

致估价委托人函

池州市中级人民法院：

受贵方委托，我公司对坐落于东至县尧渡镇尧南路外贸公司小区 10 号 1 幢 1 至 2 层、2 幢 1 层的住宅房地产（房屋和分摊的土地使用权）司法鉴定价值进行了评估。《不动产登记信息》记载房地产权利人为：姜万里，权属证书号为：房地权东字第 2009-0749 号，规划用途为：住宅，共有情况为：单独所有，结构类型为：混合，建筑面积分别为：107.35 m²，55.98 m²，总层数为：2 层，所在层：1-2 层，建成时间为：2003 年。

本公司估价人员根据估价目的并结合国家现行有关法律、法规和政策规定，经详实的实地查勘和市场调查，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，按照必要的估价程序，选用市场法、收益法等估价方法并结合估价经验，对估价对象实际情况和影响估价对象房地产市场价值的相关因素进行了认真细致的分析和测算，现将估价情况摘述如下：

估价目的：为房地产司法鉴定提供房地产市场价值参考依据。

价值定义：房地产司法鉴定价值为估价对象房地产于估价时点的市场价值。

估价时点：2019 年 9 月 6 日（本报告委托之日）

估价结果：（计价币种：人民币）

房号	建筑面积	折合单价	估价对象在估价时点的司法鉴定价值	人民币大写
东至县尧渡镇尧南路外贸公司小区 10 号 1 幢 1 至 2 层、2 幢 1 层	163.33 m ²	8480 元/m ²	138.50 万元	壹佰叁拾捌万伍仟元整
合计			138.50 万元	人民币大写：壹佰叁拾捌万伍仟元整

估价报告应用的有效期：本估价报告自出具之日起，有效期为壹年。

本次提交委托方估价报告份数：共四份；复印无效。



扫描全能王 创建

北京华瑞益资产评估咨询有限公司



扫描全能王 创建

注册房地产估价师声明

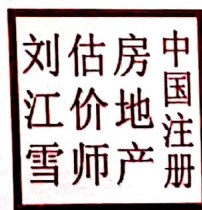
我们郑重声明：

- 一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 二、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。
- 三、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。
- 四、我们依照中华人民共和国国家标准（GB/T50291-2015）《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 五、注册房地产估价师于2019年9月20日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录。但实地查勘仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。并特别地，勤勉尽责了解司法鉴定房地产的法定优先受偿权利等情况，视情况对委托人提供的有关情况 and 资料进行核查。
- 六、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。
- 七、本报告中所必需的估价对象有关情况和资料均由委托方提供，委托方应对其真实性、合法性、完整性负责。因资料失实造成评估结果有误差的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- 八、本报告估价结果仅供委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途，凡因委托人使用不当引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- 九、未经估价机构书面同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供，亦不得以其他任何方式公开发表。报告解释权为本评估机构所有。
- 十、参加本次估价的注册房地产估价师：

郭波 （签名）：
注册号： 3720100018



刘江雪 （签名）：
注册号： 1320030018



估价假设和限制条件

一、本次估价的假设前提

1、本报告估价结果是估价对象在 2019 年 9 月 6 日的市场价值（本次考虑到估价对象为短期内完成拍卖行为、一次性付款的特点，其价值可能会略低于市场价），该价值是在估价对象同一时点的市场基础上形成的。所谓市场价值是指估价对象在诸多假设条件下最可能形成的交易价格，这些假设条件主要有：

- ①具有一个公开、比较活跃、发达的房地产市场；
- ②估价对象能够自由地在市场上进行交易活动；
- ③交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；
- ④交易是在理性及非强制情况下自愿进行的，双方都能够掌握必要的市场信息，不考虑特殊买者的附加出价；

