

致估价委托人函

池州市贵池区人民法院：

2020年7月15日，安徽大众房地产资产评估造价有限公司经池州市贵池区人民法院委托，对贵院“（2020）皖1702执989号”一案所涉及的房地产即：贵池区朝阳湖以东、清溪大道以北森桥印象小区11幢101,101二层,101三层住宅用房产于价值时点的市场价格进行评估。估价对象财产范围包括建筑物、室内装修及分摊的国有出让土地使用权，不包括可移动的家具、电器等物品、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。据《房地产权证》（房地权证池字第01059590B号）记载：估价对象证载建筑面积为：241.49 m²，房地产权利人为方陆平单独所有，2010年建成，钢混结构，规划用途为住宅用房，据《国有土地使用权证》（池土国用（商品房）第010618/2012号）记载：地类（用途）城镇住宅用地，使用权类型：出让，终止日期：2074年05月27日止，土地分摊面积：141.72 m²。

本报告估价结果是估价对象于价值时点2020年7月15日（实地查勘之日）状态下的市场价格，估价目的是为法院执行案件提供估价对象价值作参考依据。

我公司专业估价人员秉承独立、客观、公正的原则，根据估价目的，在对估价对象进行实地查勘并广泛收集有关房地产市场信息的基础上，分析了影响估价对象市场价格的各种因素，并运用《房地产估价规范》规定的科学估价方法，选用比较法和收益法对估价对象的市场价值进行了评估。最终确定估价对象于价值时点2020年7月15日的估价结果如下：

币种：人民币

估价对象在价值时点的市场单价	12261 元/m ²	大写人民币壹万贰仟贰佰陆拾壹元每平方米
估价对象在价值时点的市场总价	296.09 万元	大写人民币贰佰玖拾陆万零玖佰元整

特别提示：

1、估价的测算过程、结果及有关说明，详见《估价结果报告》、《估价技术报告》、《室内装饰



装修评估报告》。

2、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！

安徽大众房地产资产评估造价有限公司

法定代表人：

致函日期：2020年7月16日



估价结果报告

（一）估价委托人

- 1、估价委托人姓名：池州市贵池区人民法院
- 2、估价委托人住址：池州市贵池区秋浦西路8号办公楼

（二）房地产估价机构

- 1、房地产估价机构名称：安徽大众房地产资产评估造价有限公司
- 2、法定代表人：王胜军
- 3、房地产估价机构地址：安徽省淮南市广场北路信谊置地广场CD座426室
- 4、统一社会信用代码：9134040074307908XG
- 5、估价资格和等级
 房地产估价机构：一级
 证书编号：建房估证字[2013]125号
- 6、池州分公司电话：0566-2049256

（三）估价目的

为法院执行案件提供估价对象价值作参考依据。

（四）估价对象

1、估价对象范围：估价对象为贵池区朝阳湖以东、清溪大道以北森桥印象小区11幢101,101二层,101三层住宅用途房地产,此次评估范围包括建筑物、室内装修及分摊的国有出让土地使用权,不包括可移动的家具、电器等物品、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、估价对象基本状况

（1）土地基本状况

① 土地实物状况

名称（坐落）	贵池区朝阳湖以东、清溪大道以北森桥印象小区11幢101,101二层,101三层
四至	估价对象所在项目用地东临金溪路,西临秋浦河故道,南临清溪大道,北临沿江路。



分摊面积	141.72 (依据证载)
用途	规划用途为城镇住宅用地, 实际用途为城镇住宅用地。
形状	形状较规则, 对宗地利用较有利。
地形地势	地势较平坦。
土壤地基	土壤无污染、地基承载力较好, 地质条件较好。
土地开发程度	六通一平 (通路、通水、排水、通电、通讯、通燃气及场地平整)
综合分析	估价对象所在宗地地理位置优越, 形状较规则, 地势较平坦, 地质条件较好, 土地开发程度较高, 能较好的满足住宅房地产的功能需求。

