



铜陵华诚

地址：铜陵市铜井路西段 658 号

电话：0562-2817503

传真：0562-2839448

网址：www.tlhccpa.com

## 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：铜华诚房评字（2022）第 031 号

估价项目名称：铜陵市金诚融资担保有限公司所属池州市贵池区殷汇镇河东村二组秋浦家园 3 幢 201、202、301、302、401 室住宅用途涉案房地产市场价格评估

估价委托人：铜陵市中级人民法院

估价机构：铜陵华诚房地产土地评估有限责任公司

房地产估价师：魏凡凡（注册号：3420070016）

王 保（注册号：3420060045）

报告出具日期：二〇二二年六月十日



铜陵华诚

地址：铜陵市铜井路西段 658 号

电话：0562-2817503

传真：0562-2839448

网址：www.tlhcpr.com

## 致委托方函

铜陵市中级人民法院：

受贵单位委托，根据国家有关法律、法规和政策和《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）的操作程序，本公司对铜陵市金诚融资担保有限公司所属位于池州市贵池区殷汇镇河东村二组秋浦家园 3 幢 201、202、301、302、401 室住宅用途涉案房地产市场，于价值时点在现状利用条件下的市场价格进行评估，在认真分析和详细测算后，现将估价情况报告如下：

一、估价对象：本报告估价对象池州市贵池区殷汇镇河东村二组秋浦家园 3 幢 201、202、301、302、401 室住宅用途涉案房地产市场，建筑面积为 579.55 平方米，价值时点权利人为铜陵市金诚融资担保有限公司。

二、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、价值时点：2022 年 05 月 26 日（现场勘察日）。

四、估价结果：本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，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，对估价对象于价值时点的市场价格进行了评估，其估价结果为：

总价：161.3 万元，大写：壹佰陆拾壹万叁仟元整 币种：人民币

序号	房地坐落	总层数	房屋所在层	建筑面积（平方米）	房产单价（元）	估价结果（元）
1	贵池区殷汇镇东村二组秋浦家园 3 幢 201	4	2	115.91	2616	303221
2	贵池区殷汇镇东村二组秋浦家园 3 幢 202	4	2	115.91	2616	303221
3	贵池区殷汇镇东村二组秋浦家园 3 幢 301	4	3	115.91	2642	306234
4	贵池区殷汇镇东村二组秋浦家园 3 幢 302	4	3	115.91	2642	306234
5	贵池区殷汇镇东村二组秋浦家园 3 幢 401	4	4	115.91	3400	394094
	合计			579.55		1613004

（详见评估汇总表及评估明细表）



铜陵华诚

地址：铜陵市铜井路西段 658 号

电话：0562-2817503

传真：0562-2839448

网址：www.tlhccpa.com

五、估价报告应用的有效期：自估价报告出具日期一年内有效，超过有效期需重新评估。

六、特别提示：估价结果受报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

铜陵华诚房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：

二〇二二年六月十日





铜陵华诚

地址：铜陵市铜井路西段 658 号

电话：0562-2817503

传真：0562-2839448

网址：www.tlhccpa.com

## 估价结果报告

- 一、估价委托人：安徽省铜陵市中级人民法院
- 二、估价机构：铜陵华诚房地产土地评估有限责任公司  
单位地址：安徽铜陵市铜井路西段 658 号  
资格等级：贰级  
资格证书号：AHJSGJG1620002  
法定代表人：王保

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：

### 1、估价范围：

本报告估价对象为铜陵市金诚融资担保有限公司所属位于安徽省池州市贵池区殷汇镇河东村二组秋浦家园 3 幢 201、202、301、302、401 室住宅用房，建筑面积为 579.55 平方米，价值时点权利人为铜陵市金诚融资担保有限公司。

### 2、估价对象区位状况：

估价对象为铜陵市金诚融资担保有限公司所属位于安徽省池州市贵池区殷汇镇河东村二组，该小区近池州康德精神病医院，为医院职工生活配套住宅小区，建筑年代约为 2012 年。主道路 318 国道为交通型主干道，路况一般，大型货车通行居多。公共交通一般，估价对象所在小区无公交站点，有城郊（池州-殷汇）公交。