⑤为使交易完成以及达成合理成交价格，需有一个合理的谈判周期，在这个周期内，市场状况、物理状态等是相对静止不变的。

2、估价对象现状用途符合最高最佳使用原则。

3、估价对象在估价时点处于完好状态并满足基本使用功能，能够按照规划用途在合理的使用期限内持续有效地使用。

4、本次评估中，估价人员没有考虑估价对象原有的抵押权及其担保物权，也没有考虑原有的租赁权及其他用益物权对估价对象价值的影响。

5、本次估价装潢价值评估范围为室内不可移动装潢部分（如：地面地砖、墙面砖等），不考虑家具、电器等方面的价值。

6、本报告的估价时点为委托方的委托日期即：2019 年 9 月 6 日，估价人员的现场查看之日为 2019 年 9 月 20 日。本次估价以估价对象于现场查看之日的权益状况和实物状况与估价时点的状况是一致的，并以此作为本次估价的前提。

二、未经调查确认或无法调查确认的资料数据

1、本报告提供的在假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值，估价对象于估价时点未设立抵押或原有抵押已经注销、未拖欠建筑工程款等，法定优先受偿款为零。本次估价以此为依据进行，并对假设前提不承担相应责任。

2、估价人员未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次估价假设



估价对象无基础、结构等方面的重大质量问题，并对此假设前提不承担相应责任。

3、估价对象在估价时点处于完好状态并满足基本使用功能，能够按照规划用途在合理的使用期限内持续有效地使用。

4、本次评估中，估价人员没有考虑估价对象原有的抵押权及其担保物权，也没有考虑原有的租赁权及其他用益物权对估价对象价值的影响。

三、估价中未考虑的因素及一些特殊处理

1、估价结果是反映估价对象于估价时点、在本次估价目的下的市场价值参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策变化、市场供应关系变化、市场结构变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果将随之发生相应变化。

2、估价结果未考虑未来可能发生的处置风险。但在本估价报告中已对有关问题进行了一定的分析和提示。

3、估价结果未考虑估价对象及其运营企业已承担的债务、新的债务，以及运营决策失误或市场运作失当等因素，对其价值的影响。

4、估价结果未考虑估价对象租赁、抵押、查封等因素的影响。

四、本估价报告使用的限制条件

1、本估价报告按估价目的提供给委托人使用，不作他用。若改变估价目的而使用本估价报告，需向本估价公司咨询后做必要修正，甚至重新估价。

2、本估价报告仅供委托人使用，未经本公司同意，不得向委托人和估价报告审查部门之外的任何单位和个人提供。报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

3、房地产估价结果具有很强的时效性，在一定条件和环境下得出的结果只适用于特定的时期。因此，本次估价的结果是估价对象在估价时点下的价值，不能将该估价结果作为估价对象在其他时点下的价值；同时本估价报告的应用必须在本报告所确定的应用有效期内。

4、本估价报告应用的有效期为自出具估价报告之日起原则上为一年，自 2019 年 10 月 22 日至 2020 年 10 月 21 日止。

5、在有效期内，如果国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，致使房地产市场价格波动较大，或估价对象本身状况发生较大变化，并且对估价结果产生明显影响时，有效期应当不超过半年。委托方如继续使用本估价报告，应委托估价机构



进行相应调整或重新估价。如果使用本估价结果的时间超出上述应用有效期，我们对此结果造成的损失不负任何责任。

五、其他声明事项

出于职业责任，我们与委托方进行必要沟通，避免对本估价报告使用不当的情况发生，提示估价报告使用者合理并恰当使用估价报告，并声明不承担相关当事人决策的责任。



房地产估价结果报告

一、委托方

姓名：池州市中级人民法院

联系电话：0566-2099006

二、估价方

估价机构：北京华瑞行房地产评估咨询有限公司

资质等级：一级

资质证书编号：建房估证字 [2012] 077 号

资质证书有效期：2018 年 7 月 1 日至 2021 年 6 月 30 日

营业执照注册号：91340200734985136M

营业期限：2002 年 02 月 28 日至 2023 年 02 月 27 日

法定代表人：程群

机构地址：北京市朝阳区安苑路 11 号西楼 306 室

三、估价对象

(一) 估价对象界定

本次估价对象范围为委托方产权范围内的房屋和分摊的土地使用权。

(二) 估价对象概况

1、估价对象位置

估价对象是指位于东至县尧渡镇尧南路外贸公司小区 10 号 1 幢 1 至 2 层、2 幢 1 层的住宅房地产，坐落于尧南路北侧，该估价对象四至：东至城南巷，南至尧南路，西至建设路，北至建德路。

