

房地产估价报告

皖金房估字[2020]C0006号

估价项目名称：池州市贵池区翠柏路西侧、九华街北侧商改小
区D幢201室住宅用房市场价值评估

估价委托人：池州市贵池区人民法院

房地产估价机构：安徽金阳房地产估价有限公司

注册房地产估价师：李磊 注册号：3420170030

陈莉莉 注册号：3420130048

估价报告出具日期：2020年3月3日



致估价委托人函

池州市贵池区人民法院：

我们接受贵方【（2019）皖 1702 执 1781 号】的委托，对位于池州市贵池区翠柏路西侧、九华街北侧商改小区 D 幢 201 室住宅用房进行评估。

本次评估的估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象于价值时点登记状况如下：

《房地产信息登记状况一览表》

产权证号	产权人	共有情况	坐落	结构	层次/总层数	建筑面积 (m ²)	用途	土地性质
房地权证池字第 0416398 号	丁海中	单独所有	池州市贵池区翠柏路西侧、九华街北侧商改小区 D 幢 201 室	混合	2/6F	105.76	住宅	出让

本次估价的价值时点为 2019 年 11 月 26 日（即现场查勘之日）。

估价人员根据本次估价目的，遵循估价原则，对估价对象进行了实地查勘并广泛收集了市场信息和估价对象资料，经综合分析，运用比较法，全面分析了影响估价对象价值的各项因素，经过细致慎密的测算和分析、判断，确定估价对象在价值时点的估价结果为（币种：人民币）：

估价对象于价值时点可实现的市场价值单价为：8801 元/m²，总价（取整）为：930794 元，大写：玖拾叁万零柒佰玖拾肆元整。

注：本报告估价结果以“估价的假设和限制条件”为前提，请报告使用人使用本报告前认真阅读。估价对象的详细描述和估价过程及有关说明，详见《房地产估价结果报告》和《房地产估价技术报告》。



2020 年 3 月 3 日



目 录

致估价委托人函	1
估价师声明	3
估价的假设和限制条件	4
房地产估价结果报告	6
一、估价委托人	6
二、房地产估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
五、价值时点	7
六、价值类型	7
七、估价原则	7
八、估价依据	7
九、估价方法	8
十、估价结果	9
十一、注册房地产估价师	10
十二、实地查勘日期	10
十三、估价作业期	10
房地产估价技术报告	11
一、估价对象描述与分析	11
二、市场背景描述与分析	13
三、最高最佳利用分析	16
四、估价方法适用性分析	17
五、估价测算过程	17
六、估价结果确定	24
附 件	25



我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中所陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、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估价假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象及估价利害关系人没有偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），进行分析形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们公司房地产估价师李磊已对估价对象做了实地查勘，并对勘察的客观性、真实性、公正性负责。
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
李磊	3420170030	李磊	2020.3.3
陈莉莉	3420130048	陈莉莉	2020.3.3



估价的假设和限制条件

估价的假设条件：

（一）、一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的《房地产权证》、《国有土地使用证》，我们在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- ①存在自愿销售的卖者和自愿购买的买者；
- ②买卖双方所获取的房地产市场信息是对称的，交易行为是谨慎的；
- ③交易双方处于利己动机进行交易；
- ④交易双方有较充裕的时间进行交易；
- ⑤不考虑特殊买家的附加出价和卖家的短期变现行为引起的减价。

3. 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

4. 本次评估设定估价对象的国有建设用地使用权和建筑物所有权均为合法方式取得，估价对象能够正常上市交易。

5. 估价对象建筑面积以估价委托人提供的《房地产权证》载明的面积为依据。

6. 估价对象为所在建筑物的一部分，估价对象能合法享用各项服务配套设施。

7. 本次估价结果未考虑国家宏观政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。

8. 注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于其外观和使用状况。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被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行调查的责任。

（二）、未定事项假设

无

（三）、背离事实假设

无



(四)、不相一致假设

估价对象外墙为涂料，入户门防盗门，铝合金窗，卧室地面为强化地板，客厅地面为地板砖，部分吊顶，内墙为白色乳胶漆，经估价人员现场勘察，室内装修装饰已浸水，有明显异味，无法正常使用，本次评估不考虑装修装饰，估价对象装饰装修设定为毛坯。