估价对象示意图（图中标识为估价对象位置）



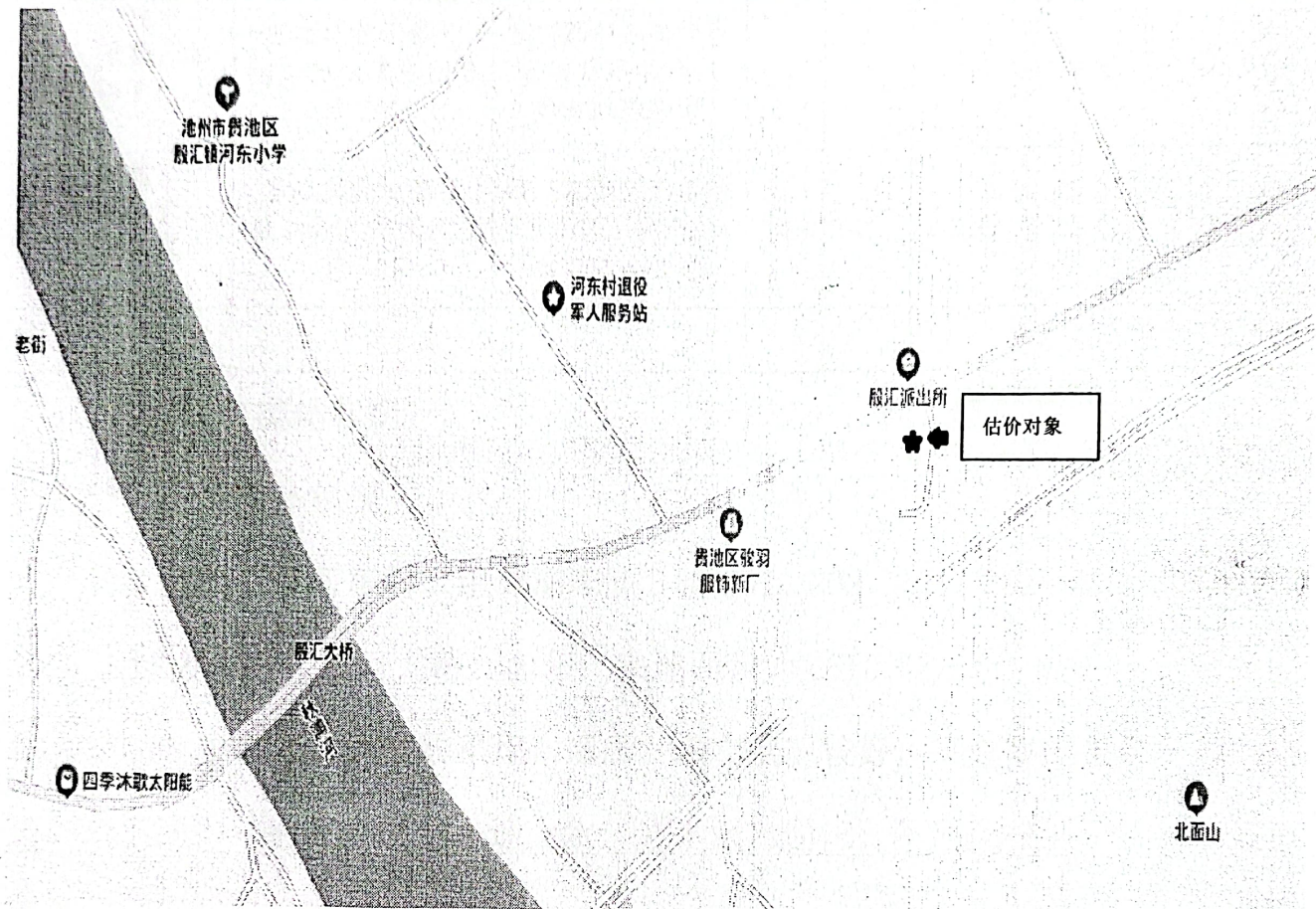
地址：铜陵市铜井路西段 658 号

电话：0562-2817503

传真：0562-2839448

网址：www.tlhccpa.com

铜陵华诚



### 3、估价对象权益状况：

不动产登记状况一览表

序号	房地产权利人	房地坐落	不动产权证号	总层数	房屋所在层	结构	用途	建筑面积(平方米)	备注
1	铜陵市金诚融资担保有限公司	贵池区殷汇镇东村二组秋浦家园3幢201	皖(2021)池州市贵池区不动产权第0000597号	4	2	混合	住宅	115.91	
2	铜陵市金诚融资担保有限公司	贵池区殷汇镇东村二组秋浦家园3幢202	皖(2021)池州市贵池区不动产权第0000599号	4	2	混合	住宅	115.91	
3	铜陵市金诚融资担保有限公司	贵池区殷汇镇东村二组秋浦家园3幢301	皖(2021)池州市贵池区不动产权第0000601号	4	3	混合	住宅	115.91	



地址：铜陵市铜井路西段 658 号

电话：0562-2817503

传真：0562-2839448

网址：www.tlhccpa.com

铜陵华诚

4	铜陵市金诚融资担保有限公司	贵池区殷汇镇东村二组秋浦家园 3 幢 302	皖 (2021) 池州市贵池区不动产权第 0000600 号	4	3	混合	住宅	115.91	
5	铜陵市金诚融资担保有限公司	贵池区殷汇镇东村二组秋浦家园 3 幢 401	皖 (2021) 池州市贵池区不动产权第 0000598 号	4	4	混合	住宅	115.91	
								579.55	

#### 4、估价对象实体状况：

##### (1) 土地实体状况

贵池区殷汇镇河东村二组秋浦家园 3 幢 201、202、301、302、401 室房地产，G318 国道边，近秋浦河大桥。面积：宗地面积为 4610 平方米，每户土地分摊面积为 30.88 平方米，地势较平坦，地质、水文状况较好，规划限制条件一般，宗地外“五通”（通路，通电，通上水，通下水，通讯、不通燃气），宗地内场地平整，利用状况较好。