2、估价对象实物状况

东至县尧渡镇尧南路外贸公司小区 10 号 1 幢 2 幢状况：估价对象所在占地面积一般，形状较规则，地势较平坦，地质条件较好。场地平整，基础设施完善程度高，为“六通一平”。

建筑物状况：估价对象，所在楼房为东西走向、南北朝向的 1-2 层的住宅房产。建筑质量完好，建成于 2003 年。室内通风、采光状况较好。室内装饰装修及设施设备状况详见下表：



九、估价方法

根据《房地产估价规范》，通行的房地产价格评估主要方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法等。本报告估价方法的选择按照房地产估价的技术规范，根据当地房地产市场情况并结合估价对象具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。估价人员在实地查勘并结合实际状况的基础上认为，估价对象为住宅用房，住宅房地产的转售转租比较频繁，较易获得比较实例，宜采用比较法进行估价；同时住宅用房可对外租赁具有获取收益能力，可采用收益法进行估价。

1、比较法是将估价对象与在价值时点近期有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作适当修正（交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等）。以此估算估价对象客观合理价格的一种估价方法。

2、收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬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的一种估价方法。

十、估价结果

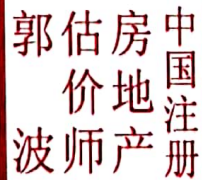
估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，经过周密准确的测算，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，综合分析考虑，最终确定的评估结果如下：

房号	建筑面积	折合单价	估价对象在估价时点的司法鉴定价值	人民币大写
东至县尧渡镇尧南路外贸公司小区10号1幢1至2层、2幢1层	163.33 m ²	8480 元/m ²	138.50 万元	壹佰叁拾捌万伍仟元整
合计		138.50 万元	人民币大写：壹佰叁拾捌万伍仟元整	

十一、注册房地产估价师

郭波（签名）：

注册号：3720100018



刘江雪（签名）：

注册号：1320030018



十二、估价作业期

2019年9月6日至2019年10月22日

十三、有关说明

1、估价结果是估价人员模拟市场形成价格的机制和过程将估价对象客观存在的价格或价值揭示、显示出来。估价结果不应当被认为是



扫描全能王 创建

估价对象可实现价格的保证。

2、关于估价对象权属证件的合法性、有效性

登记机关将在办理转让、拍卖、抵押登记时予以确认，权属有瑕疵的依法不能办理相关手续，我们提请报告使用人关注此点。

3、本估价报告

正本一式四份，其中三份交由估价委托人使用，一份为本公司留档，除此以外的任何形式的非正本均无使用效力。

本估价结果仅供委托方参考出于职业责任，避免对本估价报告使用不当的情况发生，提示估价报告使用者合理并恰当使用估价报告，并声明不承担相关当事人决策的责任。

北京华瑞行资产评估咨询有限公司



二〇一九年十月二十二日



估价技术报告

一、估价对象实物状况描述与分析

估价对象是指位于东至县尧渡镇尧南路外贸公司小区 10 号 1 幢 1 至 2 层、2 幢 1 层的住宅房地产，坐落于尧南路北侧，该估价对象四至：东至城南巷，南至尧南路，西至建设路，北至建德路。

2、估价对象实物状况

东至县尧渡镇尧南路外贸公司小区 10 号 1 幢 2 幢状况：估价对象所在占地面积一般，形状较规则，地势较平坦，地质条件较好。场地平整，基础设施完善程度高，为“六通一平”。

