

房地产估价报告

皖金房估字[2018]1036号

估价项目名称：合肥市龙岗开发区华都城市花园14幢301室成套住宅用房市场价值评估

估价委托人：肥西县人民法院

房地产估价机构：安徽金阳房地产估价有限公司

注册房地产估价师：陈莉莉 注册号：3420130048

王文彬 注册号：3420180012

估价报告出具日期：2018年10月23日

致估价委托人函

肥西县人民法院：

我们接受贵方【编号：481号】的委托，对位于合肥市龙岗开发区华都城市花园14幢301室成套住宅用房市场价值进行评估。

本次评估的估价目的是为法院执行案件提供房地产市场价值参考。

估价对象于价值时点登记状况如下：

《房地产信息登记状况一览表》

产权证号	产权人	共有情况	坐落	结构	层次/总层数	建筑面积(m ²)	建成年代(年)	规划用途
肥东029455号	赵房东	--	龙岗开发区华都城市花园14幢301室	钢混	3/6F	87.89	2005	成套住宅

本次估价的价值时点为2018年10月17日（即现场查勘之日）。

估价人员根据本次估价目的，遵循估价原则，对估价查勘并广泛收集了市场信息估价对象资料，经综合分析，运用比较法，全面分析了影响估价对象价值的各项因素，经过细致慎密的测算和分析、判断，确定估价对象进行了实地对象在价值时点的估价结果为（币种：人民币）：

估价对象于价值时点可实现的市场价值单价为：12423元/m²，总价（取整）为：1091857元，大写：壹佰零玖万壹仟捌佰伍拾柒元整。

注：本报告估价结果以“估价的假设和限制条件”为前提，请报告使用人使用本报告前认真阅读。估价对象的详细描述和估价过程及有关说明，请见《房地产估价结果报告》和《房地产估价技术报告》。

安徽金阳房地产估价有限公司（盖章）

法定代表人：

2018年10月23日

目 录

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、估价委托人.....	6
二、房地产估价机构.....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象.....	6
五、价值时点.....	7
六、价值类型.....	7
七、估价原则.....	7
八、估价依据.....	7
九、估价方法.....	8
十、估价结果.....	9
十一、注册房地产估价师.....	10
十二、实地查勘日期.....	10
十三、估价作业期.....	10
房地产估价技术报告.....	11
一、估价对象描述与分析.....	11
二、市场背景描述与分析.....	14
三、最高最佳利用分析.....	21
四、估价方法适用性分析.....	22
五、估价测算过程.....	23
六、估价结果确定.....	29
附件.....	30

估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中所陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、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估价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现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象及估价利害关系人没有偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）以及《安徽省高级人民法院委托鉴定工作实施细则》，进行分析形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我公司注册房地产估价师已对估价对象做了实地查勘，并对勘察的客观性、真实性、公正性负责。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
陈莉莉	3420130048	陈莉莉	2018.12.23
王文彬	3420180012	王文彬	2018.12.23

房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托人名称：肥西县人民法院
地址：合安路与上小路交叉口北侧

二、房地产估价机构

名称：安徽金阳房地产估价有限公司
地址：合肥市庐阳区濉溪路168号新天地广场2209-2210室
法人代表：陈莉莉
估价资格等级：贰级
证书编号：AHJSGJA1620002
联系人：王龙
联系电话：15395184848
邮政编码：230031

三、估价目的

为法院执行案件提供房地产市场价值参考

四、估价对象

(一) 估价对象概况

名称	龙岗开发区华都城市花园14幢301室成套住宅		
坐落	龙岗开发区华都城市花园		
权属	产权人为赵房东	用途	成套住宅

(二) 土地基本状况

四至	西近龙岗路，北近长江东路	形状	较规则
土地使用期限	估价委托人提供的《房屋所有权登记、转让审核表》未载明估价对象的土地信息		
开发程度	宗地红线外已达“六通”（通路、供水、排水、通电、通气、通讯），宗地内为“六通一平”（即给水、排水、通电、通路、通讯、通燃气以及场地平整）		

(三) 建筑物基本状况

建筑结构	钢混	建成时间（年）	2005
------	----	---------	------

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日中华人民共和国主席令第29号，并于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通过修改）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日施行，中华人民共和国主席令第46号）。

