

委托编号：(2022)皖1721执406号



# 涉执房地产处置 司法评估报告

估价报告编号：皖天恒估价司字(2022)第0037号

估价项目名称：池州市东至县大渡口镇大同路海天花园  
1幢3层302室住宅房司法处置评估

估价委托人：东至县人民法院

房地产估价机构：安徽天恒房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：孙五八(注册号：3420050062)

李开胜(注册号：3420180030)

估价报告出具日期：2022年07月07日



## 致估价委托人函

东至县人民法院：

我公司受贵单位的委托，对池州市东至县大渡口镇大同路海天花园1幢3层302室住宅房，进行了实地踏勘、市场调查和评估，现致函如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：章良、唐赛春拥有的位于池州市东至县大渡口镇大同路海天花园1幢3层302室住宅房，建筑面积108.12平方米。估价对象的财产范围包含房屋及所分摊的国有出让土地使用权价值、包含室内不可移动的装饰装修价值。

价值时点：为完成估价对象实地查勘之日，即2022年06月10日。

价值类型：本次涉执房地产处置司法评估的价值类型为市场价格。

估价方法：本次估价采用了比较法和收益法估价方法。

估价结果：本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产价格因素进行分析，确定估价对象（包含房屋及所分摊的土地使用权价值，包含室内不可移动的装饰装修价值）在价值时点可能实现的市场价值为人民币大写：肆拾陆万玖仟壹佰叁拾叁元整（¥469133元），单价：4339元/m<sup>2</sup>。

特别提示：1、估价报告应用的有效期：自本报告出具之日起一年内有效（2022年07月07日—2023年07月06日）。



2、报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

3、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

4、报告使用人在使用本报告之前须对全文，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！估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》。

安徽天恒房地产土地评估有限公司

法定代表人：孙五八

2022年07月07日



# 目 录

估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	2
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 .....	7
六、价值类型 .....	7
七、估价原则 .....	7
八、估价依据 .....	8
九、估价方法 .....	10
十、估价结果 .....	11
十一、注册房地产估价师 .....	11
十二、实地查勘期 .....	11
十三、估价作业期 .....	11
十四、有关说明 .....	12
附件 .....	13



## 估价师声明

一、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、注册房地产估价师与估价报告中的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。

四、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]、《房地产估价基本术语标准》[GB/T 50899-2013]进行分析，形成意见和结论，撰写本评估报告。

五、孙五八注册房地产估价师、李开胜注册房地产估价师及人民法院的法官，已于2022年05月20日、2022年06月10日对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实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托人提供的资料以及当前建筑行业一般标准或相关规范进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

六、本估价报告是由专业估价人员完成的，没有人对本估价报告提供重要专业帮助。



# 估价假设和限制条件

## 一、一般假设

(一) 估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料(如《东至县不动产登记查档证明》)复印件,由委托方提供,我们已对查档证明上登记的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查,但未予以核实,在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下,假设其合法、真实、准确和完整。委托方对所提供资料的合法性、真实性、准确性和完整性负责,因其提供资料不实造成的影响,本公司不承担任何责任。

(二) 注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予关注。对现场难于观察到的建筑物与设备内部质量不负检测责任,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、检测情况下,假设估价对象能正常安全使用。

(三) 委托方未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用的情况,本次评估假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

(四) 现场勘查之时,估价对象处于自住状态,因现有资料和调查结果尚不能明确估价对象租赁权、用益物权及占有使用情况的具体信息,本次估价不考虑估价对象原有的租赁权、用益物权及占有使用情况对估价结果的影响。

## 二、未定事项假设

本次评估无未定事项假设。

## 三、背离事实假设



因本次为涉执房地产处置司法评估，不考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权对估价结果的影响。

#### 四、不相一致假设

本次评估无不相一致假设。

#### 五、依据不足假设

本次评估无依据不足假设。

#### 六、估价报告使用限制

(一) 本报告仅为委托方确定财产处置参考价提供参考依据。仅适用于本次估价所确定的特定的估价目的，不得用于其他目的和用途，本次估价结果对用于其他方面的客观性没做探讨。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。

(二) 估价对象的权属、范围、面积等情况，仅以委托方提供 2022 年 04 月 24 日查询的《东至县不动产登记查档证明》为依据，经实地核对取其确认的合法部分。

