

房地产估价报告

估价报告编号：皖金和房估字（2019）1569 号

估价项目名称：池州市贵池区南湖路以西秀山南路以南红光新村二期A11
幢 404 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： 刘宁东 何素轻

注册号： 5120040196 3420180007

估价报告出具日：2019 年 11 月 18 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24号案件中所涉及的位于贵池区南湖路以西秀山南路以南红光新村二期A11幢404住宅用房[权证字号:房地权证池字第012102000B号,建筑总面积64.63m²]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11月12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11月12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:

位于贵池区南湖路以西秀山南路以南红光新村二期A11幢404住宅用房[建筑总面积为64.63m²]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 ²)	单价(元/m ²)	总价(元)
1	贵池区南湖路以西秀山南路以南红光新村二期A11幢404	房地权证池字第012102000B号	蒋红锁	64.63	8913	576047
合计	—	—	—	—	—	576047

单 价: 8913 元/m²

总 价: RMB576047 元

大写人民币: 伍拾柒万陆仟零肆拾柒元整

估价结果应用有效期自本估价报告出具之日(2019年11月18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

二〇一九年十一月十八日



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、房地产估价师刘宁东、何素轻已于2019年11月12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
刘宁东	5120040196		2019年11月18日
何素轻	3420180007		2019年11月18日



房地产估价结果报告

皖金和房估字(2019)1569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：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：

为位于贵池区南湖路以西秀山南路以南红光新村二期A11幢404住宅用房，建筑总面积为64.63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

房屋所有权人	蒋红锁				
房屋所有权证号	房地权证池字第012102000B号				
房屋坐落	贵池区南湖路以西秀山南路以南红光新村二期A11幢404				
层次/总层数	4/6	楼号或幢号	A11幢	房号及部位	404
建筑面积(M ²)	64.63	房屋用途	住宅		
房屋结构	钢混	实际用途	住宅		
建成年代	2010年	其他	-		



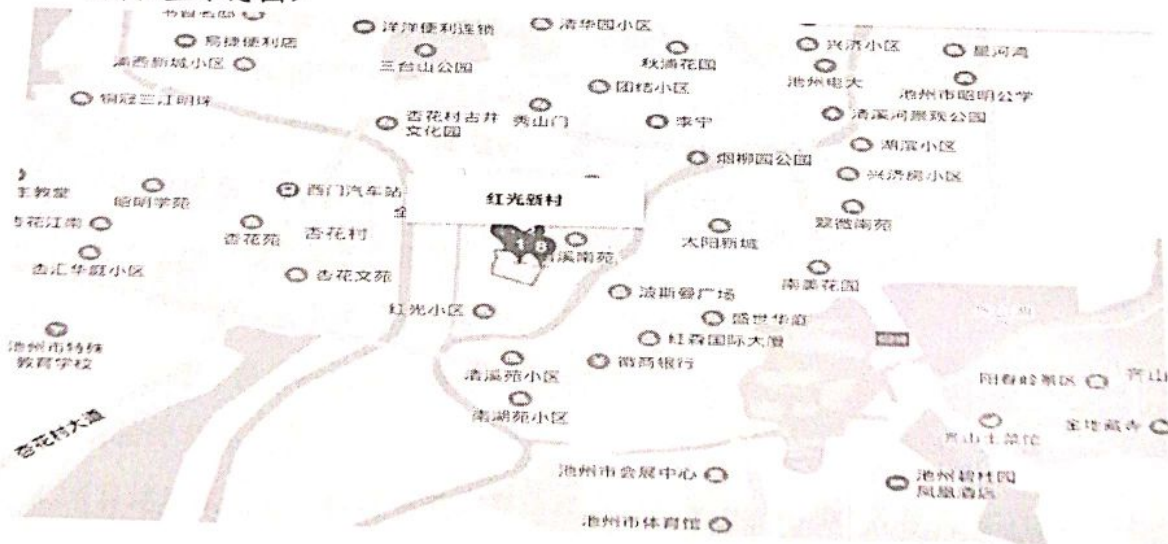
2、土地登记状况

土地使用者	土地证号	座落	使用权类型	终止日期	使用权面积 (m ²)	用途
蒋红锁	CHZ-249/2010	贵池区南湖路 以西秀山南路 以南红光新村 二期 A11 幢 404	国有出让	/	9.97	住宅用地

(二) 区域状况

交通便捷度	估价对象西临秀山路，北临南湖路；9、10、16 路等多路公交车从此通过，交通便捷。
自然人文环境质量	小区附近无大型污染企业，环境较优。
基础设施配套情况	道路平坦，水、电、气齐全。
公建配套情况	周边有维多利亚花园小区，清溪南苑小区，池州九华山南湖大酒店，徽盐连锁超市，市委党校，池州市第二中学，国立大药房，狼人杀俱乐部，安徽浦汇典当行，中国建设银行等公建配套齐全。

(附位置示意图)



(三) 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 2019 年 11 月 12 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 11 月 12 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》：（权证字号：房地权证池字第 012102000B 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：

