

## 房地产估价报告

估价报告编号：皖金和房估字（2020）006号

估价项目名称：池州市贵池区青阳北路东侧樟树湾小区 8 幢 403,19 幢  
104 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：安徽省金和房地产土地价格评估有限公司

注册房地产估价师：姓名：程鹏                      何素轻

注册号：3119980247              3420180007

估价报告出具日：2020年2月28日

独立 客观 诚信 专业



扫描全能王 创建

## 致 委 托 人 函

池州市贵池区人民法院：

受贵院委托，我公司对贵院受理的（2019）贵法委评字第 25 号案件中所涉及的位于贵池区青阳北路东侧樟树湾小区 8 幢 403, 19 幢 104 住宅用房[建筑总面积 182.96 m<sup>2</sup>]在现状利用条件下的市场价值进行了预估价，价值时点为 2019 年 12 月 11 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 2019 年 12 月 11 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：

位于贵池区青阳北路东侧樟树湾小区 8 幢 403, 19 幢 104 住宅用房 [建筑总面积为 182.96m<sup>2</sup>]在价值时点的市场价值为：

估价对象	座落	证号	产权人	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价(元 /m <sup>2</sup> )	总价(元)
1	贵池区青阳北路东侧樟树湾小区 8 幢 403	房地权证池字第 01074787B 号	胡章发	112.41	7878	885565
2	贵池区青阳北路东侧樟树湾小区 19 幢 104	房地权证池字第 01074793B 号		70.55	6431	453707
合计	—	—	—	182.96	—	1339272

总 价：RMB1339272 元

大写人民币：壹佰叁拾叁万玖仟贰佰柒拾贰元整

估价结果应用有效期自本估价报告出具之日（2020 年 2 月 28 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

二〇二〇年二月二十八日



## 估 价 师 声 明

我们郑重声明：

1、估价师在本估价报告中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、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、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、本公司及本次参与估价的注册房地产估价人员与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、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；


4、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告；

5、房地产估价师程鹏、何素轻已于2019年12月11日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6、本估价报告由安徽省金和房地产土地价格评估有限公司负责解释。

7、本报告估价结果仅为委托方在本次估价目的下使用，不得作其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

8、本报告附件是本报告的重要组成部分，使用本报告时请仔细阅读附件。本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失，本估价机构和估价师不承担任何法律责任。

姓名	注册号	签名	签名日期
程鹏	3119980247		2020年2月28日
何素轻	3420180007		2020年2月28日





## 估价的假设和限制条件

估价的假设：

### 1、一般性假设

(1)、注册房地产估价师已对委托方提供的资料进行了检查，并将估价对象的权属、面积、用途等资料记载入估价报告，假设委托方提供资料合法、真实、准确，并且提供了与本次评估有关的所有资料，没有保留和隐瞒；

(2)、估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了充分关注，但估价对象在价值时点是否存在安全隐患没有相应的专业机构进行鉴定、检测，本次估价假设其无安全隐患和环境污染；

(3)、假设该估价对象在价值时点达到最佳使用状态，且权属关系不存在纠纷，不受任何权利限制。

(4)、假设房地产市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

(5)、假设估价对象已经处在交易过程中，估价师根据估价对象的交易条件等模拟市场进行估价。

(6)、假设市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开且不具有排他性。

(7)、假设估价对象在价值时点和未来合理存续期间，按目前使用方式、规模、环境和用途等情况下可以继续使用。

(8)、本次估价时，估价人员未对估价对象隐蔽工程进行测量、实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题，且符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准。

### 2、未定事项假设

无未定事项假设。



## 房地产估价结果报告

皖金和房估字（2020）006 号

### 一、估价委托人

名称：池州市贵池区人民法院

联系电话：18956648690

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：沈路

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：

为位于贵池区青阳北路东侧樟树湾小区8幢403,19幢104住宅用房,建筑总面积为182.96平方米房地产,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

序号	房屋所有人	房屋所有权证号	房屋坐落	层次/总层次	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房屋结构	建成年代
1	胡章发	房地权证池字第01074787B号	贵池区青阳北路东侧樟树湾小区8幢403	4/7	112.41	钢混	2010
2	胡章发	房地权证池字第01074793B号	贵池区青阳北路东侧樟树湾小区19幢104	1/6	70.55	钢混	2010