(五)、依据不足假设

无

估价报告使用限制：

(一)、本估价报告估价结果为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

(二)、本估价报告使用期限自估价报告出具之日 2020 年 3 月 3 日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(三)、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。

(四)、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。



房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托人名称：池州市贵池区人民法院

地址：池州市贵池区秋浦西路8号

二、房地产估价机构

名称：安徽金阳房地产估价有限公司

地址：安徽省合肥市高新区明珠大道198号E6栋1楼

法人代表：陈莉莉

估价机构备案等级：一级

证书编号：GA191007

联系人：王龙

联系电话：15395184848

邮政编码：230031

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据

四、估价对象

(一) 估价对象概况

名称	池州市贵池区翠柏路西侧、九华街北侧商改小区D幢201室		
坐落	池州市贵池区翠柏路西侧、九华街北侧商改小区		
权属	产权人为丁海中	用途	住宅

(二) 土地基本状况

四至	东临翠柏路、南临九华巷、西临和平路、北近张家巷	形状	较规则
土地使用期限	估价委托人提供的《国有土地使用证》显示，估价对象所占用土地使用期限至2070年1月21日止		
开发程度	宗地红线外已达“五通”（通路、供水、排水、通电、通讯），宗地红线内五通		



(三) 建筑物基本状况

建筑结构	混合		
层数/总层数	2/6F	层高	正常
使用及维护状况	估价对象目前为住宅用房，房屋主体结构完好，维护保养较好		
设施设备	估价对象所在建筑物配套等设施设备良好		
装饰装修	外墙为涂料，入户门防盗门，彩铝窗，经估价人员现场勘察，室内装修装饰已浸水，有明显异味，故本次评估不考虑装修装饰，按毛坯测算		
新旧程度	估价对象外部结构构件完好，现状较好，可以正常使用。		

五、价值时点

本次评估价值时点为2019年11月26日(即现场查勘之日)。

六、价值类型

本次评估价值为估价对象房地产市场价值。

七、估价原则

根据估价委托，结合估价对象的有关情况，遵循估价工作独立客观公正原则、合法原则，最高最佳使用原则，替代原则，价值时点原则。

1、独立、客观、公正原则：估价机构具有完全独立性，站在中立的立场上，不受外部干扰因素影响，从实际出发，评估出公平合理的价值。

2、合法性原则：即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。

3、最高最佳利用原则：即以估价对象用于最高最佳使用为前提，最高最佳利用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，使估价对象价值最大的一种最可能利用。

4、替代原则：即在同一市场，具有相同使用价值的估价对象，应具有同一价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会在某种程度上趋于一致。

5、价值时点原则：即要求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。

八、估价依据

(一) 国家法律、法规：

1、《中华人民共和国物权法》(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日中华人民共和国主席令第29号，并于2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过修改)；

3、《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号)；

4、《中华人民共和国资产评估法》(2016年12月1日施行，中华人民共和国主席令第46号)。

(二)技术标准：

1、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)。

(三)地方法规：

1、《安徽省高级人民法院关于规范司法鉴定对外委托工作的若干意见(试行)》；

2、安徽省高级人民法院委托鉴定工作实施细则。

(四)估价委托人提供的有关资料：

1、估价委托人提供的相关资料。

(五)估价人员调查收集的资料：

1、估价对象周边房地产市场状况；

2、估价对象区域位置示意图；

3、估价对象现状利用及周边环境情况；

4、其他与本次评估相关的资料。

九、估价方法

房地产估价常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价过程中应根据估价对象的实际情况选择适合的评估方法。

(一)估价方法选用

根据《房地产估价规范》GB/T50291-2015，估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法。

