

## 房地产估价报告

估价报告编号：皖中信房估字[2019]R-04号

估价项目名称：石台县七都镇新天地荣府8套住宅用房市场价值评估

估价委托方：石台县人民法院

房地产估价机构：安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司

注册房地产估价师：姓名：朱永飞                      王力拔

注册号：3420070015                      3420090034

估价报告出具日：2019年06月05日



## 致 委 托 人 函

石台县人民法院：

受贵院委托，我公司对石台县军李置业有限公司拥有的位于石台县七都镇七都村新天地荣府 8 套住宅用房 [商品房预售许可证号：(石)房预售证第(2013008)号、(石)房预售证第(2013011)号，总建筑面积 755.55 m<sup>2</sup>]在规划利用条件下的市场价值进行了估价，价值时点为 2019 年 05 月 22 日，目的为委托方办理案件提供房地产价值参考依据。

我公司派出房地产估价师于 2019 年 05 月 22 日对估价对象现场进行了实地勘察，并查询、收集、调查估价所需的相关文件、资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照法定估价工作程序，运用比较法，在认真分析现有文件、资料的基础上，经过周密的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各种因素，得出估价结果如下：

位于石台县七都镇七都村新天地荣府 8 套房产 [总建筑面积 755.55 m<sup>2</sup>]，在价值时点的市场公允价值为：

总 价：RMB 234.94 万元

大写人民币：贰佰叁拾肆万玖仟肆佰元整

估价明细表：

序号	房号	楼层	建筑面积	单价 (元/平方米)	总价 (万元)
1	2 栋 3 单元 301 室	3/5	86.17	3256	28.06
2	3 栋 2 单元 501 室	5/5	83.34	3094	25.79
3	3 栋 2 单元 502 室	5/5	83.34	3094	25.79
4	3 栋 3 单元 501 室	5/5	86.13	3094	26.65
5	3 栋 3 单元 502 室	5/5	104.78	3089	32.37
6	4 栋 1 单元 402 室	4/4	124.23	3083	38.30
7	6 栋 2 单元 401 室	4/4	84.62	3094	26.18
8	6 栋 2 单元 402 室	4/4	102.94	3089	31.80
合计			755.55		234.94



估价结果应用有效期自本估价报告出具之日（2019年06月05日）起壹年内有效。估价的详细结果、过程及有关说明，详见附后的《房地产估价结果报告》和《房地产估价技术报告》。

此致

法定代表人（盖章）



安徽中信房地产土地资产评估有限公司



2019年06月05日





## 房地产估价结果报告

皖中信房估字[2019]R-04号

### 一、估价委托人

委托方：石台县人民法院

联系人：王春平

联系电话：0566-6024989

### 二、估价机构

估价机构：安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司

地址：合肥市蜀山区潜山北路凤凰帝豪商办楼1502室

法定代表人：胡朝伟

机构等级：国家壹级资质

资格证书号：建房估证字[2013]108号

联系电话：18656609022

### 三、估价目的

为委托方办理案件提供房地产价值参考依据

### 四、估价对象

估价对象为石台县七都镇七都村新天地荣府8套住宅用房，总建筑面积755.55 m<sup>2</sup>，具体各套面积见下表，建筑面积由石台县军李置业有限公司提供。

#### (一) 房地产权益状况

##### 1、房产登记状况

序号	所有权人	房产坐落	规划用途	所在楼层/总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房屋结构	建成年代
1	石台县军李置业有限公司	2栋3单元301室	住宅用房	3/5	86.17	钢筋混凝土	2014年
2		3栋2单元501室	住宅用房	5/5	83.34	钢筋混凝土	2014年
3		3栋2单元502室	住宅用房	5/5	83.34	钢筋混凝土	2014年
4		3栋3单元501室	住宅用房	5/5	86.13	钢筋混凝土	2014年



5	3 栋 3 单元 502 室	住宅用房	5/5	104.78	钢筋混凝土	2014 年
6	4 栋 1 单元 402 室	住宅用房	4/4	124.23	钢筋混凝土	2014 年
7	6 栋 2 单元 401 室	住宅用房	4/4	84.62	钢筋混凝土	2014 年
8	6 栋 2 单元 402 室	住宅用房	4/4	102.94	钢筋混凝土	2014 年
	合计			755.55		

