

房地产估价报告

估价项目名称：贵池区双语学校西南侧朝阳小区 15 幢 303 室住宅房地产市场价值评估

委 托 方：池州市贵池区人民法院

估 价 方：宣城金桥房地产估价经纪咨询有限公司

估 价 人 员：陈良清、施燕玲

估价报告出具日期：2021 年 6 月 7 日

估价报告编号：宣城金桥房估字[2021]1338 号

宣城金桥房地产估价经纪咨询有限公司编制

致估价委托人函

池州市贵池区人民法院：

我公司接受贵院的委托，对涉案委托的房地产价值进行估价。根据本次估价目的，遵循独立、客观、公正的估价原则，按照《房地产估价规范》和规定的估价程序，选用适宜的估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，经过估价人员的估算，确定估价对象在本估价报告的假设和限制条件及估价时点下的市场价值，现报告如下：

一、估价对象

本次报告的估价对象系坐落于贵池区双语学校西南侧朝阳小区 15 幢 303 室住宅用房，竣工于 2006 年 10 月，产权人为产形，规划用途为住宅，所在层为第 3 层，总层数 7 层，钢混结构，建筑面积 137.76 平方米；土地使用权证显示土地使用权性质为国有出让住宅用地，出让终止日期为 2075 年 3 月 16 日，剩余使用年限为 54 年。

二、估价目的

为人民法院执行司法裁决确定房地产市场价格提供价格参考依据。

三、估价时点

2021 年 5 月 27 日（现场勘察日）。

四、价值类型

公开市场价值。公开市场价值是指所估价的客观合理价格或价值应是在公开市场上最可能形成或成立的价格。而所谓公开市场，是指一个竞争性的市场，在该市场上交易各方进行交易的目的在于最大限度的追求经济利益，他们都掌握了必要的市场信息，有比较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识。此外，市场交易条件公开且不

具有排他性，即所有市场主体都可以平等自由地参与交易。

五、估价结果

估价对象在 2021 年 5 月 27 日的房地产市场价格总额为人民币壹佰壹拾陆万肆仟捌佰玖拾玖元整（小写：1164899 元），单价 8456 元/m²，其中含装饰装修价值 80000 元整。

详细估价结果请见后面的估价结果报告和估价技术报告。

宣城金桥房地产估价经纪咨询有限公司

法定代表人：陈树民

二〇二一年六月七日

房地产估价结果报告

一、委托方：池州市贵池区人民法院

地址：安徽省池州市贵池区秋浦东路 168 号

二、估价方：宣城金桥房地产估价经纪咨询有限公司

法定代表人：陈树民（注册房地产估价师、高级经济师）

公司地址：宣州区中山路 38 号

资质等级：国家二级评估机构

证书编号：GP0602001

统一社会信用代码：913418027349440942

联系电话：0563-3010957

三、估价对象概况：

1.估价对象合法性分析

估价对象权属清晰、没有争议，不存在转让限制等情形。

2.估价对象财产范围

估价对象为产形所属位于贵池区双语学校西南侧朝阳小区15幢303室住宅房。财产范围包括房屋占用范围内的国有土地使用权、有证建筑物以及室内部分装饰装修等。

朝阳小区为贵池区较成熟住宅物业，有连排别墅和多层住宅房，建设基地位于贵池区经济开发区清溪大道以北，金海路以西地块。

房地产权证产权人产形，规划用途住宅，所在层第3层，总层数7层，钢混结构，竣工于2006年10月，土地使用权出让终止日期为2075年3月16日，剩余使用年限为54年。

3. 估价对象基本状况

项目	描述与分析
名称	产形所属位于贵池区双语学校西南侧朝阳小区15幢303室住宅房。
坐落	贵池区双语学校西南侧朝阳小区15幢303室

规模	根据估价委托人提供的房屋产权证和国有土地使用权证复印件,估价对象房屋建筑面积为137.76m ² ,分摊的土地使用权面积31.32 m ² 。
用途	为城镇住宅用地,建筑物用途为住宅。
利用现状	交付后作为住宅用房使用,符合最高最佳利用原则。
权属	根据估价委托人提供的房屋产权证复印件,权利人为产形所有。在价值时点,估价对象已设定抵押他项权。