（二）技术标准：

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）地方法规：

1、《安徽省高级人民法院关于规范司法鉴定对外委托工作的若干意见（试行）》；

2、安徽省高级人民法院委托鉴定工作实施细则；

3、关于印发《合肥市中级人民法院司法委托工作操作规程（试行）》的通知。

（四）估价委托人提供的有关资料：

1、估价委托人提供的相关产权证明资料。

（五）估价调查收集的资料：

1、估价对象周边房地产市场状况；

2、估价对象区域位置示意图；

3、估价对象现状利用及周边环境情况；

4、其他与本次评估相关的资料。

九、估价方法

房地产估价常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价过程中应根据估价对象的实际情况选择适合的评估方法。

（一）估价方法选用

根据《房地产估价规范》GB/T50291-2015，估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法。

本次估价的估价目的是对已建成的房地产市场价值估价。根据估价对象特点和实际情况，所在区域内在价值时点同时期类似物业交易案例较多，资料易于搜集。故本

次估价选用比较法。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。

(二) 方法适用性分析

1、成本法是求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，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。成本法从房地产开发成本考虑，没有考虑房地产的效用、价值及市场开发度等的不同，造成测算的结果难以客观的反映估价对象的市场价值，故不适宜采用成本法进行评估。

2、假设开发法是将估价对象房地产的预期开发后的价值，扣除其预期的正常开发成本、税金和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。此方法一般用于待开发空地或者准备改造项目，估价对象为已建成的房地产，且该区域目前无重新规划建设计划，所以假设开发法不宜采用。

3、比较法是将估价对象与在估价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。价值时点时，同一供需圈存在较多类似的成交案例，故可以选用比较法进行估价。

4、收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬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的方法。估价对象虽然可以对外出租，获取收益，但由于合肥市住宅市场目前租金相对售价普遍过低，大多数投资者拥有房地产选择暂时持有或者短期租赁，根据市场变化情况，在达到预期价位后转售获利，故采用估价对象的客观租金收益测算出来的结果不能充分反映其房地产的市场价格水平。因此不选取收益法进行评估。

根据估价对象的具体情况和特点，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，结合以上分析，最终选择比较法作为本次估价的方法确定估价对象价值。

十、估价结果

估价人员根据本次估价目的，遵循估价原则，对估价对象进行了实地查勘并广泛收集了市场信息和估价对象资料，经综合分析，运用比较法，全面分析了影响估价对象价值的各项因素，经过细致慎密的测算和分析、判断，确定估价对象在价值时点的估价结果为（币种：人民币）：

估价对象于价值时点可实现的市场价值单价为：12423元/㎡，总价（取整）为：1091857元，大写：壹佰零玖万壹仟捌佰伍拾柒元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈莉莉	3420130048	陈莉莉	2018.10.23
王文彬	3420180012	王文彬	2018.10.23

十二、实地查勘日期

2018年10月17日

十三、估价作业期

2018年10月17日至2018年10月23日

房地产估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 实物状况描述与分析

1、土地实物状况：

(1) 土地座落：合肥市龙岗开发区华都城市花园；

(2) 土地用途：根据估价委托人提供的《房屋所有权登记、转让审核表》，土地用途信息未登记；

(3) 土地面积：根据估价委托人提供的《房屋所有权登记、转让审核表》，土地使用权面积未登记；

(4) 四至：根据估价人员现场查勘，估价对象所在宗地现状四至为：西近龙岗路，北近长江东路；

(5) 估价对象所在宗地形状较不规则，水文状况良好，工程地质条件良好，无不良地质现象，估价对象现状已完成开发建设，土地利用程度较高；

(6) 开发程度：估价对象所在区域宗地外现状市政基础设施达到“六通”，宗地内为“六通一平”（即给水、排水、通电、通路、通讯、通燃气以及场地平整）；

估价对象土地实物状况较好，所在土地形状较不规则，场地地势较平坦，地质条件良好，基础设施较完备，对估价对象房地产价格有正向提升作用。

2、建筑物实物状况：

该估价对象位于龙岗开发区华都城市花园 14 幢 301 室，估价对象所在建筑物总建筑层数为 6 层，建筑面积 87.89 m²，房屋结构为钢混结构，于 2005 年建成，估价对象位于该建筑物的第 3 层。

