

房地产估价报告

皖建工(2019)房估字第341700-0254号

委托方: 池州市贵池区人民法院

估价对象: 贵池区清风路南侧, 原铅锌厂宿舍处
清风南苑4幢1701室住宅

估价人员: 杨九发 查全芳

估价日期: 2019年8月13日-2019年8月19日

安徽建工房地产土地资产评估有限公司



致委托方函

池州市贵池区人民法院：

受贵方的委托，根据估价目的（为司法处置房地产提供参考依据而评估房地产的市场价值）的要求，秉着独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，依据贵方提供的《不动产权证》（权证号：皖（2016）池州市不动产权第 0038547 号），估价师对估价对象【贵池区清风路南侧，原铅锌厂宿舍处清风南苑 4 幢 1701 室住宅，房地产权利人：章文胜，建筑面积：138.94m²，建筑结构：钢混结构，所在层：17 层，总层数：21 层，建成年代：2012 年，使用权类型：出让】进行了现场勘察。

根据《房地产估价规范》，遵循估价原则，按照估价程序，考虑到估价对象的实际情况，估价师经过认真分析研究，选用了市场比较法和成本法对该估价对象进行估价测算，并结合估价经验判断，在价值时点（二〇一九年八月十三日）时的真实、客观、合理的房地产市场价值为：人民币**壹佰零玖万零陆佰捌拾元整（¥：1090680. 元）**，单价：7850 元/m²。

安徽建江房地产土地资产评估有限公司
法定代表人签名 盖章
张勇
二〇一九年八月十九日



三、估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：池州市贵池区人民法院
住所：贵池区秋浦西路
联系电话：18956646654

(二) 估价机构

名称：安徽建工房地产土地资产评估有限公司
地址：合肥市六安路 99 号新华大厦 707 室
法定代表人：张勇
资质等级：壹级
证书编号：GA20151001
工商营业执照统一社会信用代码：913401007117944177
联系电话：13905660697 0566-2561988

(三) 估价对象

房屋状况：

估价对象坐落：贵池区清风路南侧，原铅锌厂宿舍处清风南苑 4 幢 1701 室，房地产权利人：章文胜，建筑面积：138.94m²，建筑结构：钢混结构，建成年代：2012 年，所在层：17 层，总层数：21 层，估价对象法定用途为住宅用房，实际用途为住宅。

实物状况：独立基础---无不均匀沉降，梁、柱、板承重---完好，普通粘土砖墙体---完好，外墙面为彩色涂料外立面---完好；室内顶棚涂料---完好；室内墙面白色涂料---完好，地面现浇混凝土---完好，无空鼓；混凝土现浇屋面---防水完好，未出现渗漏；防盗门、推拉窗---完好；室内开关正常；电器线路---无老化；上下水管道---畅通、完好，层高约 2.8m。估价对象目前空置未装修，其使用及维护状况较好。



土地状况：

土地四至：东西临有色宿舍楼（清风小区），南临恒泰家和园及百雅百苑住宅区，北临清风西路，位置较好。土地开发程度：“六通一平”（通路、供水、排水、通电、通讯、通气）及场地平整。

估价对象范围：

包括房屋、分摊的土地使用权面积以及附着在该估价对象房地产上的水电、地下管道、构筑物、动产、花草树木等，不包括债权债务、室内装修、特许经营权等其他财产的。

（四）估价目的

为司法处置房地产提供参考依据而评估房地产的市场价值

（五）价值时点

二〇一九年八月十三日

以估价师现场勘查时间来确定价值时点的

（六）价值定义

本估价报告中的房地产市场价值是指估价对象房地产在估价时点时的公允市场价值，该价值中包含出让土地使用权价值。

（七）估价依据

1. 《物权法》2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》1994年7月5日第七届人大八次会议通过；
3. 《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通过；
4. 《城市房地产估价管理暂行办法》建设部（1992）建房579号；



