
区位状况	距市级商服中心距离	较近	较近	较近	较近
	交通便捷程度	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
	道路通达度	较好	较好	较好	较好
	公共配套设施完备度	较完备	较完备	较完备	较完备
	环境状况	一般	一般	一般	一般
	景观状况	较好	较好	较好	较好
	区域氛围	较好	较好	较好	较好
	朝向	朝南	朝南	朝南	朝南
	层数	2/5	4/5	2/6	5/6
实物状况	建筑结构	砖混	砖混	砖混	砖混
	建筑年代		2004 年	2006 年	2002 年
	建筑面积 (m ²)	90. 25	87	106	96
	内部装修程度	简装	简装	精装	简装
	物业管理	一般	一般	一般	一般
	基础设施完备度	较完备	较完备	较完备	较完备
	学区				
权益状况	土地剩余年期	无需修正	无需修正	无需修正	无需修正
	规划限制	无限制	无限制	无限制	无限制
	土地性质	国有出让	国有出让	国有出让	国有出让
	有无租约限制	无租约限制	无租约限制	无租约限制	无租约限制

(2) 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。

(3) 市场状况修正

近期庐江县二手住宅房地产市场价格变化较小, 可比实例 A、B、C 的成交日期均为 2017 年 9-11 月, 市场状况无需修正。

(4) 区位状况修正

评估人员根据实地查勘和所掌握的资料,对三个可比实例与估价对象的区位因素进行修正。

(5) 实物状况修正

评估人员根据实地查勘和所掌握的资料,对三个可比实例与估价对象的实物状况因素进行修正。

(6) 权益状况修正

评估人员根据实地查勘和所掌握的资料,对三个可比实例与估价对象的权益状况进行修正。

根据因素条件说明表中,估价对象与可比实例的因素情况对比分析并量化比较指数,编制比较因素条件指数表,见下表:

比较因素条件指数表

修正项目 \ 估价对象及比较案例		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
成交价格 (元/m ²)		——	6250	6975	6390
交易情况		100	100	100	100
市场状况		100	100	100	100
区位 状况	距市级中心距离	15	15	15	15
	交通便捷程度	15	15	15	15
	道路通达度	10	10	10	10
	公共配套设施完备度	10	10	10	10
	环境状况	8	8	9	8
	景观状况	8	8	8	8
	区域氛围	12	12	12	12
	朝向	10	10	10	10
	所在楼层/总层数	12	12	12	12
合计		100	100	101	100
实物 状况	建筑结构	10	10	10	10
	建筑年代	15	15	15	15
	建筑面积	10	10	10	10
	内部装修程度	20	20	23	20
	物业管理	10	10	10	10
	基础设施设备完备度	15	15	15	15
	学区	20	20	20	20
合计		100	100	103	100
权益 状况	土地剩余年限	30	30	30	30
	规划限制	20	20	20	20
	土地性质	30	30	30	30
	有无租约限制	20	20	20	20

合计	100	100	100	100
----	-----	-----	-----	-----

根据因素条件说明表中，估价对象与可比实例的因素情况对比分析并量化比较指数，编制比较因素修正系数及结果表，见下表：

比较因素修正系数及结果表

估价对象及比较案例修正项目		可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
成交价格 (元/m ²)		6250	6975	6390
交易情况		1.0000	1.0000	1.0000
市场状况		1.0000	1.0000	1.0000
区位状况	距市级中心距离 (km)	1.0000	0.9901	1.0000
	交通便捷程度			
	道路通达度			
	公共配套设施完备度			
	环境状况			
	景观状况			
	区域氛围			
	朝向			
所在楼层/总层数	1.0000	0.9709	1.0000	
建筑结构				
建筑年代				
建筑面积				
内部装修程度				
物业管理				
基础设施设备完备度				
学区				
权益状况	土地剩余年限	1.0000	1.0000	1.0000
	规划限制			
	土地性质			
	有无租约限制			
比准价格 (元/m ²)		6250	6705	6390
加权平均结果 (元/m ²) (取整)		6448		

