

# 房地产估价报告

开诚房评（2018）第 C-0001 号

估价项目名称：池州市石台县仁里镇金钱山北路金山阳光小区 2 幢 1 单元 602 室住宅用房房地产市场价值评估

估价委托人：池州市中级人民法院技术室

房地产估价机构：安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：丁叶华 3420130055

蔡胜兵 3420130069

估价报告出具日期：二〇一八年六月十四日



# 致估价委托人函

池州市中级人民法院技术室：

受贵方委托，秉着独立、公正、客观、科学的原则，依据贵方提供相关资料，我公司派估价师对池州市石台县仁里镇金钱山北路金山阳光小区2幢1单元602室(用途为住宅、建筑面积为146.51平方米)于价值时点2018年6月12日在现状利用条件下的市场价值进行了评估，为委托方进行司法鉴定提供价值参考依据。

对估价中涉及到房地产权属、面积、结构等资料的真实客观性由贵方负责，我们的责任是依据贵方提供的资料，对估价对象进行现场查勘，并调查估价所需资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，采用比较法进行评估，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在价值类型和估价假设限制条件设定下于价值时点二〇一八年六月十二日的估价结果为：(币种：人民币，单价取整至个位、总价取整至百位)

房地产市场价值单价：5571元/平方米(标准层)、3900元/平方米(阁楼层)

房地产市场价值总价：72.15万元

大写金额：柒拾贰万壹仟伍佰元整

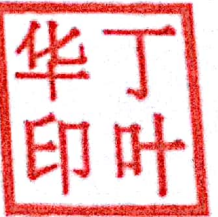
## 估价结果明细

序号	产权证号	产权人	坐落	设计用途	层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	市场总价(万元)	市场单价(元/m <sup>2</sup> )
1	房地权证石房字第9335号	胡小康、余枫	石台县仁里镇金钱山北路金山阳光小区2幢1单元602室	住宅	6层	89.84	50.05	5571
2					阁楼层	56.67	22.10	3900
合计						146.51	72.15	

安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人签章

二〇一八年六月十四日



## 估价师声明

我们郑重声明：

- 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》（GB/50291-2015）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、注册房地产估价师已于2018年6月12日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，注册房地产估价师对估价对象的查勘限于估价对象的区位、外观和使用状况，注册房地产估价师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。
- 6、本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- 7、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 8、本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。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估价委托人、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。
- 9、本估价报告由安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司负责解释。
- 10、参与本次估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名或签章	签名日期
丁叶华	3420130055		2018.6.14
蔡胜兵	3420130069		2018.6.14



# 估价结果报告

## (一) 估价委托人

名称：池州市中级人民法院技术室

## (二) 房地产估价机构

单位名称：安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司

住所：池州市长江南路 418 号波斯曼酒店公寓 801 室

法定代表人：丁叶华

房地产评估资格等级：一级

资质证书号：GA161001

联系人：张维

联系电话：0566-5207157

## (三) 估价目的

委托方池州市中级人民法院技术室因执行借贷纠纷案件需要，特委托安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司评估所涉及的房地产价值。依据相关法律法规、估价规范和估价人员现场查勘、收集的相关资料对该房地产市场价值进行评估，为委托方进行司法鉴定提供价值参考依据。

## (四) 估价对象

### 1、实物状况描述

房屋坐落	池州市石台县仁里镇金钱山北路金山阳光小区 2 幢 1 单元 602 室		
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	146.51 (其中阁楼 56.67 平方米)	结构	钢混
所在层/总层数	6/6+1	建成年代	2013 年
规划用途	住宅	实际用途	住宅
朝向	南	层高	正常
装修状况	普通装修，内墙乳胶漆，客厅地砖，卧室木地板，防盗门，塑钢窗		

### 2、权益状况描述

产权证号	房地权证石房字第 9335 号	房地产权利人	胡小康、余枫
设计用途	住宅	房地坐落	金山阳光小区 2 幢 1 单元 602 室
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	146.51 m <sup>2</sup>	房屋总层数	6+1 层
所在层数	6 层、阁楼层	房号及部位	2 幢 1 单元 602 室
建成年代	2013 年	房屋结构	钢混



