

房地产估价报告



扫描二维码获取报告信息

天瑞华房[2019]0137号

估价项目名称：池州市贵池区百荷园小区1幢201室共69.39m²住宅房地
产市场价值评估

委托方：池州市贵池区人民法院

估价方：安徽天瑞华房地产评估有限公司

估价人员：耿琴、方涛

估价作业日期：2019/11/19 - 2019/11/21

报告备案编号：1053657392170

可在皖房网报告查询平台查询真伪

报告日期:2019/11/29



扫描全能王 创建

房地 产 估 价 报 告

项 目 名 称：池州市贵池区百荷园小区 1 幢 201 室共 69.39
m²住宅房地产市场价格评估

委 托 方：池州市贵池区人民法院

评 估 机 构：安徽天瑞华房地产评估有限公司

注册房地产估价师：耿 琴 方 涛

估价作业日期：2019 年 11 月 19 日至 2019 年 11 月 21 日

估价报告编号：天瑞华房（2019）0137 号



目 录

一、致估价委托方函	3
二、注册房地产估价师声明	4
三、估价假设和限制条件	5
四、房地产估价结果报告	7
(一) 估价委托方	7
(二) 估价机构	7
(三) 估价对象	7
(四) 估价目的	8
(五) 价值时点	8
(六) 价值类型	9
(七) 估价依据	9
(八) 估价原则	10
(九) 估价方法	11
(十) 估价结果	12
(十一) 估价人员	12
(十二) 估价作业日期	12
(十三) 估价报告使用期限	12
五、附件	13



致委托方函

池州市贵池区人民法院：

我公司接受贵院的委托，对章萌根位于池州市贵池区百荷园小区1幢201室共69.39 m²住宅房地产市场价值进行评估，价值时点为2019年11月19日，估价目的是：为池州市贵池区人民法院执行涉案房地产提供市场价值参考。

根据贵院提供的有关资料，本公司估价师依据国家标准GB/T50291-2015《房地产估价规范》及国家相关法律、法规和政策规定，在了解和分析估价对象实际情况的基础上，本着独立、客观、公正、合法等原则，遵循必要的估价程序，结合估价人员的经验和对影响房地产价值因素的分析、计算，确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为：

评估总价：人民币630,755.00元

总价大写：人民币陆拾叁万零柒佰伍拾伍元整

房地产估价结果明细表

序号	项目	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
1	池州市贵池区百荷园小区1幢201室	69.39	9,090.00	630,755.00
一、市场价值合计		—	—	630,755.00

以上内容摘自房地产估价报告，欲了解本估价项目的全面情况，请认真阅读房地产估价报告书全文。

安徽天瑞华房地产评估有限公司

法定代表人：



二〇一九年十一月二十一日



注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
2. 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，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
3. 我们与本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。
4. 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。
5. 我们已于2019年11月19日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，内部现状为客厅瓷砖，房间木地板，厨房卫生间墙面瓷砖等老式简单装修，设定本次估价对象内部装潢为简装，并将勘察之日确定为价值时点；根据实地勘察，估价对象不动产权利及其他事项登记信息上登记面积为69.39 m²，参加实地查勘人员有：耿琴（房地产估价师）、方涛（房地产估价师）。

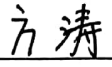
参与本次估价项目的估价师对本报告中的估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6. 本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

7. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
8. 本报告不作土地、房产权属确认的依据。
9. 本报告最终解释权为安徽天瑞华房地产评估有限公司所有。

注册房地产估价师：耿 琴（签字）

注册号：3419980043

注册房地产估价师：方 涛（签字）

注册号：3420130051

二〇一九年十一月二十一日



估价的假设和限制条件

(一) 假设条件

- 1、根据估价对象的用地现状，基础设施设定为“六通”（即：通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气）标准。
- 2、根据委托方提供的《房地产权证》证载信息，估价对象登记用途为住宅，按照最佳最有效使用的原则，估价对象房地产最佳利用状态为住宅。
- 3、估价对象无权属争议，估价对象建筑面积以委托方提供的《房地产权证》建筑面积为准。
- 4、委托方未提供估价对象《国有土地使用权证》。本次评估假设估价对象拥有完全产权，其房地产于价值时点无他项权利存在。
- 5、本报告估价结果是估价对象于价值时点当时市场状况下形成的客观合理价格。
- 6、委托方向本估价机构提供的有关证件、资料 and 陈述的情况是真实的；其所提供的数据我们未经现场测量，并假设其为真实、准确的。
- 7、此次评估是严格按照《城市房地产管理法》、《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]等有关法律、法规和技术规范的规定执行。

