

房地产司法鉴定 估价报告

估价项目名称：池州市石台县仁里镇大桥新村10幢（鸿凌商业街B幢）4-501室的住宅用房司法鉴定价值评估

估价委托人：石台县人民法院
房地产估价机构：北京华瑞行房地产评估咨询有限公司
注册房地产估价师：郭波（注册号：3720100018）
陶霞（注册号：3420200119）
估价报告编号：华瑞估报字[2022] 1900044号
估价报告出具日期：2022年09月2日

致估价委托人函

石台县人民法院：

受贵方委托，我公司对坐落于池州市石台县仁里镇大桥新村10幢（鸿凌商业街B幢）4-501室的住宅房地产（房屋和分摊的土地使用权）司法鉴定价值进行了评估。《商品房买卖合同》记载房地产权利人：陈觉，共有情况：孙艳，权属证书号：房地权证石房字第8905号、石国用（2015）第636号，规划用途：住宅，结构类型：砖混，建筑面积：97.55 m²，总层数：6层。

本公司估价人员根据估价目的并结合国家现行有关法律、法规和政策规定，经详实的实地查勘和市场调查，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，按照必要的估价程序，选用市场法、收益法等估价方法并结合估价经验，对估价对象实际情况和影响估价对象房地产市场价值的相关因素进行了认真细致的分析和测算，现将估价情况摘述如下：

估价目的：为房地产司法鉴定提供房地产市场价值参考依据。

价值定义：房地产司法鉴定价值为估价对象房地产于估价时点的市场价值。

价值时点：2022年08月13日（本报告查勘之日）

估价结果：（计价币种：人民币）

估价项目	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/ m ²)	评估总价 (万元)	备注
池州市石台县仁里镇大桥新村10幢（鸿凌商业街B幢）4-501室	住宅	97.55	5110.00	49.84	包含室内不可移动装潢
合计	人民币大写：肆拾玖万捌仟肆佰元整（¥49.84万元）				

估价报告应用的有效期：本估价报告自出具之日起，有效期为壹年。

本次提交委托方估价报告份数：共四份，复印无效。



北京华瑞行房地产评估咨询有限公司

法定代表人：



二〇二二年九月二日

注册房地产估价师声明

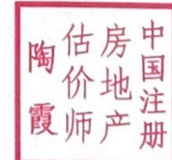
我们郑重声明：

- 一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 三、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 四、我们依照中华人民共和国国家标准（GB/T50291-2015）《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 五、注册房地产估价师陶霞于 2022 年 8 月 13 日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录（注册房地产估价师郭波未参加本次实地查勘）。但实地查勘仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。并特别地，勤勉尽责了解司法鉴定房地产的法定优先受偿权利等情况，视情况对委托人提供的有关情况和资料进行核查。
- 六、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。
- 七、本报告中所必需的估价对象有关情况和资料均由委托方提供，委托方应对其真实性、合法性、完整性负责。因资料失实造成评估结果有误差的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- 八、本报告估价结果仅供委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途，凡因委托人使用不当引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- 九、未经估价机构书面同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供，亦不得以其他任何方式公开发表。报告解释权为本评估机构所有。
- 十、参加本次估价的注册房地产估价师：

郭 波 （签名）：
注册号： 3720100018



陶 霞 （签名）：
注册号： 3420200119



房地产估价结果报告

一、估价委托人

姓名：石台县人民法院

联系电话：0566-6024989

二、房地产估价机构

估价机构：北京华瑞行房地产评估咨询有限公司

资质等级：一级

资质证书编号：建房估证字[2012]077号

资质证书有效期：2021年6月28日至2024年6月27日

营业执照注册号：91340200734985136M

营业期限：2002年02月28日至2023年02月27日

法定代表人：程群

机构地址：北京市朝阳区安慧里四区15号楼院2号楼1-14层2-4号6层601室

三、估价目的

为房地产司法鉴定提供房地产市场价值参考依据。

四、估价对象

(一) 估价对象界定

本次估价对象范围为委托方产权范围内的房屋和分摊的土地使用权。

(二) 估价对象概况

1、估价对象位置

估价对象是指位于池州市石台县仁里镇大桥新村西10幢（鸿凌商业街B幢）4-501室的住宅用房房地产。本次估价对象为房地产权证登记共同所有的面积是97.55m²。该住宅楼501室坐落于池州市石台县仁里镇大桥新村西10幢（鸿凌商业街B幢）4幢，该估价对象，东至人民北路，西至城西路，南至秋浦路，北至237国道。