### 3、区位状况描述

区 位 状 况	坐落位置	池州市石台县仁里镇金钱山北路金山阳光小区 2 幢 1 单元 602 室		
	交通便捷度	多条道路通达该区域	区域主要道路	金钱山北路
	基础设施 配套情况	六通一平(宗地红线外通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气、 及红线内场地平整)		
	公建配套情况	商场超市	石台茶城	
		教育机构	石台县二中	
金融机构		中国农业发展银行		
邮政通讯		邮政及普通快递均能到达, 电信、移动、联通信号均 覆盖, 且信号通畅		

#### (五) 价值时点

二〇一八年六月十二日。

#### (六) 价值类型

根据房地产评估的技术规程和本次评估项目的具体要求, 本次评估采用的是公开市场价值标准, 估价结果中的房地产价值是指估价对象于价值时点 2018 年 6 月 12 日在现状利用条件下房地产的公开市场价值。

#### (七) 估价依据

##### 1、国家法律

《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第 62 号)

《中华人民共和国城市房地产管理法》(2015 年年 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修订)

《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修订)

##### 2、技术标准

《房地产估价规范》【国标 GB/T 50291-2015】

《城镇土地估价规程》【国标 GB/T 18508-2014】

《房地产估价基本术语规范》【GB/T50899-2013】

##### 3、估价委托人提供的相关资料

##### 4、房地产估价师掌握的有关资料以及实地查勘所获取的资料。



估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价值的波动性。一估价对象在不同时点会具有不同的市场价值。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价值，不能将该估价结果作为估价对象在其他时点的价值。

### （九）估价方法

注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后，根据估价对象的特点和实际状况，采用比较法作为本次估价的基本方法，这是出于以下考虑：由于估价对象所在区域目前类似房地产交易情况较为活跃，注册房地产估价师调查获取充足的交易案例，符合比较法的应用条件及适用范围。

#### 1. 估价方法介绍

比较法：根据替代原则，将估价对象房地产与较近时期内已经发生了交易的类似房地产实例加以比较对照，并依据后者已知的成交价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出估价对象在价值时点的房地产价值水平。

#### 2. 估价步骤

运用比较法求取估价对象在现状利用条件下的房地产市场价值；

### （十）估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照评估估价程序，利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定在估价时点二〇一八年六月十二日的市场价值为：

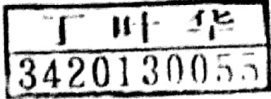
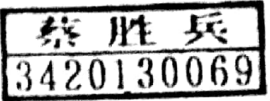
#### 估价结果汇总表

币种：人民币，单价取整至个位、总价取整至百位

估价方法		比较法
相关结果		
评估价值	总价（万元）	72.15
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	5571（标准层） 3900（阁楼层）



(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名或签章	签名日期
丁叶华	3420130055		2018.6.14
蔡胜兵	3420130069		2018.6.14

(十二) 实地查勘期

二〇一八年六月十二日

(十三) 估价作业期

二〇一八年六月十二日至二〇一八年六月十四日

(十四) 报告应用有效期

本报告估价结果自报告完成之日起壹年内有效(二〇一八年六月十四日至二〇一九年六月十一日)



# 估价技术报告

## (一) 实物状况描述

房屋坐落	池州市石台县仁里镇金钱山北路金山阳光小区 2 幢 1 单元 602 室		
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	146.51 (其中阁楼 56.67 平方米)	结构	钢混
所在层/总层数	6/6+1	建成年代	2013 年
规划用途	住宅	实际用途	住宅
朝向	南	层高	正常
装修状况	普通装修, 内墙乳胶漆, 客厅地砖, 卧室木地板, 防盗门, 塑钢窗		