(三) 本报告使用期限为一年（自 2022 年 07 月 07 日起至 2023 年 07 月 06 日止），即估价目的在报告出具后的一年内实现。在有效期限内，如果估价对象的质量及价格标准发生变化，并且对估价对象价值产生明显影响时，委托方不能直接使用本估价结果，应委托估价机构进行调整或重新确定其评估价值。超过一年，需要重新进行估价。

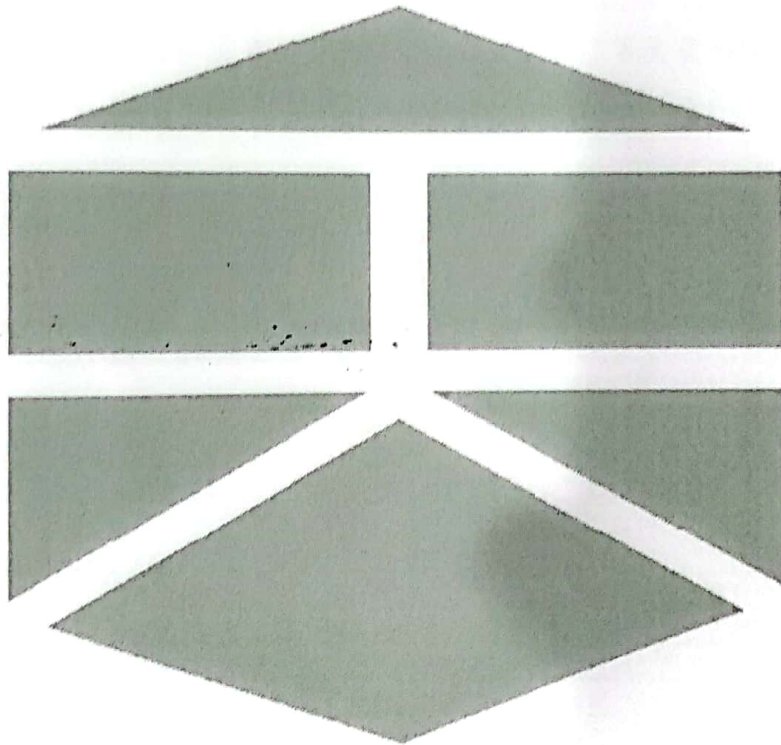
(四) 本报告包括封面、致估价委托人函、目录、估价师声明、估价假设和限制条件、房地产估价结果报告、附件共七个部分，必须完整使用方为有效，对使用本报告中部分内容而导致的损失，我公司不承担任何责任。

(五) 本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概



不认可且不承担责任。

(六) 本评估报告解释权为本评估机构所有；未经本估价机构书面同意，估价报告不得向委托方、双方当事人、利害关系人及报告审查部门以外的单位和个人提供；报告的全部或部分内容及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或者声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。对因忽视本估价报告揭示的相关事项所引起的相关法律责任，本估价机构和估价人员不承担相应的责任。





## 估价结果报告

### 一、估价委托人

委托单位：东至县人民法院

地 址：池州市东至县东流路县政府东南侧 200 米

### 二、房地产估价机构

- (一) 单位全称：安徽天恒房地产土地评估有限公司
- (二) 单位住所：安徽省芜湖市民生路 26 号凯帆大厦 903-906 室
- (三) 法定代表人：孙五八
- (四) 房地产备案资质：一级
- (五) 房地产备案证书编号：GB141001
- (六) 土地估价机构备案编号：皖土估备字〔2020〕0034 号
- (七) 估价机构联系人：赵静
- (八) 联系电话：0553-3834801 3836853 3850771 (传真)

### 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) 估价对象财产范围

估价对象的财产范围包含房屋及所分摊的国有出让土地使用权价值、包含室内不可移动的装饰装修价值。

#### (二) 估价对象基本状况

##### 1、建筑物基本情况

估价对象为池州市东至县大渡口镇大同路海天花园 1 幢 3 层 302 室，



经注册房地产估价师现场调查，约建于2012年，钢混结构，总楼层为地上六层，估价对象位于三层，建筑面积108.12 m<sup>2</sup>，设计用途为住宅，现场勘查为单元式成套住宅房，空间布局为：三室二厅一厨一卫一阳台（二室朝南）。

房屋外立面：混凝土现浇坡顶屋面，外墙为条形砖贴面。

房屋室内装潢：入户门为防盗门，客厅、餐厅铺镜面地砖，卧室地面铺木地板，内墙面贴墙纸、局部乳胶漆粉刷，石膏板吊顶，连墙式橱柜；厨房、卫生间地面贴地砖，墙面贴瓷砖到顶，集成吊顶；设有厨柜、浴室柜、座便器等，所有窗户均为彩铝窗，室内门为成品套装木门。水、电、燃气配套齐全。房屋按现行房屋完损等级评定标准评定属于完好房。