(二) 区域状况

交通便捷度	估价对象为南临清风西路，西临长江北路，附近有7、18、20路公交车，交通便捷。
自然人文环境质量	小区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、水、电、气等设施齐全。
公建配套情况	估价对象周边地区有和泰星城小区，百合蓝鸟苑小区，汉高精品酒店，金融大厦，商之都，池口小学，池州市人民医院，池州市政府，中国建设银行等公建配套服务设施。

(三) (附位置示意图)



(四) 房屋状况

结构形式	钢混	建筑类型	多层
外墙装饰	防水涂料	内墙装饰	乳胶漆
地面装修	水泥地	顶棚装饰	乳胶漆
门窗	防盗门、塑钢窗		
设备设施状况	水、电、卫设施齐全		
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2019年12月11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 2019 年 12 月 11 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、《房地产权证》（产权证号：房地权证池字第 01074787B 号；  
房地权证池字第 01074793B 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和车库的特点，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，运用比较法与收益法，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：

位于贵池区青阳北路东侧樟树湾小区8幢403,19幢104住宅用房[建筑总面积为





182.96m<sup>2</sup>]在价值时点的市场价值为:

估价对象	座落	证号	产权人	建筑面积(m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(元)
1	贵池区青阳北路东侧樟树湾小区8幢403	房地权证池字第01074787B号	胡章发	112.41	7878	885565
2	贵池区青阳北路东侧樟树湾小区19幢104	房地权证池字第01074793B号		70.55	6431	453707
合计	—	—	—	182.96	—	1339272

总价: RMB1339272 元

大写人民币: 壹佰叁拾叁万玖仟贰佰柒拾贰元整

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
程鹏	3119980247		2020年2月28日
何素轻	3420180007		2020年2月28日

十二、实地查勘期

2019年12月11日

十三、估价作业日期

2019年12月11日至2020年2月28日

十四、估价报告应用有效期

根据池州市当前房地产市场价格的变化程度,本房地产估价报告使用期限不应超过一年,估价报告使用期限自2020年2月28日起计算

安徽省金和房地产土地价格评估有限公司

二〇二〇年二月二十五日



## 贵池区人民法院鉴定（评估）委托书

(2019) 贵法委评字第 25 号

送检单位	贵池区人民法院	经办部门	技术室
受托日期	2019 年 11 月 8 日	联系电话	0566-2217015 18956648690
案由	买卖合同纠纷	案号	2019 皖1702民初226号
申请人	陶刘艺	联系电话	
被申请人	胡章发	联系电话	13705660458
案情摘要	见 诉 状	标 的	
委托要求	对胡章发名下房产进行价值评估。		

**约定事项:**

- 1、鉴定工作严格按照《人民法院司法鉴定工作规定》、《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》和行业技术标准规范进行。
- 2、专业人员不得私自会见案件当事人、出现场或回答与案件相关的咨询；有依法出庭宣读结论报告、回答相关问题等质证义务。
- 3、受委托单位对案件中涉及的有关国家机密、商业机密、个人隐私和其他不能公开的材料及专业人员之间不同的意见，应当保守秘密。

附件

备注

委托单位(王人)  
(签名或盖章)

吴国文

受托单位  
(签名或盖章)



2019 年 11 月 8 日

年 月 日

本委托书一式两份，委托单位和被委托单位各执一份



扫描全能王 创建

# 评估对象位置图





房地产现场查勘记录表

房地权证地字第01074787B号  
房地权证地字第01074793B号

所有权人	胡章发		权证字号	
坐落或四至范围	贵池区齐阳北路东侧樟树湾小区8幢403. 19幢104.			
区位状况	公交线路及站点距离	7.18.70	区域主要道路及距道路距离	长江北路, 清阳西路.
	居住小区档次、规模及成熟度	—	自然、人文环境	优○较优○一般○较差○劣○
	层数/总层数	4/7 1/6	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	池州人民医院.
	教育机构	池小	文体娱乐	—
	金融机构	中国建设银行.	商场超市	商都
	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	三室二厅一卫 二室二厅一卫	建筑类型	低层○多层○中高层○ 高层○超高层○
	建筑面积	112.41m <sup>2</sup> 76.55m <sup>2</sup>	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	2010	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	2077年12月28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): 何康松