估价对象为住宅用房, 通用性较好, 其空间布局能满足其现状用途需求, 估价

对象建筑物状况对价格无明显影响。

## (二) 权益状况描述

产权证号	房地权证石房字第 9335 号	房地产权利人	胡小康、余枫
设计用途	住宅	房地坐落	金山阳光小区 2 幢 1 单元 602 室
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	146.51 m <sup>2</sup>	房屋总层数	6+1 层
所在层数	6 层、阁楼层	房号及部位	2 幢 1 单元 602 室
建成年代	2013 年	房屋结构	钢混

估价对象权益状况清晰, 对价格无明显影响。

## (三) 区位状况描述

区 位 状 况	坐落位置	池州市石台县仁里镇金钱山北路金山阳光小区 2 幢 1 单元 602 室		
	交通便捷度	多条道路通达该区域	区域主要道路	金钱山北路
	基础设施 配套情况	六通一平 (宗地红线外通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气、及红线内场地平整)		
	公建配套情况	商场超市	石台茶城	
		教育机构	石台县二中	
金融机构		中国农业发展银行		
邮政通讯		邮政及普通快递均能到达, 电信、移动、联通信号均覆盖, 且信号通畅		

估价对象位于金钱山北路, 区域内道路系统完善。公共套设施有待完善。对估价对象有有利影响。

## (四) 市场背景描述与分析

### (1) 区域概况





石台县是池州市辖县，位于安徽省南部，皖南山区西部。东与黄山区交界，南与黟县、祁门县相连，西与东至县接壤，北与贵池区、青阳县为邻。地理坐标为北纬 $29^{\circ}59'$ 至 $30^{\circ}24'$ ，东经 $117^{\circ}12'$ 至 $117^{\circ}59'$ 。全县东西最长处70.7公里，南北最宽处46公里，总面积1403平方公里，总人口109232人(2010年)，其中常住人口92238人。全县辖6个镇、2个乡。县政府驻仁里镇曙光西路10号。全县面积约占安徽省总面积的1%，其中88.5%是山地。石台县是安徽省生态环境最好的县份和皖南山区著名的茶乡，境内山清水秀，生态优良，旅游资源极其丰富，是安徽省“两山一湖”旅游经济圈的重要组成部分。

## (2) 行政区域

自建县以来，县境地域几经变化，分属不一，县治几度远距离迁徙。解放初期，全县划分沙埕、美溪、龙岩、南屏共4个区、54个行政村。1956年撤区并乡，调整为1镇9乡。1959年3月撤销本建建制，安凌乡划属祁门县，其余的划归太平县。1965年7月，分贵池县七里、矾滩、丁香、小河、莘田、大演、占大、珂田和太平县六都、七都、河口、兰关、七井、贡溪、横渡、香口计16个公社建立石台县。1983年，全县进行农村体制改革，政社分开，恢复乡(镇)人民政府，全县设16乡、1镇。1985年，丁香、小河、占大、七都4个乡改为乡级镇，辖5镇、11乡，127村民委员会、2个居民委员会。2001年，调整乡镇布局和规模，撤销七都镇、河口乡、兰关乡、横渡乡，组建七都镇、横渡镇，是年，县辖6镇、7乡。

现辖七里、七都、横渡、占大、小河、丁香6镇，六都、七井、大演、珂田、矾滩、贡溪、莘田7乡。县城设七里镇。

石台县城设在七里镇，是全县政治、经济、文化中心。位于县境中部偏西。县城沿东西延伸，东至掘珠，西抵重阳坑口，南至南山麓，北临秋浦河，总面积近4平方公里。县委、县人民政府设在曙光路北侧。

