

致 委 托 人 函

池州市贵池区人民法院：

受贵院委托,我公司对贵院受理的(2019)贵法委鉴字第012号案件中所涉及的位于东至县尧渡镇人民路玉龙新村4幢306室住宅用房[权证字号:房地权证东至县字第20151664号,建筑总面积116.28m²]在现状利用条件下的市场价值进行了估价,价值时点为2019年4月19日,目的为贵院审理案件提供价格参考依据。

我公司派出房地产估价师于2019年4月19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,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:

位于东至县尧渡镇人民路玉龙新村4幢306室住宅用房[建筑总面积为116.28m²]在价值时点的市场价值为:

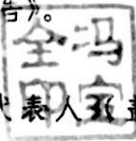
估价对象	产权人	位置	产权证号	面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(元)
1	傅学斌	东至县尧渡镇人民路玉龙新村4幢306室	房地权证东至县字第20151664号	116.28	6132	713028
合计	-	-	-	-	-	713028

总 价:RMB713028 元

大写人民币:柒拾壹万叁仟零贰拾捌元整

估价结果应用有效期自本估价报告出具之日(2019年5月21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)



安徽省金和房地产土地价格评估有限公司

二〇一九年五月二十一日



房地产估价结果报告

皖金和房估字 2019081 号

一、估价委托人

名称：池州市贵池区人民法院
联系电话：0566-2217015
联系人：吴国义

二、估价机构

估价机构：安徽省金和房地产土地价格评估有限公司
地址：合肥市包河区靶场路 1 号景城花园 1 幢 19 楼
法定代表人：冯宝全
机构等级：一级
资格证书号：GA161002 号

三、估价目的

为委托人审理案件提供参考依据而估价房地产市场价值。

四、估价对象

估价对象范围及概况：

为位于东至县尧渡镇人民路玉龙新村 4 幢 306 室住宅用房，建筑总面积为 116.28 平方米房地产，为证载面积房地产，未包含其附属构筑物及相关债权债务等。

（一）房地产权益状况

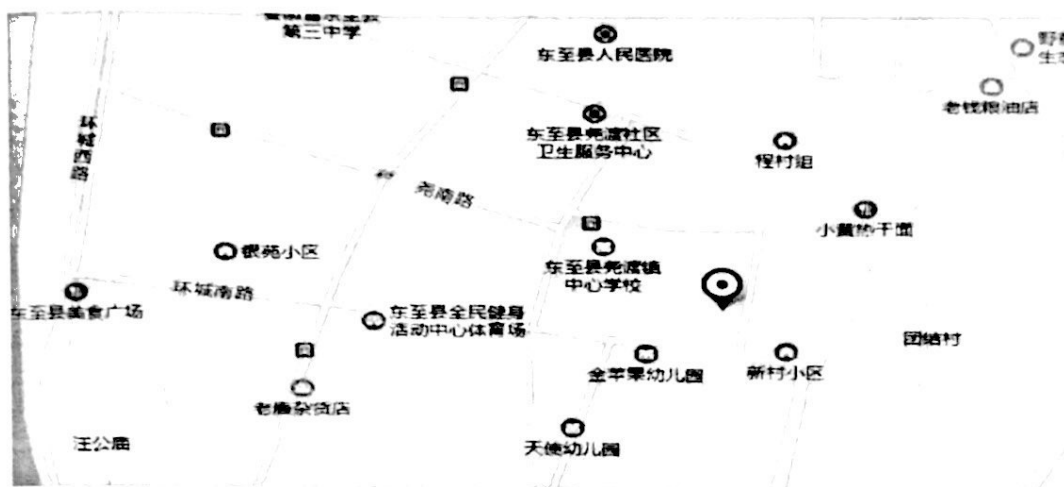
房屋所有权人	傅学斌				
房屋所有权证号	房地权证东至县字第 20151664 号				
房屋坐落	东至县尧渡镇人民路玉龙新村 4 幢 306 室				
层次/总层数	3/5	楼号或幢号	4 幢	房号及部位	306
建筑面积(M ²)	116.28	房屋用途	住宅		
房屋结构	混合	实际用途	住宅		
建成年代	2014 年	其他	土地类型为出让，终止年限至 2075 年 8 月 22 日		

（二）区域状况



住宅地段	估价对象位于北临尧南路，南临环城南路，住宅程度优。
自然人文环境质量	附近无大型污染企业，环境质量较优。
基础设施配套情况	道路平坦，基础设施完备，达到“五通一平”
交通状况	附近有快1线路公交，道路平坦，交通便捷，人群流量多。
公建配套情况	附近有东至县直幼儿园、新世界购物广场、东至县尧渡镇中心学校、东至县人民医院、中国农业银行等企事业单位。

