

致 委 托 人 函

池州市贵池区人民法院：

受贵院委托,我对贵院受理的(2018)贵法委评字第76号案件中所涉及的位于贵池区殷汇镇河东村二组秋浦家园1幢204、304、308、401、406-408、501、502、603、605-608号住宅用房[权证字号:房地权证池字第2015015502C,建筑面积1518.3m²]、2幢101、103、104、106、204、206、301、304、306、401、404、406、503、504、506、602、604、605号住宅用房[权证字号:房地权证池字第2015015503C号,建筑面积1485.08m²]在现状利用条件下的市场价值进行了预估价,价值时点为2018年11月05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2018年11月5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:

位于贵池区殷汇镇河东村二组秋浦家园1幢204、304、308、401、406-408、501、502、603、605-608号住宅用房[权证字号:房地权证池字第2015015502C,建筑面积1518.3m²]、2幢101、103、104、106、204、206、301、304、306、401、404、406、503、504、506、602、604、605号住宅用房[权证字号:房地权证池字第2015015503C号,建筑面积1485.08m²]在价值时点的市场价值为:

房屋权利人	座落	产权证号	面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(万元)
全椒天都池州房地产开发有限公司	贵池区殷汇镇河东村二组秋浦家园1幢204	房地权证池字第2015015502C号	108.45	2822	30.60
	贵池区殷汇镇河东村二组秋浦家园1幢304		108.45	2872	31.15
	贵池区殷汇镇河东村二组秋浦家园1幢308		108.45	2872	31.15
	贵池区殷汇镇河东村二组秋浦家园1幢401		108.45	2872	31.15
	贵池区殷汇镇河东村二组秋浦家园1幢406		108.45	2872	31.15



贵池区殷汇镇河东村二组秋浦家园1幢407		108.45	2872	31.15	
贵池区殷汇镇河东村二组秋浦家园1幢408		108.45	2872	31.15	
贵池区殷汇镇河东村二组秋浦家园1幢501		108.45	2822	30.60	
贵池区殷汇镇河东村二组秋浦家园1幢502		108.45	2822	30.60	
贵池区殷汇镇河东村二组秋浦家园1幢603		108.45	2772	30.06	
贵池区殷汇镇河东村二组秋浦家园1幢605		108.45	2772	30.06	
贵池区殷汇镇河东村二组秋浦家园1幢606		108.45	2772	30.06	
贵池区殷汇镇河东村二组秋浦家园1幢607		108.45	2772	30.06	
贵池区殷汇镇河东村二组秋浦家园1幢608		108.45	2772	30.06	
贵池区殷汇镇河东村二组秋浦家园2幢101		房地权证池字第 2015015503C 号	84.11	2772	23.32
贵池区殷汇镇河东村二组秋浦家园2幢103			81.22	2772	22.51
贵池区殷汇镇河东村二组秋浦家园2幢104			81.22	2772	22.51
贵池区殷汇镇河东村二组秋浦家园2幢106			84.11	2772	23.32
贵池区殷汇镇河东村二组秋浦家园2幢204	81.22		2822	22.92	
贵池区殷汇镇河东村二组秋浦家园2幢206	84.11		2822	23.74	
贵池区殷汇镇河东村二组秋浦家园2幢301	84.11		2872	24.16	



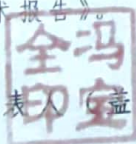
贵池区殷汇镇河东村 二组秋浦家园 2 幢 304	81.22	2872	23.33
贵池区殷汇镇河东村 二组秋浦家园 2 幢 306	84.11	2872	24.16
贵池区殷汇镇河东村 二组秋浦家园 2 幢 401	84.11	2872	24.16
贵池区殷汇镇河东村 二组秋浦家园 2 幢 404	81.22	2872	23.33
贵池区殷汇镇河东村 二组秋浦家园 2 幢 406	84.11	2872	24.16
贵池区殷汇镇河东村 二组秋浦家园 2 幢 503	81.22	2822	22.92
贵池区殷汇镇河东村 二组秋浦家园 2 幢 504	81.22	2822	22.92
贵池区殷汇镇河东村 二组秋浦家园 2 幢 506	84.11	2822	23.74
贵池区殷汇镇河东村 二组秋浦家园 2 幢 602	81.22	2772	22.51
贵池区殷汇镇河东村 二组秋浦家园 2 幢 604	81.22	2772	22.51
贵池区殷汇镇河东村 二组秋浦家园 2 幢 605	81.22	2772	22.51
合计	3003.38	-	847.72