## (3) 公共服务体系

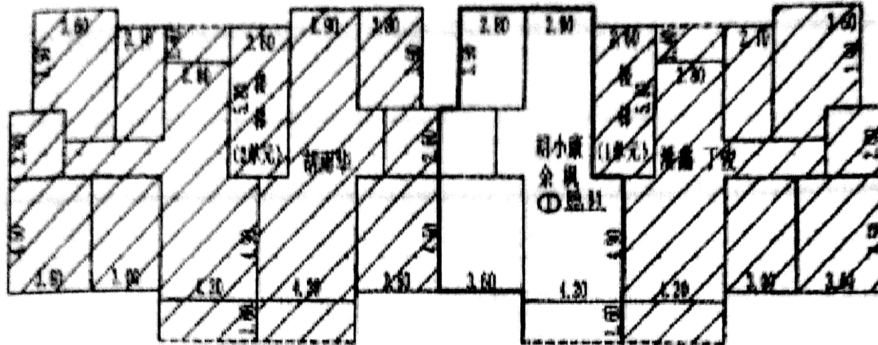
教育：2016年末，全县共有职业高中1所，在校学生641人；普通中学8所，在校学生3852人，其中：高中1所，在校学生1715人，初中7所，在校学生2137人；小学16所，在校学生4480人；幼儿园31所，在园儿童1969人。全县高中阶段毛入学率为95.83%、初中学龄人口入学率为99.45%、小学入学率为99.98%。

科技：2016年，全县发明专利申请量150件，发明专利授权量7件。

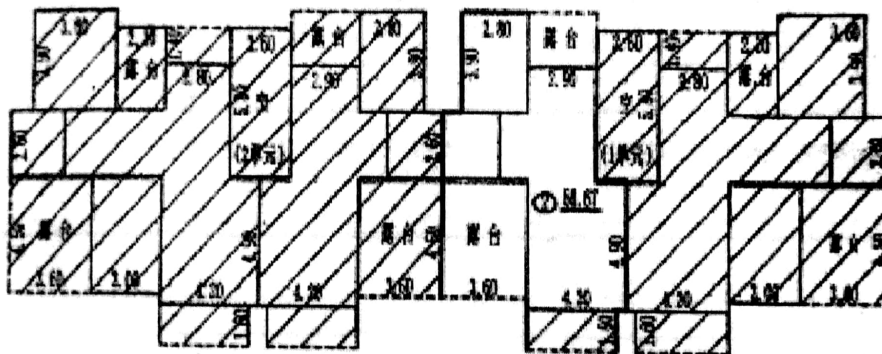


# 房地产权证平面图

产权单位：胡小康 余枫 (1-602)



六层平面图 1:300



六层平面图 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:丙测资字34915006  
 安徽省国土资源厅

2014年4月3日

丘号		结构	钢筋混凝土	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	132.97
幢号		层数	6+1F	共有分摊面积 (m <sup>2</sup> )	13.54
户号		层次	6+1F	产权面积 (m <sup>2</sup> )	146.51
年限	2013	座落	石台县仁里镇金钱山北路. 金山阳光小区2幢1单元602室		