位于贵池区南湖路以西秀山南路以南红光新村二期 A11 幢 404 住宅用房 [建筑总面积为 64.63m²] 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 ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
1	贵池区南湖路以西秀山南路以南红光新村二期 A11 幢 404	房地权证池字第 012102000B 号	蒋红锁	64.63	8913	576047
合计	—	—	—	—	—	576047

单 价：8913 元/m²

总 价：RMB576047 元

大写人民币：伍拾柒万陆仟零肆拾柒元整



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘宁东	5120040196		2019年11月18日
何素轻	3420180007		2019年11月18日

十二、实地查勘期

2019年11月12日

十三、估价作业日期

2019年11月12日至2019年11月18日

十四、估价报告应用有效期

2019年11月18日至2020年11月18日

安徽省金和房地产土地价格评估有限公司

二〇一九年十一月十八日



评估对象位置图



扫描全能王 创建

房地产现场查勘记录表

所有权人	蒋红敏		权证字号	房地权证池字第012102000B号
坐落或四至范围	贵池区南湖路以西慈山路以南红光新村二期A11幢404			
区位状况	公交线路及站点距离	9.10.16路	区域主要道路及距道路距离	南湖路
	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○
	层次/总层数	4/6	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	—
	教育机构	市第二中学	文体娱乐	狼人杀俱乐部
	金融机构	中国建设银行	商场超市	徽友盐业
	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	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	64.63m 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	自住
	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	年 月 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): 何海霞

2019年 11月 18日

当事人(签字): 何海霞 蒋红敏

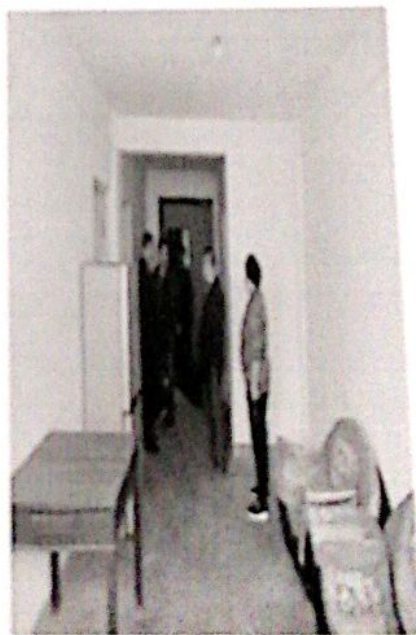
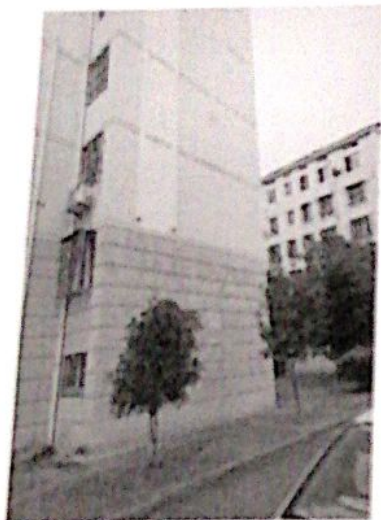
法官(签字): 吴平 2019.11.12 叶训

2019.11.12



扫描全能王 创建

评估对象照片



房地产权证 池字第 0121020008 号

房地产权利人	蒋红敏		
共有性质	单独所有		
房屋坐落	贵池区南湖路以西秀山南路以南红光新村二期A11幢404		
登记日期	时间: 2012-04-19		
房屋用途	住宅		
房屋层数	房屋结构	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	6	钢筋混凝土	64.63
其他	其他		
土地用途	住宅		
土地取得方式	以下空白		
土地使用年限	至 止		

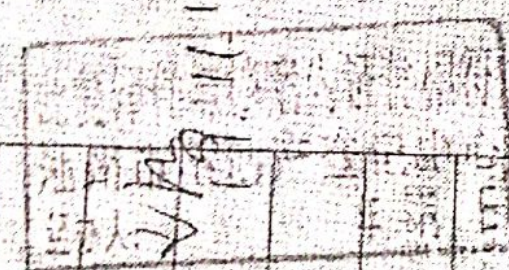
附记: 该房屋原产权来源为拆迁安置房(无产权证).

附 记



分割变更登记申请表

土地使用者	郑州市国土资源局		
土地证号	CHZ-2003014		
图号	地号	用途	宗地号
使用权类型	宗地用途	用途	终止日期
宗地面积	宗地用途	用途	终止日期
座落	地号	用途	宗地号
面积	MF	用途	宗地号
其中	MF	使用权类型	宗地号
共用	MF	终止日期	2003年11月30日
分	MF	终止日期	



发证机关

分割变更登记申请表

土地使用者	转让人	受让人
法定代表人		
单位性质		
通讯地址		
联系电话		
申请内容	根据商品房购销合同(国有土地使用权转让合同);转让双方当事人一致同意按分割转让许可证所分割的土地面积、用途等状况,申请办理国有土地使用权变更登记。	
申请人	转让人(盖章)	受让人(盖章)