总 价：RMB, 847.72 万元

大写人民币：捌佰肆拾柒万柒仟贰佰元整

估价结果应用有效期自本估价报告出具之日（2018年11月23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

二〇一八年十一月二十三日



房地产估价结果报告

皖金和房预评函字(2018)222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：

为位于贵池区殷汇镇河东村二组秋浦家园，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	全椒天都池州房地产开发有限公司				
房屋所有权证号	房地权证池字第 2015015502C 号、2015015503C 号				
房屋坐落	贵池区殷汇镇河东村二组秋浦家园 1 幢 204、304、308、401、406-408、501、502、603、605-608 号、2 幢 101、103、104、106、204、206、301、304、306、401、404、406、503、504、506、602、604、605 号				
层次/总层数	1-6/6	楼号或幢号	1 幢、2 幢	房号及部位	
建筑面积(M ²)	3003.38	房屋用途	住宅		



房屋结构	钢混	实际用途	住宅
建成年代	2012年	其他	-

(二) 区域状况

住宅地段	估价对象位于 G318 国道路边，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	小区人群流量一般，有池州至殷汇城乡公交车从附近经过，交通较便捷。
公建配套情况	附近有康民医院、博美汽车美容店、池州市殷汇派出所、池州市殷汇交警中队、殷汇镇河东小学等企事业单位。

(附位置示意图)



结构形式	钢混	建筑类型	多层
外墙装饰	防水涂料	内墙装饰	毛坯
地面装修	毛坯	顶棚装饰	毛坯
门 窗	防盗门、塑钢窗		



设备设施状况	水、电、卫等设施已通
其他	-

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 2018 年 11 月 05 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。

市场价值是指估价对象在公开市场标准及满足估价的假设和限制条件下，于价值时点 2018 年 11 月 05 日所具有的客观合理价值。

七、估价依据

（一）法律法规

- 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》。

（二）有关估价标准

- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/50899-2013）；

（三）委托方提供的文件资料

- 1、司法评估委托书；
- 2、《房地权证》：（权证字号：房地权池字第 2015015502C 号、房地权池字第 2015015503C 号）；

（四）房地产估价机构收集的有关资料

- 1、现场勘察资料；
- 2、市场调查资料
- 3、估价师收集的其他资料。

八、估价原则

根据估价委托，结合估价对象的有关情况，本次房地产估价遵循下列原则：独立、客观公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。



1、独立、客观、公正原则：指站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。估价机构和估价师与委托人及估价利害关系人没有利害关系，与估价对象没有利益关系，不带着自己的情感、好恶和偏见，按照事物的本来面目、实事求是地进行估价，估价师和估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，坚持原则、公平正直地进行估价；

2、合法原则：估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。依法判定的估价对象权益可分解为依法判定的权利类型及归属，以及使用、处分等权利。

(1) 依法判定的权利类型及归属，是指所有权、建设用地使用权、地役权、抵押权、租赁权等房地产权利及其归属，一般应以不动产登记簿、权属证书以及有关合同等为依据。

(2) 依法判定的使用权利，应以土地用途管制、规划条件等使用管制为依据。

(3) 依法判定的处分权利，应以法律法规和政策或者合同等允许的处分方式为依据。

(4) 依法判定的其他权益，包括评估出的价值应符合国家的价格政策及采用的估价技术标准等。

3、价值时点原则：指估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的。

4、替代原则：指估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内。如果存在着一定数量与估价对象相似的房地产并已知它们的价格时，则可以通过这些相似的价格推算出估价对象的价格，应考虑相似的价格牵掣。

5、最高最佳使用原则：估价是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按照法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。分别以保持现状前提、转换用途前提、装修改造前提、改变规模、重新开发等前提做出判断和选择。

九、估价方法

根据估价对象是住宅用房的特点，该类物业在市场上交易行为较为活跃，可以采用比较法评估估价对象的价格。估价对象可以对外出租，获得较稳定的收益，可以采



用收益法评估估价对象的价格。

比较法是将估价对象与在价值时点的近期发生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处理来求取估价对象价值的方法。

十、估价结果

我公司派出房地产估价师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,运用市场比较法,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:

位于贵池区殷汇镇河东村二组秋浦家园1幢204、304、308、401、406-408、501、502、603、605-608号住宅用房[权证字号:房地权证池字第2015015502C,建筑面积1518.3m²];2幢101、103、104、106、204、206、301、304、306、401、404、406、503、504、506、602、604、605号住宅用房[权证字号:房地权证池字第2015015503C号,建筑面积1485.08m²]在价值时点的市场价值为:

房屋权利人	座落	产权证号	面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(万元)
全椒天都池州房地产开发有限公司	贵池区殷汇镇河东村二组秋浦家园1幢204	房地权证池字第2015015502C号	108.45	2822	30.60
	贵池区殷汇镇河东村二组秋浦家园1幢304		108.45	2872	31.15
	贵池区殷汇镇河东村二组秋浦家园1幢308		108.45	2872	31.15
	贵池区殷汇镇河东村二组秋浦家园1幢401		108.45	2872	31.15
	贵池区殷汇镇河东村二组秋浦家园1幢406		108.45	2872	31.15
	贵池区殷汇镇河东村二组秋浦家园1幢407		108.45	2872	31.15
	贵池区殷汇镇河东村二组秋浦家园1幢408		108.45	2872	31.15
	贵池区殷汇镇河东村二组秋浦家园1幢501		108.45	2822	30.60



贵池区殷汇镇河东村二组秋浦家园 1 幢 502		108.45	2822	30.60
贵池区殷汇镇河东村二组秋浦家园 1 幢 603		108.45	2772	30.06
贵池区殷汇镇河东村二组秋浦家园 1 幢 605		108.45	2772	30.06
贵池区殷汇镇河东村二组秋浦家园 1 幢 606		108.45	2772	30.06
贵池区殷汇镇河东村二组秋浦家园 1 幢 607		108.45	2772	30.06
贵池区殷汇镇河东村二组秋浦家园 1 幢 608		108.45	2772	30.06
贵池区殷汇镇河东村二组秋浦家园 2 幢 101	房地权证池字第 2015015503C 号	84.11	2772	23.32
贵池区殷汇镇河东村二组秋浦家园 2 幢 103		81.22	2772	22.51
贵池区殷汇镇河东村二组秋浦家园 2 幢 104		81.22	2772	22.51
贵池区殷汇镇河东村二组秋浦家园 2 幢 106		84.11	2772	23.32
贵池区殷汇镇河东村二组秋浦家园 2 幢 204		81.22	2822	22.92
贵池区殷汇镇河东村二组秋浦家园 2 幢 206		84.11	2822	23.74
贵池区殷汇镇河东村二组秋浦家园 2 幢 301		84.11	2872	24.16
贵池区殷汇镇河东村二组秋浦家园 2 幢 304		81.22	2872	23.33
贵池区殷汇镇河东村二组秋浦家园 2 幢 306		84.11	2872	24.16
贵池区殷汇镇河东村二组秋浦家园 2 幢 401		84.11	2872	24.16


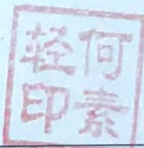


贵池区殷汇镇河东村 二组秋浦家园 2 幢 404	81.22	2872	23.33
贵池区殷汇镇河东村 二组秋浦家园 2 幢 406	84.11	2872	24.16
贵池区殷汇镇河东村 二组秋浦家园 2 幢 503	81.22	2822	22.92
贵池区殷汇镇河东村 二组秋浦家园 2 幢 504	81.22	2822	22.92
贵池区殷汇镇河东村 二组秋浦家园 2 幢 506	84.11	2822	23.74
贵池区殷汇镇河东村 二组秋浦家园 2 幢 602	81.22	2772	22.51
贵池区殷汇镇河东村 二组秋浦家园 2 幢 604	81.22	2772	22.51
贵池区殷汇镇河东村 二组秋浦家园 2 幢 605	81.22	2772	22.51
合计	3003.38	-	847.72

总 价：RMB, 847.72 万元

大写人民币：捌佰肆拾柒万柒仟贰佰元整

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
周蔚	3220060064		2018年11月23日
何素轻	3420180007		2018年11月23日