5. 《房地产估价规范》国家标准 GB/T50291-2015, 2015 年 4 月 8 日中华人民共和国住房和城乡建设部公告第 797 号;
6. 《房屋完损等级评定标准》1984 年 11 月 8 日建设部发布;
7. 《房地产估价基本术语标准》2013 年 7 月 3 日中华人民共和国住房和城乡建设部公告第 84 号;
8. 池州市房地产市场有关价格信息;
9. 估价委托书
10. 《不动产权证》权证字号: 皖(2016)池州市不动产权第 0038547 号
11. 我公司及注册房地产估价师实地查勘、调查、收集到的有关资料。

(八) 估价原则

估价原则是人们在房地产估价理论和实践的探索中, 基于对房地产价格形成和运动规律的认识, 总结出的房地产估价活动应遵循的法则或标准。目的是为了保证估价结果的同一性。

估价原则一般有以下几点:

1、独立客观公正原则: 独立是要求房地产估价师要凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价, 而不要受任何单位和个人非法干预。客观是要求房地产估价师要从客观实际出发, 反映事物的本来面目进行估价, 而不要带着自己的好恶、情感和偏见。公正是要求房地产估价师要公平正直地进行估价, 而不要偏袒相关当事人中的任何一方, 应当坚持原则、公平正直地进行估价。

2、合法原则: 是以估价对象在国家或地方的法律、法规和政策允许的范围内合法使用、合法处分为前提而进行的评估。

3、最高最佳使用原则: 是以估价对象在合法的最高最佳使用状态下而进行的评估。

4、替代原则: 是指在同一地区或同一供求范围内的类似地区的



类似房地产（用途、结构、所处地区相同或相近），能够相互替代，其价格是相近的。

5、价值时点原则：是指某房地产的价格是动态变化的，不同的时间点，其价格不同，评估的价格实质上是指在某一时点下的价格。

本次估价目的是：为司法处置房地产提供参考依据而评估房地产的市场价值，应遵循以上 5 点估价原则。

（九）估价方法

根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》，常用的估价方法有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法。

市场比较法，是将估价对象房地产与近期已发生了交易的类似房地产（指在用途、建筑结构、所处地区等方面，与估价对象房地产相同或相似的房地产）加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产价格。

收益法：是预计估价对象未来的正常收益，选用适当的资本化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。

成本法：是以开发或建造估价对象房地产或类似房地产（指在用途、建筑结构、所处地区等方面，与估价对象房地产相同或相似的房地产）所需的各项必要费用之和为基础，再加上正常的利润和应纳税金得出估价对象房地产价格。