4.土地基本状况: 见下表

项目	描述与分析
四至	东临金海路;南临清溪大道;北面为开发区中心小学;西边为“车酷汽车服务会所”等商业房
开发程度	已建设完成。实际开发程度为宗地红线外“五通”(通路、通上水、下水、通电、通讯)和红线内“五通一平”(通路、通上水、下水、通电、通讯、及场地平整)。
土地使用权终止日期	估价委托人提供的国有土地使用权证复印件,土地使用权出让终止日期为2075年3月16日,剩余使用年限为54年。

5.建筑物基本状况: 见下表

项目名称	产形所属位于贵池区双语学校西南侧朝阳小区 15 幢 303 室住宅房	
建成时间	2006 年 10 月	
建筑结构	钢混结构	
设施设备	消防、水电设施齐全	
装饰装修	地面	磁砖和木地板地面
	墙面	乳胶漆粉刷
	天棚	乳胶漆和扣板吊顶
使用及维护程度	房屋为四室二厅一厨二卫结构设计,内部装饰较好,地面铺地面砖和木地板,乳胶漆墙面,吊顶,可正常使用,维护状况较好,房屋基础有足够的承载力,无超过允许范围的不均匀沉降,承重结构部件及非承重墙体完好,门窗及公共卫生设施维护较好,为完好房。水电设备齐全,设备管道运行基本正常,未见明显影响质量安全的问题。	

房地产权证具体见委托方提供的复印件。

四、估价目的: 为司法鉴定提供参考依据而评估房地产市场价值。

五、估价时点: 2021 年 5 月 27 日(现场勘察日)。

六、房地产市场价值定义:

本次评估的是公开市场价值。

公开市场价值是指所估价的客观合理价格或价值应是在公开市场上最可能形成或成立的价格。而所谓公开市场,是指一个竞争性的市场,

在该市场上交易各方进行交易的目的在于最大限度的追求经济利益，他们都掌握了必要的市场信息，有比较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识。此外，市场交易条件公开且不具有排他性，即所有市场主体都可以平等自由地参与交易。

七、估价依据：

（一）国家法律、法规：

- 1、《中华人民共和国民法典》
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 3、《中华人民共和国土地管理法》
- 4、《中华人民共和国城乡规划法》
- 5、《中华人民共和国资产评估法》
- 6、《中华人民共和国民事诉讼法》
- 7、《中华人民共和国合同法》
- 8、《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》

（二）地方性法规、部门规章

- 1、《安徽省城市房地产交易管理条例》
- 2、安徽省人大常委会《关于修改〈安徽省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法〉的决定》等
- 3、建设部《城市房地产转让管理规定》
- 4、司法部《司法鉴定通则》

（三）技术标准：

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》
- 2、《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》
(2009年8月24日由最高人民法院审判委员会第1472次会议通过)

（四）委托方提供的有关资料：

- 1、池州市贵池区人民法院估价委托书
- 2、委托方提供的《房屋产权证》复印件
- 3、委托方提供的《国有土地使用权证》复印件

(六) 估价人员调查收集的资料:

- 1、估价对象现状利用照片
- 2、估价人员实地查勘获取的资料
- 3、本公司调查、搜集的有关市场资料

八、估价原则: 房地产估价总的要求是独立、客观、公正,在本次估价作业中,我们遵循的原则主要有下列5项:

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是房地产估价的最高行为准则。独立原则要求估价机构本身应当是一个不依赖他人、不受他人束缚的独立机构;要求估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系;要求估价机构和估价人员在估价中不应受外部因素的影响,不屈从于外部压力,完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价。所谓客观,是要求估价机构和估价人员不带着自己的好恶、情感和偏见,完全从实际出发,按照事物的本来面目去估价。所谓公正,是要求估价机构和估价人员在估价中应公平、正直,不偏袒任何一方。因此,遵循独立、客观、公正原则的核心,是估价机构和估价人员应站在中立的立场上,评估出一个对各方当事人来说都是公平合理的价值。