(二) 限制条件

- 1、此次评估的估价对象价值为估价对象满足上述各条的假设前提下于价值时点的房地产总体价值，包括其对应分摊的土地使用权价值。
- 2、本估价结果是根据本次估价目的，对估价对象在保持现状使用状态下评估测算出的，仅作为委托方在执行涉案房地产时提供价值参考依据，不得用于其它目的，若用于其他用途，对使用者造成的损失，我公司不承担任何责任。
- 3、本估价报告不作为估价对象权属确认的依据。
- 4、本报告对估价对象市场价格的把握，仅相对于价值时点的假设条件、市场状况而言，并未考虑市场价格波动、税率变化、国家经济政策发生变化以及其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响。使用者应当充分考虑估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产价值可能产生的影响；应当定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产价值



进行再评估。

5、本报告包括封面、致委托方函、估价师声明、估价的假设和限制条件、房地产估价结果报告、附件共六部分，必须完整使用方为有效，对使用本报告中部分内容而导致的损失，我公司不承担任何责任。此外，房地产估价技术报告仅供估价机构内部存档用，不提供给委托方，有关技术问题由本评估公司负责解释。



房地产估价结果报告

天瑞华房(2019)0137号

一、委托估价方

姓名：池州市贵池区人民法院
住所：东湖中路229

二、受托估价方

机构名称：安徽天瑞华房地产评估有限公司
法人代表：耿琴
机构地址：马鞍山市花山区湖东北路5号4楼
资质等级：房产估价机构：贰级 GE0901
资质有效期限：2019/10/12-2022/10/12
土地估价机构：备案编号：2018340085
联系人：邹俊
联系电话：0555-2360501

三、委估对象

1、估价对象范围

本次估价对象为位于池州市贵池区百荷园小区1幢201室成套住宅，包括其对应的土地使用权，房屋总建筑面积为69.39 m²，房地产权利人：章萌根。

2、估价对象权属状况

2.1 估价对象建筑物权属登记状况

根据委托方提供的《房地产权证》，房地产权利人：章萌根；不动产权证号：贵房权证贵池市字第2000001673号；房屋产别：私产；其他情况详见下表：

表1 委估对象房地产权证登记状况一览表



不动产权证号	房地座落	栋号	总层数	所在层数	房屋结构	建筑面积 (m ²)
贵房权证贵池市字第 2000001673 号	池州市贵池区百荷园小区 1 幢	1	6	2	混合	69.39

2.2 估价对象土地权属登记状况

委托方未提供估价对象国有土地使用权证，本次评估设定为国有出让住宅土地使用权。

3、估价对象实物状况

(1) 估价对象建筑物状况

委估房地产位于池州市贵池区百荷园小区 1 幢 201 室，于价值时点，房屋实物状况详见下表：

表 2 委估房产实物状况一览表

房屋坐落	总层数	所在层数	面积 (m ²)	结构	设施及装潢
池州市贵池区百荷园小区 1 幢	6	2	69.39	混合	客厅瓷砖，房间木地板，厨房卫生间墙面瓷砖等老式简单装修。

(2) 估价对象土地状况

估价对象土地为池州市贵池区百荷园小区 1 幢 201 室所分摊的土地使用权，宗地实际开发程度为宗地红线内外通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气“六通”及红线内土地平整“一平”。委估对象土地水文地质状况一般，周围环境一般，对外交通状况较优，周边土地利用状况多为住宅用地。

四、估价目的

委托方池州市贵池区人民法院拟执行涉案房地产，特委托安徽天瑞华房地产评估有限公司对估价对象房地产市场价格价值进行评估，为其提供客观、公正的价值参考。

五、价值时点

本次评估以房地产估价师完成对估价对象的现场查勘之日，即 2019 年 11 月 19 日作为价值时点。



六、价值类型

根据房地产评估的技术规程和项目的具体要求，本次评估采用的是公开市场价值标准，本次估价结果中的房地产价值是指估价对象于价值时点2019年11月19日在现状利用条件下的房屋所有权及分摊国有出让土地使用权的公开市场价值。其中分摊国有出让土地使用权价值是指估价对象土地用途为住宅，土地性质为出让，实际开发程度为宗地红线外“六通”（通路、供电、供水、排水、通讯及供气）及红线内场地平整条件下的土地使用权价值。