(1) 建筑规模：估价对象建筑面积为 87.89 平方米；详见下表：

序号	房号	建筑面积 (m ²)	分摊的土地使用权面积 (m ²)	楼层	结构
1	龙岗开发区华都城市花园 14 幢 301 室	87.89	-	3/6F	钢混

(2) 建筑结构：估价对象建筑结构为钢混结构；

(3) 设施设备：估价对象供水、排水、供电等设施设备完善；

(4) 建筑外观：估价对象外墙为涂料，成新度较好；

(5) 装饰装修：由于估价对象实际使用人未到现场，估价人员未能进入室内进行查看，经过估价人员对其外观维护情况的观察及咨询了解，估价对象现作为住宅用途使用，室内有装修，与估价委托人商定后，假设室内装修情况为中装；

(6) 层高：估价对象所在建筑物为正常层高；

(7) 停车位：估价对象所在区域有地面停车位，停车较方便；

(8) 建筑功能：估价对象规划用途为成套住宅，现状用途为成套住宅，本次评估设定用途为成套住宅；

(9) 物业管理：估价对象所在小区有专业物业公司进行管理；

(10) 工程质量：经估价人员现场勘查，从外部查看，估价对象房屋承重结构尚好，水、电等设备完好，工程质量较好；

(11) 新旧程度：估价对象建成于2005年，所在建筑物总层数为6层，截止价值时点，观察成新为九成新。

综上，估价对象建筑物实物状况较好，能满足其现状用途需要，不存在影响房地产价格的设计或功能等方面的缺陷。

（二）权益状况描述与分析

1、土地权益状况

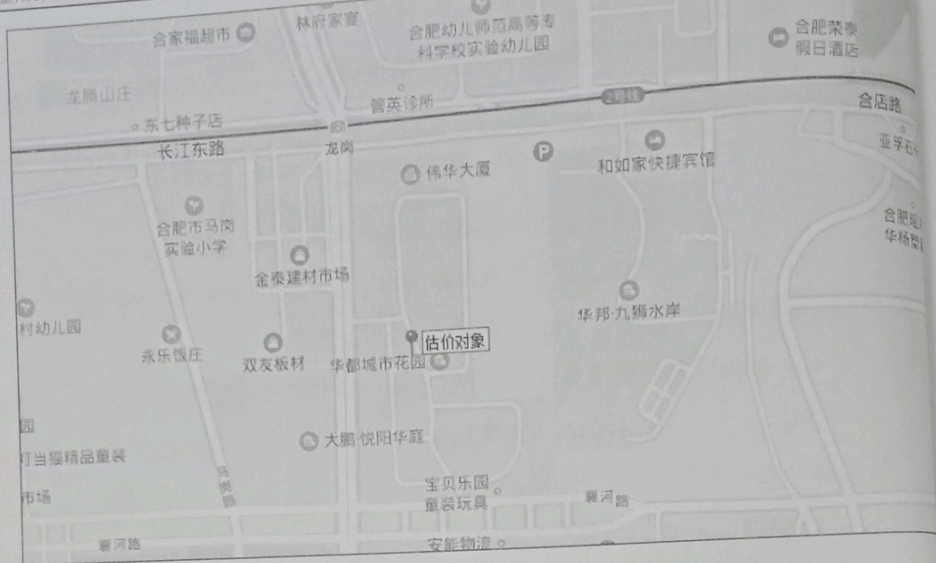
估价对象位于合肥市龙岗开发区华都城市花园，估价委托人提供的《房屋所有权登记、转让审核表》未载明估价对象的土地权益信息。

2、建筑物权益状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权登记、转让审核表》等资料，房地产权利人为赵房东，规划用途为成套住宅，于2005年建成，估价对象所在建筑物总层数为6层，房屋结构为钢混，估价对象建筑面积为87.89平方米。

（三）区位状况描述与分析

估价对象位置示意图：



1、位置状况：

估价对象所在地块地理位置为合肥市龙岗开发区华都城市花园，距合肥站约 8 公里、距合肥市中心约 10 公里、距合肥汽车客运中心站约 8 公里。估价对象所在小区为多层住宅。估价对象为 6 层的建筑物，所在楼层为第 3 层，采光较好。