假设开发法：是预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

基准地价修正法：是指在政府确定公布了基准地价的地区，由估价对象所处地段的基准地价，通过多种修正系数进行调整得出估价对象宗地价格。

本次评估通过估价人员现场查勘，并结合估价对象的实际情况和



房地产市场的有关情况，得知该类房地产的市场交易量较大，故选用市场比较法和成本法进行评估。

(十) 估价结果

本估价对象房地产市场价格总价值为：人民币壹佰零玖万零陆佰捌拾元整（¥：1090680.元），单价：7850 元/m²。

(十一) 估价人员

杨九发

签名、盖章：



查全芳

签名、盖章：



(十二) 估价作业日期

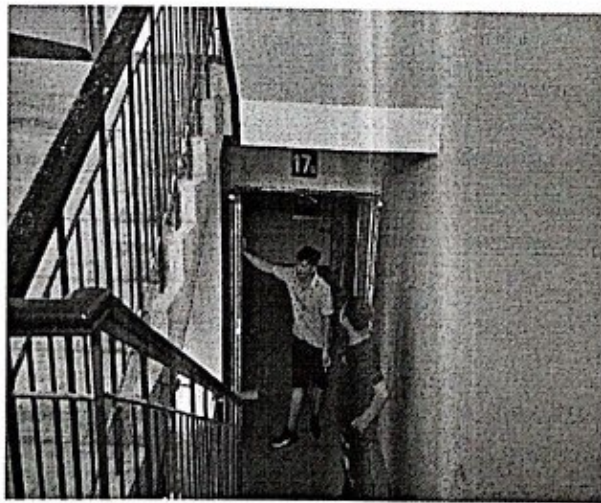
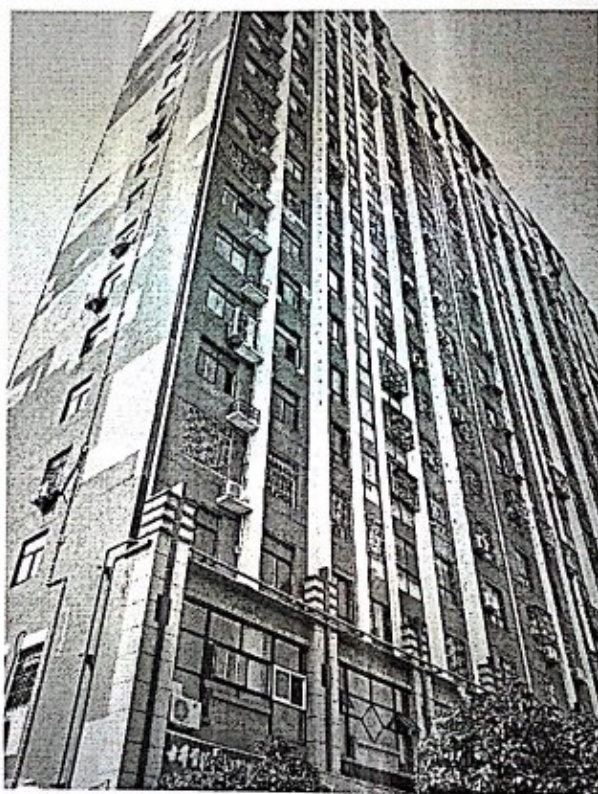
2019 年 8 月 13 日-2019 年 8 月 19 日

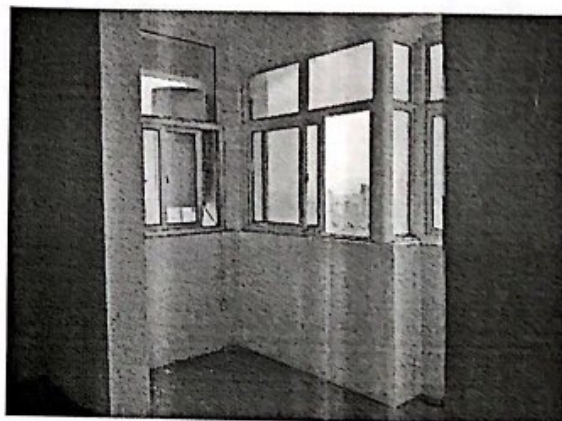
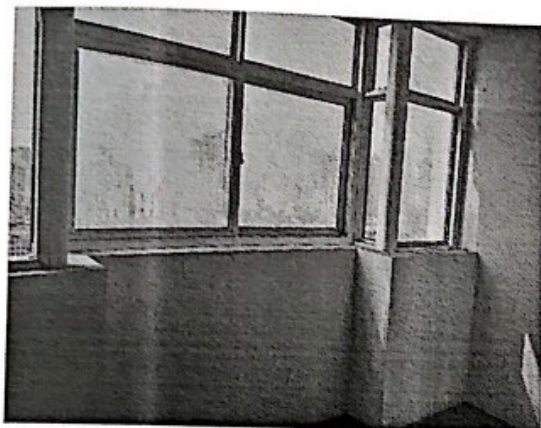
(十三) 估价报告应用的有效期