## 2、土地情况

估价对象所占用的土地位于G206国道以东，G206国道以南，黄山路以西，大同路以北的区域内。土地规划条件为：六通一平，土地开发程度：红线外六通一平，红线内六通一平。地上建有多处房产，开发建设利用完善，绿化景观一般。

### （三）估价对象权属状况

根据委托方提供的资料，估价对象已于2020年12月23日领取了《不动产权证书》，权证号为：皖（2020）东至县不动产权第0011810号，不动产权利人为章良、唐赛春，共有情况：共同共有，规划房屋用途为住宅，估价对象所占土地权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，土地用途为城镇住宅用地。

### （四）估价对象区位状况

估价对象位于安徽省池州市东至县大渡口镇，G206国道以东、G206



国道以南、黄山路以西、大同路以北的区域内，所处地段基础设施完善，市政配套齐全。周边有 25 路专线及县域班线车经过，地理位置良好，交通较便捷。邻近兴联佳苑、荷半里、兆瑞·中央广场、荣城滨江壹号等多个住宅小区，人口较稠密，居民较集中。配套有东至县大渡口镇中心学校、东至县大渡口中学、至德医院、大渡口镇中心卫生院等学校、医疗机构，周边叶波大润发兆瑞生活广场、酒店、银行、公园等生活配套设施齐全，生活便利。

综上所述，估价对象地理位置良好，交通较便捷，配套齐全，环境良好，生活便利，适合居住。

## 五、价值时点

为完成估价对象实地查勘之日，即 2022 年 06 月 10 日。

## 六、价值类型

本次涉执房地产处置司法评估的价值类型为市场价格。

## 七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等房地产估价原则。

### （一）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。

### （二）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。

### （三）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原则。

#### (四) 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。

#### (五) 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。最高最佳利用是指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，包括最佳用途、规模、档次等。

## 八、估价依据

### (一) 法律法规及政策性文件

1、《中华人民共和国民法典》（主席令第45号，2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，2021年1月1日起施行）

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人大常委会第八次会议通过；全国人大常委会2007年8月30日第一次修正；2009年8月27日第二次修正；2019年8月26日第三次修正，2020年1月1日起施行）

3、《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人大常委会第十六次会议通过；全国人大常委会1988年12月29日第一次修正；1998年8月29日修订；2004年8月28日第二次修正；2019年8月26日第三次修正；2020年1月1日起施行）

4、《中华人民共和国资产评估法》（主席令第46号2016年07月02日发布，2016年12月1日起施行）



5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月24日国务院令第256号,1999年1月1日施行；2021年4月21日，国务院第132次会议修订通过《中华人民共和国土地管理法实施条例》，自2021年9月1日起施行）

6、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日国务院令第55号发布,根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）

## （二）技术标准、规范、规程

1、《房地产估价规范》（国家建设部、国家质量技术监督局，中华人民共和国国家标准〔GB/T 50291-2015〕，2015年04月08日发布，2015年12月01日起实施）

2、《房地产估价基本术语标准》（国家建设部、国家质量技术监督局，中华人民共和国国家标准〔GB/T 50899-2013〕，2013年06月26日发布，2014年02月01日起实施）

3、《城镇土地估价规程》（国家质量技术监督局、国家标准化委员会，中华人民共和国国家标准〔GB/T 18508-2014〕，2014年07月24日发布，2014年12月01日起实施）

4、《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，2018年08月28日公布，2018年09月01日起实施）

5、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号，2018年12月10日公布）

6、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕



37号，2021年08月18日公布，2021年09月01日起施行)

(三) 委托人提供的相关资料

- 1、《东至县人民法院委托书》[(2022)皖1721执406号]
- 2、《东至县不动产登记查档证明》复印件
- 3、其他相关资料

(四) 估价人员调查收集的相关资料

- 1、估价人员调查掌握的本区域房地产市场状况、同类房地产市场交易等相关资料
- 2、估价人员实地勘察记录等相关资料
- 3、估价人员调查收集的其他相关资料

## 九、估价方法

通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等主要估价方法，其他估价方法还有基准地价系数修正法、路线价法、标准价调整法、多元回归分析法、修复成本法、损失资本化法和价差法。估价方法的选择应按照技术规范，根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