(附位置示意图)



(三) 房屋状况

结构形式	混合	建筑类型	多层
外墙装饰	防水涂料	内墙装饰	乳胶漆
地面装修	地板砖、木地板	顶棚装饰	吊顶
门窗	防盗门、塑钢窗		
设备设施状况	水、电、卫等设施已通		
其他	层高3米		

五、价值时点

本次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2019年4月19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市场价值。



估价对象	产权人	位置	产权证号	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
1	傅学斌	东至县尧渡镇人民路玉龙新村4幢306室	房地权证东至县字第20151664号	116.28	6132	713028
合计	-	-	-	-	-	713028

总价: RMB713028 元

大写人民币: 柒拾壹万叁仟零贰拾捌元整



房屋现场查勘记录表

人	傅学斌	房屋编号	房地权证东至县字第20151664号
房屋地址	东至县刘渡镇人民渠三岔桥村牛槽31室		
公交线路及距离		区域、道路及配套设施	为南路、环城南路
建筑类型	独栋	自然、人文环境	优 <input type="radio"/> 较优 <input checked="" type="checkbox"/> 一般 <input type="radio"/> 较差 <input type="radio"/> 劣 <input type="radio"/>
楼层、层数、户型	3	是否在小区内	好 <input type="radio"/> 较好 <input checked="" type="checkbox"/> 一般 <input type="radio"/> 较差 <input type="radio"/> 差 <input type="radio"/>
朝向	南向	医疗机构	东至县人民医院
教育机构	东至县刘渡镇小学、圣技	文体娱乐	
金融机构	中国农业银行	商业网点	新世界购物中心
其他设施	自来水、暖气、天然气、有线电视、宽带网络	其他	
房屋结构	砖混	建筑层数	低层 <input type="radio"/> 多层 <input checked="" type="checkbox"/> 中高层 <input type="radio"/> 高层 <input type="radio"/> 超高层 <input type="radio"/>
建筑面积	116.46㎡	房屋结构	混合 <input checked="" type="checkbox"/> 钢筋混凝土 <input type="checkbox"/> 框架 <input type="checkbox"/> 砖木 <input type="checkbox"/> 简易 <input type="radio"/>
规划用途	住宅	实际用途	住宅
建成时间	2015年	成新率	十成 <input type="radio"/> 九成 <input type="radio"/> 八成 <input checked="" type="checkbox"/> 七成 <input type="radio"/> 六成 <input type="radio"/> 五成及以下 <input type="radio"/>
层高	3.0m	设施设备	水 <input checked="" type="checkbox"/> 电 <input checked="" type="checkbox"/> 卫 <input checked="" type="checkbox"/> 气 <input checked="" type="checkbox"/> 网络 <input type="checkbox"/> 电梯 <input type="checkbox"/> 智能楼宇 <input type="checkbox"/>
外墙装饰	乳胶漆	内墙装饰	乳胶漆 <input checked="" type="checkbox"/> 壁纸 <input type="checkbox"/> 毛坯 <input type="radio"/>
地面装饰	地砖	顶棚装饰	乳胶漆 <input type="checkbox"/> 吊顶 <input checked="" type="checkbox"/> 毛坯 <input type="radio"/>
门窗	铝合金窗	其他	
土地使用情况	出让	全权委托	2015年8月22日
房屋性质	商品房	房屋用途	自住 <input checked="" type="checkbox"/> 保障房 <input type="checkbox"/> 房改房 <input type="checkbox"/> 自建 <input type="radio"/>

查勘人员 签字：何学斌

2017年4月19日

委托人签字：杨学斌 李学斌

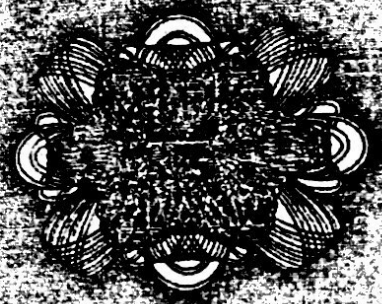
代理人签字：[Signature]



国用(2015)第0766号

土地使用者	傅学斌	宗地号	341721120066	宗地用途	住宅	取得价格	
坐落	固渡镇玉龙新村4区			宗地面积	28.79	分摊面积	
宗地号	341721120066	宗地用途	住宅	取得价格		分摊面积	
宗地用途	住宅	取得价格		分摊面积		分摊面积	
宗地用途	住宅	取得价格		分摊面积		分摊面积	

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国物权法》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。



2015年3月28日