##### (2) 建筑物状况及利用现状

宗地上已有住宅，建筑结构为混合结构，现场勘察日毛坯。设施设备：通水、电、卫，不通燃气；层高约 2.8 米；建筑年代约为 2012 年；估价人员现场勘查时，估价对象空置，维护状况一般。根据实地勘查，建筑物地基无下降、墙体无裂缝现象、门窗完好，管道畅通，现状良好。估价对象每户建筑面积均为 115.91 平方米，建筑物共 4 层，估价对象分别位于 2、3、4 层，其中 2、3 层为三室一厅两卫格局，客厅、主卧朝南，4 层为顶层带阁楼复式格局，阁楼未计算建筑面积，层高 5.5 米，已做水泥隔层，未做楼梯，未安装门窗；1-4 层每户均可免费使用一个地下室，地下室无产权证，现场测量套内面积约为 13.5 平方米，层高



铜陵华诚

地址：铜陵市铜井路西段 658 号

电话：0562-2817503

传真：0562-2839448

网址：www.tlhccpa.com

2.3 米，可做仓储、车库等用途。

五、价值时点：估价时点为二〇二二年五月二十六日（现场勘察日）。

六、价值类型：

本次评估采用公开市场价格标准，估价结果为估价对象房地产公开市场价格。

所谓公开市场价格是指估价对象于价值时点在市场上公开出售并按以下条件进行交易最可能实现的价格：交易双方是自愿地进行交易的；交易双方是出于利己动机进行交易的；交易双方是理性而谨慎的，并且了解交易对象、知晓市场行情；交易双方有较充裕的时间进行交易；不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

七、估价原则：

1、独立、客观、公正原则

所谓独立，一是要求估价机构本身应当是一个不依赖于他人、不受他人束缚的独立机构；二是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；三是要求估价机构和估价人员在估价中不应受到外部干扰因素的影响，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

房地产价格是实物、区位、权益三者的有机结合，所以估价方和估价人员在



地址：铜陵市铜井路西段 658 号

电话：0562-2817503

传真：0562-2839448

网址：www.tlhccpa.com

铜陵华诚

公司组成项目组通过研究委托方提供的相关资料 and 情况，通过实地勘察和对周边区域的调查并分析有关资料之后，根据估价对象使用用途的特点和实际情况，进行评估方法的具体选择。