② 土地权益状况

土地使用权证号	池土国用 (商品房) 第 010618/2012 号		
四至	估价对象所在项目用地东临金溪路, 西临秋浦河故道, 南临清溪大道, 北临沿江路。		
开发程度	六通一平 (通路、通水、排水、通电、通讯、通燃气及场地平整)		
规划条件	容积率 1.00		
终止日期	2074 年 05 月 27 日	土地用途	住宅
土地使用权类型	出让	分摊土地面积	141.72 m ²
土地权属情况	所有权状况	国家所有	
	使用权状况	土地使用权人为方陆平	
	他项权利设立情况	无	
土地使用管制	无		
土地剩余使用年限	53.87		
其他特殊情况	无		

(2) 建筑物基本状况

① 建筑物实物状况

名称 (坐落)	贵池区朝阳湖以东、清溪大道以北森桥印象小区 11 幢 101, 101 二层, 101 三层		
外观	估价对象外观设计美观, 外墙为面砖及真石漆, 彩铝窗。		
总建筑面积 (m ²)	241.49 m ²	用途	住宅
建筑结构	钢混	层高	2.8 米
建成年代	2010 年	户型	5 室 3 厅 3 卫
所在层数/总层数	总层数 3 层, 所在层 1-3 层。		
物业管理	有专人值班, 有 24 小时监控及门禁系统, 小区内环境卫生状况好, 物业管理完善。		
设施设备	供水、供电、供气、通讯保证率高, 排水较通畅, 消防设施完备, 估价对象为低层建筑。		



装饰装修	室内客厅铺地板砖，内墙乳胶漆，石膏板吊顶，顶部装有射灯；房间铺实木地板、强化地板，墙壁墙布、乳胶漆，顶棚乳胶漆；厨房铺地板砖，墙壁面砖饰面，铝扣板吊顶；卫生间地板砖地面，墙壁面砖饰面，铝扣板吊顶，推拉门；室内设有木扶梯上至二层三层，二楼共设有三室一厅一卫；三楼共设有两室一厅一卫一露天阳台，总体装修状况较好。
防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照	防水、保温较好，楼屋顶建有隔热层；墙壁、门窗均采取隔声措施；估价对象坐北朝南，楼间距较大，通风、日照、采光均较好。
空间布局	合理。
使用、维护、完损状况	估价对象基础无不均匀沉降，墙面、地面未出现裂缝；结构构件完好，设备完好，估价对象室内有装潢，现为自用状态，现状使用功能较好，属于完好房。
实际使用情况	估价对象规划用途为住宅，实际用途为住宅。
综合分析	估价对象外观设计美观，空间布局合理，能较好地满足住宅用途需求，对价值有一定的提升作用。

② 建筑物权益状况

房地产权证号	权证字号：房地权证池字第 01059590B 号
房屋所有权状况	估价对象房屋所有权人为方陆平。
总建筑面积 (m ²)	241.49 m ²
出租或占用情况	自用
他项权利设立情况	无
其他特殊情况	无

(五) 价值时点

2020 年 7 月 15 日 (实地查勘之日)。

(六) 价值类型

1、价值类型名称

本次估价的价值类型为房地产市场价格。

2、价值定义

房地产市场价格：估价对象经适当营销后，由熟悉情况，谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

3、价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点满足以下条件的市场价格：

① 评估范围包括建筑物、室内装修 (不可移动部分) 及分摊的国有出让土地使用权，



不包括可移动的家具、电器等物品、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；②付款方式是一次性付清房价款；③房屋面积内涵是建筑面积；④房屋开发程度为现房，具备“六通一平（通路、通水、排水、通电、通讯、通燃气及场地平整）”。

（七）估价原则

1、独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，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的原则。

2、合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3、价值时点原则

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的原则。

4、替代原则

要求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的原则。

5、最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则（最高最佳利用：房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等）。

（八）估价依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年修正）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2014年修正）；
- 3、《中华人民共和国物权法》（2007年）；
- 4、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 5、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释[2009]16号）；
- 6、《房地产估价基本术语标准》[GB/T50899-2013]
- 7、《房地产权证》及《国有土地使用证》复印件；
- 8、池州市贵池区人民法院委托书



9、估价人员所收集到的房地产市场资料；

10、估价人员现场查勘所获取的有关资料。

（九）估价方法

估价人员根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》结合估价对象和当地房地产市场状况以及此次评估的目的选择估价方法。房地产评估方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。比较法适用于同类房地产交易案例较多的房地产估价；收益法适用于有收益或潜在收益的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价情况的房地产估价。

