

VALUE EVALUATION OF REAL ESTATE MARKET

VALUE  
EVALUATION  
OF  
REAL ESTATE MARKET

# 房地产市场价值 评估报告

安徽建工房地产土地资产评估有限公司

评估报告请复印后归还



扫描全能王 创建

# 房 地 产 估 价 报 告

皖建工（2019）房估字第 341700-0203 号

委 托 方：池州市贵池区人民法院

估价对象：池州市长江南路高层集中区以西，石  
城大道以北清溪凯旋门一期 9 幢  
17A02 室住宅

估价人员：杨九发      查全芳

估价日期：2019 年 4 月 23 日-2019 年 4 月 28 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》（皖（2017）池州市不动产权第 0101397 号），估价师对估价对象【池州市长江南路高层集中区以西，石城大道以北清溪凯旋门一期 9 幢 17A02 室住宅，房地产权利人：何毛英，建筑面积：144.86m<sup>2</sup>，建筑结构：钢混结构，所在层：18 层，总层数：25 层，建成年代：2014 年，权利性质：出让/买卖】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（二〇一九年四月二十三日）时的真实、客观、合理的房地产市场价值为：人民币**壹佰肆拾壹万捌仟壹佰捌拾元整（¥：1418180. 元）**，单价：9790 元/m<sup>2</sup>

安徽建江房地产土地资产评估有限公司

法定代表人签署 盖章：

二〇一九年四月二十八日



### 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：贵池区政法服务中心（牧之路与万罗路交叉口）  
联系电话：0566-2217015

(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：913401006717944177  
联系电话：13905660697 0566-2561987

(三) 估价对象

估价对象《不动产权证》权证字号：皖（2017）池州市不动产权第 0101397 号，坐落：池州市长江南路高层集中区以西，石城大道以北清溪凯旋门一期 9 幢 17A02 室，房地产权利人：何毛英，建筑面积：144.86m<sup>2</sup>，建筑结构：钢混结构，建成年代：2014 年，所在层位于：18 层，总层数：25 层，单独所有，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；外墙面墙砖+涂料----完好；室内墙面乳胶漆、墙布、墙面砖、局部有镁合金和实木包边---完好；门窗----进户防盗门，室内推拉窗为黄花梨木包边，金钢纱窗---完好；地面为地砖及实木地板----完好；室内石膏吊顶，厨卫为集成吊顶----完好；混凝土现浇屋面----防水完好，未出现渗漏；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。估价对象保养及维



护状况良好。

土地状况：权利：出让，土地四至：东临红森大厦，南临石城大道，西临玖龙时代，北临湖心路，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、花草树木等，不包括动产、室内装修、债权债务、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

二〇一九年四月二十三日

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》2004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（2002）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》11015 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. 《不动产权证书》: 证号皖(2017)池州市不动产权第 0101397 号;
9. 池州市房地产市场有关价格信息;
10. 估价委托书
11. 委托方提供的有关材料;
12. 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一致性。

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值总价值为：人民币壹佰肆拾壹万捌仟壹佰捌拾元整（¥：1418180.元）。