2、交通状况：

估价对象所在地块临近龙岗路、长江东路，道路通达度好。附近有 2 路、38 路等公交车经过，出行较方便。

3、商住繁华度：

周边有琥珀名城沁园、九狮水岸等小区，区域商住较繁华。

4、环境状况：

自然环境：该小区为多层住宅，绿化率较高，自然环境较好。

人文环境景观：该区域居住人口素质较高，人文环境较好。

5、外部配套设施状况：

基础配套：地块外基础配套已达到“六通”，给水、排水、通电、通路、通讯、通气，基础设施较完善。

公共服务设施：该区域周边有幼儿园、小学、中学、银行、医院等公用服务设施，公共服务设施较好。

生活服务设施：该区域周边有超市、菜场等生活服务设施，生活服务设施较齐全。

6、未来变化发展趋势：

该区域基础设施较完善、公共服务设施较完备，建有各档次生活住宅区、大型购物场所，随着经济的发展，该区域会发展为以居住、商业综合性品质高品质生活区。估价对象为住宅用途，区域状况未来发展方向对估价对象形象有正向提升作用。

二、市场背景描述与分析

(一)、合肥市经济运行情况

2017年，合肥市全市常住人口796.50万人，比上年增加9.60万人。常住人口城镇化率73.75%，比上年末提高1.7个百分点。年末户籍人口742.76万人，比上年增加12.93万人，其中市区户籍人口270.11万人，增加10.95万人。全年人口出生率19.76%，比上年上升3.49个百分点；死亡率9.87%，上升5.14个百分点；自然增长率9.90%，下降1.64个百分点。

初步核算，全年生产总值(GDP)7213.45亿元，按可比价格计算，比上年增长8.5%。其中，第一产业增加值272.75亿元，增长3.7%；第二产业增加值3643.08亿元，增长8.6%；第三产业增加值3297.62亿元，增长8.9%。三次产业结构由上年的4.3:50.7:45.0调整为3.8:50.5:45.7，其中三产占GDP比重比上年上升0.7个百分点。按常住人口计算，人均GDP为91113元(折合13506美元)，比上年增加10975元。

年末全市就业人员538.1万人，比上年增加7.8万人。其中，第一产业77.9万人，减少4.0万人；第二产业187.3万人，增加2.2万人；第三产业272.9万人，增加9.6万人。城乡私营企业就业人员和个体劳动者197.6万人，增加28.7万人。全年城镇实名制新增就业23.97万人，下岗失业人员再就业3.37万人，转移农村劳动力7.12万人。年末城镇登记失业率为2.86%，比上年下降0.17个百分点。

全年居民消费价格比上年上涨1.4%，其中食品价格下降1.0%。工业生产者出厂价格上涨2.0%，工业生产者购进价格上涨9.7%。

新企业新产业新业态快速发展。全年新登记各类市场主体16.28万户，比上年增长33.6%。全市国家高新技术企业达1666户，比上年净增309户，全年规模以上高新技术产业实现增加值增长12.8%；规模以上服务业企业达2634户，增加340户，实现营业收入1223.78亿元，增长20.5%；战略性新兴产业实现工业增加值增长16.4%，其中高端装备制造、新材料和新一代信息技术产业分别增长24.3%、23.0%和20.8%。网络零售市场规模不断扩大，全市104户开展网络零售业务的限额以上企业纳入统计，

比上年增加 37 户, 实现网上商品零售额 115.30 亿元, 增长 41.0%; 网络购物带动快速
业迅速发展, 全年快递业务量 3.91 亿件, 增长 29.0%, 实现快递业务收入 39.88 亿元,
增长 24.8%。

发展质量效益进一步改善。全年实现税收收入 1102.75 亿元, 占全部财政收入的
88.1%。规模以上工业企业实现利润 482.12 亿元、增长 7.2%, 其中, 国有控股企业增
长 41.0%, 股份制企业增长 9.2%; 主营业务收入利润率由上年 5.3% 提高到 5.5%, 亏损
企业亏损额比上年下降 0.3%。规上服务业企业实现利润 174.81 亿元, 增长 14.9%,
营业利润率 14.3%。

(二)、房地产相关政策

整体看, 2017 年是中国历史上房地产调控最密集年份; 特别是从 9 月开始各地调
控政策非常密集, 10 月份单月 34 次, 9 月份单月 45 次。

从调控城市看, 一二三线城市都有分布, 累计已经有超过 110 个城市 (含县级以
上) 累计房地产调控已经达到了 250 次。

相比往年房地产调控, 中央部委发布一个国几条, 地方政府发布一个地方落地政
策, 2017 年调控的最大特点是, 手术刀式的精准调控, 针对市场变化调整调控内容与
加码力度。