通过对估价对象的实地查勘和对本地区房地产市场情况的调查后分析：估价对象属于成熟小区的住宅房地产，本区域住宅房地产交易市场比较活跃，与估价对象类似的交易案例较多，适合使用比较法评估；估价对象为精装修联排别墅，市场上租赁案例较少，不适合使用收益法评估；估价对象是按其规划用途正在使用且正常使用的房地产，已达到最高最佳使用状态，无需再开发，因此不适宜采用假设开发法评估；虽然估价对象理论上适用成本法，但运用时受到客观条件的限制，特别是现时成套住宅价格主要受市场供求关系左右，成本法的均衡原理已经被淡化，在这种背景下，成套住宅房地产价格与开发成本的关联性较弱，房地产的开发成本不能准确反映出房地产的现时市场价格，故不适合选用成本法。

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。

综上所述，本报告将采用比较法对估价对象进行评估。

（十）估价结果

本房地产估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用科学合理的估价方法，经过周密、准确的测算，并结合估价经验和对影响房地产市场价格的因素进行分析，确定估价对象在符合报告中已说明的有关假设和限制条件的基础上，于价值时点2020年7月15日的估价结果如下：

币种：人民币



估价对象在价值时点的市场单价	12261 元/m ²	大写人民币壹万贰仟贰佰陆拾壹元每平方米
估价对象在价值时点的市场总价	296.09 万元	大写人民币贰佰玖拾陆万零玖佰元整

具体评估和测算过程详见《房地产估价技术报告》、《室内装饰装修评估报告》。

(十一) 注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
张宏亮	3220110032	 张宏亮	2020年 7 月 16 日
陈伟峰	3420160087	 陈伟峰	2020年 7 月 16 日

(十二) 实地查勘期

2020年7月15日—2020年7月15日。

(十三) 估价作业日期

2020年7月15日—2020年7月16日。

(十四) 估价报告使用期限

本报告估价结果自估价报告出具之日起一年内有效(自2020年7月16日至2021年7月15日止)。

安徽大众房地产资产评估造价有限公司

2020年7月16日



估价对象位置示意图



委托书

池州市贵池区人民法院
委托书

(2020)皖 1702 执 989 号

安徽大众房地产资产评估造价有限公司：

我院在执行池州贵池民生村镇银行股份有限公司与潘俊杰,方陆平,潘羨霞 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三十日内出具评估报告。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：

贵池区朝阳湖以东,清溪大道以北森桥印象小区 11 幢 101,101 二层,101 三层房产。

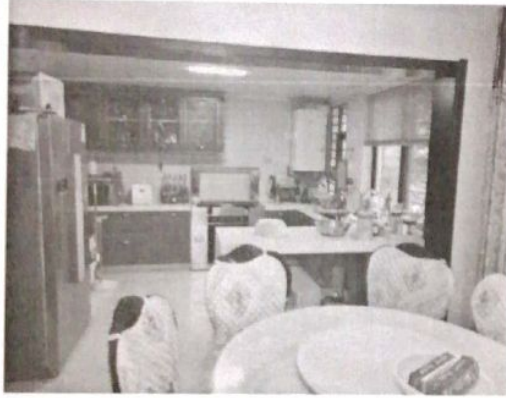
2020年07月14日



估价对象内外部状况图片、周围环境和景观照片



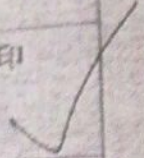
外观



71-5-26-257

房地权证 池 字第 01059590B 号

房地产权利人	方陆平				
共有情况	单独所有				
房地坐落	贵池区朝阳湖以东，清溪大道以北森桥印象小区11幢101，101二层，101三层				
登记时间	时间：2010-03-17				
房屋性质					
规划用途	住宅 住宅 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
	3	钢混	95.26		
	3	钢混	90.93		
	3	钢混	55.3		
土地状况	地号	土地使用权取得方式		土地使用年限	
		出让		2004-09-01 至 2074-08-31 止	



