

致估价委托人函

池州市贵池区人民法院：

受贵方委托，我对郝水秀所有的位于池州市翠微西路以北，长江中路以西同晖城市广场 Z3 幢 2404（房屋结构：钢混结构；层次/层数：24/29 层；建筑面积：125.82 m²；用途：住宅；产权证号：皖（2019）池州市不动产权第 0049702 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：二〇二一年十二月十六日；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，选用比较法和收益法进行评估、测算，确定估价对象在二〇二一年十二月十六日的市场价值为：¥115.80 万元，大写：人民币壹佰壹拾伍万捌仟元整。评估单价为 9204 元/m²。

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）：

二〇二一年十二月二十七日



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登记信息等资料，本次估价对象为池州市池州市翠微西路以北，长江中路以西同晖城市广场 Z3 幢 2404，钢混结构，层次/层数为 24/29 层，建筑面积为 125.82 m²，为郝水秀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住户应当享有的公共设施等，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	池州市翠微西路以北，长江中路以西同晖城市广场 Z3 幢 2404
		方位	翠微西路以北，长江中路以西
		与重要场所距离	距秀山门博物馆约 300 米，距烟柳园公园约 260 米，距城西小学约 400 米，距池州市第十六中学约 550 米
		临街状况	不临街
		朝向	南北朝向，采光、通风状况良好
		楼层	总楼层 29 层，所在层 24 层
2	交通状况	临路状况	南临翠微西路、东临长江中路
		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，翠微西路、长江中路、秀山路、烟柳路等城市主次干道
		交通便捷度	附近有 6 路、9 路、15 路、乌沙线、夜 5 路等公交车停靠，市内交通便捷
		停车方便程度	估价对象所在小区位于中心城区，商业氛围浓厚，附近停车位紧张，停车方便程度一般
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	周边有秀山门博物馆、烟柳园公园、城西小学、池州市第十六中学等，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	周围环境一般，无空气、噪声、辐射、水、固体废物等污染，环境卫生状况一般
		人文环境	周边有杏花家园、杏村小区、烟柳园小区、兴佳小区等小区，适宜居住，人文环境较好
		景观环境	临近烟柳园公园，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	东至长江中路，南至翠微西路，北至杏村小区，西至杏花家园		
地形地势	地形主要表现为平原，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同晖城市广场 Z3 幢 2404，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	池州市翠微西路以北，长江中路以西同晖城市广场 Z3 幢 2404		
房屋结构	钢混结构	用途	住宅
户型设计	----	层次/层数	24/29
建筑面积	125.82 m ²	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	9.0 成新	建成年代	2014 年
外观状况	估价对象所在 Z3 幢外墙涂料，铝合金窗、防盗窗，外观维护保养情况良好。		
室内状况	估价人员进行实地查勘时未进入估价对象室内，其室内状况不详。根据估价委托人介绍其室内已进行装修并具备居住条件，故本次评估假定估价对象其装修为普通装修，水电等基本设施完善，具备使用条件，并以此进行评估。若不符，应以实际进入室内查勘的状况为准。		
其它			

(四) 权益状况

根据估价委托人提供的不动产登记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)	皖(2019)池州市不动产权第 0049702 号		
座落	池州市翠微西路以北，长江中路以西同晖城市广场 Z3 幢 2404		
权利人	郝水秀	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 ²)	125.82	房屋结构	钢混结构
层次/层数	24/29	限制权利	已查封
占用情况	根据估价委托人介绍现为权利人自用		

五、 价值时点

根据估价委托人要求，本次评估的价值时点为二〇二一年十二月十六日，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、委托书（2021）皖1702执恢447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。

(二)、选取的估价方法及理由

1、估价对象为住宅，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。

2、估价对象属于收益性物业，具有长期且稳定的收益；通过估价人员的市场调查，在同一供需圈内与估价对象相类似的房地产有一定数量的出租案例，宜采用收益法进行评估。

收益法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。

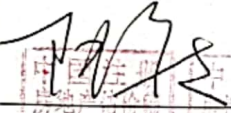

综上所述，根据《房地产估价规范》要求，考虑估价方法的适宜性和可操作性，结合估价对象的具体情况，及对同一供需圈内类似房地产市场情况的分析，综合确定采用比较法和收益法对估价对象房地产进行测算评估。

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二〇二一年十二月十六日的市场价值为：¥115.80万元，大写：人民币壹佰壹拾伍万捌仟元整。评估单价为9204元/m²。



十一、 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陆 虎	3420160017		2021.12.27
尹明强	3420210064		2021.12.27

十二、 实地查勘期

2021年12月16日至2021年12月16日

十三、 估价作业期

2021年12月16日至2021年12月27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、本报告未考虑估价对象在发生产权转让时应缴纳的相关税费。
- 4、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。

复核人：  (注册房地产估价师)