2、合法原则

遵循合法原则,首先要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。遵循合法原则,具体来说有下列几个方面:在合法产权方面,应以房地产权属证书和有关证件为依据;在合法使用方面,应以城市规划、土地用途管制等为依据;在合法处分方面,应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据;在其他方面,如评估

出的价格必须符合国家的价格政策。

3、最高最佳使用原则

所谓最高最佳使用，要求房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。它是指法律上允许，技术上可能，经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

4、替代原则

替代原则要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。同一供求范围是指与估价对象相同或相近的房地产所处的区域范围。

5、估价时点原则

估价时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在估价时点上的客观合理价格或价值。估价不是求取估价对象在所有时间上的价格，而是求取估价对象在某一时间上的价格，而这一时间不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这一时点即是估价时点。

九、估价方法

（一）本次估价的技术思路和估价方法

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有市场比较法、收益法、假设开发法、成本法、基准地价修正法等；有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法为主要的估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。

市场法适用的估价对象是同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产。需要具备的条件是在估价时点的近期有较多的类似房地产的交易。

成本法适用的估价对象是新近开发建设完成的房地产、可以假设重新开发建设的现有房地产、正在开发建设的房地产、计划开发建设的房地产、有独特

设计或者只针对个别使用者的特殊需要而开发建设的房地产，以及单纯的建筑物或者其装饰装修部分。

收益法适用于有经济收益或有潜在经济收益，并且收益较容易用货币计量的房地产。需要具备的条件是房地产未来的收益和风险都能够较准确地量化。

假设开发法适用于具有开发或者再开发潜力并且其开发完成后的价值可以采用市场法、收益法等方法求取的房地产，包括可供开发建设的土地、在建工程、可重新装饰装修改造或改变用途的旧的房地产。

根据本次估价的目的及估价对象的实际状况，估价人员在现场查勘的基础上，仔细分析掌握的相关资料：估价对象属于市区内已建成的住宅房地产，其他业主的毗邻不动产众多，在现有法规下已经不具备采用假设开发法估价的前提条件；作为已经形成居住氛围的住宅性房地产，通常也不适合采用成本法估价。根据市场调查，类似区位内、类似房产近期有足够的交易案例，故适合市场比较法估价。估价对象也属于收益性物业，也适合收益法估价，但目前住宅收益普遍较低，难以准确反映估价对象真实价值。经综合分析考虑，故本估价报告采用市场比较法综合分析确定估价对象房地产客观合理的市场价值。

（二） 估价方法定义

市场比较法，是指与估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。市场比较法是房地产估价最重要、最常用的方法之一，也是一种技术上成熟、最贴切实际的估价方法。

类似房地产是指与估价对象处在同一供求圈内，并在区位、用途、规模、档次、楼层、朝向、成新程度、权益状况、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。

十、估价结果：详见致委托方函和估价技术报告

十一、估价人员：施燕玲 估价师注册号：3420110012

陈良清 估价师注册号：3420030011

十二、估价作业日期： 2021年5月27日—2021年6月7日

十三、估价报告使用有效期：至2022年6月6日止

房地产估价技术报告

一、估价对象描述与分析

估价对象描述与分析以估价对象的实物状况、权益状况、区位状况三个部分组成。

(一) 实物状况描述与分析

1. 土地实物状况

土地实物状况表 技表1

项目	描述与分析
名称	产形所属位于贵池区双语学校西南侧朝阳小区15幢303室住宅房所分摊的土地
四至	东临金海路；南临清溪大道；北面为开发区中心小学；西边为“车酷汽车服务会所”等商业房。
面积	分摊的土地使用权面积31.32 m ²
用途	住宅用地
形状	较规则，适合居住物业
地形地势	所在宗地地形为平地，地势平坦，无淹水现象，自然条件较好
土壤及地质	土壤未受过污染，地质条件好，承载力较强，稳定性好，可节约建安成本投入
开发程度	已建设完成。实际开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通上水、下水、通电、通讯）和红线内“五通一平”（通路、通上水、下水、通电、通讯、及场地平整）。

