

# 涉执房地产处置司法评估报告

皖首信（涉）字（2022）第005号

估价项目名称：池州市贵池区杏花村文化园杏花西苑19  
幢407室涉执住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：池州市贵池区人民法院

房地产估价机构：安徽首信房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：刘 义：3420080050

陆 虎：3420160017

估价报告出具日期：二〇二二年一月二十九日

安徽首信房地产土地评估咨询有限公司

地址：阜阳市西湖大道28号万方金融广场4#写字楼13楼 电话：0558-2161939

## 致估价委托人函

池州市贵池区人民法院：

受贵方委托，对位于池州市贵池区杏花村文化园杏花西苑 19 幢 407 室  
〔房屋结构：混合结构；层次/层数：4/5 层；建筑面积：93.53 m<sup>2</sup>；用途：  
住宅；产权证号：0951845B/池土国用（商品房）第 005040-2009 号〕的房  
地产进行价值评估。估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考  
依据；价值时点：二〇二二年一月十七日；价值类型：市场价值。

估价人员经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国资产评估  
法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、  
客观、公正的原则，选用比较法进行评估、测算，确定估价对象在二〇二  
二年一月十七日的市场价值为：¥68.48 万元，大写：人民币陆拾捌万肆仟  
捌佰元整，折合单价为 7322 元/m<sup>2</sup>。

特别提示：

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

特此函告！

安徽首信房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人（或负责人）：

二〇二二年一月二十九日



## 估价结果报告

### 一、 估价委托人

委托单位：池州市贵池区人民法院

地 址：池州市秋浦西路 8 号

### 二、 房地产估价机构

机构名称：安徽首信房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：张贺军

地址：阜阳市颍州区西湖大道 28 号万方金融广场 4#写字楼 13 楼

统一社会信用代码：91341200740877879

证书编号：GK092001

备案等级：贰级

有效期限：2021 年 2 月 3 日至 2024 年 2 月 2 日

### 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） 估价对象范围

根据估价委托人提供的不动产查询信息等资料，估价对象位于池州市贵池区杏花村文化园杏花西苑 19 幢 407 室，混合结构，层次/层数为 4/5 层，建筑面积为 93.53 m<sup>2</sup>，为胡华德所有的住宅用途的房地产，包含建筑物（含室内装修）、分摊的土地使用权及与建筑物不可分割的供水、排水、通讯、照明等配套设施和所在小区的公共配套设施等，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

#### （二） 区位状况

经估价人员现场查勘，估价对象区位状况详见下表：



估价对象区位状况一览表

1	位置状况	坐落	池州市贵池区杏花村文化园杏花西苑 19 幢 407 室
		方位	位于池州市城区西部
		与重要场所距离	紧邻杏花村文化园，距池州市人民医院直线距离约 3.4 公里，距同晖城市广场直线距离约 1.9 公里
		临街状况	临石城大道（白洋河大桥）
		朝向	南北朝向，采光、通风状况良好
		楼层	4/5 层
2	交通状况	临路状况	小区南临石城大道（白洋河大桥）、西临杏花村大道
		出入可利用的交通工具	公交车，私家车，共享单车等，交通便捷
		道路等级状况	路网稠密，杏花村大道、石城大道、昭明大道、杜乌路、西苑路、秀山路等城市主次干道
		交通便捷度	2 路、6 路、8 路、15 路、殷汇线等公交车在此附近停靠，市内交通便捷
		停车方便程度	估价对象所在小区内部及外部道路两侧均有不少地上停车位，停车较为方便
3	外部配套设施	基础设施	六通一平，基础设施完善
		文体设施	文体设施较完备
		公共服务设施	小区内杏花村幼儿园，周边有杏花村文化园、池州市第六中学、池州烈士陵园、池州百信医院等，生活配套设施和公共设施比较齐全
4	周围环境状况	自然环境	周围环境较好，无空气、噪声、辐射、水、固体废物等污染，环境卫生状况较好
		人文环境	周边有杏花文苑、杏花雅苑、杏花江南、万成·香格里拉、杏汇华庭等小区，适宜居住，人文环境较好
		景观环境	临近杏花村文化园、白洋河，景观较好