由 扫描全能王 扫描创建

房地产权证之 房屋

中国工商银行

胡小盛 户名

姓名

房屋坐落

按揭

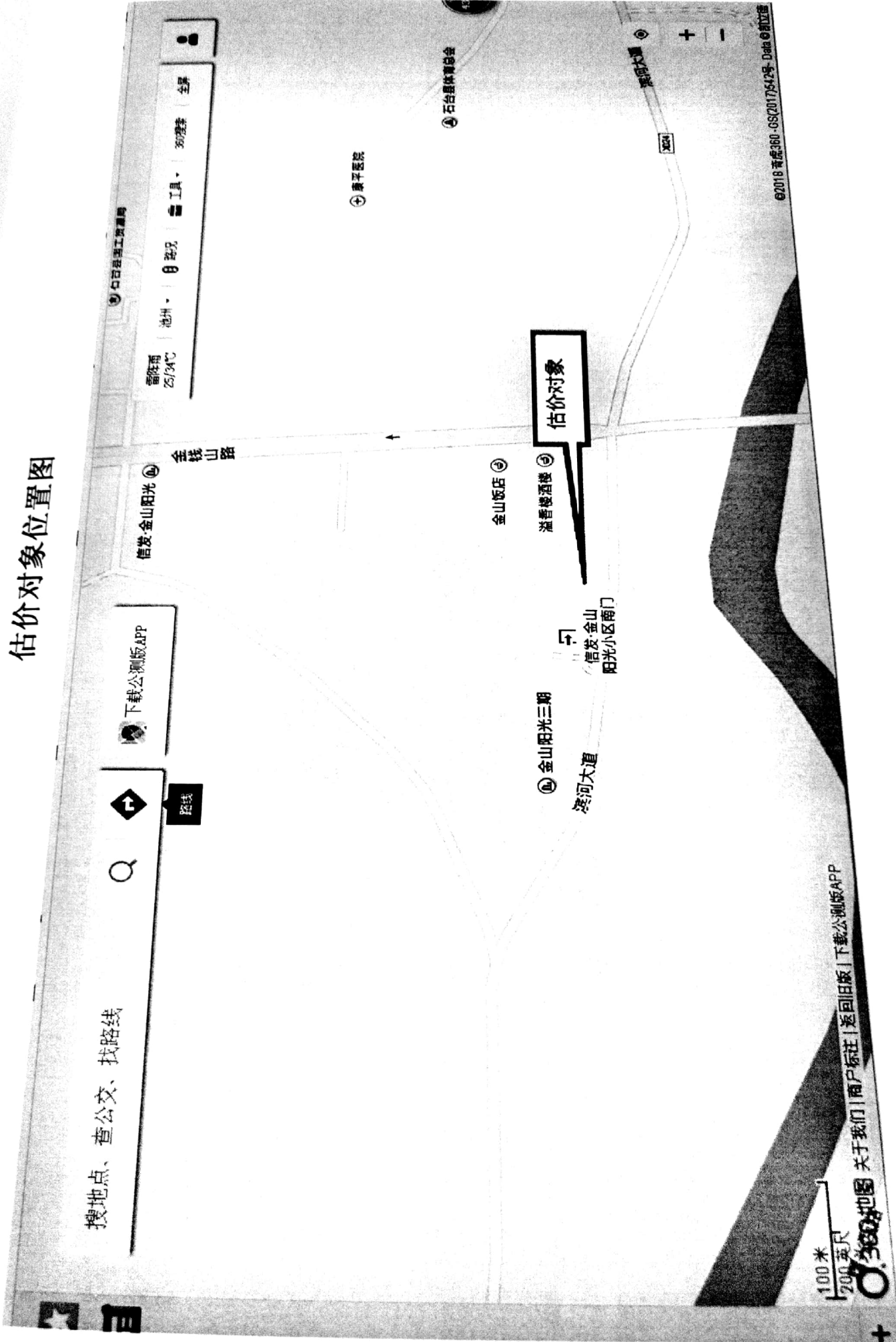
抵押权人