十二、实地查勘期

2018年11月05日

十三、估价作业日期



2018年11月05日至2018年11月07日

十四、估价报告应用有效期

2018年11月23日至2019年11月22日

安徽省金和房地产土地价格评估有限公司

二〇一八年十一月二十三日



11幢 204.204 — 605-608

房地产现场查勘记录表

房地权证池字第 20150155026

所有权人	全权委托池州房地产发展有限公司		权证字号	房地权证池字第 20150155026
坐落或四至范围	贵池巴殷记滨河新村二组秋浦花园 11幢、21幢			
区位状况	公交线路及距站点距离	池州—殷记滨河路	区域主要道路及距道路距离	G318国道. 10米
	居住小区档次、规模及成熟度	低档. 中小学规模.	自然、人文环境	优○较优✓一般○较劣○劣○
	层次/总层数	1-6/6	楼幢在小区中所处位置	好○较好✓一般○较差○差○
	朝向	南○北○东○西○	医疗机构	殷记人民医院
	教育机构	殷记中学	文体娱乐	-
	金融机构	九华置业商北银行殷记分行	商场超市	殷记超市
	基础设施	路○电○供水○排水 ○通讯○气○供暖○ 场地平整○	其他	-
实物状况	户型	3室2厅1卫	建筑类型	低层○多层○中高层○ 高层○超高层○
	建筑面积	303.38m ²	房屋结构	混合○钢混○框架○砖木○简易○
	规划用途	住宅	实际用途	住宅
	建成年代	2012年	成新度	十成○九成○八成○七成○六成○ 五成及以下○
	层高	普通层高○挑高○	设施设备	水○电○卫○气○网络○ 电梯○智能楼宇○
	外墙装饰	真石漆○防水涂料○ 外墙砖○水洗石○	内墙装饰	乳胶漆○壁纸○毛坯✓
	地面装修	地板砖○木地板○ 大理石○水磨石○ 毛坯✓	顶棚装饰	乳胶漆○吊顶○毛坯✓
门、窗	防盗门○木门○ 塑钢窗○彩钢窗○ 铝合金窗○钢窗○ 木窗○	其他	-	
土地使用权类型	出让○划拨○	使用年限	2050年1月1日	
出租或占用情况	出租○自用✓	房产来源	商品房○保障房○房改房○自建○	

评估人员(签字): 周蔚

2018年 11月 05日

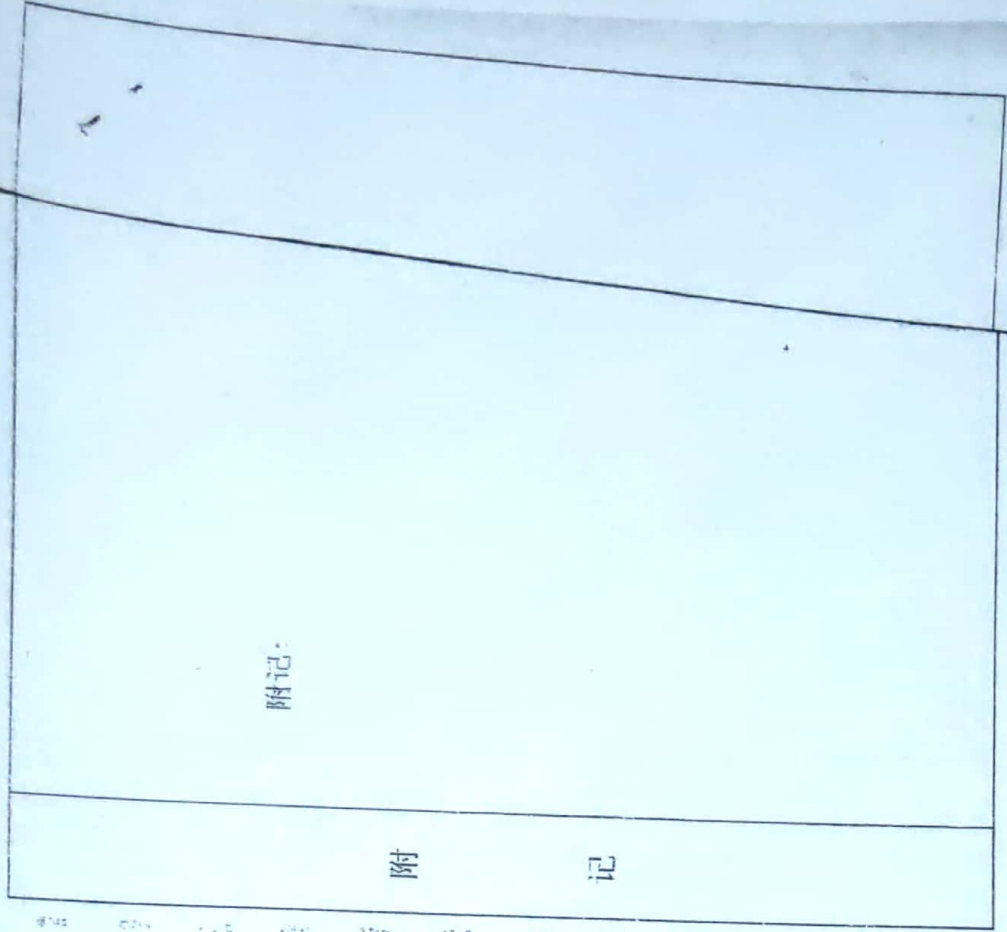
当事人(签字): [Handwritten Signature]