## 2、土地登记状况

土地使用权证号	石国用(2013)第 105 号	土地使用权人	石台县军李置业有限公司
土地使用权性质	出让	土地面积(m <sup>2</sup> )	23708.65
用途	商住用地	终止日期	2082 年 12 月 6 日(住宅)
四至	东临道路, 南临 X024, , 西临 S325, 北临村民住宅		
形状及开发程度	土地形状较规则, 开发程度为宗地红线外“五通”(即通路、供水、排水、通电、通讯)、宗地红线内场地平整		

## 3、区域状况

交通便捷度	区域主要道路有 X024、S325
自然人文环境质量	自然环境: 主要为山林、农田, 自然环境良好 人文环境: 附近有七都中心学校、七都镇政府、七都镇中心卫生院、七都客运站等
基础设施配套情况	已达“五通一平”(通路、通电、通上水、通下水、通讯以及场地平整)
公建配套情况	附近有七都中心学校、七都镇中心卫生院、石台农村商业银行、邮政储蓄银行、七都客运站等





附：位置示意图



(二) 房屋概况

1、2栋3单元301室

结构形式	钢筋混凝土	建筑类型	多层
层数/总层数	3/5	层高	约2.9米
外墙装饰	涂料	内墙装饰	水泥
地面装修	水泥地	顶棚装饰	水泥
门 窗	外防盗门、铝合金窗		
设备设施 状况	水、电、卫通		
其他	毛坯，无装修，房屋整体质量良好		

2、3栋2单元501室、502室

结构形式	钢筋混凝土	建筑类型	多层
层数/总层数	5/5	层高	约2.9米



外墙装饰	涂料	内墙装饰	水泥
地面装修	水泥地	顶棚装饰	水泥
门 窗	外防盗门、铝合金窗		
设备设施 状况	水、电、卫通		
其他	毛坯，无装修，房屋整体质量较好		

3、3栋3单元501室、502室

结构形式	钢筋混凝土	建筑类型	多层
层数/总层数	5/5	层高	约2.9米
外墙装饰	涂料	内墙装饰	水泥
地面装修	水泥地	顶棚装饰	水泥
门 窗	外防盗门、铝合金窗		
设备设施 状况	水、电、卫通		
其他	毛坯，无装修，房屋整体质量较好		

4、4栋1单元402室

结构形式	钢筋混凝土	建筑类型	多层
层数/总层数	4/4	层高	约2.9米
外墙装饰	涂料	内墙装饰	水泥
地面装修	水泥地	顶棚装饰	水泥
门 窗	外防盗门、铝合金窗		
设备设施 状况	水、电、卫通		
其他	毛坯，无装修，房屋整体质量较好		

5、6栋2单元401室

结构形式	钢筋混凝土	建筑类型	多层
层数/总层数	4/4	层高	约2.9米



外墙装饰	涂料	内墙装饰	水泥
地面装修	水泥地	顶棚装饰	水泥
门 窗	外防盗门、内铝合金窗		
设备设施 状况	水、电、卫通		
其他	毛坯，无装修，房屋整体质量较好		

6、6栋2单元402室

结构形式	钢筋混凝土结构	建筑类型	多层
层数/总层数	4/4	层高	约2.9米
外墙装饰	涂料	内墙装饰	水泥
地面装修	水泥地	顶棚装饰	水泥
门 窗	外防盗门、内铝合金窗		
设备设施 状况	水、电、卫通		
其他	毛坯，无装修，房屋整体质量较好		

五、价值时点

2019年05月22日（实地查勘日期）

六、价值类型

本次估价所指价格是：估价对象在价值时点的市场价值。

市场价值是指估价对象在公开市场标准及满足估价的假设和限制条件下，于价值时点2019年05月22日所具有的客观合理价值。

七、估价依据

（一）法律法规

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国物权法》；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》；





- 5、《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》；
- 6、《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）》；
- 7、《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》。

（二）有关估价标准

- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/50899-2013）

（三）委托方提供的文件资料

- 1、评估委托书；
- 2、商品房预售许可证复印件：（石）房预售证第（2013008）号、（石）房预售证第（2013011）号）
- 3、国有土地使用证复印件：石国用（2013）第105号
- 4、建设用地规划许可证复印件：地字第341722201300006号
- 5、建设工程规划许可证复印件：建字第341222201300018号
- 6、建筑工程施工许可证复印件：341722201306040101号
- 7、8套房地产建筑面积资料、平面图（产权人提供）