七、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- 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、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
- 6、《司法鉴定程序通则》；
- 7、《关于人民法院对外委托司法鉴定管理规定》（法释[2002]8号）；
- 8、《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》（法释[2004]16号）；
- 9、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》（法释[2000]44号）；
- 10、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖、和变卖工作的若干规定》；
- 11、《最高人民法院关于人民法院执行设定抵押的房屋的规定》（法释[2005]14号）；
- 12、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释（2018）15号）；
- 13、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办（2018）273号）；



14、国务院、建设部、安徽省、滁州市市政府颁布的有关法规和政策文件。

(二) 本次估价采用的技术规程

《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015)；

(三) 委托方提供的有关资料

1、池州市贵池区人民法院委托书《委托编号：(2019)皖 1702 执 720 号》；

2、不动产登记信息；

(四) 估价机构和估价人员搜集掌握的有关资料

1、估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料；

2、估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象权属、现状利用等方面的资料；

3、估价对象所在区域相同或类似房地产近期租售信息；

八、估价原则

在本次估价作业中，我们遵循的原则主要有下列五项：

1、独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

2、合法原则

遵循合法原则，首先要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

3、最高最佳使用原则

所谓最高最佳使用，要求房地产估价应以估价对象的最高最佳使用



为前提进行。它是指法律上允许，技术上可能，经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

4、替代原则

替代原则要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。同一供求范围是指与估价对象相同或相近的房地产所处的区域范围。

5、价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点上的客观合理价格或价值。估价不是求取估价对象在所有时间上的价格，而是求取估价对象在某一时点上的价格，而这一时点不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这一时点即是价值时点。

九、估价方法

一般而言，求取房地产市场价值时，主要的估价方法有收益法、市场比较法、基准地价修正法、假设开发法、成本法等。不同的估价方法从不同的角度反映了房地产在一定权利状态及一定时点的价值水平，只是各种方法的适用条件、特点、对资料的要求有所不同，需根据特定的估价目的、估价对象、市场情况等选择适宜的估价方法。

本公司估价师结合估价对象的具体状况，在对其进行实地勘察（包括对估价对象地理位置、周围环境及其建筑、结构及配套设施等），以及类似房地产调查，按照评估程序，认真分析了影响估价对象价值的相关因素后认为，估价对象为住宅用房，所在区域类似房地产具有较为活跃和成熟的买卖和租赁市场，故采用市场比较法进行评估。

所谓市场比较法是指将估价对象与在价值时点的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做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值，其计算公式为：

估价对象比准价格=比较案例房地产楼价×



$$\frac{\text{正常交易情况修正系数}}{\text{比较案例房地产情况修正系数}} \times \frac{\text{估价对象区域因素条件指数}}{\text{比较案例房地产区域因素条件指数}} \times \frac{\text{估价对象个别因素条件指数}}{\text{比较案例房地产个别因素条件指数}} \times \frac{\text{估价对象正常交易期日修正系数}}{\text{比较案例房地产正常交易期日修正系数}}$$

十、估价结果

根据贵院提供的有关资料，本公司估价师依据国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》及国家相关法律、法规和政策规定，在了解和分析估价对象实际情况的基础上，本着独立、客观、公正、合法等原则，遵循必要的估价程序，结合估价人员的经验和对影响房地产价值因素的分析、计算，确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为：

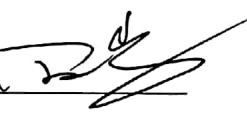
评估总价：人民币630,755.00元

总价大写：人民币陆拾叁万零柒佰伍拾伍元整

房地产估价结果明细表

序号	项目	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
1	池州市贵池区百荷园小区1幢201室	69.39	9,090.00	630,755.00
一、市场价值合计		—	—	630,755.00

十一、估价人员

注册房地产估价师：耿 琴 (签字) 