2013.7.25 - 2015.7.25

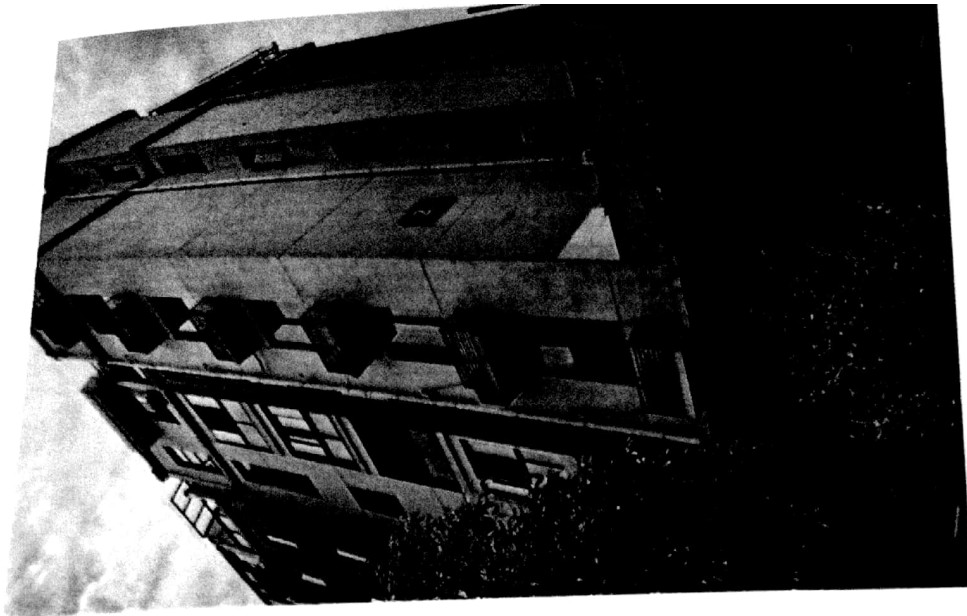
附 记



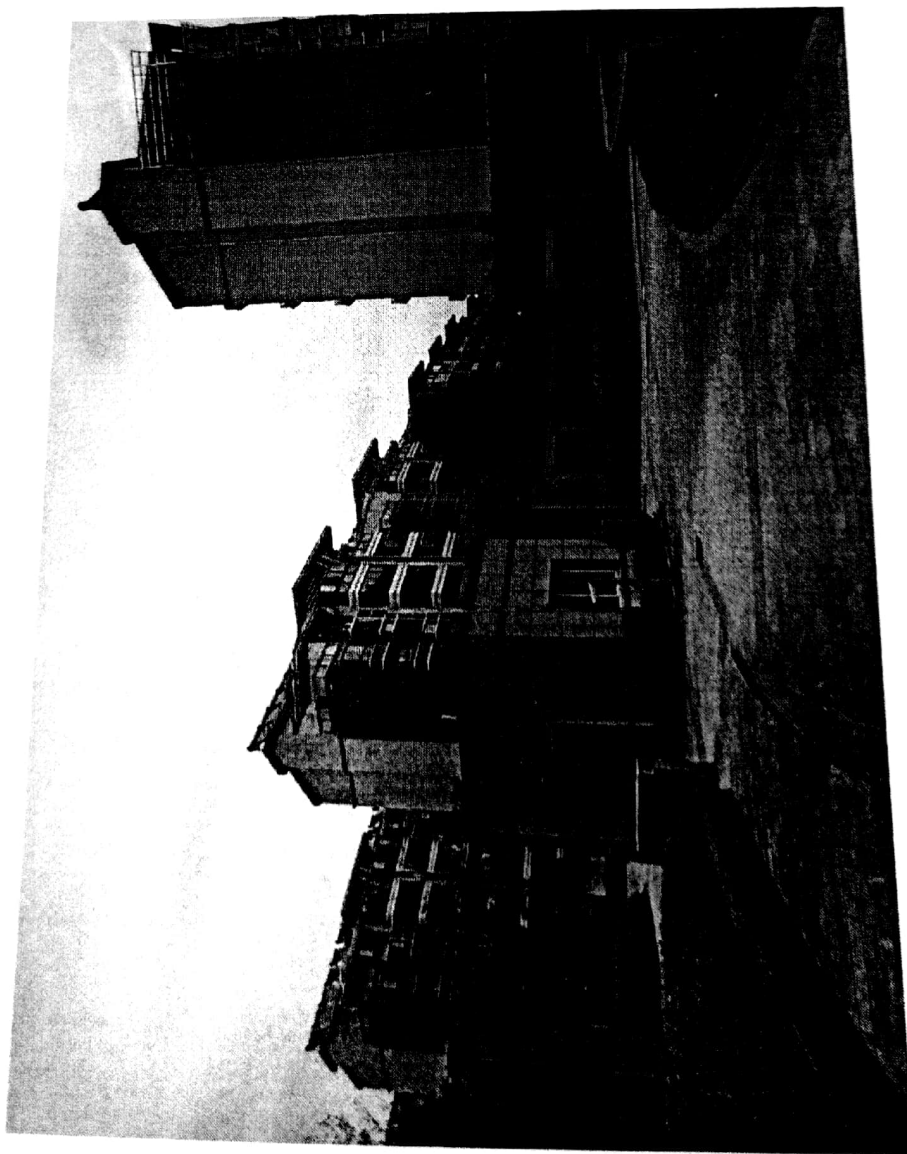