71-5-26-257

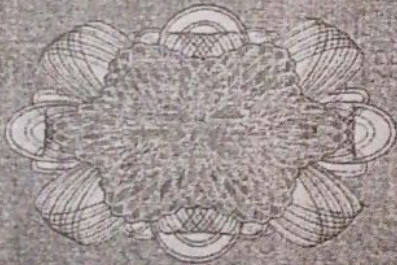
Handwritten signature



池土 国用商品房 000618/201号

土地使用权人	方陆平		
座落	池州市森桥印象小区11号楼101连二、三层		
地号	34170200700 70011000	图号	
地类(用途)	城镇住宅用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2074-05-27
使用权面积	141.72 M ²	其中	独用面积 0 M ²
			分摊面积 141.72 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。



池州市人民政府 (章)
2012 年 7 月 24 日

原件与复印件
经办人: [Signature]



(住宅)房地产现场勘验调查表

标的坐落	(见证) <u>贵池区朝阳街道、清溪大道西侧清溪印景小区12#101室</u>	权属状况	(见证) <u>房地权证池字第018990号</u>
标的所在楼层/总层数: <u>1-3/3</u> 层	使用状况	<input checked="" type="checkbox"/> 自用 <input type="checkbox"/> 空置 <input type="checkbox"/> 出租	物业类型: <input checked="" type="checkbox"/> 小区 <input type="checkbox"/> 大陆 <input type="checkbox"/> 复式结构, 下层面积 m ² 上层面积 m ² <input type="checkbox"/> 跃层结构, 下层面积 m ² 上层面积 m ²
现状用途	<input checked="" type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 办公 <input type="checkbox"/> 商铺	户型	建成年代 <u>2010</u> 年 朝向 <u>南</u>
维修保养	<input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差	结构	<input type="checkbox"/> 砖混 <input checked="" type="checkbox"/> 钢混 <input type="checkbox"/> 砖木 <input type="checkbox"/> 简易
		通风采光	<input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差
			停车方便程度: <input checked="" type="checkbox"/> 方便 <input type="checkbox"/> 较方便 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 不方便

四至: 东: 鱼溪路 西: 秋浦河改道 南: 清溪大道 北: 沿江路

附近公交线路: 9, 10, 15, 11, 12, 20, 2 路

景观	<input type="checkbox"/> 小区公园 <input type="checkbox"/> 小区远景 <input type="checkbox"/> 望江 <input checked="" type="checkbox"/> 人工湖 <input type="checkbox"/> 山 <input type="checkbox"/> 球场 <input type="checkbox"/> 泳池 <input type="checkbox"/> 无	小区配套: <input checked="" type="checkbox"/> 上水 <input checked="" type="checkbox"/> 下水 <input checked="" type="checkbox"/> 电 <input type="checkbox"/> 燃气 <input checked="" type="checkbox"/> 供暖 <input checked="" type="checkbox"/> 通讯 <input checked="" type="checkbox"/> 道路
----	---	--

物业设施及管理	电梯: <input checked="" type="checkbox"/> 部客梯 <input type="checkbox"/> 部货梯, 每单元每层 <u>1</u> 户
物业管理	<input checked="" type="checkbox"/> 防盗门 <input type="checkbox"/> 自动对讲系统 <input type="checkbox"/> 可视对讲系统 <input checked="" type="checkbox"/> 小区监视系统 <input checked="" type="checkbox"/> 24小时保安 <input type="checkbox"/> 无

周边配套 (1公里内)	<input type="checkbox"/> 商场 <input type="checkbox"/> 幼儿园 <input type="checkbox"/> 学校 <input type="checkbox"/> 医院 <input type="checkbox"/> 邮局 <input checked="" type="checkbox"/> 银行 <input type="checkbox"/> 菜市场 <input checked="" type="checkbox"/> 超市 <input type="checkbox"/> 公园 <input type="checkbox"/> 体育设施等
	<input checked="" type="checkbox"/> 是否是重点学校学区 备注: <u>下中、地补学校</u>

物业外墙	<input checked="" type="checkbox"/> 防水涂料 <input type="checkbox"/> 真石漆 <input type="checkbox"/> 干挂大理石 <input type="checkbox"/> 面砖 <input type="checkbox"/> 玻璃幕墙 <input type="checkbox"/> 干粘石 <input type="checkbox"/> 水泥砂浆 <input type="checkbox"/> 清水墙
------	--