负责人：  (注册房地产估价师)

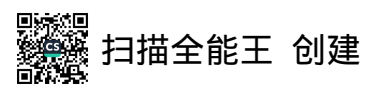
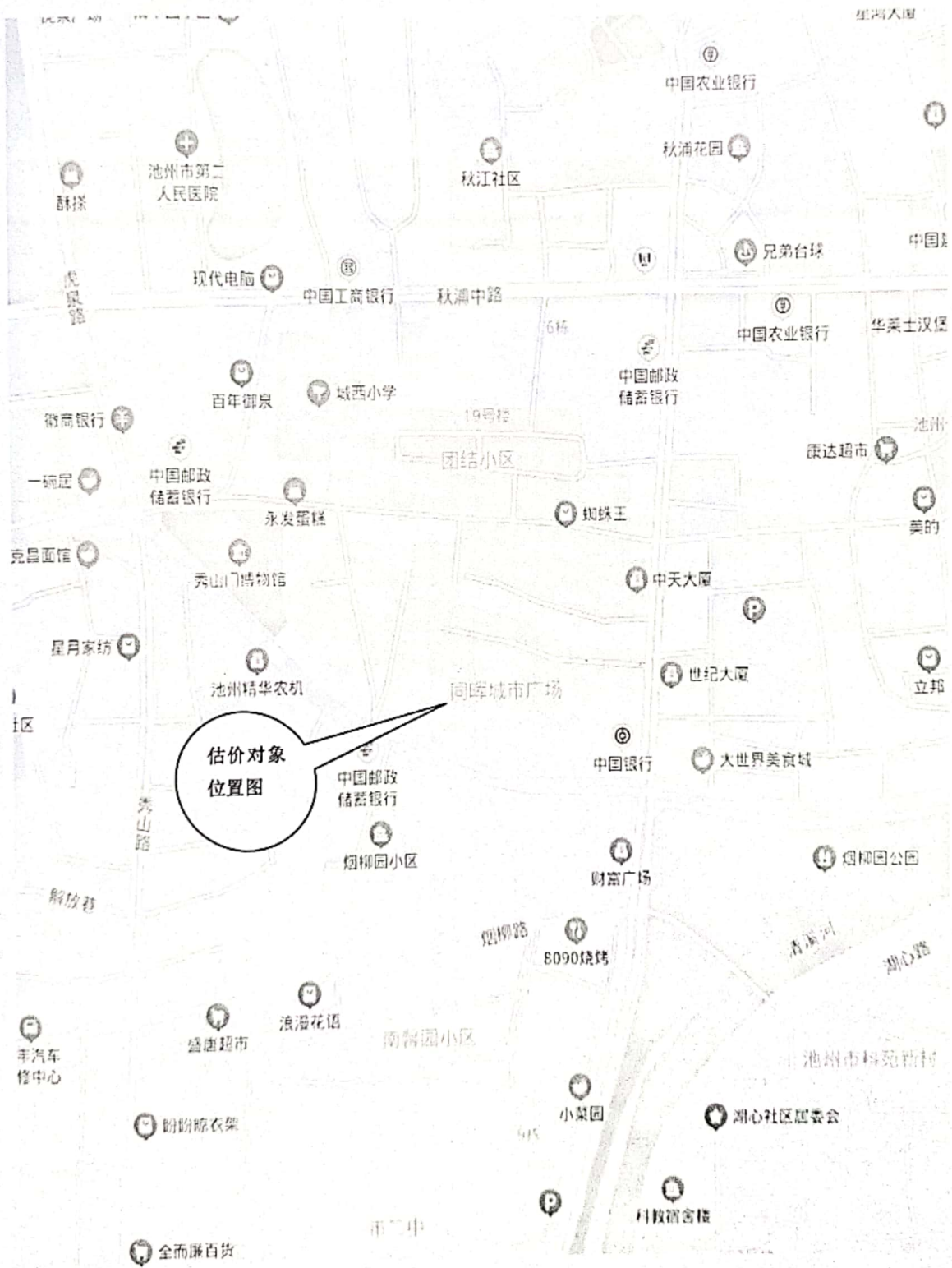
安徽首信房地产土地评估咨询有限公司

