

# 房地产估价报告

开诚房评（2020）第 C-0041 号

估价项目名称：贵池区湖心路科苑新村 18 幢 606、606 阁楼住  
宅用房房地产市场价值评估

估价委托人：池州市中级人民法院技术室

房地产估价机构：安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：夏韵晖 3420020048

杨 荣 3420040141

估价报告出具日期：二〇二〇年五月十五日



## 目 录

致估价委托人函.....	1
估价师声明.....	2
估价假设和限制条件.....	3
估价结果报告.....	5
(一) 估价委托人.....	5
(二) 房地产估价机构.....	5
(三) 估价目的.....	5
(四) 估价对象.....	5
(五) 价值时点.....	6
(六) 价值类型.....	6
(七) 估价依据.....	6
(八) 估价原则.....	7
(九) 估价方法.....	8
(十) 估价结果.....	8
(十一) 注册房地产估价师.....	9
(十二) 实地查勘期.....	9
(十三) 估价作业期.....	9
(十四) 报告应用有效期.....	9
估价技术报告.....	10
(一) 实物状况描述.....	10
(二) 权益状况描述.....	10
(三) 区位状况描述.....	10
(四) 市场背景描述与分析.....	10
(五) 最高最佳利用分析.....	13
(六) 估价方法适用性分析.....	13
(七) 估价测算过程.....	14
(八) 估价结果确定.....	19
附 件.....	20



## 致估价委托人函

池州市中级人民法院技术室：

受贵方委托，秉着独立、公正、客观、科学的原则，依据贵方提供相关资料，我公司派估价师对黄韬所有的座落于贵池区湖心路科苑新村 18 幢 606、606 阁楼（用途为住宅，建筑面积共计 198.68 平方米）于价值时点 2020 年 4 月 26 日在现状利用条件下的市场价值进行了评估，为委托方确定财产处置参考价提供依据。

对估价中涉及到房地产权属、面积、结构等资料的真实客观性由贵方负责，我们的责任是依据贵方提供的资料，对估价对象进行现场查勘，并调查估价所需资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，采用比较法进行评估，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在价值类型和估价假设限制条件设定下于价值时点二〇二〇年四月二十六日的估价结果为：（币种：人民币，单价取整至个位、总价取整至百位）

房地产市场价值单价：5623元/平方米

房地产市场价值总价：111.72万元

大写金额：壹佰壹拾壹万柒仟贰佰元整

### 估价结果明细

序号	产权证号	产权人	坐落	设计用途	层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	市场总价(万元)	市场单价(元/m <sup>2</sup> )
1	房地权证池字第01063600B号 池土国用(商品房)第009473-2010号	黄韬	贵池区湖心路科苑新村18幢606、606阁楼	住宅	6层	198.68	111.72	5623
合计						198.68	111.72	5623

安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人签章

二〇二〇年五月十五日



# 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，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价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《房地产估价规范》（GB/50291-2015）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、注册房地产估价师已于2020年4月26日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，注册房地产估价师对估价对象的查勘限于估价对象的区位、外观和使用状况，注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。
- 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了重要专业帮助。
- 8、本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。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估价委托人、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。
- 9、本估价报告由安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司负责解释。
- 10、参与本次估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名或签章	签名日期
夏韵晖	3420020048		2020.5.15
杨荣	3420040141		2020.5.15



# 估价假设和限制条件

## 一、假设条件

### 1、一般假设

房地产估价人员对估价所依据的估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，对其合法、真实、准确和完整的合理假定；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，对其安全的合理假定。

(1) 假设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、准确的。

(2) 参加本次评估的估价人员已于价值时点二〇二〇年四月二十六日对本估价报告中的估价对象进行实地查勘，估价对象四至界限清楚，无权属争议，房屋建筑面积、用途以房地产权证书为准，我们未经实地测量与核实，并假设其为真实和准确的。