确定评估对象单位平方米评估价格为 6448 元，则市场比较法测算评估对象评估值为：

$$6448 \text{ 元} / \text{m}^2 \times 90.25 \text{m}^2 = 581,932.00 \text{ 元} = 58.19 \text{ 万元}。$$

三、估价结果确定

估价人员通过以上周密的计算，并结合估价人员自身经验和各种有关因素的分析，确定估价对象在评估基准日 2017 年 12 月 15 日的评估价值为人民币：伍拾捌万壹仟玖佰圆整 (¥58.19 万元)。

八、评估程序实施过程和情况

本项目评估工作自接受委托至提交资产评估报告，我们实施了必要的评估程序，现简

要说明如下：

1. 接受委托，确定评估目的、评估对象及范围，选定评估基准日，拟定评估方案；
2. 收集准备资料、检查核实资产与验证资料；
3. 现场检测与鉴定、根据对委估资产的清查核实情况，开展逐项市场调研、询价工作，选择适当的评估方法对委估资产的现行价值进行评定估算；
4. 评估汇总，提交报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，由本评估机构审核人员进行三级审核最终出具正式评估报告。

九、评估假设

1、本次评估结果是反映评估对象在本次特定评估目的下，根据公开市场原则确定的市场价值，没有考虑该资产将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。如前述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

- 2、假设评估对象在评估时点达到最佳使用状态，其运作方式合法。
- 3、假设该评估对象房地产权属关系，不存在纠纷，不受任何权利限制。
- 4、假设该评估对象房地产本身不存在质量问题。
- 5、假设房地产市场在本评估报告结果的有效期内不发生较大的变化。
- 6、假设该评估对象房地产在本评估报告的有效期内不遭受重大损坏。

十、特别事项说明

1. 委托方应当提供评估对象法律权属等资料，并对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。本公司评估人员对委估资产的法律权属进行了必要的关注，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。

2、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由委托方及资产占有方提供，委托方及资产占有方对其真实性承担法律责任。

3、评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

4、评估对象和相关当事方存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托方委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

5、本次评估未考虑房产交易过程中需缴纳的相关税费。

十一、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
2. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，由于评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果，本公司不承担任何责任。
3. 未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；
4. 评估结论的使用有效期：自评估基准日2017年12月15日至2018年12月14日止。超过一年，需重新进行评估。

四、评估鉴定意见

经评估鉴定，至基准日 2017 年 12 月 15 日，安徽省庐江县人民法院在执行申请执行人安徽玉珊瑚装饰工程有限公司与被执行人黄国锁民间借贷纠纷一案中，涉及的庐江县庐城镇军二中路大厦巷 41 号 1 幢 203 室房产价值进行评估鉴定。经评估鉴定，至基准日 2017 年 12 月 15 日，在实施必要的评估程序和方法后，委估资产评估值为人民币：伍拾捌万壹仟玖佰圆整（¥58.19 万元）。

五、附件

1. 评估委托书；
2. 产权相关资料复印件；
3. 鉴定机构营业执照及鉴定人员资格证书；

六、落款

机构负责人：刘叔坤

鉴定人：俞军

《司法鉴定人执业证》证号：340104012017

鉴定人：王立群

《司法鉴定人执业证》证号：340104012012

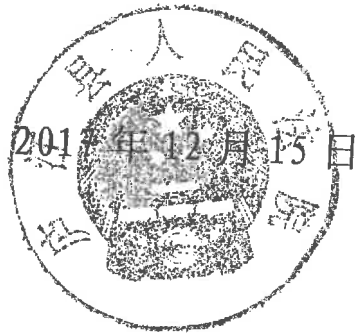


安徽省庐江县人民法院 价格评估委托书

(2017)皖 0124 执 1640 号

安徽江淮司法鉴定所：

本院在执行申请执行人安徽玉珊瑚装饰工程有限公司与被
执行人黄国锁民间借贷纠纷一案中，需对被执行人黄国锁所有
的位于庐江县庐城镇军二中路大厦巷 41 号 1 幢 203 室房屋进行
价格评估。依照最高人民法院《关于人民法院执行工作若干问
题的规定（试行）》第 47 条、《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》第四条规定，请你单位对被执
行人黄国锁所有的位于庐江县庐城镇军二中路大厦巷 41 号 1 幢
203 室房屋进行价格评估，并将书面评估报告一式五份及时报送
我院。