本次估价对象为安徽省池州市贵池区殷汇镇河东村二组秋浦家园 3 幢 201、202、301、302、401 室住宅用房，建筑面积为 579.55 平方米。估价对象用途为住宅，通过咨询当地业主，我们采集到了距估价时点相近且和估价对象处在同一共求圈内，用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的物业销售资料，具备采用市场法的条件；同时，估价对象为有收益的物业，因此可以采用收益法进行评估。

**市场比较法：**是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异可比实例在售价格进行相应修正后得到估价对象价值或价格的方法。

**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。

## 十、估价结果：

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，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，对估价对象于价值时点的市场价格进行了评估，其估价结果为：

**总价：161.3 万元，大写：壹佰陆拾壹万叁仟元整 币种：人民币**

序号	房地坐落	总层数	房屋所在层	建筑面积(平方米)	房产单价(元)	估价结果(元)
1	贵池区殷汇镇东村二组秋浦家园 3 幢 201	4	2	115.91	2616	303221
2	贵池区殷汇镇东村二组秋浦家园 3 幢 202	4	2	115.91	2616	303221
3	贵池区殷汇镇东村二组秋浦家园 3 幢 301	4	3	115.91	2642	306234





地址：铜陵市铜井路西段 658 号

电话：0562-2817503

传真：0562-2839448

铜陵华诚

网址：www.tlhccpa.com

4	贵池区殷汇镇东村二组秋浦家园 3 幢 302	4	3	115.91	2642	306234
5	贵池区殷汇镇东村二组秋浦家园 3 幢 401	4	4	115.91	3400	394094
	合计			579.55		1613004

(详细见评估汇总表及评估明细表)

### 十一、注册房地产估价师签名、盖章

姓名                      估价师注册证号  
魏凡凡                      3420070016



王 保                      3420060045

十二、实地查勘期：2022 年 05 月 26 日

十三、估价作业日期：二〇二二年五月七日~六月十日。

铜陵华诚房地产土地评估有限责任公司

二〇二二年六月十日



# 评估结果汇总表

评估基准日：2022年5月26日

委托方：铜陵市中级人民法院

序号	资产名称	面积(平方米)	评估值(万元)	备注
1	房屋建筑物	579.55	161.30	
	合计	579.55	161.30	

评估机构：铜陵华诚房地产土地评估有限责任公司



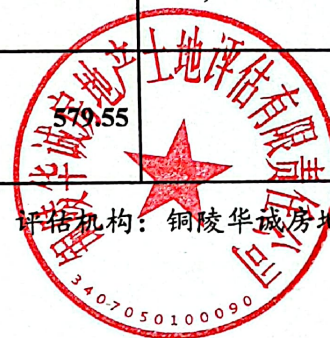
## 房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2022年5月26日

委托方：铜陵市中级人民法院

单位：元

序号	房地产权利人	房地坐落	产权证号	总层数	房屋所在层	结构	用途	建筑面积(平方米)	房产单价(元)	估价结果(元)	备注
1	铜陵市金诚融资担保有限公司	贵池区殷汇镇东村二组秋浦家园3幢201	皖(2021)池州市贵池区不动产权第0000597号	4	2	混合结构	住宅	115.91	2,616.00	303,221	
2	铜陵市金诚融资担保有限公司	贵池区殷汇镇东村二组秋浦家园3幢202	皖(2021)池州市贵池区不动产权第0000599号	4	2	混合结构	住宅	115.91	2,616.00	303,221	
3	铜陵市金诚融资担保有限公司	贵池区殷汇镇东村二组秋浦家园3幢301	皖(2021)池州市贵池区不动产权第0000601号	4	3	混合结构	住宅	115.91	2,642.00	306,234	
4	铜陵市金诚融资担保有限公司	贵池区殷汇镇东村二组秋浦家园3幢302	皖(2021)池州市贵池区不动产权第0000600号	4	3	混合结构	住宅	115.91	2,642.00	306,234	
5	铜陵市金诚融资担保有限公司	贵池区殷汇镇东村二组秋浦家园3幢401	皖(2021)池州市贵池区不动产权第0000598号	4	4	混合结构	住宅	115.91	3,400.00	394,094	顶层带阁楼
	合 计							579.55		1,613,004	



评估机构：铜陵华诚房地产土地评估有限责任公司