(3) 假设估价对象状况在作业日期内与查勘现场状况一致。

(4) 在价值时点房地产市场为公正、公开、公平的均衡市场，具有客观性。并依据了以下假设：

(a) 存在自愿销售的卖者和自愿购买的买者。

(b) 买卖双方的交易行为都是精明和谨慎的。

(c) 该房地产可以在公开市场上自由转让。

(d) 不考虑特殊买家的附加出价。

### 2、未定事项假设

由于委托人提供的估价对象房产证登记内容清晰明确，没有未定事项假设。

### 3、背离事实假设

本次评估是市场价值评估，是对估价对象在合法前提下现状利用条件下的客观市场价值，估价对象产权人、位置、实际用途与登记用途一致，无背离事实假设。

### 4、不相一致假设



估价对象产权人、位置、实际用途与登记用途一致，土地与房产登记内容无不一致情况，故无不相一致假设。

#### 5、依据不足假设

估价委托人已提供了估价所必需的反应估价对象状况的资料，房地产估价人员进行了尽职调查取得了估价所需资料，并进行了现场勘察，无依据不足假设。

### 二、限制条件

1、此次评估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的公开市场价值。

2、本估价结果是根据本次估价目的为委托方提供市场价格参考依据，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、目录、致估价委托人函、注册估价师声明、估价的假设和限制条件、房地产估价结果报告、房地产估价技术报告、附件共八部分，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。

6、评估报告有效使用期自估价报告出具之日起一年内有效。



# 估价结果报告

## (一) 估价委托人

名称：池州市中级人民法院技术室

## (二) 房地产估价机构

单位名称：安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司

住所：合肥市蜀山区金寨路 91 号立基大厦 B 座 1709 室

法定代表人：丁叶华

房地产评估资格等级：一级

资质证书号：GA161001

联系人：张维

联系电话：0566-5207157、13955504660

## (三) 估价目的

委托方池州市中级人民法院技术室因执行金融借款合同纠纷需要，特委托安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司评估所涉及的房地产价值。依据相关法律法规、估价规范和估价人员现场查勘、收集的相关资料对该房地产市场价格价值进行评估，为委托方确定财产处置参考价提供依据。

## (四) 估价对象

### 1、实物状况描述

房屋坐落	贵池区湖心路科苑新村 18 幢 606、606 阁楼		
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	198.68	结构	混合
所在层/总层数	6+1/6F	建成年代	2008 年
规划用途	住宅	实际用途	住宅
朝向	南	层高	正常
装修状况	简单装修		

### 2、权益状况描述

产权证号	房地权证池字第 01063600B 号 池土国用 (商品房) 第 009473-2010 号	房地产权利人	黄韬
共有情况	单独所有	房地坐落	贵池区湖心路科苑新村 18 幢 606、 606 阁楼
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	198.68	房屋总层数	6F



所在层数	6+1/6F	房号及部位	18幢606、606阁楼
建成年代	2008年	房屋结构	混合

### 3、区位状况描述

区 位 状 况	坐落位置	贵池区湖心路科苑新村18幢606、606阁楼		
	交通便捷度	多条道路通达该区域	区域主要道路	湖心路
	基础设施 配套情况	六通一平(宗地红线外通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气、及红线内场地平整)		
	公建 配套 情况	商场超市	东华东科苑超市等	
		教育机构	南湖小学	
金融机构		中国邮政储蓄银行等		
邮政通讯		邮政及普通快递均能到达, 电信、移动、联通信号均覆盖, 且信号通畅		

#### (五) 价值时点

二〇二〇年四月二十六日。

#### (六) 价值类型

根据房地产评估的技术规程和本次评估项目的具体要求, 本次评估采用的是公开市场价值标准, 估价结果中的房地产价值是指估价对象于价值时点2020年4月26日在现状利用条件下房地产的公开市场价值。

#### (七) 估价依据

##### 1、国家法律

《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第62号)

《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46号)

《中华人民共和国城市房地产管理法》(根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正)

《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过对《中华人民共和国土地管理法》作出修改)

《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》

《司法鉴定程序通则》已经2007年7月18日司法部部务会议审议通过, 现予公布, 自2007年10月1日起施行





---

《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》（2018年9月1日施行）

## 2、技术标准

《房地产估价规范》【国标 GB/T 50291-2015】

《城镇土地估价规程》【国标 GB/T 18508-2014】

《房地产估价基本术语标准》【GB/T50899-2013】

《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》【中评协（2019）14号】

## 3、估价委托人提供的相关资料

4、房地产估价师掌握的有关资料以及实地查勘所获取的资料。

## （八）估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

### 1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。首先，房地产估价师不应受任何组织或个人的非法干预，完全凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价；其次，房地产估价师不应带着自己的好恶、情感和偏见，完全从客观实际出发，反映事物的本来面目；第三，房地产估价师在估价中应当公平正直，不偏袒相关当事人中的任何一方。我公司在本次估价中与当事各方均无利害关系，完全在客观、公正的立场上作出相关判断及估价，符合独立、客观、公正原则。