建筑物状况：估价对象，所在楼房为东西走向、南北朝向的 2 层的住宅用房。建筑质量完好，建成于 2003 年。室内通风、采光状况较好。室内装饰装修及设施设备状况详见下表：

类别-楼层	墙面	地面	天棚	门窗	设施设备	设计用途	维护保养
东至县尧南路外贸小区 10 号 1-2 幢	乳胶漆粉刷，墙砖	地砖、地板	乳胶漆粉刷、扣板吊顶	铁门、入户防盗门、木门、玻璃推拉门、铝合金窗户	通上、下水、供电	住宅	一般

3、估价对象权益状况

《不动产登记信息》记载，房屋坐落：东至县尧渡镇尧南路外贸公司小区 10 号 1 幢 1 至 2 层、2 幢 1 层的住宅用房，房地产权利人：姜万里，权属证书号：房地权东字第 2009-0749 号，设计用途：住宅，结构类型：混合，建筑总面积：107.35 m²，55.98 m²，总层数：2 层，所在层：1-2 层，建成时间：2003 年。

二、市场背景描述与分析

近几年，池州房地产业在国家一系列宏观调控政策的引导下发展速度较快，房地产开发总体保持着健康稳定的增长态势，房价直线上涨，但未出现大起大落。针对商业房地产而言，由于其通常状况下价值量加大，市场需求量受区位影响较大，商业繁华程度越高地区的需求量越大，价格也越高。

池州市位于安徽省西南部，是长江南岸重要的滨江港口城市 and 历史文化名城。池州市是“两山一湖”旅游区的重要组成部分，全市生态环境良好，经济与人口、环境协调发展，成



2、收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬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的一种估价方法。

根据比较法和收益法估算得到的估价对象评估价格，估价人员进行综合分析及对市场行情充分考虑，对两种方法结果给予加权平均或对不适宜的方法进行取舍，最终得出估价对象估价结果。

五、估价测算过程

1、比较法测算过程

(1) 比较法计算公式：

我们采用直接法比较公式，即为：

$$\text{比准价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{\text{交易情况修正系数}}{100} \times \frac{\text{市场状况调整系数}}{100} \times \frac{\text{区位状况调整系数}}{100} \times \frac{\text{实物状况调整系数}}{100} \times \frac{\text{权益状况调整系数}}{100}$$

在上式中，交易情况修正的分子为 100，表示以正常市场价值为基准；市场状况调整的分母为 100，表示已成交日期时的价格为基准；区位状况、实物状况、权益状况调整的分子为 100，表示以估价对象的房地产状况为基准。

(2) 编制比较因素条件说明表

选择与估价对象属于同一供求区域内的三个近期已发生交易的类似房地产作为可比实例并编制比较因素条件说明表。

比较因素	比较对象	估价对象	比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
比较实例		尧南路外贸公司 小区住宅	尧南路住宅	尧南路住宅	尧南路住宅
地理位置		尧南路	尧南路	尧南路	尧南路
交易日期		—	2019 年 9 月	2019 年 8 月	2019 年 9 月
交易情况		—	正常	正常	正常
建筑面积 m ²		107.35 / 55.98	120.00	109.00	100.00
成交单价 元/m ²		—	8400	8680	8360
区 位 状 况	所在层/总层数	1-2/2	1-2/2	3/5	4/6
	房屋朝向	朝南	朝南	朝南	朝南
	楼宇位置优劣度	较优	较优	较优	较优
	距区域中心距离	较近	较近	较近	较近
	环境质量优劣度	基本无污染	基本无污染	基本无污染	基本无污染