# 估价对象位置图



估价对象周围环境照片及估价对象照片

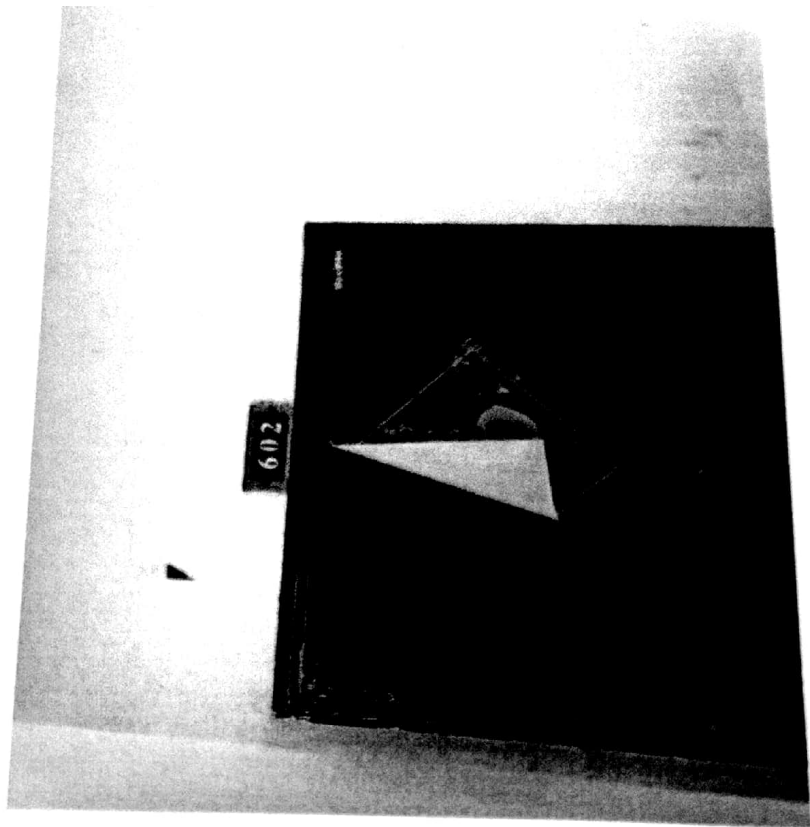


幢号