1. 建立租购并举的住房制度, 发展住房租赁市场行。

对于房地产调控来说, 租购并举是房地产长效调控的政策之一; 鼓励租赁消费,
稳定租赁关系, 赋予租房者更多的权利, 不仅仅是科学住房观念的一个重要环节, 更
可以避免房地产市场大起大落, 减少非理性购房需求。包括北京、上海等在内的一二
线城市持续增加租赁房源供应。

从全国看, 累计多城市合计出让的租赁土地面积超过 500 万平米, 按照平均 60
平米单套计算, 已经可以直接提供租赁房源超过 8 万套, 集中在北京、上海等一线租
赁热点城市。

截止日前, 全国最近 1 年多时间里, 有超过 12 个省份及超过 60 个城市, 出台了
有关租赁的政策内容。

2. 限售成为本轮政策最大特点。

从目前各地的房地产政策内容看,限购与限售全面升级。限售政策,要求所有新购或者部分新购房源,锁定一定年限后才可以再上市。从政策目的和影响来看,不影响自住与改善,约束投资,打击投机。

这种限售明显打击了投机和投资需求,使得房地产的投资属性降低,影响了短期获利的可能性,对于加杠杆的投资者来说,风险越来越大。

目前,全国限售城市扩大到了 50 个,整体看调控政策还在继续升级加码,特别是最近房价依然上涨的城市,调控对购房者的心理影响逐渐出现。

3. 推行精准调控。

2017 年楼市调控政策的方式与往年出现了根本变化。过去的调控更多是事后管理,而在 2017 年楼市调控更多着眼于预期管理,在市场出现不稳定因素后提前发布政策,相比往年的调控措施相对效果更好,实现了市场的精准调控,各城市调控不一刀切。

(三)、合肥市相关房地产政策

1. 限购升级。

在市区(不含四县一市)范围内,暂停向拥有 2 套及以上住房的本市区户籍居民家庭出售新建商品住房;暂停向拥有 1 套及以上住房或无法提供购房之日前 2 年内在本市区逐月连续缴纳 1 年以上个人所得税或社会保险证明的非本市区户籍居民家庭出售新建商品住房和存量住房。

四县一市指的是长丰县、肥西县、肥东县、庐江县、巢湖市;非本市户籍在无房情况下,逐月连续缴纳 1 年以上个税或社保才能购 1 套房;本市户籍不限购二手房,非本市户籍新房二手房均限购;本市户籍是指居民家庭成员中至少有一个具有合肥市户籍的。

2. 限贷。

市区居民家庭首次购买住房申请商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为 30%;居民家庭拥有 1 套住房且无购房贷款记录(含在外地贷款记录,下同)、居民家庭拥有 1 套住房且相应购房贷款已结清、居民家庭无房但有 1 次购房贷款记录的,申请商业性个人住房贷款购买住房的,最低首付款比例均为 40%;居民家庭拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清,为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买住房的,最低首付款比例为 50%。

金阳评估

权重	0.3333	0.3333	0.3333
估价对象比准单价 (元/m ²)	12423		

经过测算，由于三个可比实例的比准价格相差不大，故取三个比准价格的简单算术平均值作为估价对象价格，即：

$$\text{比准价格} = (12801 + 11940 + 12529) / 3 \approx 12423 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

(三) 估价结果的确定

通过上述估价方法的计算，得出比较法测算结果为 12423 元/平方米，估价人员通过分析认为：

比较法是选取估价对象类似的可比案例价格，通过交易日期、交易方式、权益状况、区位状况、实物状况等一系列情况比较修正，得出比准价格求取估价对象的价值。其结果公正客观，能从市场的角度真实地反映估价对象的价值。结合该区域同类房地产市场状况，本次采用比较法测算结果作为评估单价。则：

估价对象单价为：12423 元/平方米

则估价对象总价为：12423 × 87.89 ≈ 1091857 (元)

六、估价结果确定

估价人员根据本次估价目的，遵循估价原则，对估价对象进行了实地查勘并广泛收集了市场信息和估价对象资料，经综合分析，运用比较法，全面分析了影响估价对象价值的各项因素，经过细致慎密的测算和分析、判断，确定估价对象在价值时点的估价结果为 (币种：人民币)：

估价对象于价值时点可实现的市场价值单价为：12423 元/m²，总价 (取整) 为：1091857 元，大写：壹佰零玖万壹仟捌佰伍拾柒元整。

附 件

- 1、委托书复印件
- 2、估价对象权属证明文件
- 3、估价对象现状照片
- 4、估价机构营业执照复印件
- 5、估价资质证书复印件
- 6、注册房地产估价师证书复印件