考虑待估住宅房地产，房地产市场化程度高，交易活跃，在价值时点的近期，我们收集有较多的类似房地产的交易实例，宜用比较法。估价对象是有经济收益或有潜在经济收益的房地产，待估区域有类似房地产租赁案例，宜用收益法。

故本次采用比较法和收益法。

比较法是根据与估价对象相似的房地产的成交价格来求取估价对象价值或价格的方法；具体来说，是选取一定数量的可比实例，将他们



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。

收益法是根据估价对象的预期收益来求取估价对象价值或价格的方法，具体来说，是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

## 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，采用比较法和收益法两种估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产价格因素进行分析，确定估价对象（包含房屋及所分摊的土地使用权价值，包含室内不可移动的装饰装修价值）在价值时点可能实现的市场价值为人民币大写：肆拾陆万玖仟壹佰叁拾叁元整（¥469133元），单价4339元/m<sup>2</sup>。

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
孙五八	3420050062	孙五八	2022.7.7
李开胜	3420180030	李开胜	2022.7.7

## 十二、实地查勘期

2022年05月20日、2022年06月10日

## 十三、估价作业期

2022年05月17日—2022年07月07日



#### 十四、有关说明

1、估价结果是估价人员模拟市场形成价格的机制和过程将估价对象客观存在的价格或价值揭示、显示出来。估价结果不应当被认为是估价对象可实现价格的保证。本报告得出的估价结果，仅为委托方提供价格参考，其最终的成交数额，根据市场兑现难易、税费承担等最终确定。

2、估价对象包含了住宅用房室内不可移动的装饰装修价值，因部分隐蔽工程，无法识别建材的品牌、规格，本次估价根据估价师的经验判定，按平均标准及该房屋装潢整体档次标准进行估算，未考虑特殊材料、特殊工艺对价格的影响，本次评估装潢的财产范围仅为固定不可移动的装潢部分（即与土地或者房屋不可分离，或虽可离，但分离后导致不经济、使用功能不完整，或破坏整体性的装修材料、设备、设施等）。不包含沙发、餐桌、冰箱、电视机、灯具等可移动家具家电。装潢价值取整为人民币大写：伍万玖仟伍佰元整（¥5.95万元）。

3、不同品牌、规格、等级的装潢材料、不同的施工工艺对装潢工程的造价影响很大，本次评估均按平均价格水平、常用的施工工艺确定。如采用了特殊装潢材料和特殊的施工工艺，请委托方提供相应的图纸及相关证明材料，委托评估机构调整或重新确定评估价值。

安徽天恒房地产土地评估有限公司

2022年07月07日





## 附 件

- 1、 房地产价格评估委托书
- 2、 委托方提供的相关产权资料
- 3、 房屋现场勘查表
- 4、 估价对象内外部状况图片
- 5、 安徽天恒房地产土地评估有限公司营业执照复印件
- 6、 安徽天恒房地产土地评估有限公司备案证书复印件
- 7、 中国注册房地产估价师执业资格证书复印件



# 东至县人民法院 委托书

(2022)皖 1721 执 406 号

安徽天恒房地产土地评估有限公司：

我院在执行张爱荣、李家兴与章良与公司有关的纠纷一案一案中，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：

东至县大渡口镇大同路海天花园 1 幢 2 层 30



联系人：叶光明 联系电话：05667028153



# 东至县不动产登记查档证明

收件编号: G20220424-0000798

经查询东至县不动产登记统一登记信息管理系统, 结果如下:

### 房屋自然状况

房屋坐落	东至县大渡口镇大同路海天花园1幢3层302			不动产单元号	341721010025GB02840F010052
幢号	所在层	层号	建筑面积	房屋用途	单元状态
1幢	3	3	108.12	城镇住宅用地/住宅	房产:有查封,无抵押

### 房屋权利信息

所有权人	章良、唐赛春	产权证号	皖(2020)东至县不动产权第0011810号		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	权利性质	出让/市场化商品房		
登记时间	2020-12-23	注销时间			

共有权人	证件类别	证件号	共有份额
章良	身份证	342921197408014514	
唐赛春	身份证	342921197310274529	

申请执行	查封文号	发文日期	起始日期	终止日期
东至县人民法院	(2022)皖1721执406号	2022-03-28	2022-03-28	2025-03-2

