

房地产价格评估报告书

皖中信房估字[2018] R-07 号

估价委托方：池州市贵池区人民法院

估价受托方：安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司

报告出具日期：2018年10月23日



房地产估价报告

估价报告编号：皖中信房估字[2018] R-07 号

估价项目名称：池州市翠微西路以北、长江中路以西同晖城市广场
Z3#楼 1005 号住宅房价值评估

估价委托人：池州市贵池区人民法院

房地产估价机构：安徽中信房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：姓名： 王力拔 崔明强

注册号：3420090034 3420090012

估价报告出具日：2018 年 10 月 23 日



致 委 托 人 函

池州市贵池区人民法院：

受贵单位委托，我公司对华东所有的位于池州市翠微西路以北、长江中路以西同晖城市广场 Z3#楼 1005 号住宅房[池州市房屋拆迁补偿安置协议书记载建筑面积 107.64 m²]在规划利用条件下的市场价值进行了估价，价值时点为 2018 年 8 月 31 日，目的为法院审理/执行案件提供价格参考依据。

我公司派出房地产估价师于 2018 年 8 月 31 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：

华东所有的位于池州市翠微西路以北、长江中路以西同晖城市广场 Z3#楼 1005 号住宅房[建筑面积 107.64 m²]在价值时点的客观合理价格：

总 价：RMB947340 元

大写人民币：玖拾肆万柒仟叁佰肆拾元整

单 价：8801 元/m²

估价结果应用有效期自本估价报告出具之日（2018 年 10 月 23 日）起壹年内有效。估价的详细结果、过程及有关事项说明，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



安徽中信房地产土地资产评估有限公司



房地产估价结果报告

皖中信房估字[2018]R-07号

一、估价委托人

名称：池州市贵池区人民法院

地址：池州市贵池区碧山路

联系人：吴国义

联系电话：0566-2217015

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：合肥市潜山路与淠河路交口帝豪大厦15楼

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

三、估价目的

为法院审理/执行案件提供参考依据而评估房地产价值。

四、估价对象

华东所有的位于池州市翠微西路以北、长江中路以西同晖城市广场Z3#楼1005号住宅房，建筑面积107.64 m²。

(一) 房地产权益状况

1、房产登记状况

房地产权利人	华东				
房地产权证号	未办理				
房屋坐落	池州市翠微西路以北、长江中路以西同晖城市广场				
层次/总层数	10/29	楼号或幢号	Z3#	房号及部位	1005
建筑面积(m ²)	107.64	房屋用途	住宅用房		
房屋结构	钢混	实际用途	住宅		
建成年代	2011.12	其他	依据《池州市房屋拆迁补偿安置协议书》		



2、土地登记状况

土地使用权证号	未办理	土地使用权人	
土地使用权性质		分摊土地面积(m ²)	
用途		使用期限	
四至	东临长江中路，南临翠微西路，西临食品厂宿舍，北临杏村西路商业街		
形状及开发程度	“六通一平”，已开发同晖城市广场商业住宅区		
其他			

(二) 区域状况

交通便捷度	东临长江中路，南临翠微西路，附近有 6、9、15 路等公交车通过。
自然人文环境质量	<p>自然环境：长江中路、翠微西路为池州市主城区主要交通干道和商业、住宅区，沿路建筑物设计建设协调、美观，地区无有害物质、粉尘等空气污染，环境卫生状况良好。</p> <p>人文环境：周边主要有食品厂宿舍、皖和、兴佳等住宅小区，住宅区入住率高，人口密度大；有财富广场、金汇广场写字楼，大型商业、酒店有杏村西路商业街、大润发超市、池州宾馆等，</p> <p>景观：附近有烟柳园公园、清溪河公园、秀山门公园。</p>
基础设施配套情况	水、电、燃气、通信网络配套齐全，公共交通完善。
公建配套情况	周边有工商银行、建设银行等银行经营网点，1 公里范围内有实验小学、第 16 中学，红光菜市场，池州市第二人民医院，

(三) 房屋状况

结构形式	钢混	建筑类型	高层
外墙装饰	涂料	内墙装饰	毛坯



地面装修	毛坯	顶棚装饰	毛坯
门 窗	外防盗门, 铝合金窗		
设备设施状况			
其他	现场勘察时, 因产权人未到现场, 无法进入室内查看。		

五、价值时点

本次估价价值时点委托人未作特别要求, 估价人员根据《房地产估价规范》规定, 以估价人员现场勘查之日 2018 年 8 月 31 日作为本次估价对象的价值时点。

六、价值类型

本次估价所指价格是: 估价对象在价值时点的公允市场价值。

市场价值是指估价对象在公开市场标准以及满足估价的假设和限制条件下, 于价值时点 2018 年 8 月 31 日所具有的客观合理价值。

七、估价依据

(一) 法律法规

- 1、《中华人民共和国资产评估法》
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- 3、《中华人民共和国土地管理法》;
- 4、《城市房地产市场评估管理暂行办法》。