本报告评估日期为二〇一九年八月十九日，评估的市场价值自出具评估报告之日起壹年内有效。



(二) 估价对象现场查勘照片





(三) 估价对象位置图



(四) 现场查勘记录表

评估现场查勘登记表

项目名称: 清风南苑4幢1701 查勘时间: 2019.8.13 编号: _____

座落位置	贵地区清风南路南侧,原址 锦丁宿舍外清风南苑4幢1701	房屋用途	住宅	建筑面积 (m ²)	138.94
结构类型	钢混	建成日期	2012年	标准层高 (m)	2.8m
勘察部位		建筑标准		现场查勘状况	
结构部分	基础	独立基础		完好	
	墙体	空心砖墙体		完好	
	楼地面	现浇钢筋混凝土		完好	
	屋面	现浇屋面板		完好	
装修部分	门窗	塑钢窗 防盗门		完好	
	外装饰	彩色涂料		完好	
	内装饰	无		墙面水泥砂浆找平(白水泥)	
	顶棚	现浇混凝土		完好	
	细木装修	无		/	
设备部分	水电煤气	开户		开户未开通	
	单元电梯数量	2部		1部2部电梯	
房屋四至:	东:		有色宿舍楼(清风小区)		
	南:		恒泰家和园及丽阳百苑		
	西:		有色宿舍楼(清风小区)		
	北:		清风西路		
房屋区位情况	交通情况		7路公交, 20路公交		
	周边环境情况		周边住宅小区较多, 周围超市设施较全		
	基础配套设施		冲, 池, 小学		

现场勘查人员签字: _____

注 院: 陈红伟 被执行人: 李永

评估公司: 初元 申请执行人: 张永



(五) 估价对象产权证

1 690000

皖 (2016) 池州市 不动产权第 0038547 号

权利人	章文胜																				
共有情况	单独所有																				
坐落	贵池区清风路南侧，原铅锌厂宿舍处清风南苑4幢1701																				
不动产单元号																					
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权																				
权利性质	出让/拆迁还房																				
用途	土地用途：城镇住宅用地 房屋用途：住宅/																				
面积	宗地面积(m ²):12882/分摊面积(m ²):7.01 房屋面积(m ²):138.94																				
使用期限	2080年5月19日止																				
权利其他状况	共有人:																				
	共有情况:																				
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 25%;">房屋结构</th> <th style="width: 15%;">总层数</th> <th style="width: 15%;">所在层数</th> <th style="width: 45%;">房屋面积(m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>钢混</td> <td>21</td> <td>17</td> <td>138.94</td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>	房屋结构	总层数	所在层数	房屋面积(m ²)	钢混	21	17	138.94												
	房屋结构	总层数	所在层数	房屋面积(m ²)																	
	钢混	21	17	138.94																	

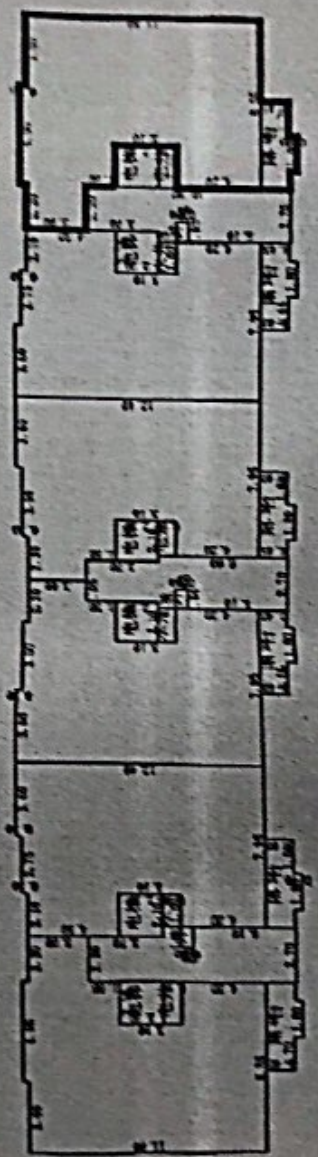


分户图

户室编码: 170201030063000817010

丘号	0063	结构	钢筋混凝土	套内建筑面积, m ²	109.45
幢号		层数	21	共有分摊面积, m ²	29.48
户号	1701	层次	17	产权面积, m ²	138.94
座落	清凤路南侧, 原铂辉厂宿舍处清凤南路4幢				

北 ↑



2016年5月26日

1:300