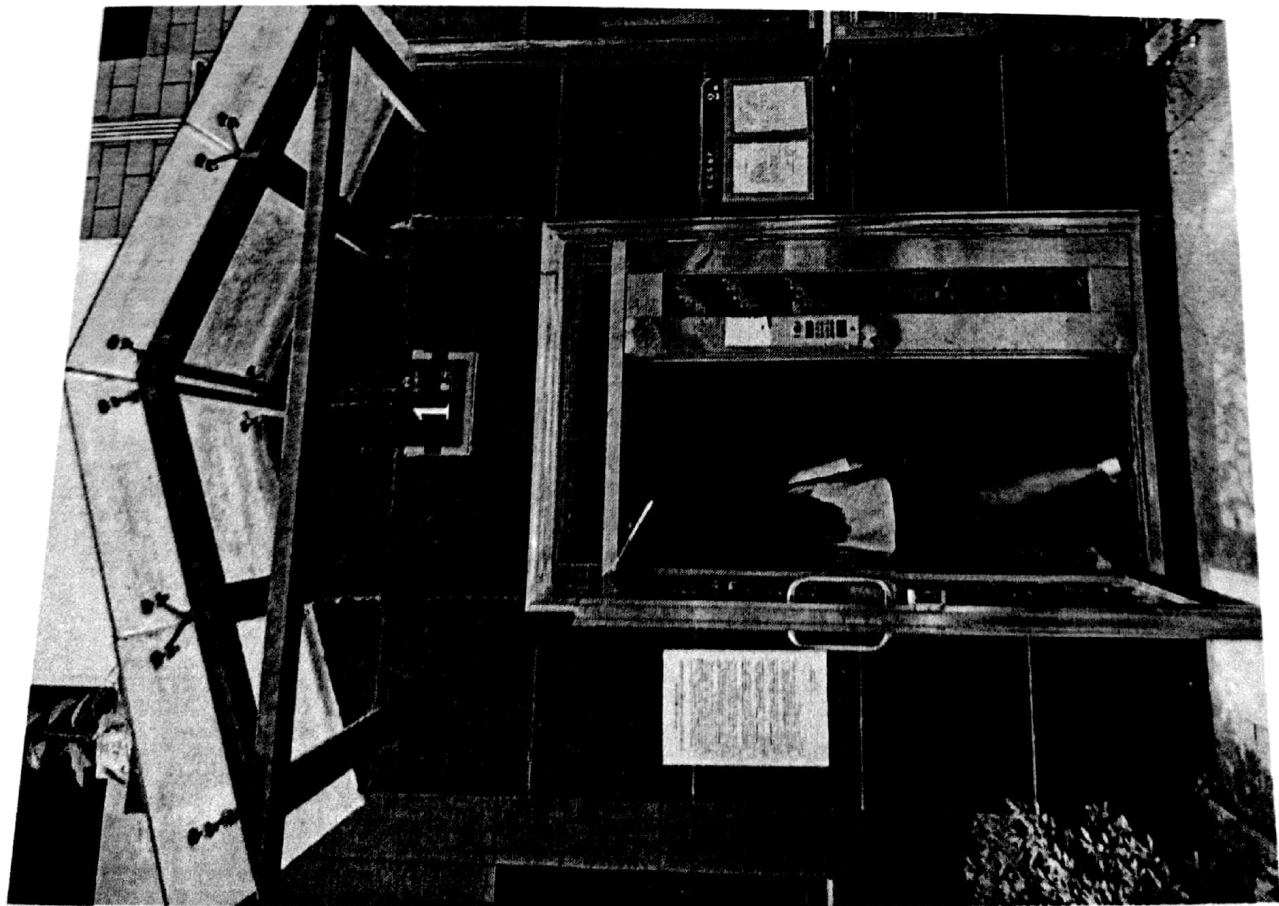


小区大门



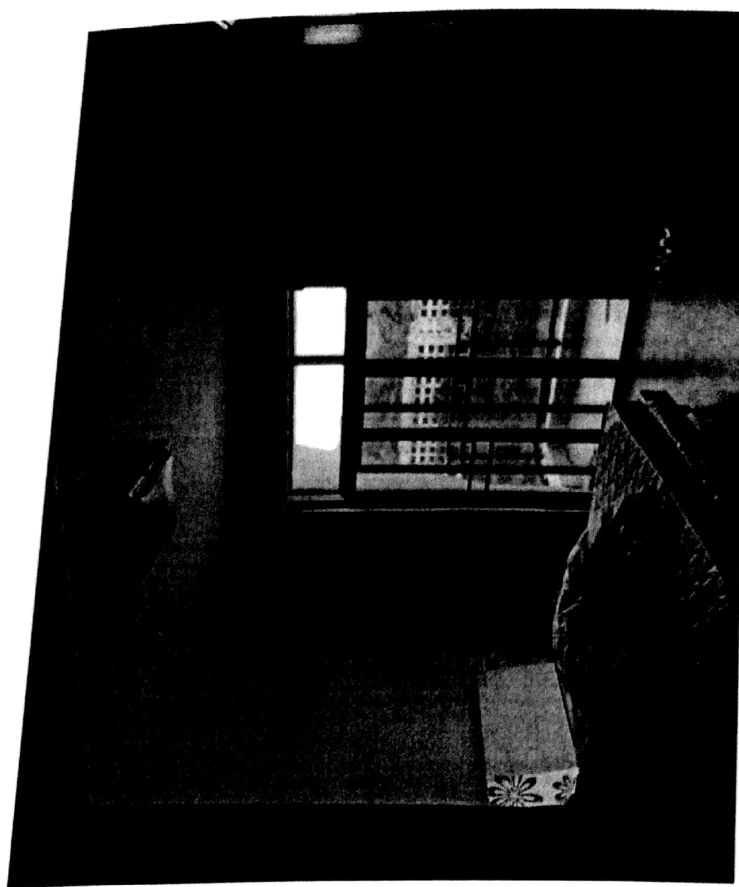


门牌号



单元号





室内状况