单算

人员

权益状

价值。

类房地

并广泛

估价对

寸点的

) 为:

对外委托 评估 委托书

编号 481

委托单位	执行局	联系电话	18056021155
委托日期	2018-10-8	联系人	周伟
受委托单位	安徽金阳房地产估价有限公司	联系电话	13866139638
委托事项简介	案由 民间借贷纠纷	标的	
	是否首次委托	系第	次委托
送检材料 (名称、数量、是否原件):			
<p>委托事项、要求 对被执行人赵房东所有的位于合肥市龙岗经济开发区管委会华都城市花园14幢301室房屋进行评估</p>			
<p>约定事项:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、受委托单位对委托案件所涉及的有关国家机密、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,应及时向委托单位提交书面延期报告,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的义务; 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; 			
<p>备注 请及时将结论报告寄交本院立案庭(一式四份)。 邮编: 231200, 电话: 0551-68298021, 联系人: 刘娟。</p>			
<p>委托单位: 名或盖章</p> <p>年 月 日</p>		<p>受委托单位: (签名或盖章)</p> <p>年 月 日</p> <p style="text-align: right;">(签 年</p>	

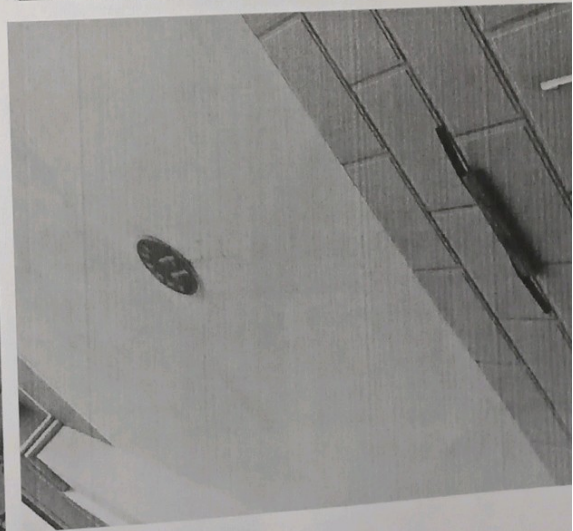
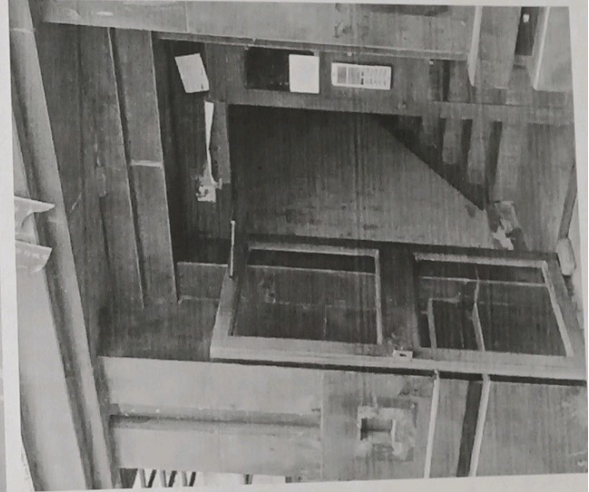
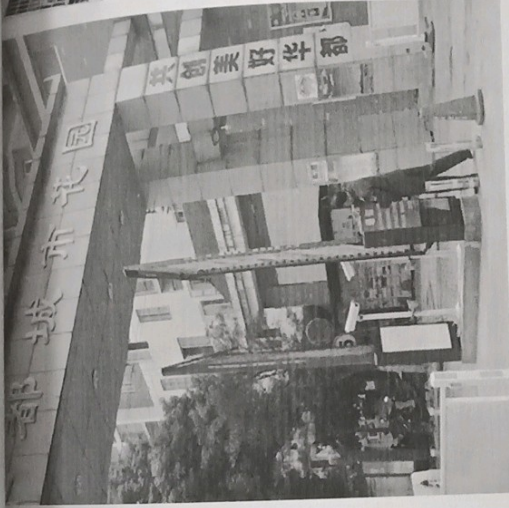
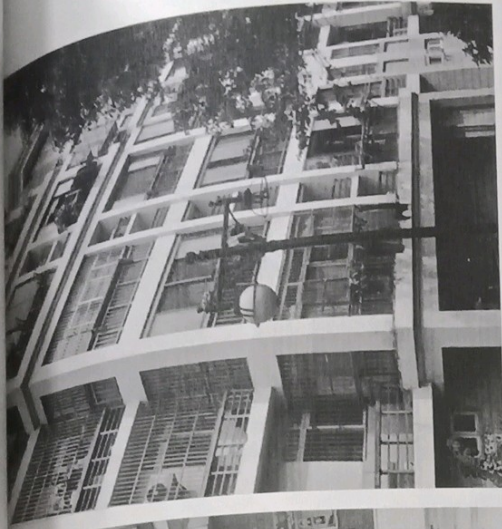
房屋所有权登记、转让审核表