### 2. 合法原则

即以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提；

（1）估价对象具有合法的产权。

（2）采用比较法估价时，估价对象的用途是合法的，符合城市规划限制的要求。

### 3. 最高最佳使用原则

最高最佳使用原则要求房地产估价结果是在估价对象最高最佳使用下的价值。最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行、经过充分合理的论证，能够使估价对象的价值达到最大化的一种可能的使用。

房地产估价之所以要遵守最高最佳使用原则，是因为在现实房地产经济活动中，每个房地产所有者都试图充分发挥其房地产的潜力，采用最高最佳使用方式，以取得



---

---

最大经济利益。这一估价原则也是房地产利用竞争与优选的结果。因此房地产估价不仅要遵守合法原则，也要遵守最高最佳使用原则。

#### 4. 替代原则

房地产价值遵循替代规律，某宗房地产的价值，受同类型具有替代可能的房地产价值所牵制。有相同使用价值、有替代可能的房地产之间会相互影响和竞争，使其价值相互牵制而趋于一致。

#### 5. 价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价值的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价值。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价值，不能将该估价结果作为估价对象在其他时点的价值。

### （九）估价方法

注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后，根据估价对象的特点和实际状况，采用比较法作为本次估价的基本方法，这是出于以下考虑：由于估价对象所在区域目前类似房地产交易情况较为活跃，注册房地产估价师调查获取充足的交易案例，符合比较法的应用条件及适用范围。

#### 1. 估价方法介绍

**比较法：**根据替代原则，将估价对象房地产与较近时期内已经发生了交易的类似房地产实例加以比较对照，并依据后者已知的成交价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出估价对象在价值时点的房地产价值水平。

#### 2. 估价步骤

运用比较法求取估价对象在现状利用条件下的房地产市场价值；

### （十）估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照评估估价程序，利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定在估价时点二〇二〇年四月二十六日的市场价值为：



估价结果汇总表

币种：人民币，单价取整至个位、总价取整至百位

相关结果	估价方法	比较法
	评估价值	
	总价（万元）	111.72
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	5623

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名或签章	签名日期
夏韵晖	3420020048		2020.5.15
杨荣	3420040141		2020.5.15

(十二) 实地查勘期

二〇二〇年四月二十六日

(十三) 估价作业期

二〇二〇年四月二十六日至二〇二〇年五月十五日


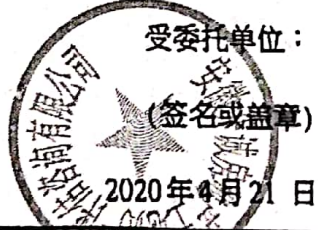
(十四) 报告应用有效期

本报告估价结果自报告完成之日起壹年内有效(二〇二〇年五月十五日至二〇二一年五月十四日)



## 对外委托鉴定、审计、评估、拍卖委托书

编号：（2020）池法鉴字第 007 号

委托单位	池州市中级人民法院技术室	联系电话	0566-2099006
委托日期	2020 年 4 月 21 日	联系人	巩昊
受委托单位	安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司	联系电话	
委托事项	案由 金融借款合同纠纷	标的	
简介	是否首次委托： 是 系第 1 次委托		
送检材料（名称、数量、是否原件）：			
委托事项、要求：对黄韬位于贵池区湖心路科苑新村 18 幢 606、606 阁楼房产进行评估。			
<p>约定事项：</p> <p>1、受委托单位对委托案件所涉及的有关国家机密、商业秘密、个人隐私和其他不能公开的材料以及专业人员之间不同的意见，应当保守秘密；</p> <p>2、受委托单位应当在接受委托之日起 30 个工作日内出具结论报告；期间内不能出具结论报告的，应及时向委托单位提交书面延期报告，经批准同意后可以适当延长期限；否则，委托单位可以解除委托；</p> <p>3、专业人员有依法出庭宣读结论报告并回答相关提问的义务；</p> <p>4、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。</p>			
备注			
 <p>委托单位：池州市中级人民法院技术室 (签名或盖章) 2020 年 4 月 21 日</p>		 <p>受委托单位： (签名或盖章) 2020 年 4 月 21 日</p>	