(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4月23日-2019年4月28日

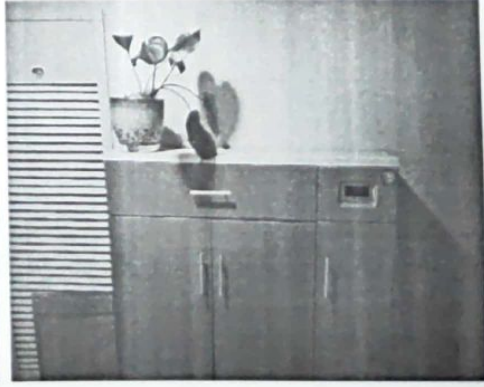
(十三) 估价报告应用的有效期

本报告出具日期为二〇一九年四月二十八日，评估的市场价值有效期为自出具评估报告之日起壹年内有效。

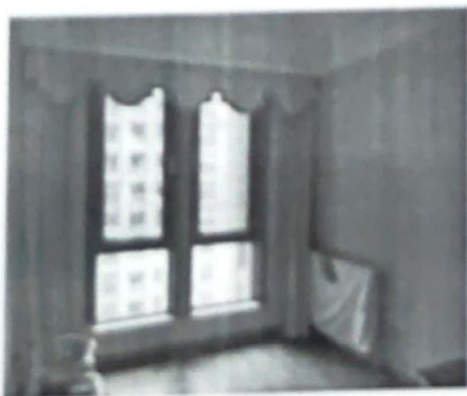
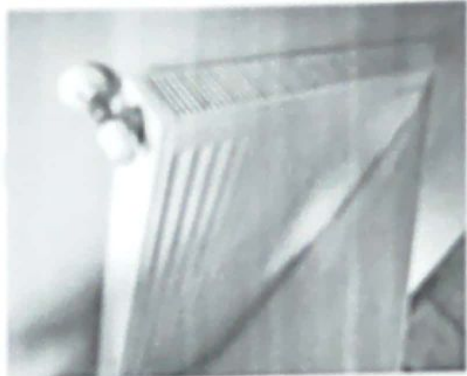


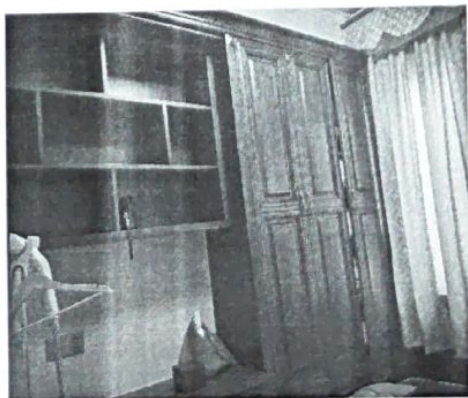
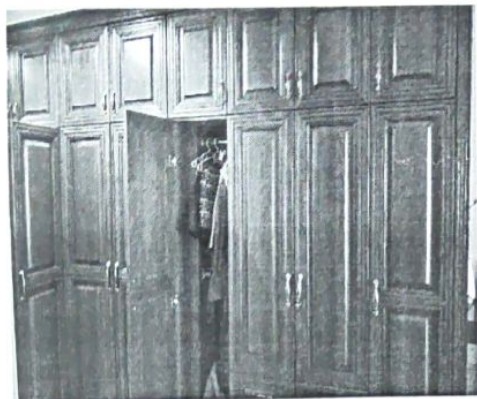


(二) 估价对象现场查勘照片









(四) 现场查勘记录表

评估现场查勘登记表

项目名称: 清溪凯旋门二期9幢17A02 查勘时间: 2019.4.23 编号: \_\_\_\_\_

座落位置	池州市长江南路高层集中区以西, 石城大道以北清溪凯旋门一期9幢17A02		房屋用途	住宅	建筑面积	144.86m <sup>2</sup>	
结构类型	钢混	建成日期	2014年	层数	18/25	标准层高	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	彩铝窗、防盗门	黄松木金钢纱窗, 完好				
	外装饰	彩色外立面					
	内装饰		乳胶漆, 墙饰, 吊顶, 铝合金				
	顶棚		石膏板吊顶, 厨卫扣板装饰				
设备部分	水电煤气	有					
	单元电梯数量	无	该楼栋无电梯				
房屋四至:	东: 红森国际大厦			备注			
	南: 石城大道			全屋中央空调, 地暖, 四套, 室内四套, 卫生间, 厨房, 橱柜, 洗衣机, 沙发, 电视机, 茶几, 卫生间, 餐桌			
	西: 玖龙路						
	北: 湖心路			理工二			
房屋区位情况	交通情况	交通便捷度好, 附近有11路、16路、29路公交车经过。					
	周边环境情况	附近有红森国际大厦、玖龙大厦、南湖苑、静安新城、江之南苑、曼哈顿等多个办公场所和住宅小区					
	基础配套设施						

现场勘查人员签字:

申请执行入: \_\_\_\_\_ 被执行人: 何北平

法 院: \_\_\_\_\_ 评估公司: 查金芳 高九

2019.4.23



(五) 估价对象产权证

皖(2017) 池州市不动产权第 0101397 号

权利人	何毛英		
共有情况	单独所有		
坐落	池州市长江南路高层集中区以西, 石城大道以北 清溪凯旋门一期9幢17A02		
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/买卖		
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 <sup>2</sup> ): 54086 / 分摊面积(m <sup>2</sup> ): 34.13 房屋面积(m <sup>2</sup> ): 144.86		
使用期限	2080年8月19日止		
权利其他状况	共有人:		
	共有情况:		
	房屋结构	总层数	所在层数
	钢混	25	18
			房屋面积(m <sup>2</sup> )
			144.86

池州市不动产登记中心  
2017年11月28日