(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、《池州市房屋拆迁补偿安置协议书》复印件;
- 3、房地产《分户图》复印件;
- 4、贵池区人民法院 (2013) 贵民一初字第 00572 号《民事判决书》复印件;
- 5、贵池区人民法院 (2013) 贵执字第 01604 号《执行裁定书》复印件。

(四) 房地产估价机构收集的有关资料



- 1、现场勘察资料；
- 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、实事求是地进行估价，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价格推算出估价对象的价格，应考虑相似的房



地产的价格牵掣。

(五) 最高最佳利用原则：估价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

估价人员深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并研究了委托人提供的资料，经过实地勘察和市场调查，认为估价对象用途为住宅，在同一或相同区域近一年内类似房地产交易案例比较多，经分析，本报告确定采用比较法一种方法进行估价。

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。

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：

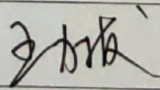
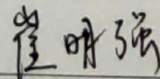
华东所有的位于池州市翠微西路以北、长江中路以西同晖城市广场 Z3#楼 1005 号住宅房[建筑面积 107.64 m²]在价值时点的客观合理价格：

总 价：RMB947340 元

大写人民币：玖拾肆万柒仟叁佰肆拾元整

单 价：8801 元/m²

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王力拔	3420090034		2018 年 10 月 23 日
崔明强	3420090012		2018 年 10 月 23 日



十二、实地查勘日期

2018年8月31日

十三、估价作业日期

2018年8月6日至2018年10月23日

十四、估价报告应用有效期

根据池州市当前房地产市场价格的变化程度，本房地产估价报告使用期限自2018年10月23日起计算不应超过一年。

安徽中信房地产土地资产评估有限公司



2018年10月23日





扫描全能王 创建

26甲

池州市房屋拆迁补偿安置协议书

根据305号和池州市人民政府令第20号的规定，房屋拆迁当事人经过协商，达成协议如下：

房拆协字 第 26 号

甲方)	池州市贵池区池阳街道林东		拆迁人(乙方)	华东				
托拆迁人	池州林东瑞征迁公司		建设项目	杏花村园丁三期				
房屋性质	框架结构	砖混结构	砖木结构	简易结构	房屋座落 贵池区园丁小区			
住宅用房	m ²	23.10 m ²	m ²	m ²	产权证积(m ²)			
经营用房	m ²	m ²	m ²	m ²	产权证号 35355号			
生产、办公、旅社用房	m ²	m ²	m ²	m ²	营业证号			
仓储用房	m ²	m ²	7.12 m ²	m ²	搬迁期限 2010.4.16前			
产权证积(m ²)	补偿单价=基准价格×(成新系数+区位系数+功能系数+楼层系数+道路系数)					补偿金额(元)		
	基准价格	成新系数	区位系数	功能系数	楼层系数	道路系数	补偿单价	
23.10	760	0.9	0.5	0	0		1064	27778.4
7.12							350	2492
合 计								80270.4
附属物补偿	搬迁补助费	停业(产)补助费	临时安置补助费	其它补偿、补助费	合计(元)			
17242.-	800.		5263.2		23305.2			
拆迁项目货币补偿及其他补助、补偿款总计								103575.6
提供房源单位	地点	楼号	房号	用途	交房日期	面积(m ²)	单价	金额(m ²)
	同晖大市场	23#	1005	住宅	2010.8.1	75.18	12628	1024130.8
					10.24	20	3200	64000.-
						6.54	5050.	33027.-
合 计								
代收总水、电费	265.8	其他费用	按规章收费	产权调换房款及费用总计			20092.88	
两比差价	大写: 玖万捌仟伍佰零玖元捌角捌分						小写: ¥ 98517.28 (元)	
[两比差价]=拆迁项目货币补偿及其他补助、补偿款总计比差产权调换房款及费用总计, 上述差价款由 2 付甲。								
责任	按《城市房屋拆迁管理条例》及《合同法》执行。							
本合同经有关各方签章即日生效。2、本协议中所列房屋面积均为建筑面积。3、产权调换房屋面积以交易部门核定的面积为准。4、乙方服从小区物业管理。5、乙方按有关文件规定缴纳公共维修基金。本合同发生争议, 双方同意以第 2 种方式解决: 1. 向池州仲裁委员会申请仲裁; (2) 向人民法院起诉。					补充说明 乙方在规定时间内签订协议后 自搬入之日起即可享受 每月40.00元×3.10=2492元			
托拆迁人 (章)					被拆迁人(乙方)			
(章)					所有权人 (章)		使用人(公房) (章)	
法定代表人					代表: 华东		代表:	
经办人					日期: 2010.4.14		日期:	