2. 建筑物实物状况

建筑物基本状况表 技表2

项目名称	产形所属位于贵池区双语学校西南侧朝阳小区15幢303室三室二厅一厨二卫住宅房	
用途	住宅	
建筑结构	钢混结构	
建筑面积 (m ²)	137.76m ² ,	
设施设备	水电设施齐全	
装饰 装 修	地面	磁砖和木地板地面
	墙面	乳胶漆粉刷
	天棚	乳胶漆粉刷和吊顶
建成时间	2006年10月	
层高(m)	不低于2.8米	
空间布局	规则，有利于空间布置	

建筑功能	功能配套齐全，使用舒适，空间利用率较高，防水、保温、隔热、隔音、通风、采光、日照都较好
使用及维护程度	使用正常，维护状况较好，房屋基础有足够的承载力，无超过允许范围的不均匀沉降，承重结构部件及非承重墙体完好，门窗及公共卫生设施维护较好，为完好房。内部道路路面基本完好，设备管道运行基本正常，未见明显影响质量安全的问题。
新旧程度	完损程度较好

综合分析：据注册房地产估价师实地查勘，估价对象建筑物结构安全、设计规范、配套齐全、平面布局较好，维护使用状况较优，成新度较优。作为住宅用房，能够满足居住需要；宗地面积适中，还有至少不低于五十余年的使用年限（根据国有土地使用权证复印件记载推算），开发程度较高，形状较规则，地势平坦，估价对象实物状况条件总体较优，不会对本次估价对象的价值产生不利影响。

（二）权益状况描述与分析

1. 土地权益状况

土地所有权状况	国家所有
土地权利性质	出让
权利类型	国有建设用地使用权
土地使用权状况	使用权
共有情况	分摊单独所有
用益物权设立情况	无
担保权设立情况	无
土地使用管制	无
其他特殊情况	无

2. 建筑物权益状况

房屋所有权状况	产形所有
房屋权利性质	开发商品房
用益物权设立情况	无
担保权设立情况	无
出租或占用	无
其他特殊情况	无

综合分析：据注册房地产估价师调查，估价对象已办理房屋产权证，估价对象权属合法。已设定他项权利（抵押权），实际用途与预登记用途一致，总

体看估价对象权属清晰，虽已设定他项权利，但这在司法处置时并不构成障碍，对本次估价对象的价值不构成重大影响。

(三) 区位状况描述与分析

1. 位置状况

估价对象系贵池区朝阳小区内住宅房，属池州市经济开发区，临近平天湖景区。

位置状况表

技表 5

项目	描述与分析
坐落	贵池区双语学校西南侧朝阳小区15幢303室住宅房
方位	位于池州市经济开发区，清溪大道以北
与重要场所（设施）的距离	距离贵池区人民政府政务服务中心2.0公里
楼层	3/7
朝向	坐北朝南
临路状况	不直接临路

2. 交通状况

交通状况表

技表 6

项目	描述与分析
道路状况	东临金海路；南临清溪大道；北面为开发区中心小学；西边为“车酷汽车服务会所”等商业房，道路质量好，路网密集度一般，通达性较好
出入可利用的交通工具	周边有公交线路，班次密集度一般
交通管制状况	无交通管制
停车方便程度	停车较为方便

3. 环境状况

环境状况表

技表 7

项目	描述与分析
自然环境	区域内无明显水、气、噪声污染，综合环境质量较优
人文环境	人文环境状况较优
景观	景观较优
自然灾害影响	估价对象所在区域基本不受自然灾害影响。

4. 外部配套设施状况

基础设施状况表

技表 8

项目	描述与分析
基础配套设施	水、电、电信、供电状况较好
公共服务设施	学校：

	<p>开发区中心小学(230米)、贵池区新城明珠小学(1.2公里)、池州市第十中学(1.8公里)、艺籽舞蹈精品学院(1.4公里)、贵池区秋浦小学(1.6公里)。</p> <p>商业街、商场、超市： 君悦购物中心长江中路店(3.4公里)、商之都长江中路店(3.3公里)、池州市君悦广场(3.4公里)、温州商贸城齐山大道店(3.8公里)、朝阳超市(100米)、同晖城市广场(4.0公里)、远东国际广场购物中心(3.7公里)。</p> <p>医院： 池州市人民医院(2.6公里)、池州市第二人民医院(3.9公里)、池州市中医院(3.6公里)、清风街道社区卫生服务中心(2.9公里)。</p> <p>公交站台： 招呼站(200米)、池州市经济技术开发区(230米)、森桥印象(270米)、开发区管委会(720米)。</p> <p style="text-align: center;">服务设施整体一般</p>
<p>城市规划限制</p>	<p>周围土地以住宅、商业用地为主，规划对土地利用无限制</p>