2、估价对象实物状况

大桥新村（鸿凌商业街B幢）小区状况：估价对象在小区占地面积一般，形状较规则，地势较平坦，地质条件较好。小区内场地平整，基础设施完善程度高，为“六通一平”。

建筑物状况：估价对象所在小区建筑规模一般，所在楼房为东西走向、南北朝向的6层砖混结构的住宅楼，外墙涂料，建筑质量较好，建成于2008年。楼高2.8米，室内通风、采光状况良好。室内装饰装修及设施设备状况详见下表：

类别 楼层	墙面	地面	天棚	门窗	设施设备	设计用途	维护保养
501室	乳胶漆、 墙砖	地砖、木 地板	乳胶漆	玻璃拉门，塑 钢窗、防盗门	通上、下水、 供电、网络	住宅	基本 完好

3、估价对象权益状况

《商品房买卖合同》记载，房屋坐落：池州市石台县仁里镇大桥新村10幢（鸿凌商业街B幢）4-501室的住宅用房。房地产权利人：陈觉、孙艳；权属证书号：房地权证石房字第8905号，石国用（2015）第636号，共有情况：共同所有，设计用途：住宅，结构类型：砖混，建筑面积：97.55 m²，总层数：6层，建成时间：2008年。

五、价值时点

2022年08月13日（本报告查勘之日）

六、价值类型

在公开市场上最可能形成的价格。公开市场是指在该市场上交易双方进行交易的目的，在于最大限度地追求经济效益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性。

七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

（一）独立、客观、公正原则

独立，是要求房地产估价时不应受外界不合理因素的干扰和影响。客观，是要求房地产估价时要尽可能地减少估价人员的主观意志对估价过程和估价结论的影响。房地产估价并非由估价人员主观地确定市场价值，而是客观地反映市场价值的形成过程和结果。房地产估价应力求客观、准确、合理地模拟市场的价格形成过程将估价对象的客观合理价格或价值反映出来。公正，是要求房地产估价时必须站在中立的立场上，不偏袒当事人的某一方，特别是不可有意无意地偏向估价委托人。

（二）合法原则

房地产估价应遵循合法原则，即必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。

（三）最高最佳使用原则

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方式。在合法前提下的最高最佳使用是能使该房地产获利最大的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，达到最高最佳使用状态。

（四）价值时点原则

房地产市场是不断变化的，影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产价格自然也是不断变化的。因此，房地产价格具有很强的时间性，每一个价格都对应着一个具体的时间。这一具体时间（价值时点）通常是由估价目的决定的。

（五）替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产市场价值也同样遵循替代规律，某房地产市场价值，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产市场价值所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。替代原则是比较法的理论基础。

八、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- 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、《中华人民共和国物权法》；

（二）本次估价采用的技术规程

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》；

（三）委托方提供的有关资料

- 1、安徽省石台县人民法院司法鉴定委托书（2022）皖 1722 法鉴字第 065 号；
- 2、委托方提供其他相关资料(委托人提供，复印取得)；
- 3、《房地产权证》(委托人提供，复印取得)；

(四) 估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

1、估价对象现场勘查资料：

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，通行的房地产价格评估主要方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法等。本报告估价方法的选择按照房地产估价的技术规范，根据当地房地产市场情况并结合估价对象具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。估价人员在实地查勘并结合实际状况的基础上认为，估价对象为住宅用房，住宅房地产的转售转租比较频繁，较易获得比较实例，宜采用比较法进行估价；同时住宅用房可对外租赁具有获取收益能力，可采用收益法进行估价。