二〇二一年十二月二十七日

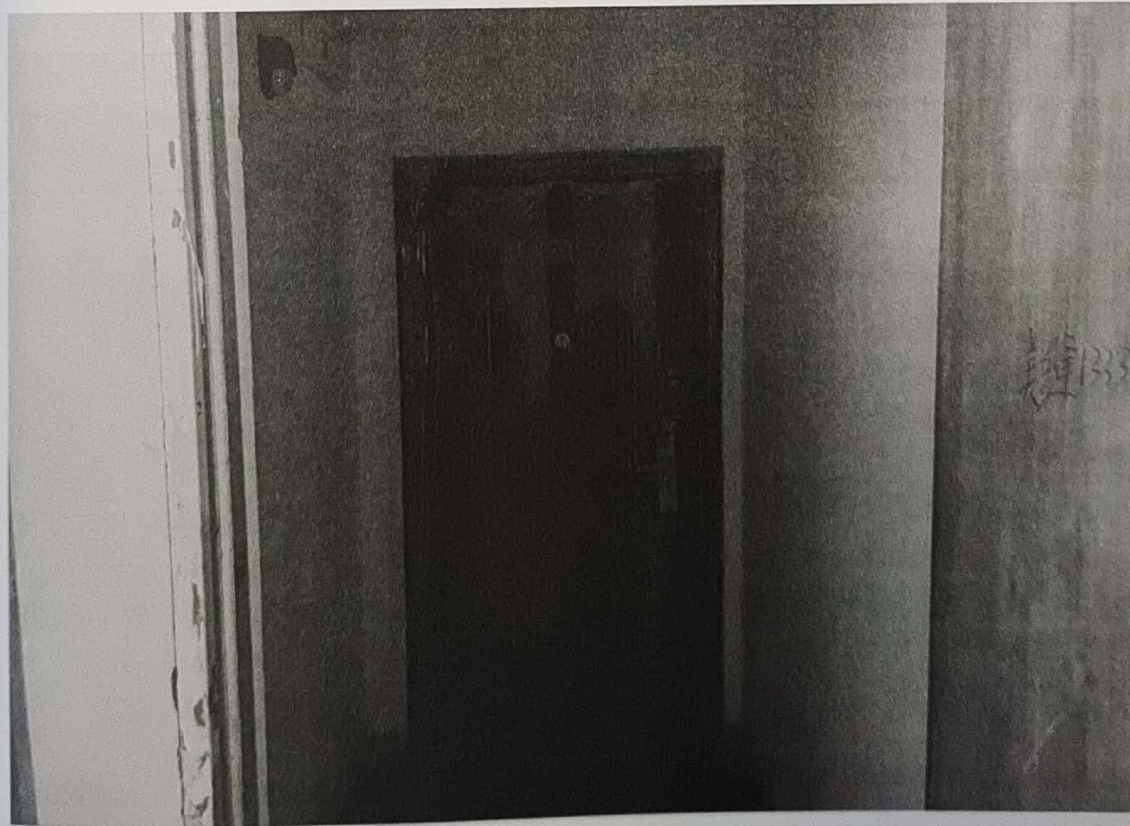
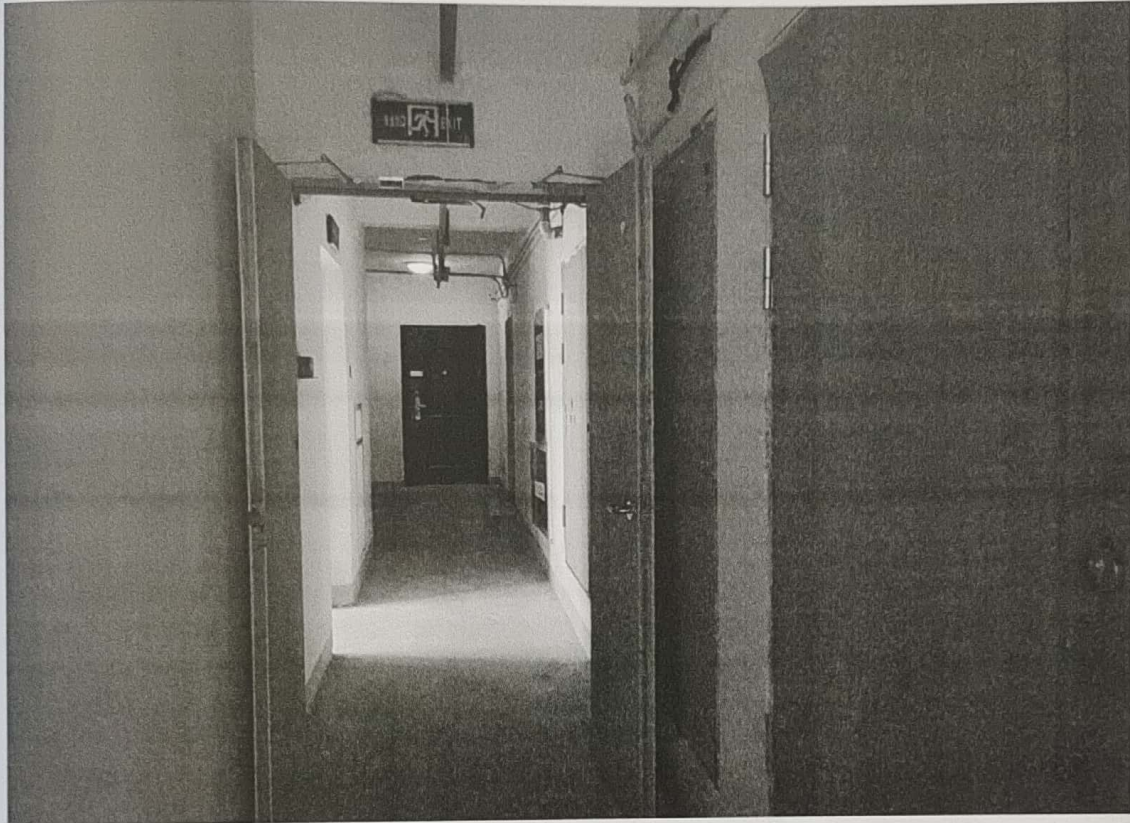