(三) 实物状况

(1) 土地实物状况

估价对象土地实物状况一览表

所在宗地四至	东至欧华安置房小区，南至石城大道（白洋河大桥），北至杏花文苑、杏花雅苑小区，西至杏花村大道		
地形地势	地形主要表现为丘陵，地势平坦		
形状	规则	地质条件	地质承载力一般
开发程度	宗地外已达“六通”，宗地内“六通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气、场地平整）		

(2) 建筑物实物状况



根据估价委托人提供的资料介绍，估价对象位于池州市贵池区杏花村文化园杏花西苑 19 幢 407 室，其建筑物状况详见下表：

估价对象建筑物实物状况一览表

坐落位置	池州市贵池区杏花村文化园杏花西苑 19 幢 407 室		
房屋结构	混合结构	用途	住宅
户型设计	----	层次/层数	4/5
建筑面积	93.53 m <sup>2</sup>	房屋层高	2.9 米
房屋朝向	南北朝向	采光通风	采光通风状况好
房屋成新	约 8.5 成新	建成年代	2009 年
外观状况	估价对象整栋房屋整体外墙贴小块瓷砖，铝合金窗外加不锈钢防盗窗，外观维护保养情况良好。		
室内状况	估价对象入户门为成品金属防盗门，现场查勘时未进入估价对象室内，其室内状况未知。根据估价委托人介绍及现场查勘观察，本次评估假设估价对象室内为普通装修，水电厨卫等设施齐全，具备正常使用功能。具体状况以进入室内，实地查勘实物状况为准。		
其它	无		

#### (四) 权益状况

根据估价委托人提供的不动产查询信息等资料及估价人员调查了解，估价对象已办理产权登记，至价值时点估价对象的权益状况详见下表：

估价对象权益状况一览表

不动产权证号(证明)	0951845B/池土国用(商品房)第 005040-2009 号		
座落	池州市贵池区杏花村文化园杏花西苑 19 幢 407 室		
权利人	胡华德	共有情况	----
土地权利类型	国有建设用地使用权	土地使用权性质	出让
登记用途	住宅	现状用途	住宅
建筑面积(m <sup>2</sup> )	93.53	房屋结构	混合结构
层次/层数	4/5	限制权利	已查封
占用情况	未知		
他项权情况	抵押权： 1、抵押权人为池州市昌盛住房置业担保有限公司，不动产证明号 091720。 2、抵押权人为池州贵池民生村镇银行股份有限公司，不动产证明号皖(2019)池州市不动产证明第 0025207 号。		

#### 五、 价值时点

根据估价委托人要求，本次评估的价值时点为二〇二二年一月十七日，即实地查勘之日。

## 六、 价值类型

市场价值（即公开市场价值），是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。

公开市场的房地产市场价值包括为其使用目的的估价对象房地产不可分离部分的价值（包括建筑物及其应分摊或占有的土地和其他定着物，含其物质实体和依托于物质实体上的权益）。

## 七、 估价原则

本次评估主要遵循如下估价原则：

### 1、独立、客观、公正原则

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

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

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

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

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。最高最佳利用，是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》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国民法典》；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》；
- 5、《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》（法释[2018]15号）；
- 6、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；
- 7、国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 8、国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- 9、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）；
- 10、有关法律、法规和政策；
- 11、评估委托书（2021）皖 1702 执 4112 号、不动产登记查询证明等相关资料及介绍的相关信息；
- 12、估价人员实地查勘、市场调查获得的实况和资料；
- 13、池州市房地产交易市场价格信息资料等。

## 九、 估价方法

根据《房地产估价规范》，通行的房地产评估方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法，估价方法的选择应按照房地产评估技术规范，根据当地房地产发育情况并结合估价对象的具体情况 & 估价目的等，选择适当的估价方法。



经评估人员在认真分析研究了所掌握的资料，并进行了实地查勘和对邻近地区的市场调查后，对估价方法的适用性做出如下分析：

(一)、不选取的估价方法及理由

1、估价对象为已建成并使用的房地产，目前不具备开发或再开发的条件，不宜选用假设开发法进行评估。

2、估价对象及其类似的房地产价值受市场供求关系的影响较大，与成本的关联度较弱，成本法无法体现其实际市场价值，故不宜采用成本法进行评估。

3、所在区域内类似房地产出租实例较少，且房屋的租金水平与市场交易价格的租售比大，不能正确反映类似房地产现实的市场价格，故不宜采用收益法进行评估。

(二)、选取的估价方法及理由

估价对象为住宅房地产，在同一供需圈内与估价对象相类似的房地产有一定的交易实例，符合比较法运用的条件，宜选用比较法评估。

比较法是指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，根据《房地产估价规范》要求，考虑估价方法的适宜性和可操作性，结合估价对象的具体情况，及对同一供需圈内类似房地产市场情况的分析，综合确定采用比较法对估价对象房地产进行测算评估。