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

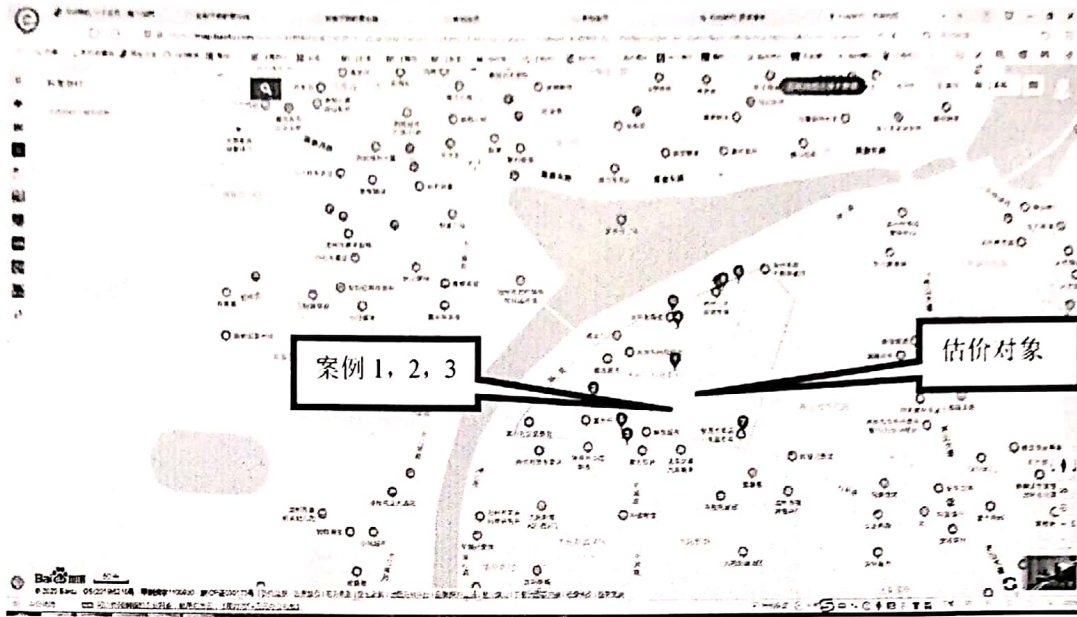
房地产权证 池 字第 010636003 号

房地产权利人	黄栢	房屋坐落	贵油区湖心路科苑新村18幢606室B6座	登记时间	时间: 2010-06-02	房屋性质	住宅	规划用途	住宅	
共有情况	单独所有	房屋座落	贵油区湖心路科苑新村18幢606室B6座	登记时间	时间: 2010-06-02	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	房屋状况	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	混合	127.45				混合	71.23		
土地状况	地号	土地用途	土地用途	土地用途	土地用途	土地状况	土地用途	土地用途	土地用途	土地用途
		出让	出让	出让	出让		出让	出让	出让	出让

附记:



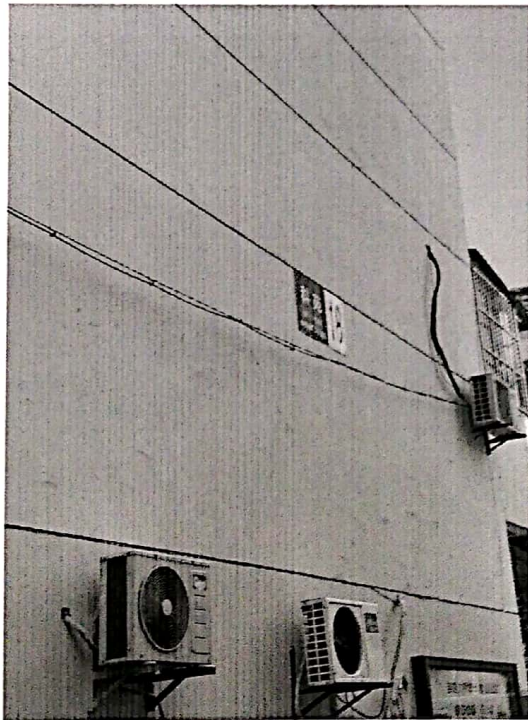
# 估价对象与比较案例位置图



估价对象周围环境照片及估价对象照片



正面图



18幢楼号





单元楼道



门牌号





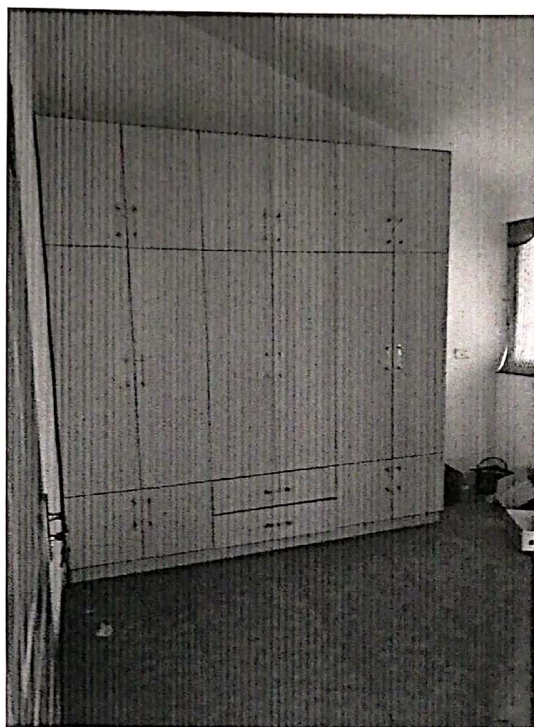


外部环境



室内图





室内图



室内图





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91340100760806613M(1-1)