房屋登记簿

房屋编号: 77678

基本状况部分第 1 页 共 1 页

房屋坐落		庐城镇军二中路大厦巷41号1幢203号房					
地号		业务宗号	CCF201703170007001	建筑物总层数	5		
土地性质		建筑面积[m ²]	90.25	规划用途			
国有土地使用权取得方式 (集体土地使用权类型)		套内建筑面积[m ²]	90.25	房屋结构	砖混		
土地使用年限	至	分摊共有面积[m ²]	0.00	登记时间	2017-3-17 16:08:26		
土地证号		专有部分面积[m ²]	90.25	终审人/登簿人	杨玲/杨玲		
基本状况已用纸页数							
房屋所有权 登记已用纸页数							
房屋他项权利 登记已用纸页数							
其他状况部分 登记已用纸页数							
附 记	业务宗号: CCF2017031700070001 登记附记: 庐江县人民法院						

上述材料经杨玲等16年11月16日核对无误。



房屋登记簿

房屋编号: 77678

所有权部分第 1 页 共 1 页

内容	序号	
	1	
业务宗号		CDJ2011006645
所有权人		黄国锁
身份证明号		342622197102144770
户籍所在地		
共有情况		单独所有
房屋取得方式		
房屋性质		
所有权证号		(03) 04809
登记时间		2011-7-1 9:47:48
终审人/登簿人		/卢伟
附 记		

注: 所有权补、换证情况, 设置共有人情况在本附记中记载。

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

房屋登记簿

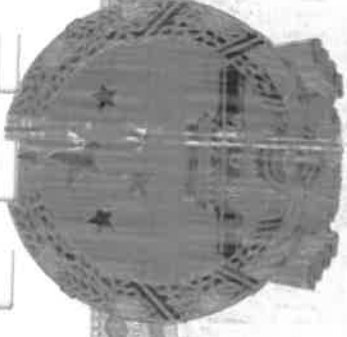
房屋编号: 77678

其他部分 (查封登记) 第 1 页 共 1 页

内容	序号	
	1	
业务宗号		CCF2017031700070001
查封机关		人民法院
查封文件		
查封文号		2017皖0124民初1595号
查封时间		2017/3/17 9:58:00
查封期限		2017-03-17 09:58:00至2020-03-16 09:58:00
终审人/登簿人		杨玲/杨玲
查封注销业务宗号		
解除查封文件		
解除查封文号		
登记时间		2017-3-17 16:08:26
终审人/登簿人		
解除查封时间		

附
记

业务宗号: CCF2017031700070001
 登记附记: 庐江县人民法院



司法鉴定许可证

证号 340104012

机构名称：安徽江淮司法鉴定所

机构住所：合肥市包河区庐州大道56号吉瑞泰盛广场4号楼2312室

法定代表人：刘叔坤

机构负责人：刘叔坤

鉴定业务范围：司法会计鉴定、资产评估司法鉴定、工程造价纠纷鉴定

有效期限：二〇一四年三月一日至二〇一九年三月一日



颁证机关 安徽省司法厅

执业机构 安徽江淮司法鉴定所

执业类别 资产评估司法鉴定

执业证号 340104012017

颁证机关 安徽省司法厅

颁证日期 2012年2月26日

有效期限 2017年2月26日至2022年2月26日



持证人姓名 俞军 性别 男

身份证号码 340123197811102116

技术职称

执业资格 注册资产评估师

执业机构 安徽江淮司法鉴定所

执业类别 司法会计鉴定
资产评估司法鉴定

执业证号 340104012012

颁证机关 安徽省司法厅

颁证日期 2007年4月18日

有效期限 2017年4月18日至2022年4月18日



持证人姓名 王立群 性别 女

身份证号码 410305197211155325

技术职称 会计师

执业资格 注册会计师