2020年2月28日

当事人(签字): 陶银华

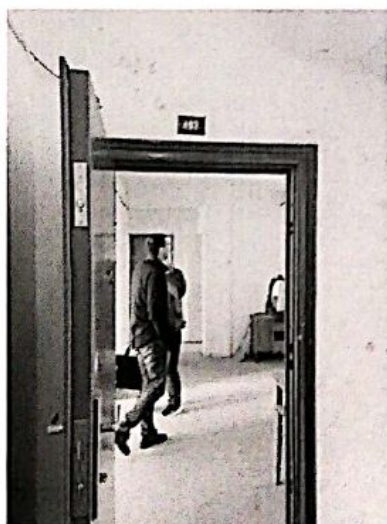
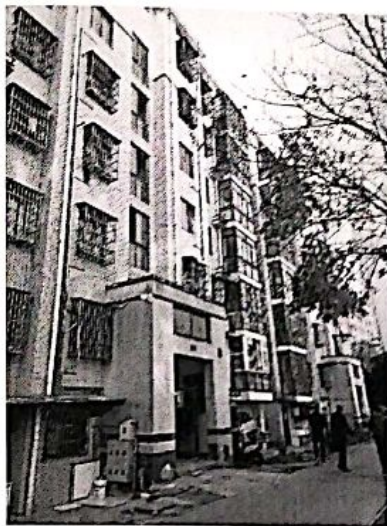
法官(签字): 叶江华 姜阳 2019.12.1



扫描全能王 创建

# 评估对象照片

403









房地产权证 池字第01074787B号

房地产权利人	胡章发				
共有情况	单独所有				
房地坐落	黄浦区青阳北路东侧梅树湾小区8幢403				
登记时间	时间: 2010-12-15				
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 <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	7	钢筋混凝土	112.41		
土地状况	地号	土地使用取得方式	土地使用年限	至 止	

以下空白

附记:该房屋原产权来源为拆迁安置房.

附

此复印件与不动产登记中心  
池州市不动产登记中心  
经办人: 2017年1月19日





分割变更登记申请表

土地使用者	北京经济技术开发区	
土地证号	京地出证字(2007)第0301号	
用途	工业	用途
使用期限	1992年11月	使用期限
土地面积	15000平方米	土地面积
分割原因	国有土地	分割原因
分割后土地使用者	北京经济技术开发区	分割后土地使用者



分割变更登记申请表

土地使用者	受让人
受让人姓名	受让人
受让人住址	受让人
通讯地址	受让人
联系电话	受让人
申请人	受让人

根据《国有土地管理法》和《国有土地划拨决定书》的规定，申请人向受让人申请分割土地，受让人已同意接收该土地，并承诺在接收后按照原用途使用。该土地分割行为符合法律法规规定，准予分割登记。

申请人(盖章): 受让人 (日期: 2010年12月20日)



根据《国有土地管理法》和《国有土地划拨决定书》的规定，申请人向受让人申请分割土地，受让人已同意接收该土地，并承诺在接收后按照原用途使用。该土地分割行为符合法律法规规定，准予分割登记。

2010年12月20日





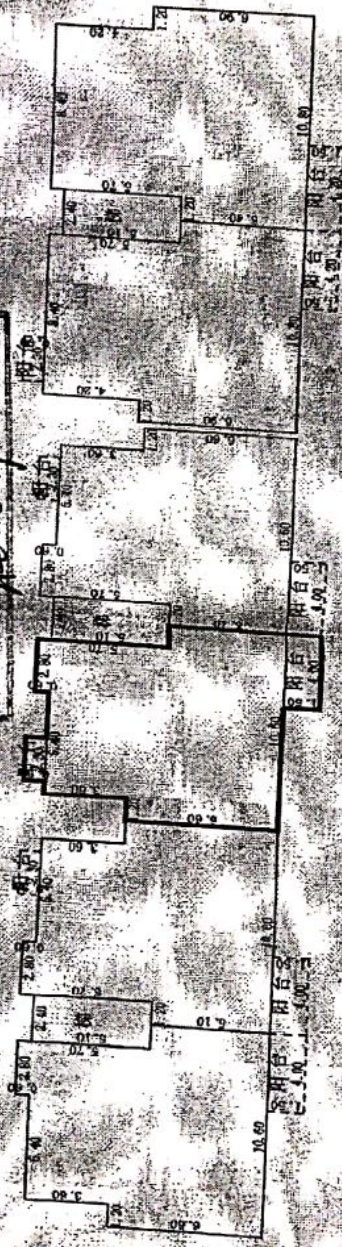
分户图

丘号	0104	结构	钢筋混凝土	房屋编号	07	房屋层数	4	房屋用途	住宅	房屋面积	112.41
幢号		层数		套内建筑面积		共有分摊面积				103.56	
户号	403	层次								8.85	
座落	青阳北路东园村湾小区8幢										