抵押状况	无		
------	---	--	--

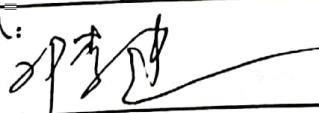
原购房价格	41
备注	

以上查询结果仅供查询人在使用作参考, 查询人对查询结果中涉及国家机密、个人隐私、商业秘密的信息负有保密义务, 不得泄露给他人, 不得用于非法用途。

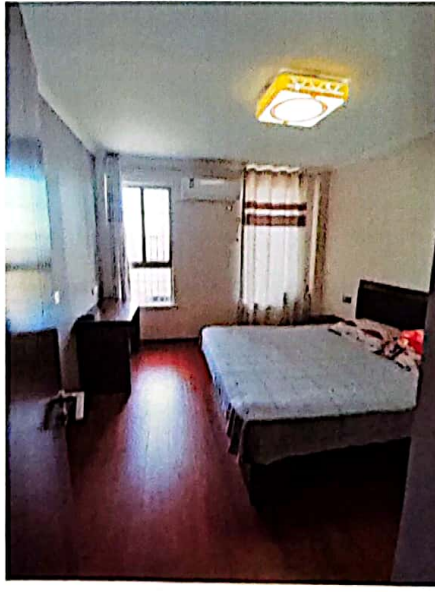
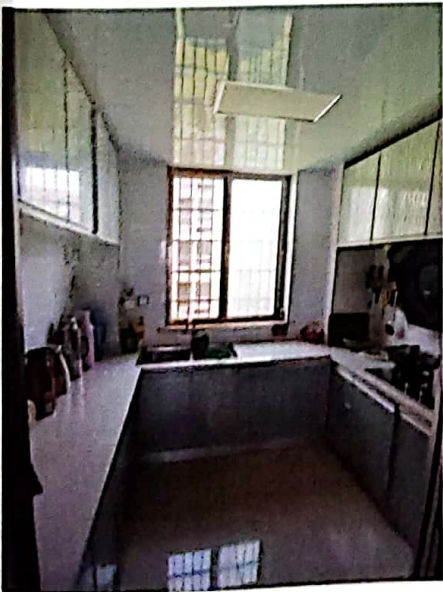
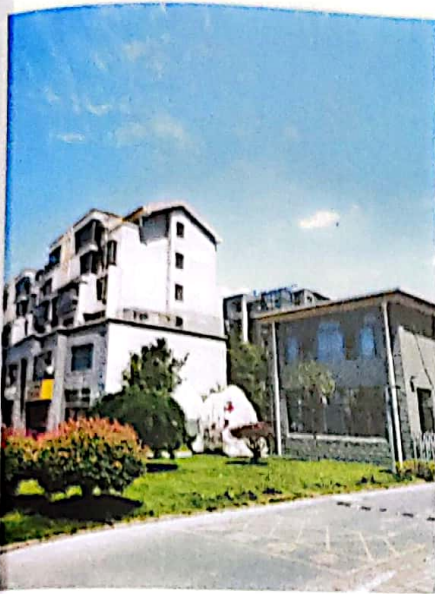
办理人: 潘丽平  
 办理时间: 2022年4月21日 15:00:11