内部装修	装修档次: <input type="checkbox"/> 毛坯 <input type="checkbox"/> 简装 <input type="checkbox"/> 普通 <input checked="" type="checkbox"/> 精装
------	--

客厅	地面	<input checked="" type="checkbox"/> 地板砖 <input type="checkbox"/> 强化木地板 <input type="checkbox"/> 实木地板 <input type="checkbox"/> 大理石 <input type="checkbox"/> 水磨石 <input type="checkbox"/> 水泥地坪
	墙面	<input checked="" type="checkbox"/> 乳胶漆 <input type="checkbox"/> 壁纸 <input type="checkbox"/> 刷白灰
	天花	<input type="checkbox"/> 乳胶漆 <input type="checkbox"/> 石膏板 <input type="checkbox"/> 塑扣板 <input type="checkbox"/>
	门	<input checked="" type="checkbox"/> 入户防盗门
房	窗	<input type="checkbox"/> 彩铝窗 <input type="checkbox"/> 塑钢窗 <input checked="" type="checkbox"/> 钢窗 <input type="checkbox"/> 木窗
	地面	<input type="checkbox"/> 地板砖 <input checked="" type="checkbox"/> 强化木地板 <input checked="" type="checkbox"/> 实木地板 <input type="checkbox"/> 大理石 <input type="checkbox"/> 水磨石 <input type="checkbox"/> 水泥地坪
	墙面	<input type="checkbox"/> 乳胶漆 <input checked="" type="checkbox"/> 壁纸 <input type="checkbox"/> 刷白灰
	天花	<input checked="" type="checkbox"/> 乳胶漆 <input type="checkbox"/> 石膏板 <input type="checkbox"/> 木吊顶 <input type="checkbox"/> 塑扣板
厨房	门	<input checked="" type="checkbox"/> 成品门 <input type="checkbox"/> 普通木门
	窗	<input type="checkbox"/> 彩铝窗 <input type="checkbox"/> 塑钢窗 <input checked="" type="checkbox"/> 钢窗 <input type="checkbox"/> 木窗
	地面	<input checked="" type="checkbox"/> 地板砖 <input type="checkbox"/> 强化木地板 <input type="checkbox"/> 实木地板 <input type="checkbox"/> 大理石 <input type="checkbox"/> 水磨石 <input type="checkbox"/> 水泥地坪
	墙面	<input checked="" type="checkbox"/> 面砖 <input type="checkbox"/> 乳胶漆 <input type="checkbox"/> 刷白灰
卫生间	天花	<input type="checkbox"/> 集成吊顶 <input checked="" type="checkbox"/> 塑扣板 <input type="checkbox"/> 乳胶漆
	门	<input type="checkbox"/> 彩铝门 <input type="checkbox"/> 塑钢门 <input checked="" type="checkbox"/> 成品门 <input type="checkbox"/> 普通木门
	地面	<input checked="" type="checkbox"/> 地板砖 <input type="checkbox"/> 强化木地板 <input type="checkbox"/> 实木地板 <input type="checkbox"/> 大理石 <input type="checkbox"/> 水磨石 <input type="checkbox"/> 水泥地坪
	墙面	<input checked="" type="checkbox"/> 面砖 <input type="checkbox"/> 乳胶漆 <input type="checkbox"/> 刷白灰
阳台	天花	<input type="checkbox"/> 集成吊顶 <input type="checkbox"/> 塑扣板 <input checked="" type="checkbox"/> 乳胶漆
	门	<input type="checkbox"/> 彩铝门 <input type="checkbox"/> 塑钢门 <input type="checkbox"/> 成品门 <input type="checkbox"/> 普通木门
	地面	<input checked="" type="checkbox"/> 地板砖 <input type="checkbox"/> 强化木地板 <input type="checkbox"/> 实木地板 <input type="checkbox"/> 大理石 <input type="checkbox"/> 水磨石 <input type="checkbox"/> 水泥地坪
	墙面	<input checked="" type="checkbox"/> 面砖 <input type="checkbox"/> 乳胶漆 <input type="checkbox"/> 刷白灰

领勘: 五子 查勘人: 张峰亮 其他第三方: 张斌 勘验日期: 2020年7月25日