（四）估价方收集的有关资料

- 1、现场勘察记录
- 2、市场调查资料
- 3、估价师收集的其他资料。

## 八、估价原则

根据估价委托，结合估价对象的有关情况，本次房地产估价遵循下列原则：独立、客观公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

（一）独立、客观、公正原则：指站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。估价机构和估价师与委托人及估价利害关系人没有利害关系，与估价对象没有利益关系，不带着自己的情感、好恶和偏见，按照事物的本来面目、事实



求是地进行估价，估价师和估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，坚持原则、公平正直地进行估价

(二) 合法原则：估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。依法判定的估价对象权益可分解为依法判定的权利类型及归属，以及使用、处分等权利。

1、依法判定的权利类型及归属，是指所有权、建设用地使用权、地役权、抵押权、租赁权等房地产权利及其归属，一般应以不动产登记簿、权属证书以及有关合同等为依据。

2、依法判定的使用权利，应以土地用途管制、规划条件等使用管制为依据。

3、依法判定的处分权利，应以法律法规和政策或者合同等允许的处分方式为依据。

4、依法判定的其他权益，包括评估出的价值应符合国家的价格政策及采用的估价技术标准等。

(三) 价值时点原则：指估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的。

(四) 替代原则：指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范围内。如果存在着一定数量与估价对象相似的房地产并已知它们的价格时，则可以通过这些相似的房地产的价格推算出估价对象的价格，应考虑相似的价格牵掣。

(五) 最高最佳利用原则：估价是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按照法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。分别以保持现状前提、转换用途前提、装修改造前提、改变规模、重新开发等前提作出判断和选择。

## 九、估价方法

估价对象为住宅用房，该类物业在市场上交易案例较多，采用比较法





一种方法评估的结果能够比较客观反映估价对象的市场价值，本次评估采用比较法一种方法。

比较法是将估价对象与在价值时点的近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象价值的方法。

### 十、估价结果

我公司派出房地产估价师对估价对象现场进行了实地勘察，并查询、收集、调查估价所需的相关文件、资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照法定估价工作程序，运用比较法，在认真分析现有文件、资料的基础上，经过周密的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各种因素，得出估价结果如下：

位于石台县七都镇七都村新天地荣府 8 套房产[总建筑面积 755.55 m<sup>2</sup>]，在价值时点的市场公允价值为：

总 价：RMB 234.94 万元

大写人民币：贰佰叁拾肆万玖仟肆佰元整

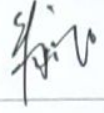

估价明细表：

序号	房号	楼层	建筑面积	单价 (元/平方米)	总价 (万元)
1	2 栋 3 单元 301 室	3/5	86.17	3256	28.06
2	3 栋 2 单元 501 室	5/5	83.34	3094	25.79
3	3 栋 2 单元 502 室	5/5	83.34	3094	25.79
4	3 栋 3 单元 501 室	5/5	86.13	3094	26.65
5	3 栋 3 单元 502 室	5/5	104.78	3089	32.37
6	4 栋 1 单元 402 室	4/4	124.23	3083	38.30
7	6 栋 2 单元 401 室	4/4	84.62	3094	26.18
8	6 栋 2 单元 402 室	4/4	102.94	3089	31.80
合计			755.55		234.94





十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
朱永飞	3420070015		2019年06月05日
王力拔	3420090034		2019年06月05日

十二、实地查勘日期

2019年05月22日

十三、估价作业日期

2019年05月21日-2019年06月05日

十四、估价报告应用有效期

根据石台县当前房地产市场价格的变化程度,本房地产估价报告使用  
 有效期自2019年06月05日起计算,期限不超过壹年。

安徽中信房地产土地资产评估有限公司

2019年06月05日





# 商品房预售许可证



石台县房产事务局





# 商品房预售许可证

(石)房预售证第(2013018)号

石品置业发展有限公司

根据中华人民共和国《城市房地产管理法》、建设部《商品房销售管理办法》、《池州市商品房销售管理办法》等有关规定，经审核，同意你公司下列商品房屋公开对外预售。

一、项目名称：七都新天地·荣府

二、项目地址：七都镇·七都村

三、经批准的预(销)售场所：七都镇·七都村

四、经批准的预售总建筑面积：8938平方米

发证机关

二〇一三年七月三十日





# 批准预售的详细房号

楼号	房屋性质	房号	套数	面积 (m <sup>2</sup> )
2#	商业		8	449.19
	住宅		24	2195.04
8#	商业		8	394.06
	住宅		12	1358.76m <sup>2</sup>
9#	商业		8	394.06
	住宅		12	1358.76
10#	商业		8	394.76
	住宅		8	919.32
13#	商业		2	161.04
	住宅		14	1313.36