**名称** 安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司  
**类型** 有限责任公司(自然人投资或控股)  
**住所** 合肥市蜀山区金寨路91号立基大厦B座1709室  
**法定代表人** 丁叶华  
**注册资本** 贰佰万圆整  
**成立日期** 2004年03月25日  
**营业期限** / 长期  
**经营范围** 房地产评估、房地产咨询、房地产销售代理、房地产营销策划；土地评估、土地咨询、土地投资经营策划、土地销售代理；投资项目可行性评估、论证；单项资产评估；资产组合评估。（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



2019年01月11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:安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人:丁叶华  
(执行事务合伙人)

住所:合肥市蜀山区金寨路91号立基大厦B座1709室

统一社会信用代码:91340100760806613M

备案等级:一级

证书编号:GA161001

有效期限:2019年2月21日至2021年11月15日



发证机关(公章)

中华人民共和国住房和城乡建设部制



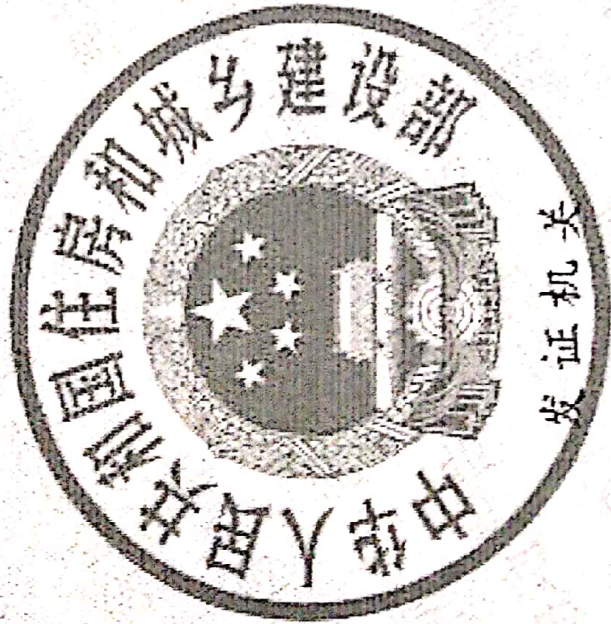
扫描全能王 创建

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.



发证机关

No. 00201811

姓名 / Full name

夏韵晖

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

3401221975122556776

注册号 / Registration No.

3420020048

执业机构 / Employer

安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-3-10

持证人签名 / Bearer's signature

夏韵晖

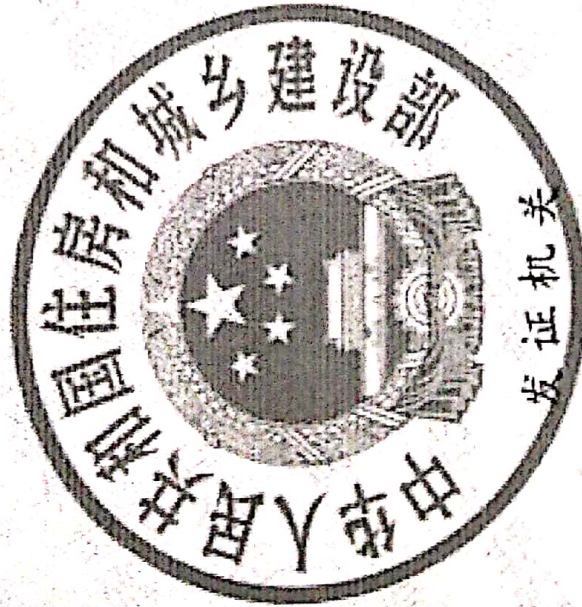


扫描全能王 创建

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. 00201812

姓名 / Full name

杨荣

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

340202197211082864

注册号 / Registration No.

3420040141

执业机构 / Employer

安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-3-10

持证人签名 / Bearer's signature

杨荣



扫描全能王 创建