本次估价的估价目的是对已建成的房地产市场价格估价。根据估价对象特点和实际情况，所在区域内价值时点同时期类似物业交易案例较多，资料易于搜集。故本



次估价选用比较法。比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

（二）方法适用性分析

1、成本法是求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。成本法从房地产开发成本考虑，没有考虑房地产的效用、价值及市场开发度等的不同，造成测算的结果难以客观的反映估价对象的市场价值，故不适宜采用成本法进行评估。

2、假设开发法是将估价对象房地产的预期开发后的价值，扣除其预期的正常开发成本、税金和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。此方法一般用于待开发空地或者准备改造项目，估价对象为已建成的房地产，且该区域目前无重新规划建设计划，所以假设开发法不宜采用。

3、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或价值的方法。估价对象虽然可以对外出租，获取收益，但由于池州市住宅市场目前租金相对售价普遍过低，大多数投资者拥有房地产选择暂时持有或者短期租赁，根据市场变化情况，在达到预期价位后转售获利，故采用估价对象的客观租金收益测算出来的结果不能充分反映其房地产的市场价格水平。因此不选取收益法进行评估。

4、比较法是将估价对象与在估价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已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。价值时点时，同一供需圈存在较多类似的成交案例，故可以选用比较法进行估价。

根据估价对象的具体情况和特点，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，结合以上分析，最终选择比较法作为本次估价的方法确定估价对象价值。

十、估价结果

估价人员根据本次估价目的，遵循估价原则，对估价对象进行了实地查勘并广泛收集了市场信息和估价对象资料，经综合分析，运用比较法，全面分析了影响估价对象价值的各项因素，经过细致慎密的测算和分析、判断，确定估价对象在价值时点的估价结果为（币种：人民币）：



估价对象于价值时点可实现的市场价值单价为：8801元/m²，总价（取整）为：930794元，大写：玖拾叁万零柒佰玖拾肆元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李磊	3420170030	李磊	2020.3.3
陈莉莉	3420130048	陈莉莉	2020.3.3

十二、实地查勘日期

2019年11月26日

十三、估价作业期

2019年11月26日至2020年3月3日

十四、异议期

收到评估报告后五日内



房地产估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 实物状况描述与分析

1、土地实物状况：

- (1) 土地座落：池州市贵池区翠柏路西侧、九华街北侧商改小区；
- (2) 土地用途：根据估价委托人提供的《国有土地使用证》，估价对象所占用地用途为住宅用地。
- (3) 土地面积：根据估价委托人提供的《国有土地使用证》，估价对象分摊的土地使用权面积为 8.46 平方米；
- (4) 四至：根据估价人员现场查勘，估价对象所在宗地现状四至为：东临翠柏路、南临九华巷、西临和平路、北近张家巷；
- (5) 估价对象所在宗地形状较规则，水文状况良好，工程地质条件良好，无不良地质现象，估价对象现状已完成开发建设，土地利用程度较好；
- (6) 开发程度：估价对象所在区域宗地外现状市政基础设施达到“五通”，宗地内为五通；

估价对象土地实物状况较好，所在土地形状较规则，场地地势较平坦，地质条件良好，基础设施较完备，对估价对象房地产价格有正向提升影响。

2、建筑物实物状况：

该估价对象为池州市贵池区翠柏路西侧、九华街北侧商改小区 D 幢 201 室，估价对象所在建筑物总建筑层数为 6 层，建筑面积为 105.76 平方米。

- (1) 建筑规模：估价对象建筑面积为 105.76 平方米；
- (2) 建筑结构：根据估价人员的现场勘察，估价对象所在建筑为混合结构；
- (3) 设施设备：设施设备情况良好；
- (4) 建筑外观：估价对象外墙为涂料；
- (5) 装饰装修：经估价人员现场勘察，室内装修装饰已浸水，有明显异味，故本次评估不考虑装修装饰，按毛坯测算；
- (6) 层高：估价对象层高为正常层高；
- (7) 停车位：估价对象所在小区外道路周边可以停车，停车位较紧张；



- (8) 建筑功能：估价对象用途为住宅；
- (9) 物业管理：估价对象所在小区无物业公司进行管理；
- (10) 工程质量：经估价人员现场查勘，估价对象房屋承重结构尚好，工程质量一般。