房屋编号: 170201010104001104040



此复印件与档案馆存档相符  
 德州不动产登记中心  
 经办人: *Jan 9 17:00*



德州不动产登记中心  
 (出图)专用章  
 2017年6月8日

1:200

德州市自然资源局



扫描全能王 创建



房地产权证 字第 010747923 号

房地产权利人	周惠发				
共有情况	单独所有				
房地坐落	贵池区青阳北路东德神湾小区19幢104				
登记时间	时间, 2010-12-15				
房屋性质					
规划用途	住宅				
房屋状况	总层数	房屋结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	6	砖混	70.55		
土地状况	以下空白			土地使用取得方式	土地使用年限
					至 止

85-11

附记: 该房屋原产权来源为拆迁补偿安置房.

附 记





分割变更登记申请表

土地使用者	CHZSDI
土地座落	CHZSDI
宗地号	CHZSDI
使用用途	住宅
分割原因	因土地分割
分割日期	2014年10月10日
分割份数	1份
分割面积	100.00平方米
分割后土地用途	住宅
分割后土地座落	CHZSDI
分割后宗地号	CHZSDI
分割后使用用途	住宅



分割变更登记申请表

土地使用者	CHZSDI	受让人	CHZSDI
土地座落	CHZSDI	受让人	CHZSDI
宗地号	CHZSDI	受让人	CHZSDI
使用用途	住宅	受让人	CHZSDI
分割原因	因土地分割	受让人	CHZSDI
分割日期	2014年10月10日	受让人	CHZSDI
分割份数	1份	受让人	CHZSDI
分割面积	100.00平方米	受让人	CHZSDI
分割后土地用途	住宅	受让人	CHZSDI
分割后土地座落	CHZSDI	受让人	CHZSDI
分割后宗地号	CHZSDI	受让人	CHZSDI
分割后使用用途	住宅	受让人	CHZSDI

土地使用者及权利人对原土地座落宗地  
 土地使用者及权利人对原土地座落宗地  
 土地使用者及权利人对原土地座落宗地  
 土地使用者及权利人对原土地座落宗地



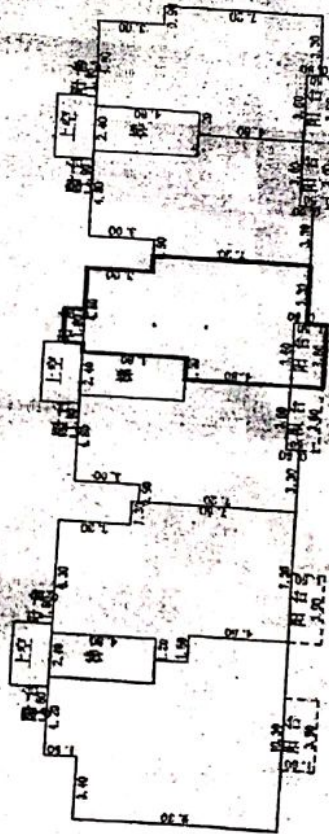


分户图

丘号	0104	结构	钢筋混凝土	产权证号	1702010104002601030
幢号		层数	05	室内建筑面积(m <sup>2</sup> )	63.42
户号	104	层次	1	共有建筑面积(m <sup>2</sup> )	7.13
座落	智阳北路东侧梓树湾小区19幢				
				产证面积(m <sup>2</sup> )	70.55

北 ↑

Handwritten signature and notes, including "104" and "1702010104002601030".



池州市住房和城乡建设局

池州市房产测绘中心测绘

1:200

池州市房产测绘中心  
 地址：池州市贵池区...  
 电话：...  
 日期：2010年6月10日



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:安徽省金和房地产土地价格评估有限公司  
法定代表人:沈路  
(执行事务合伙人)

住所:合肥市包河区靴场路1号景城花园1号楼1901室

统一社会信用代码:91340100726328830P 备案编号:GA161002

备案等级:一级

证书编号:GA161002

有效期限:2019年10月24日至2022年2月10日



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. 00169162

姓名 / Full name

吕刚

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

310103197208130015

注册号 / Registration No.

3119980247

执业机构 / Employer

安徽省金和房地产土地价格评估有限公司  
公司池州分公司

有效期至 / Date of expiry

2022-11-25

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. 00149122

姓名 / Full name

何紫经

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

320106196606252421

注册号 / Registration No.

3420180007

执业机构 / Employer

安徽省金和房地产土地价格评估有限公司  
公司池州分公司

有效期至 / Date of expiry

2021-2-23

持证人签名 / Bearer's signature



扫描全能王 创建