其它注意事项:

1. 本证所注楼号及房屋性质认定是以建设工程规划许可证为依据;
2. 本证应与经审核批准的楼层分布示意图一并使用;
3. 该项目已设定他项权, 其中

于预售







# 商品房预售许可证



石台县房产事务局





# 商品房预售许可证

( 石 ) 房预售证第 (2013011) 号

石台县李蜀生有限公司 :

根据中华人民共和国《城市房地产管理法》、建设部《商品房销售管理办法》、《池州市商品房销售管理办法》等有关规定,经审核,同意你公司下列商品房屋公开对外预售:

- 一、项目名称:七都新天地 荣府
- 二、项目地址:七都镇七都村
- 三、经批准的预(销)售场所:七都镇七都村506公路旁七都新天地荣府售楼部
- 四、经批准的预售总建筑面积:26625.63平方米

发证机关

二〇一三年十二月十七日



扫描全能王 创建



## 批准预售的详细房号

楼号	房屋性质	房号	套数	面积 (m <sup>2</sup> )
1#	住宅		47	2930.04
	商业	117间 一层	8	2156.03
3#	住宅		24	2174
	商业		12	648.23
4#	住宅		14	1563.42
	商业		2	87.36
5#	住宅		14	1312.10
	商业		5	319.42
6#	住宅		14	1310.87
	商业		4	281.07
7#	住宅		18	774.09
	商业		9	323.04
11#	住宅		10	945.71
	商业		2	161.47
12#	住宅		14	1313.35
	商业		2	161.46
14#	住宅		22	2788.19
15#	住宅		22	2788.19
16#	住宅		18	2283.72
17#	住宅		18	2283.72

其它注意事项:

1. 本证所注楼号及房屋性质认定是以建设工程规划许可证为依据;
2. 本证应与经审核批准的楼层分布示意图一并使用;
3. 该项目<sup>1</sup>设定他项权; 其中 \_\_\_\_\_ 予预售

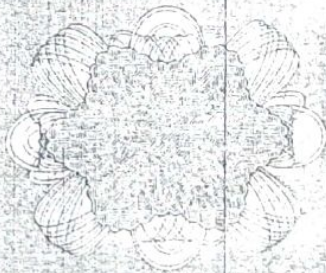




石 国用 ( 2013 ) 第 105 号

土地使用权人	石台县军李置业有限公司		
座 落	七都镇七都村		
地 号	16060501457	图 号	/
地类 (用途)	商住用地	取得价格	1067 万元
使用权类型	出 让	终止日期	2052年12月6日 2082年12月6日
使用权面积	23708.65 M <sup>2</sup>	其中	
		独用面积	23708.65 M <sup>2</sup>
		分摊面积	/ M <sup>2</sup>