说明：运营费用主要包括物业管理费、租赁税费、水电费、维修费、保险费等，通过市场调查了解，具体运营费用根据估价对象该类房地产租赁市场的实际状况确定。

3、价格确定

综合分析上述两种方法的测算结果，考虑估价对象为住宅用房的特性及房地产价格的合理性，以上两种方法所测算出的价格，从不同角度反映了估价对象的价格水平，但因池州市房地产租赁市场欠完善，市场租金标准相对较低，导致收益法计算结果偏低，而市场法的结果更能真实反映出估价对象在估价时点的价格。经估价师反复研究商榷，估价师经综合分析决定本次估价只采用市场比较法计算结果作为最终结果，舍去收益法计算结果。

六、估价结果确定

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，经过周密准确的测算，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，综合分析考虑，最终确定的评估结果如下：

房号	建筑面积	折合单价	估价对象在估价时点的司法鉴定价值	人民币大写
东至县尧渡镇尧南路外贸公司小区10号1幢1至2层、2幢1层	163.33 m ²	8480 元/m ²	138.50 万元	壹佰叁拾捌万伍仟元整
合计	138.50 万元 人民币大写：壹佰叁拾捌万伍仟元整			



东至县不动产登记查档证明

收件编号: G20190116-0000175

房屋自然状况					
房屋坐落	东至县尧渡镇尧南路外贸公司小区10号1幢1至2层			不动产单元号	341721170065GB00056F000001
幢号	所在层	层号	建筑面积	房屋用途	单元状态
1幢	1	1	107.35	/住宅	房产:有查封,有抵押,宗地有查封,有抵押

房屋权利信息					
所有权人	姜万里		产权证号	房地权东字第2009-0749号	
权利类型	4		权利性质		
登记时间	2011-07-29		注销时间		
共有权人	姜万里		证件类型	证件号	共有份额
姜万里			身份证	34292119741001023X	
申请执行人	抚州市临川区人民法院		查封文号	发文日期	起始日期
			(2011)临执字第534-6号	2013-03-07	2013-02-04
	东至县人民法院		(2013)东民一初字第01305号	2013-11-29	2013-11-26
			2014东执字第00513号	2016-07-09	2016-07-08
	江西省抚州市临川区人民法院		(2011)临执字第534-6号	2015-03-03	2015-02-04
抵押权人	抵押义务人	不动产登记证明号	起始日期	终止日期	抵押金额
池州市银通担保股份有限公司	姜万里	房地权东他字第20121492号	2012-09-17	2017-09-17	200
原购房价格	0				
备注					

房屋自然状况					
房屋坐落	东至县尧渡镇尧南路外贸公司小区10号2幢1层			不动产单元号	
幢号	所在层	层号	建筑面积	房屋用途	单元状态
2幢	1	1	55.98	/住宅	房产:有查封,有抵押,宗地有查封,有抵押

房屋权利信息					
所有权人	姜万里		产权证号	房地权东字第2009-0749号	
权利类型	4		权利性质		
登记时间	2011-07-29		注销时间		



共有权人		证件类别	证件号		共有份额	
姜万里		身份证	34292119741001023X			
申请执行人		查封文号	发文日期	起始日期	终止日期	
抚州市临川区人民法院		(2011)临执字第534-6号	2013-03-07	2013-02-04	2015-02-04	
东至县人民法院		(2013)东民一初字第01305号	2013-11-29	2013-11-26	2015-11-26	
		2014东执字第00513号	2016-07-09	2016-07-08	2019-07-07	
江西省抚州市临川区人民法院		(2011)临执字第534-6号	2015-03-03	2015-02-04	2016-02-04	
抵押权人	抵押义务人	不动产登记证明号	起始日期	终止日期	抵押金额	抵押方式
抚州市银通担保股份有限公司	姜万里	房地权东他字第20121492号	2012-09-17	2017-09-17	200	最高额抵押
原购房价格	0					
备注						

以上查询结果仅供查询人在使用作参考，查询人对查询结果中涉及国家机密、个人隐私、商业秘密的信息负有保密义务，不得泄露给他人，不得用于非法用途。

办理人：陈丹
 办理时间：2019年01月16日 10:44:41