## 十、 估价结果

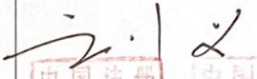

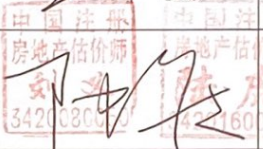
估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值因素的基础上，估价对象在价值时点二〇二二年一月十七日的市场价值为：¥68.48万元，大写：人民币陆拾捌万肆仟捌佰元整。评估单价为7322元/m<sup>2</sup>。

## 十一、 注册房地产估价师

安徽首信房地产土地评估咨询有限公司  
联系电话： 2161939 2258655

地址：阜阳市颍州区西湖大道28号万方金融广场4#写字楼13楼



姓名	注册号	签名	签名日期
刘义	3420080050		2022.1.28.
陆虎	3420160017	 	2022.1.29

十二、 实地查勘期

2022年1月17日至 2022年1月17日

十三、 估价作业期

2022年1月17日至 2022年1月29日

十四、 其他事项说明

- 1、本报告未考虑估价对象的市场风险、预期风险。
- 2、本报告各附件与报告书具有同等效力，不可分割对待。
- 3、本次估价对象房屋的坐落位置由估价委托人提供并现场指定确认；估价对象的建筑面积按照估价委托人提供的《不动产登记查询证明》记载的建筑面积计算。
- 4、如对本报告估价结果有异议，请于接到报告后五天内书面提出，否则视为默认。

复核人：  (注册房地产估价师)

负责人：  (注册房地产估价师)