附件

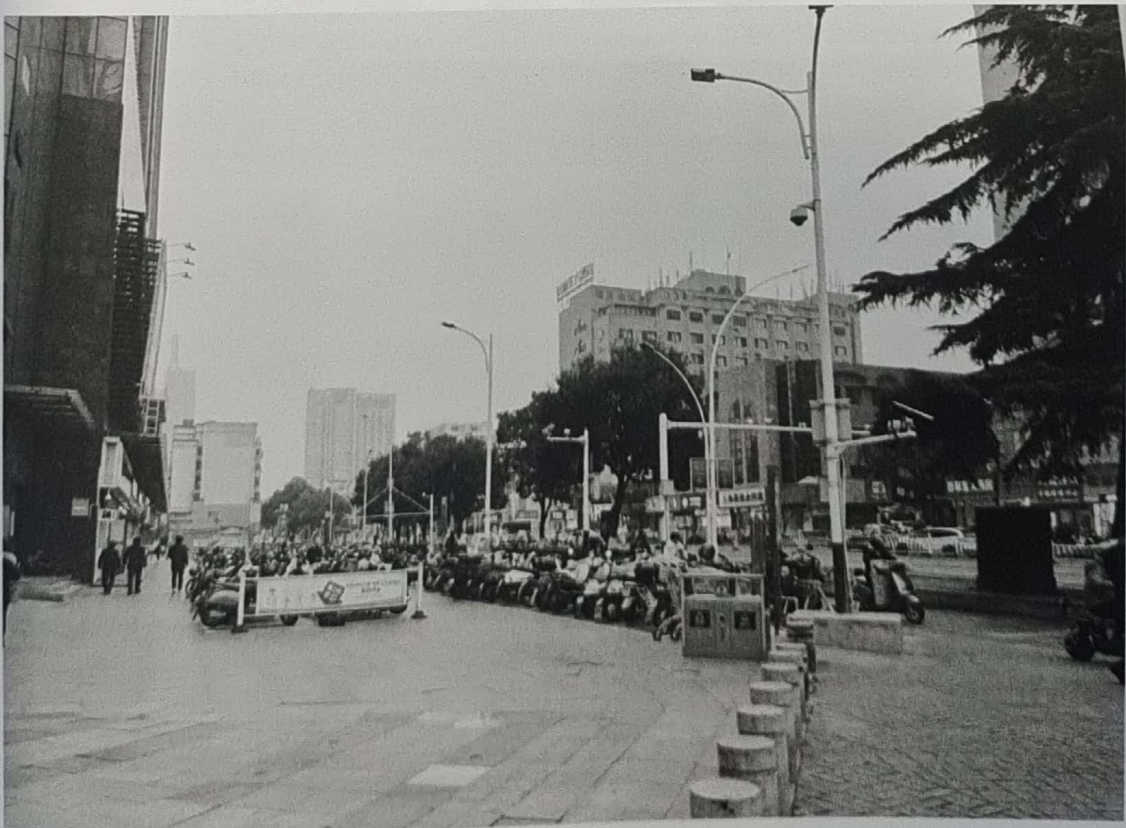
1、估价对象区位图







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 执恢 447 号

安徽首信房地产土地评估咨询有限公司：

我院在执行向泽一与郝水秀民间借贷纠纷一案中，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同晖城市广场 Z3 幢 2404。



承办人：宋会杰 联系电话：18956648208

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: 2021112418

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			
权利人名称	郝水秀	权利人证件号	342921196107200220
坐落	池州市翠微西路以北, 长江中路以西同晖城市广场Z幢2404		
产权证号	皖(2019)池州市不动产权第0049702号		
不动产单元号	3417020180156810002F00162404	面积(m ²)	125.82
		用途	住宅
抵押信息			
查封信息			
查封法院	池州市贵池区人民法院	查封文号	(2020) 皖1702执323号
查封起始时间	2020年01月21日	查封截止时间	2023年01月20日
异议信息			
居住权信息			
备注			



经办时间: 2021年11月24日 15:24

经办人: 张红





2、估价对象照片



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
第17页