综上：估价对象建筑物实物状况一般，室内装修装饰已浸水，且有明显异味，其对房地产价格有不利影响。

(二) 权益状况描述与分析

1、土地权益状况

估价委托人提供的《国有土地使用证》证号为：池土国用（商品房）第 7736/2008 号；土地使用权人：丁海中；土地用途为住宅用地，使用权类型为国有出让，分摊面积 8.46 平方米，终止日期为 2070 年 1 月 21 日。

2、建筑物权益状况

根据估价委托人提供的《房地产权证》、《国有土地使用证》等资料，结合估价人员的现场勘察，房地产权利人为丁海中，用途为住宅，估价对象所在建筑物总层数为 6 层，房屋结构为混合，估价对象建筑面积为 105.76 平方米。

(三) 区位状况描述与分析

估价对象位置示意图：



1、位置状况：

估价对象地理位置为沧州市贵池区翠柏路西侧、九华街北侧商改小区，东临翠柏路、南临九华巷、西临和平路、北近张家巷。

2、交通状况：

估价对象附近有 6 路、11 路等公交车经过，道路通达度较高，出行较方便。

3、商住繁华度：

周边有沧州市城关小学、沧州仁和医院、沧州瑞海家具广场、建行银行等基础设施和公共设施，周边住宅紧密度较高，附近有九华市场小区、望花新村、国丰花园等住宅小区，区域商住较繁华。

4、环境状况：

自然环境：该小区植被及树木绿化率一般，空气清洁，整体环境整洁，无明显的污染源。

人文环境景观：该区域居住人口素质一般，人文环境一般。

5、外部配套设施状况：

基础配套：地块外基础配套已达到“五通一平”给水、排水、通电、通路、通讯、通燃气以及场地平整，基础设施完善。

公用服务设施：该区域周边有幼儿园、小学、中学、银行等公用服务设施，公共服务设施较齐全。

生活服务设施：该区域周边有超市、医院等生活服务设施，生活服务设施较齐全。

6、未来变化发展趋势：

该区域基础设施完善、公共服务设施完备，建有各档次生活住宅区，及大型购物、娱乐场所，随着经济的发展该区域会发展为以居住、商业综合性质生活区。估价对象为住宅用途，区域状况未来发展方向对估价对象形象有正向提升作用。

二、市场背景描述与分析

(一)、沧州市经济运行情况

2018 年，初步核算，全年地区生产总值 684.9 亿元，按可比价格计算，比上年增长 5.7%。分产业看，第一产业增加值 75.0 亿元，增长 3.3%；第二产业增加值 289.7 亿元，增长 7.1%，其中全部工业增加值 238.5 亿元，增长 9.0%；第三产业增加值 320.3 亿元，增长 4.9%。三次产业结构比例由上年的 11.7：42.8：45.5 调整为 10.9：42.3：46.8，其中工业增加值占 GDP 比重为 34.8%。人均 GDP 为 46865 元（折合 7082 美元），比上年增加 3687 元。



交易日期修正系数	100	100	100	100	100	100
权益状况修正系数	100	100	100	100	100	100
区位状况修正系数	100	100	100	102	100	102
实物状况修正系数	100	104	100	102	100	102
比准价格(元/m ²)	8906		8835		8661	
权重	0.3333		0.3333		0.3333	
估价对象比准单价(元/m ²)	8801					

经过测算,由于三个可比实例的比准价格相差不大,故取三个比准价格的简单算术平均值作为估价对象价格,即:

比准价格=(8906+8835+8661)÷3≈8801元/平方米,

估价人员通过分析认为:

比较法是选取估价对象类似的可比案例价格,通过交易日期、交易方式、权益状况、区位状况、实物状况等一系列情况比较修正,得出比准价格求取估价对象的价值。其结果公正客观,能从市场的角度真实地反映估价对象的价值。结合该区域房地产市场状况,本次采用比较法测算结果作为评估单价。则:

估价对象单价为:8801元/平方米

则估价对象总价为:8801×105.76≈930794(元)