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。



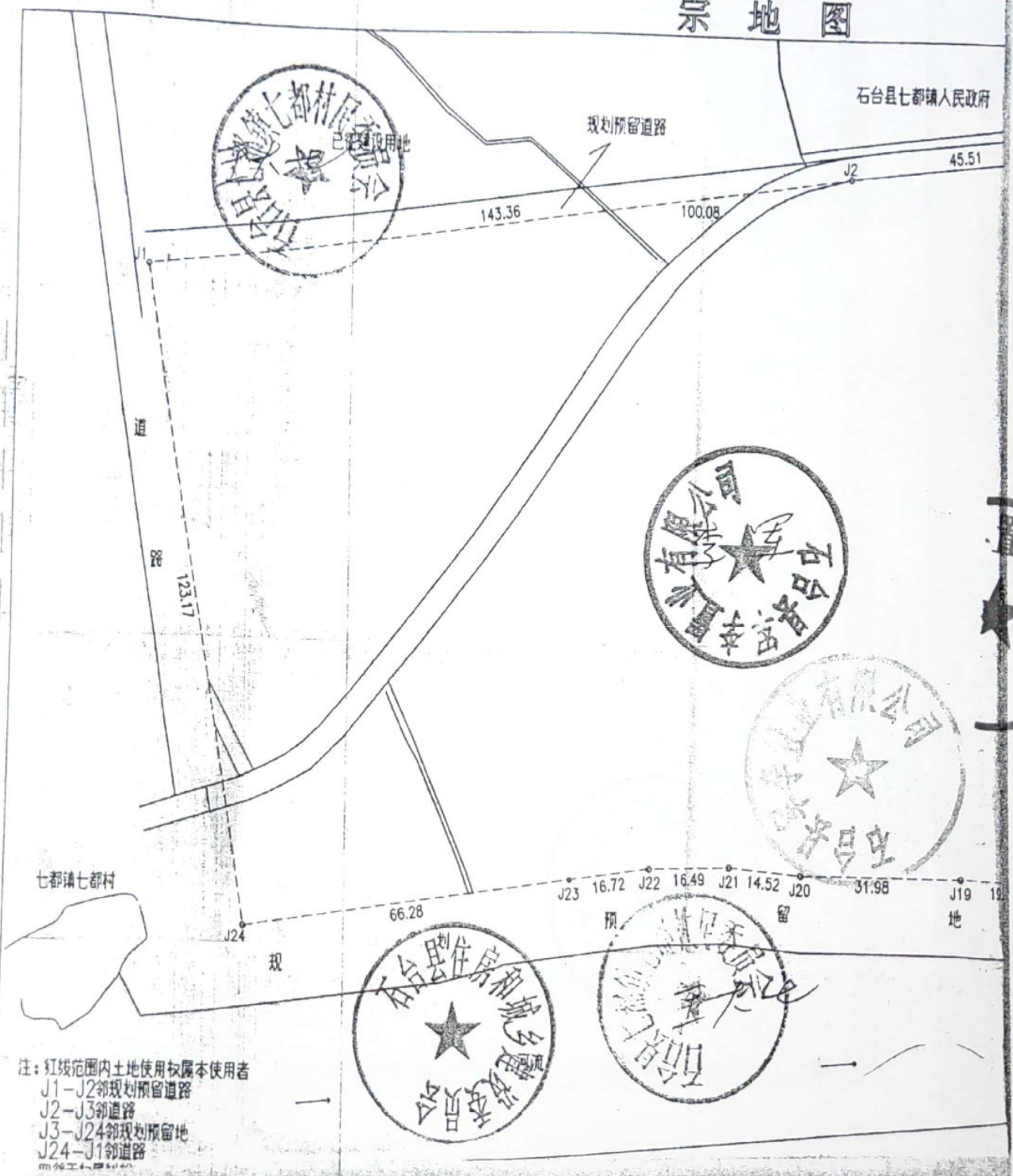
2013 年 3 月 26 日





# 宗地图

石台县七都镇人民政府



注：红线范围内土地使用权属本使用者  
 J1-J2邻规划预留道路  
 J2-J3邻道路  
 J3-J24邻规划预留地  
 J24-J1邻道路





记 事

登 记 机 关

证 书 监 制 机 关





安徽中信房地产土地资产评估有限公司现场勘察记录

房地产名称	七都新天地荣府2号楼		坐落	3单元301室	
建筑结构	钢筋混凝土	建成年代	2014	建筑面积	86.17
建筑层数	5层	层高	2.9m	用途	住宅
外墙装饰	涂料				
室内装饰	毛坯, 无装修, 房屋整体质量较好.  空置				
四至范围					
区域环境					
房产证、土地证号					
法院	张醒				
当事人 (见证人)	张醒 18156639851 孙峰 13856663050				

勘察人员:

张醒

记录:

张醒

勘察日期:

2019.5.22





安徽中信房地产土地资产评估有限公司现场勘察记录

房地产名称	七都新天地华府		坐落	3#楼2单元501室	
建筑结构	钢混	建成年代	2014	建筑面积	83.34
建筑层数	5层	层高	2.9m	用途	住宅
外墙装饰	涂料				
室内装饰	毛坯, 无装修, 铝合金门窗, 外防盗门.  空房				
四至范围					
区域环境					
房产证、土地证号					
当事人 (见证人)	洪晓 2024 张百尧 孙祥 18156639851 孙祥				