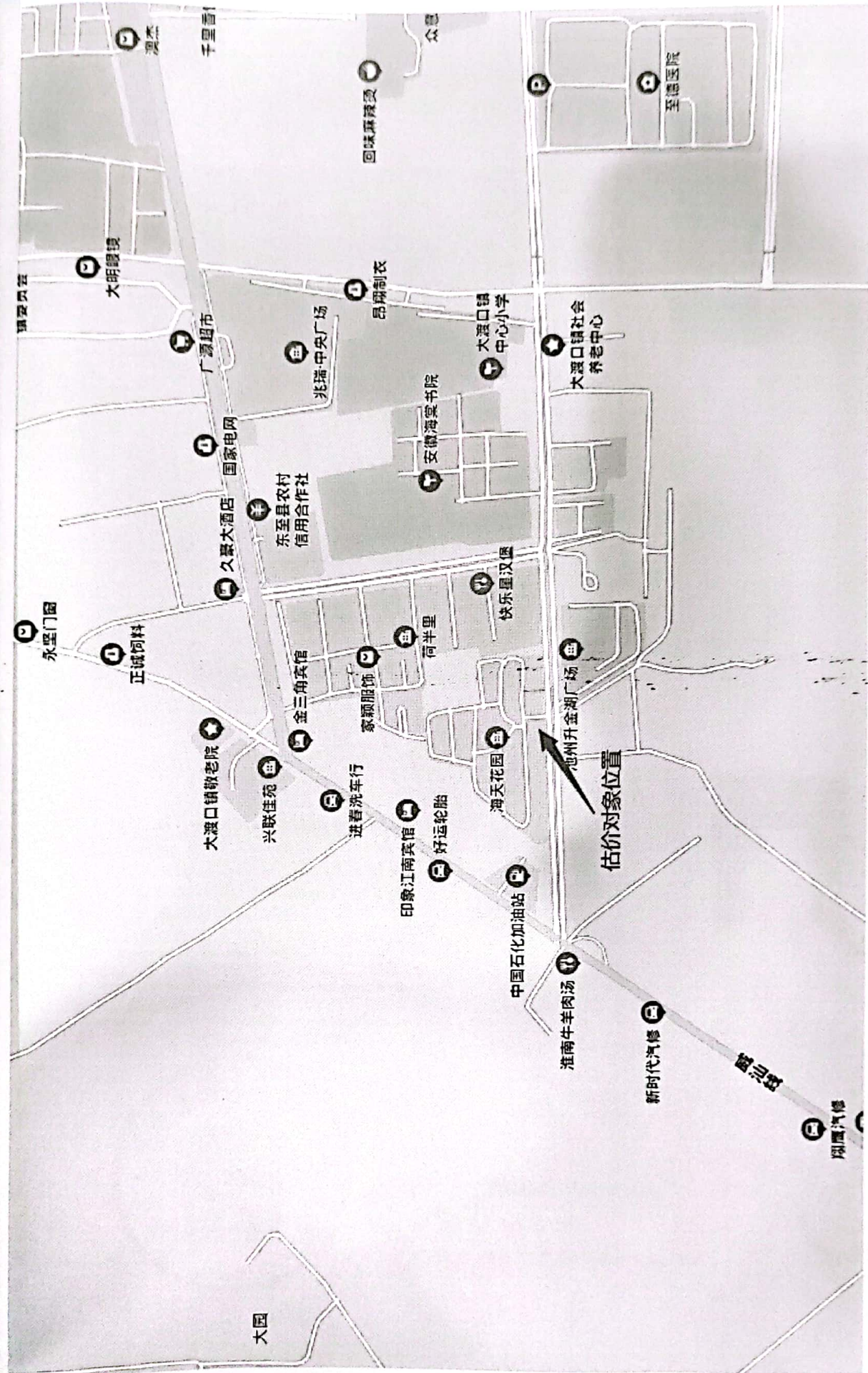


### 房地产现场勘查记录表

委托方	东至县人民法院		
坐落	池州市东至县大渡口德大同路海天花园1幢3层302		
四至	东至：黄山路	南至：大同路	
	西至：G206国道	北至：G206国道	
土地面积	/	建筑面积	108.12m <sup>2</sup>
规划用途	住宅	现状用途	住宅
建筑结构：	钢混 朝向：南北 层高：2.9m 楼层：3/6F 建筑年代：约2012年		
区域因素	估价对象地处池州市东至县大渡口德大同路北侧，所处地段基础设施完善，市政配套设施齐全。有出租车从此处经过，交通出行较便捷。周边有数个住宅小区，居民较集中。配套有学校、医院、银行、商超等，生活便利。		
道路状况	主干道，良好	交通路线	县城班线车、25路专线
空间布局	三室二厅一厨一卫一阳台（二室朝南）		
装饰装修	外墙、屋面：外墙瓷砖贴面，视院楼屋面		
	门窗、阳台：防盗门、彩铝窗		
	内墙面： 贴墙纸、乳胶漆、 贴瓷砖	屋顶面： 石膏板吊顶、 新吊顶	地面： 镜面地砖、 木地板
配套设施	水、电、燃气	房屋完损等级	完好房
现场相关人员签字	承办人： 	当事人： 唐夏春	2022.6.10
估价人员签字	李开能 孙五八		
勘查日期	2022年5月20日、2022年6月10日		
备注			







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. 00231285

姓名 / Full name

孙五八

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

340204197806201036

注册号 / Registration No.

0420050062

执业机构 / Employer

安徽天恒房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-7-14

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. 00246132

姓名 / Full name

李开胜

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

340203198503300510

注册号 / Registration No.

3420180030

执业机构 / Employer

安徽天恒房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-4-20

持证人签名 / Bearer's signature



扫描全能王 创建