六、估价结果确定

估价人员根据本次估价目的,遵循估价原则,对估价对象进行了实地查勘并广泛收集了市场信息和估价对象资料,经综合分析,运用比较法,全面分析了影响估价对象价值的各项因素,经过细致慎密的测算和分析、判断,确定估价对象在价值时点的估价结果为(币种:人民币):

估价对象于价值时点可实现的市场价值单价为:8801元/m²,总价(取整)为:930794元,大写:玖拾叁万零柒佰玖拾肆元整。



池州市贵池区人民法院 委托书

(2019)皖1702执1781号

安徽金阳房地产估价有限公司：

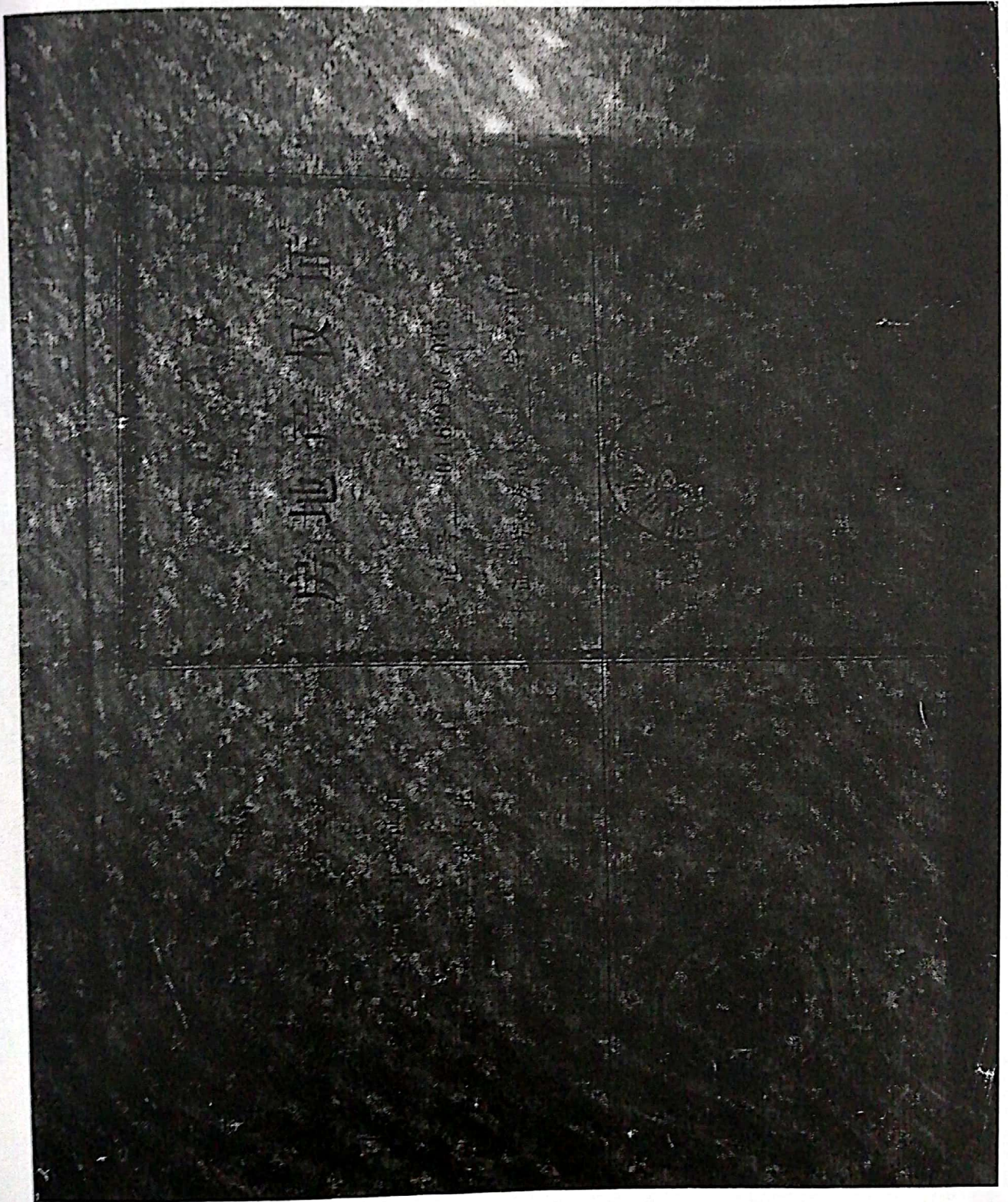
我院在执行中国邮政储蓄银行股份有限公司池州市分行与丁海中,王小文,吴明,姚美华 金融借款合同纠纷一案中,需确定下列财产的处置参考价。依照《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定,委托你机构对财产进行评估,请你机构在收到本委托书之日起十五日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的,应当在期限届满五日前申请延长期限,延期次数不超过两次,每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