1/2

申请人	姓名	身份证号	性别	联系电话
代理人	姓名	身份证号	性别	联系电话
中介机构	名称	资质证书号	经办人	联系电话
房屋坐落	房屋性质			
房屋用途	房屋面积			
房屋来源	房屋价款			
房屋抵押	房屋查封			
房屋异议	房屋其他			

申请人承诺：以上填报内容真实、准确、完整，如有不实，愿承担一切法律责任。
 中介机构承诺：已对房屋权属状况进行了实地查勘，符合办理条件。
 登记机关承诺：本表为房屋所有权登记、转让审核表，不作为房屋权属证明使用。

序号	房屋坐落	房屋用途	房屋性质	房屋面积	房屋价款	房屋抵押	房屋查封	房屋其他	评估价	评估日期
1	北京市朝阳区XX路XX号	住宅	商品房	87.89	00				00	0000-00-00





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91340100748929995A(1-1)

名称 安徽金阳房地产估价有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 安徽省合肥市庐阳区濉溪路168号新天地广场2209-2210室
法定代表人 陈莉莉
注册资本 壹仟万圆整
成立日期 2003年04月25日
营业期限 2003年04月25日至2023年04月25日
经营范围 房地产交易、抵押、租赁、入股价值评估; 涉案物品价格鉴定; 土地使用权出让、转让、抵押、入股评估; 房地产投资咨询、可行性研究、资产评估(应经审批的未获审批前不得经营)。(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

中华人民共和国
房地产估价机构资质证书

QUALIFICATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：安徽金阳房地产估价有限公司
法定代表人：牛成德
住所：合肥市庐阳区濉溪路 278 号财富广场 B 座 802 室
营业执照注册号：91340100748929995A
资质等级：贰级
行政许可决定书号：台房 20160002 号
证书编号：AHJSGJA1620002
有效期限：2016.3.1-2019.3.1

现企业法定代表人变更为陈莉莉

2017 年 3 月 6 日



行政许可机关(公章)

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. 00112826

姓名 / Full name

陈莉莉

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

342425197902172727

注册号 / Registration No.

3420130048

执业机构 / Employer

安徽金阳房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-9-13

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. 00155187

姓名 / Full name

王文彬

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

652322198708172531

注册号 / Registration No.

3420180012

执业机构 / Employer

安徽金阳房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-6-10

持证人签名 / Bearer's signature

安徽省肥西县人民法院
执行裁定书

(2012)肥西执字第217号

申请执行人：顾亚荣，男，汉族，1985年12月19日生，住肥西县小庙镇柘树村门楼村民组。

被执行人：孙成，男，汉族，1987年9月1日生，住肥西县桃花工业园学林雅苑B7-503室。

被执行人：赵房东，男，汉族，1981年1月6日生，住肥东县龙岗经济开发区管委会华都城市花园14栋301室。

申请执行人顾亚荣与被执行人孙成、赵房东民间借贷纠纷一案，本院作出的(2011)肥西民一初字第1426号民事判决书，已经发生法律效力。因被执行人未履行给付义务，申请执行人向本院申请强制执行，本院依法委托了安徽金阳房地产估价有限公司对被执行人赵房东名下位于合肥市龙岗开发区华都城市花园14幢301室的房屋进行了价格评估，评估总价为1091857元。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条和《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》第一条的规定，裁定如下：

对被执行人赵房东名下位于合肥市龙岗开发区华都城市花园14幢301室的房屋予以拍卖。

本裁定送达后即发生法律效力。

审 判 长 孙 昊
审 判 员 周 伟
审 判 员 黄 邓 明

二〇一二年三月二十七日

书 记 员 王 姍