注册号：3419980043

注册房地产估价师：方 涛 (签字) 方涛

注册号：3420130051

十二、估价作业日期

从2019年11月19日至2019年11月21日。

十三、本评估报告的有效期限

一年（从2019年11月21日至2020年11月20日止）。



附 件

附件1、池州市贵池区人民法院委托书

附件2、委估房地产《房地产权证》

附件3、委估房地产区域位置图

附件4、委估房地产现状照片

附件5、估价机构营业执照及资质证书复印件

附件6、估价人员资格证书复印件



池州市贵池区人民法院

委托书

(2019)皖 1702 执 720 号

安徽天瑞华房地产评估有限公司：

我院在执行池州市银通融资担保股份有限公司与池州科星贸易有限公司,章萌根,曹文芳,章文胜 追偿权纠纷一案中,需确定下列财产的处置参考价。依照《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定,委托你机构对财产进行评估,请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的,应当在期限届满五日前申请延长期限,延期次数不超过两次,每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

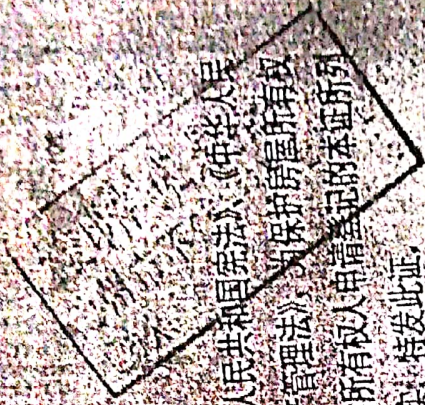
池州市贵池区百荷园小区 1 幢 201 室。

2019年11月18日



扫描全能王 创建

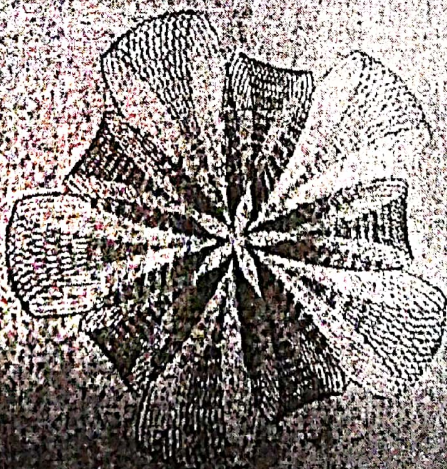
号
贵 房地权证贵池市 字第 2000001673



根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《保护房屋所有权人的合法权益》、对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



发证机关盖章



中国房地产权属证明



扫描全能王 创建

5

房屋所有人		章浦根		黄浦区百禧园小区		产别		房屋		设计用途	
房屋坐落	房屋(幢)号	房屋层数	所在层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途	房屋层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途	
201	201	6	6	6	59.39	住宅	6	6	59.39	住宅	
共有人		章浦根		共有权证号		211119		1.4/10.12		1.4/10.12	
土地坐落		黄浦区百禧园小区		土地使用情况		使用面积(平方米)		使用期限		年 月 日至 年 月 日	
房屋用途		住宅		房屋价值		房屋价值(元)		约定日期		交付日期	