池州市贵池区翠柏路西侧、九华街北侧商改小区D幢201室。

2019年11月04日

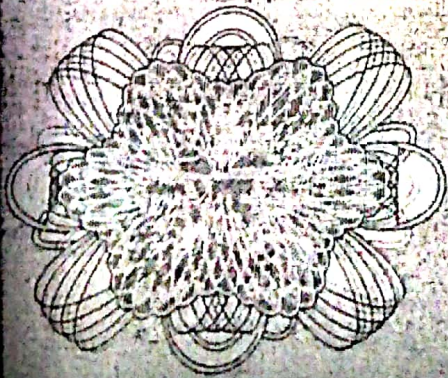


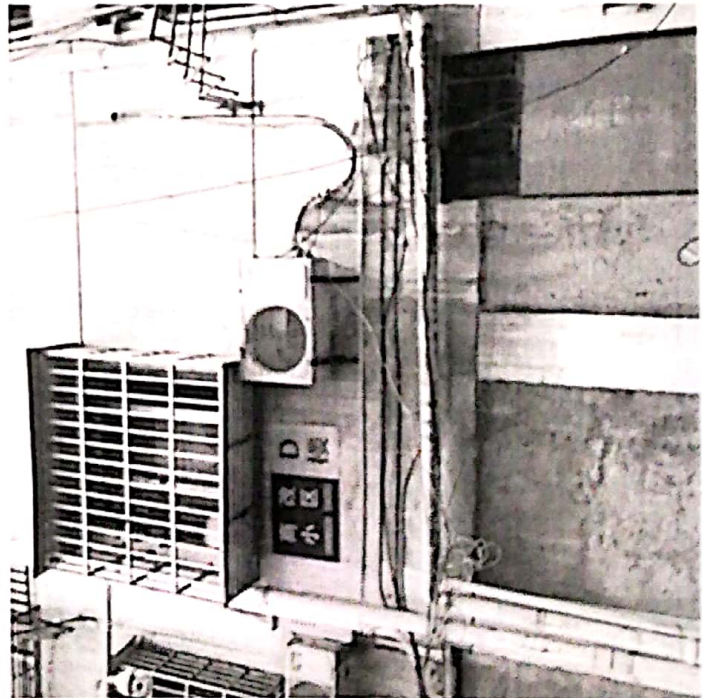
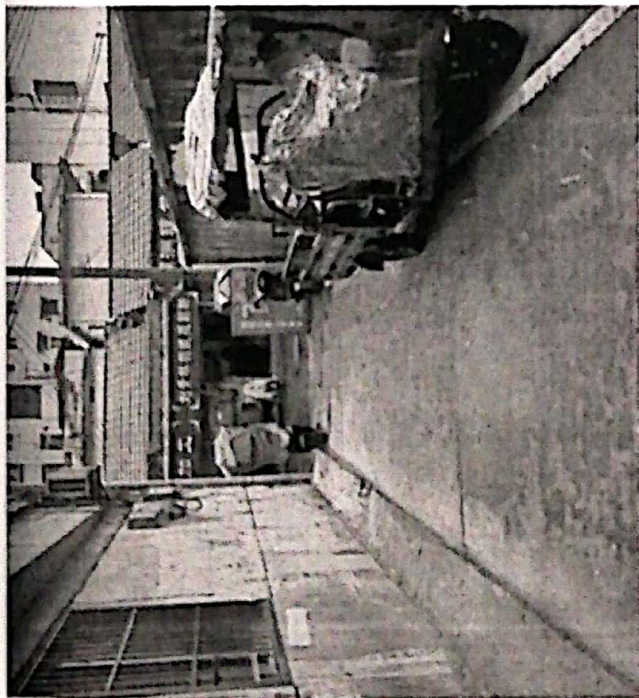
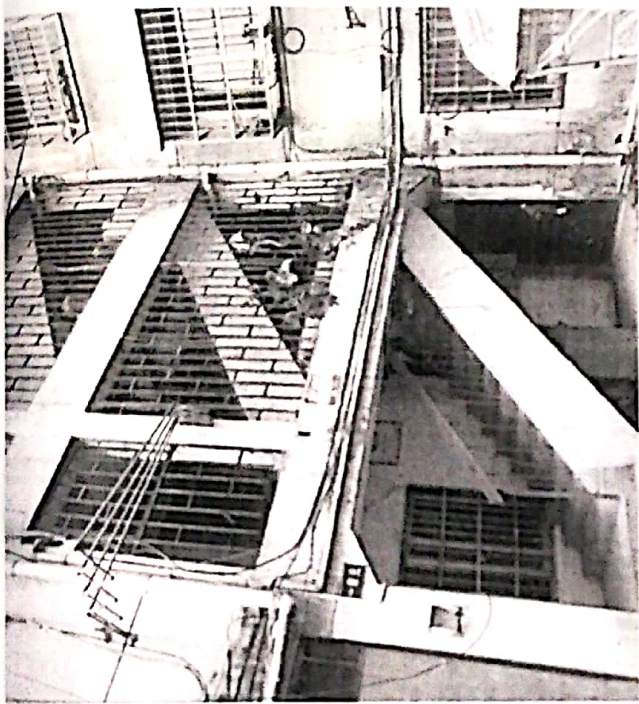