综合分析估价对象的位置状况，交通条件、外部配套设施，周围环境状况，估价对象区位状况整体较好，属于区域型中心区，对估价对象的价值产生有利影响。

四、市场背景分析：

(一) 全国宏观经济形势

2020年是新中国历史上极不平凡的一年。面对严峻复杂的国际形势、艰巨繁重的国内改革发展稳定任务特别是新冠肺炎疫情的严重冲击，以习近平同志为核心的党中央统揽全局，保持战略定力，准确判断形势，精心谋划部署，果断采取行动，付出艰苦努力，及时作出统筹疫情防控和经济社会发展的重大决策。各地区各部门坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，按照党中央、国务院决策部署，沉着冷静应对风险挑战，坚持高质量发展方向不动摇，统筹疫情防控和经济社会发展，扎实做好“六稳”工作，全面落实“六保”任务，我国经济运行逐季改善、逐步恢复常态，在全球主要经济体中唯一实现经济正增长，脱贫攻坚战取得全面胜利，决胜全面建成小康社会取得决定性成就，交出一份人民满意、世界瞩目、可以载入史册的答卷。

表12 确定修正调整系数与修正调整后价格

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
成交价格(元/m ²)	7664	8792	7923
交易情况修正系数	1.0000	1.0000	1.0000
市场状况调整系数	1.0000	1.0000	1.0000
区位状况调整系数	1.0204	1.0000	1.0417
实物状况调整系数	1.0629	0.9617	1.0421
权益状况调整系数	1.0000	1.0000	1.0000
修正调整后价格(元/m ²)	8312	8455	8601

经过以上比较分析，得出经修正和调整后的各个可比实例价格，三者价值相同，考虑到可比实例与估价对象所处的区位环境、市场需求、物业类型及其他各项条件较为类似，故取三者的简单算术平均值作为估价对象的比较价值结果：

$$\begin{aligned} \text{比较价值} &= (8312+8455+8601) \div 3 \\ &= 8456 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

估价对象总价值：8456 元/m² × 137.76 m² = 1164899.00 元（取整）。

说明：此价值包含部分装修价值，主要是指地面、墙面和水电等方面的改造和装饰，对于可移动设施设备不考虑；经现场勘查，其装修价值经折旧综合评定为 80000 元整

八、估价结果确定

估价对象在 2021 年 5 月 27 日的市场价值总额为人民币壹佰壹拾陆万肆仟捌佰玖拾玖元整（小写：1164899 元），单价 8456 元/m²，其中含装饰装修价值 80000 元整。



房地产权证 池 字第 0954966B 号

房地产权利人	产形				
共有情况	单独所有				
房地坐落	贵池区双语学校西南侧朝阳小区15幢303				
登记时间	时间: 2009-11-17				
房屋性质					
规划用途	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
	7	钢混	137.76		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限		
		出让	至 2075-03-16 止		

71-4-25-205

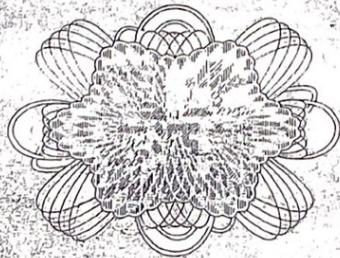
与原件核对相符

江光

池上 国用商品房) 第206/2009号

土地使用权人	产形		
座落	池州市朝阳小区15号楼303室		
地号		图号	
地类(用途)	住宅用地	取得价格	
使用权类型	国有出让	终止日期	2075年3月16日
使用权面积	33388.50 M ²	其中	
		独用面积	M ²
		分摊面积	31.32 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。



与原件核对相符 江光峰