附 记

房改总面积69.39
其中含公摊面积10.12

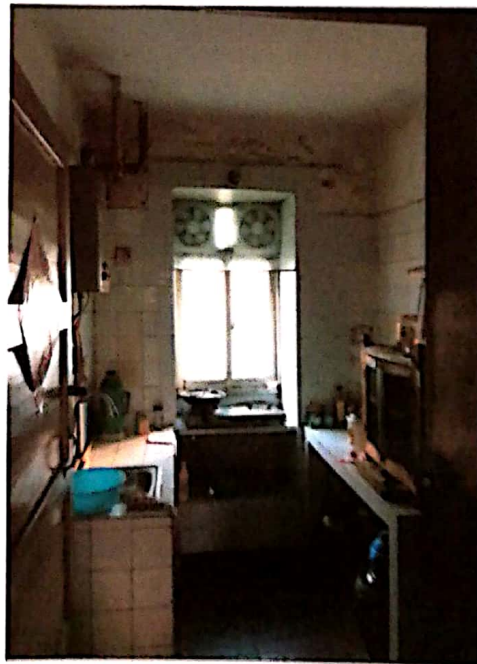
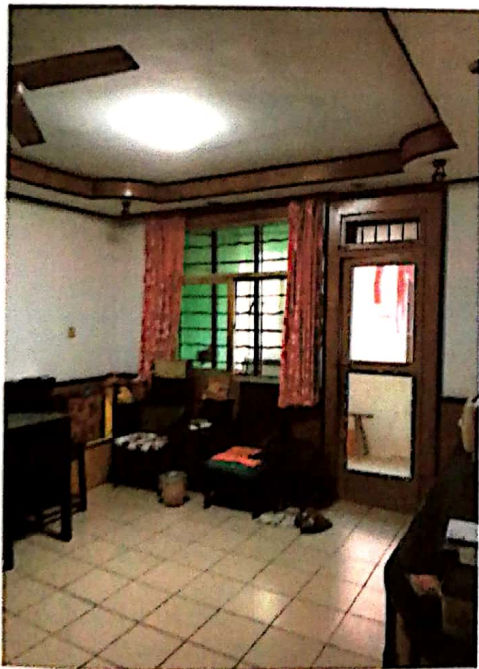
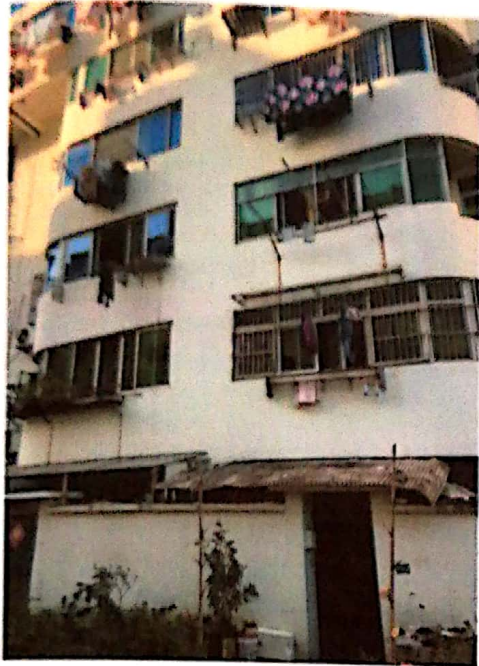


黄浦区房屋
管理办公室



扫描全能王 创建

估价对象现状利用照片





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91340500777366167E(1-1)

名称 安徽天瑞华房地产评估有限公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 住所 安徽省马鞍山市雨山区鹊桥二村20栋1号
 法定代表人 耿琴
 注册资本 壹佰万圆整
 成立日期 2005年07月12日
 营业期限 / 长期
 经营范围 土地评估、房地产评估、房地产经纪, 房地产咨询与策划, 货物及服务招标、竞争性谈判、询价等采购代理业务, 政府采购咨询服务, 会计业务咨询, 苗木评估, 司法鉴定估价服务, 各类单项资产评估, 企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



2018年07月20日

每年1月1日至6月30日填报年度报告

企业信用信息公示系统网址: <http://www.ahcredit.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



扫描全能王 创建

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：安徽天瑞华房地产评估有限公司
法定代表人：耿琴
(执行事务合伙人)

住所：安徽省马鞍山市雨山区薛埠二村20栋1号

统一社会信用代码：91340500777366167E

备案等级：二级

证书编号：CE0901

有效期限：2019年10月12日至2022年10月12日



发证机关(公章)

中华人民共和国住房和城乡建设部制



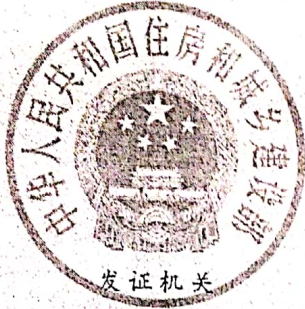
扫描全能王 创建

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00141027

姓名 / Full name

耿琴

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

340503196807040428

注册号 / Registration No.

3410980043

执业机构 / Employer

安徽天瑞华房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-9-14

持证人签名 / Bearer's signature

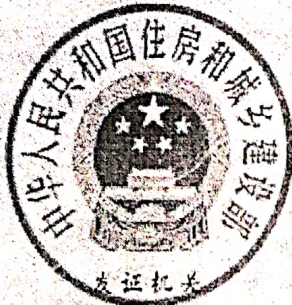


本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00178325

姓名 / Full name

方涛

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

342823197209210018

注册号 / Registration No.

3420130051

执业机构 / Employer

安徽天瑞华房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-6-5

持证人签名 / Bearer's signature



扫描全能王 创建