池土 国用 (商品房) 第 7736/2008号

土地使用权人	丁海中		
座落	池州市翠柏路西侧、九华路北侧商改小区D号楼201室		
地号		图号	
地类(用途)	住宅用地	取得价格	
使用权类型	国有出让	终止日期	2070年1月21日
使用权面积	2381.81 M ²	其中 独用面积	M ²
		分摊面积	8.46 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。





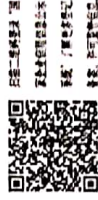


扫描全能王 创建



统一社会信用代码
91340100748929995A

营业执照



扫描二维码登录
国家企业信用信息公示系统
了解更多登记、许可、备案、
监管信息

名称 安徽金阳房地产估价有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 陈莉莉

经营范围 房地产评估; 土地评估; 资产评估; 涉案物品价格鉴定; 房屋产
经纪业务; 房地产信息咨询; 可行性研究; 工程造价; 房地产投
资咨询; 房地产测绘; 工程造价; 土地规划; (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)

注册资本 壹仟万圆整
成立日期 2003年04月25日
营业期限 / 长期
住所 安徽省合肥市高新区明珠大道198号E6
栋1楼



登记机关
2019年06月 日

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

国家市场监督管理总局监制



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:安徽金田房地产估价有限公司

法定代表人:陈莉莉
(执行事务合伙人)

住所:安徽省合肥市高新区习殊大道198号E6幢1楼

统一社会信用代码:91340100748929995A

备案等级:一级

证书编号:GA191007

有效期限:2019年5月5日至2022年5月4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. 00182521

姓名 / Full name

陈莉莉

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

342425197902172727

注册号 / Registration No.

3420130948

执业机构 / Employer

安徽金阳房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-8-4

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. 00181294

姓名 / Full name

李磊

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

341223198606152916

注册号 / Registration No.

3420170030

执业机构 / Employer

安徽金阳房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-7-31

持证人签名 / Bearer's signature



扫描全能王 创建