法官(签字): 袁承 2018-11-5



房地产权证 池字第 20150153022 号

地产权利人	全椒天都油鼎房地产开发有限公司			
有情况	单独所有			
地坐落	贵池区戴庄镇河东村二组秋浦家园1幢204、304、306、401、406-408、501、502、603、705-708			
登记时间	时间：2015-05-15			
房屋性质				
用途	住宅			
总层数	房屋结构	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	6	钢混	1518.3	
地号	土地使用权取得方式	土地使用年限		

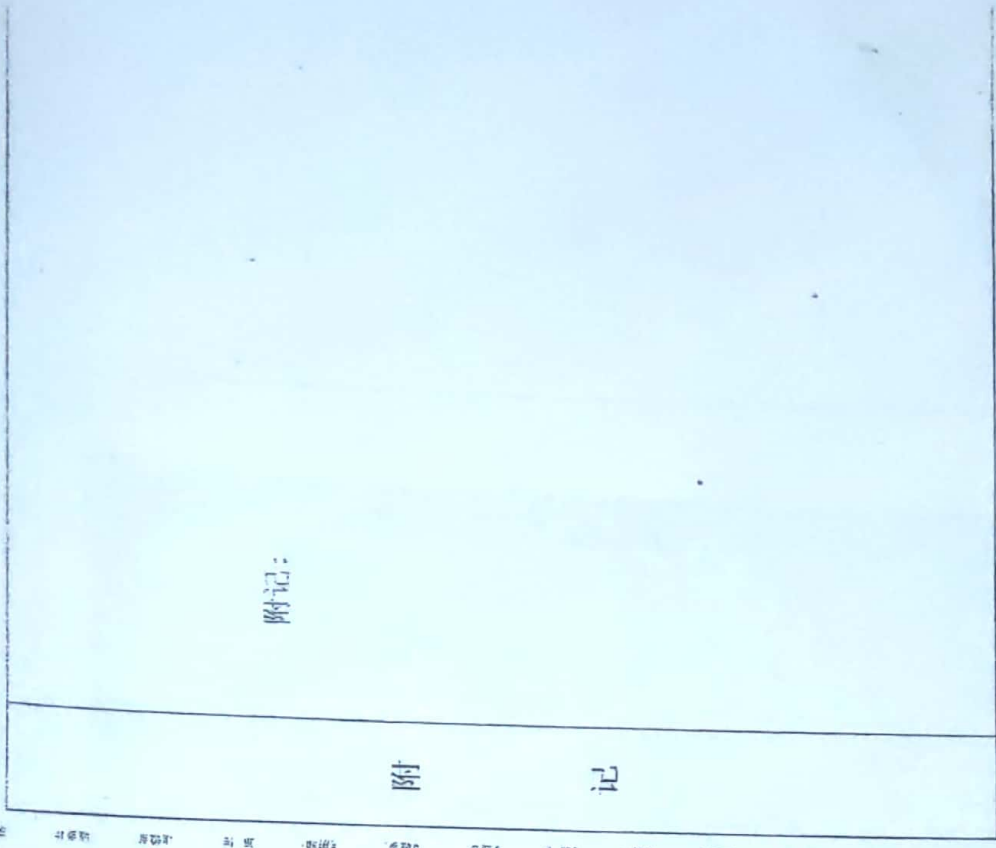


填发单位 (盖章)



房地产权证 字第 2015050036 号

房地产权利人	全椒天都汇州房地产开发有限公司				
共有情况	单独所有				
房地坐落	贵池区殷汇镇河东村二组秋浦家园2幢101、103、104、106、204、206、301、304、306、401、404、406、503、504、506、602、604、605				
登记时间	时间：2015-05-15				
房屋性质	住宅				
规划用途	住宅				
房屋状况	总层数	房屋结构	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	6	钢混	1485.08		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限		
		出让			



填发单位 (盖章)