安徽首信房地产土地评估咨询有限公司

二〇二二年一月二十九日

# 附件

## 1、估价对象区位图

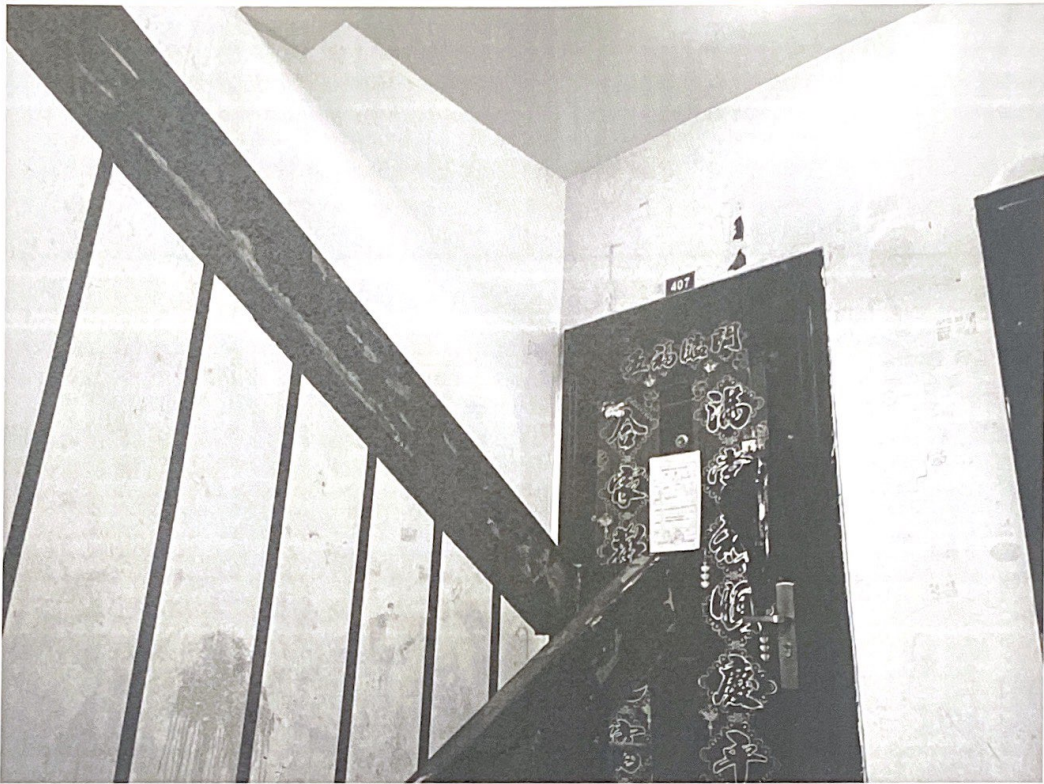




2、估价对象照片









3、周围环境照片









4、鉴定委托书

池州市贵池区人民法院  
委托书

(2021)皖1702执4112号

安徽首信房地产土地评估咨询有限公司：

我院在执行池州贵池民生村镇银行股份有限公司与胡华德 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：

安徽省池州市贵池区杏花村文化园杏花西苑 19 幢 407。



联系人：何治国 联系电话：18956649877

本院地址：池州市秋浦西路 8 号



5、不动产登记查询证明复印件

证 明

受理号: 2021112944  
 根据《物权法》和《不动产登记暂行条例》等规定, 该不动产在我不动产登记中心查询结果如下:

产权信息		权利人姓名	胡华德	权利人证件号	342901198401151814
抵押信息		坐落	贵池区西门大桥以西杏花村文化园杏花西苑19幢407		
查封信息		产权证号	0951845B/池土国用(商品房)第005040-2009号		
其他信息		不动产单元号	3417020180210811001F30190407	面积(m <sup>2</sup> )	93.53
抵押信息		用途	住宅		
抵押权人		池州市昌盛住房置业担保有限公司		抵押金额(万元)	18.4
不动产证明号		0915720	债务履行起始时间	2009年08月13日	抵押人
是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定		是			
抵押权人		池州贵池民生村镇银行股份有限公司		抵押金额(万元)	20
不动产证明号		皖(2019)池州市不动产证明第0025207号	债务履行起始时间	2019年12月17日	抵押人
是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定		是			
备注					
异设信息					
居住权信息					



登记机构: (印章) 档案查询专用章

经办人: 张红

经办时间: 2021年11月29日 16:19



6、房地产估价机构营业执照

Page 1 of 1

**营业执照**  
(副本)

扫描二维码登录  
国家企业信用信息公示系统  
了解详细信息。  
备案、许可、监  
管信息。

统一社会信用代码  
91341200740877879L(1-1)

名称 安徽首信房地产土地评估咨询有限公司  
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
法定代表人 张贺军

经营范围 一般项目：房地产评估；房地产咨询；房地产经纪；房屋拆迁服务；土地调查评估服务；不动产评估代理服务；资产评估；工程管理服务；工程造价咨询业务；招标投标代理服务；住房租赁；非居住房地产租赁（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）  
许可项目：司法鉴定服务；测绘服务（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 伍佰伍拾万圆整  
成立日期 2002年07月30日  
营业期限 / 长期

住所 安徽省阜阳市颍州区西湖大道28号万方金融广场4#写字楼13楼

登记机关  
2021 年 08 月 16 日

国家企业信用信息公示系统网址  
<http://10.0.1.10/TopicIs/CertTabPrint.do> 2021/8/16



7、房地产估价机构备案证书

**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:安徽首信房地产土地评估咨询有限公司  
法定代表人:张贺军  
(执行事务合伙人)

住 所:阜阳市颍州区一里岗中路28号万方金融广场4#写字楼13楼

统一社会信用代码:91341200740877879L

备 案 等 级:二 级

证 书 编 号:CK092001

有 效 期 限:2021年2月3日至2024年2月2日



发证机关(公章)



中华人民共和国住房和城乡建设部制



8、房地产估价师注册证书

<p>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.</p>  <p>发证机关 No. 00237066</p>	<p>姓名 / Full name 刘义</p> 
	<p>性别 / Sex 男</p> <p>身份证件号码 / ID No. 341202197507153650</p> <p>注册号 / Registration No. 3420080050</p> <p>执业机构 / Employer 安徽首信房地产土地评估咨询有限公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2023-10-27</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature </p>

<p>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.</p>  <p>发证机关 No. 00177322</p>	<p>姓名 / Full name 陆虎</p> 
	<p>性别 / Sex 男</p> <p>身份证件号码 / ID No. 3420160017</p> <p>注册号 / Registration No. 3420160017</p> <p>执业机构 / Employer 安徽首信房地产土地评估咨询有限公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2022-5-23</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature </p>