勘察人员:

孙祥

记录:

孙祥

勘察日期:

2024.5.22



安徽中信房地产土地资产评估有限公司现场勘察记录

房地产名称	七都新天地景府		坐落	3#楼2单元502	
建筑结构	钢筋混凝土	建成年代	2014	建筑面积	83.34
建筑层数	5	层高	2.9	用途	住宅
外墙装饰	涂料				
室内装饰	毛坯, 无装修, 外防盗门, 铝合金窗  空量				
四至范围					
区域环境					
房产证、土地证号					
法院	王新 张明				
当事人 (见证人)	王新 张明 孙峰				

勘察人员:

王新

记录:

王新

勘察日期:

2019.5.22





安徽中信房地产土地资产评估有限公司现场勘察记录

房地产名称	御新天城 新		坐落	3#楼单元501	
建筑结构	砌混	建成年代	2014	建筑面积	86.13
建筑层数	5	层高	2.9m	用途	住宅
外墙装饰	涂料				
室内装饰	毛坯, 无装修. 外防盗门. 铝合金窗. 两室两厅两卫一厨. 空量				
四至范围					
区域环境					
房产证、土地证号					
当事人 (见证人)	张明 张明 张明 5/22 孙明 8/1				

勘察人员:

张明

记录:

张明

勘察日期:

2019.5.22





安徽中信房地产土地资产评估有限公司现场勘察记录

房地产名称	御新天地 荣府		坐落	3#楼3单元502	
建筑结构	钢筋混凝土	建成年代	2014	建筑面积	<del>83.34</del> 104.78
建筑层数	5	层高	2.9m	用途	住宅
外墙装饰	涂料				
室内装饰	毛坯, 无装修, 外防盗门, 内铝合金窗. 三室两厅一卫. 空置				
四至范围					
区域环境					
房产证、土地证号					
当事人 (见证人)	张仲亮      张石冬 孙峰				

勘察人员: 孙峰

记录: 张石冬

勘察日期: 2019.5.22





安徽中信房地产土地资产评估有限公司现场勘察记录

房地产名称	御景国际华府		坐落	4#楼1单元402	
建筑结构	钢筋混凝土	建成年代	2014	建筑面积	124.23
建筑层数	4	层高	2.9	用途	住宅
外墙装饰	涂料				
室内装饰	毛坯, 无装修. 外防盜门, 内封窗. 三室两厅两卫. 空量				
四至范围					
区域环境					
房产证、土地证号					
法院	2014 张昭				
当事人 (见证人)	张昭 5/22 孙海				

勘察人员: 孙海

记录: 张昭

勘察日期: 2019.5.22

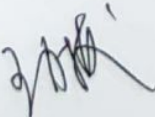




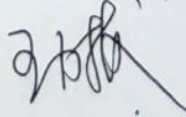
# 安徽中信房地产土地资产评估有限公司现场勘察记录

房地产名称	七都新天地 尊府		坐落	6幢2单元401	
建筑结构	钢筋混凝土	建成年代	2014	建筑面积	84.62
建筑层数	4	层高	2.9	用途	住宅
外墙装饰	涂料				
室内装饰	毛坯, 无装修, 外防盗门, 内铝合金窗 两室两厅 空量				
四至范围					
区域环境					
房产证、土地证号					
法院	2楼 张明				
当事人 (见证人)	张明 5/22		孙峰 8/1		

勘察人员:



记录:



勘察日期:

2019.5.22





安徽中信房地产土地资产评估有限公司现场勘察记录

房地产名称	御水天城 2# 单元		坐落	6# 幢 2 单元 402	
建筑结构	钢混	建成年代	2014	建筑面积	102.94
建筑层数	4	层高	2.9m	用途	住宅
外墙装饰	涂料				
室内装饰	毛坯, 无装修, 外防盗门, 内铝合金窗. 三室两厅. 空量				
四至范围					
区域环境					
房产证、土地证号					
法院	2# 单元 张百亮				
当事人 (见证人)	张百亮 5/2 孙祥华				

勘察人员:

*(Signature)*

记录:

*(Signature)*

勘察日期:

2019.5.22