1、比较法是将估价对象与在价值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成交价格作适当修正（交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等）。以此估算估价对象客观合理价格的一种估价方法。

2、收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格的一种估价方法。

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，经过周密准确的测算，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，综合分析考虑，最终确定的评估结果如下：

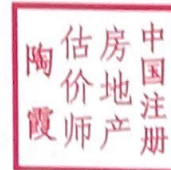
估价项目	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/ m ²)	评估总价 (万元)	备注
池州市石台县仁里镇大桥新村10幢(鸿凌商业街B幢)4-501室	住宅	97.55	5110.00	49.84	包含室内不可移动装潢
合计	人民币大写：肆拾玖万捌仟肆佰元整（¥49.84万元）				

十一、注册房地产估价师

郭波 (签名)：
注册号：3720100018



陶霞 (签名)：
注册号：3420200119



十二、实地查勘期

2022年8月13日至2022年8月13日

十三、估价作业期

2022年8月12日至2022年10月20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对估价对象可实现价格的保证。

2、关于估价对象权属证件的合法性、有效性

登记机关将在办理转让、拍卖、抵押登记时予以确认，权属有瑕疵的依法不能办理相关手续，我们提请报告使用人关注此点。

3、本估价报告

正本一式四份，本次提交委托方估价报告份数四份，除此以外的任何形式的非正本均无使用效力。



北京华瑞行房地产评估咨询有限公司

法定代表人：程群

二〇二二年九月



石台县人民法院

司法鉴定委托书

(2022)皖1722法鉴字065号

北京华瑞行房地产评估咨询有限公司池州分公司：

我院执行庭移送的申请人安徽石台扬子村镇银行股份有限公司与被执行人陈觉、孙艳金融借款合同纠纷一案，需要对被执行人陈觉、孙艳名下位于安徽省池州市石台县仁里镇大桥新村西10幢（鸿凌商业街B幢）4—501室【房地产权证：石房字第8905号】房产进行评估。_____进行鉴定，根据《中华人民共和国民事诉讼法》和相关司法解释规定，特委托你单位指派有专门资质的人进行鉴定。鉴定人进行鉴定后，应当出具鉴定报告，并由鉴定人签名、盖章。

我院送去的鉴定材料，请一并退还我院。

附1：《委托鉴定要求》

附2：《委托鉴定材料清单》

督办人：张百圣

电话：18056621599 传真：_____



与原件核对一致
经办人: 年 月 日

根据《中华人民共和国物权法》，
房地产权证是权利人享有房地产权利
的证明。

登记机构



与原件核对一致
 经办人: 邱如

房地产权证石房字第 8905 号

房地产权利人	陈 悦			
共有情况	孙 艳			
房地坐落	石台县仁里镇大桥新村西101幢(瑞凌商业街B幢) 4单元501室			
登记时间	2015.9.1			
房屋性质	私 有			
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)
	6	砖混	97.55	86.16
	地下室空白			
土地 状 况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
				至 止

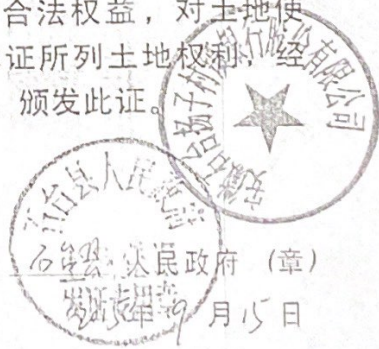


与原件核对
 经办人: 经

石 国用 (2015) 第 636 号

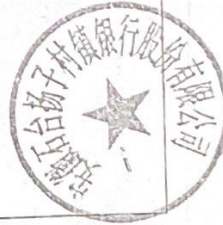
土地使用权人	陈觉		
座 落	城关大桥新村		
地 号	341722001111 GB00379-B	图 号	/
地类 (用途)	住宅用地	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2075年3月29日
使用权面积	18.78 M ²	其中	
		独用面积	/ M ²
		分摊面积	18.78 M ²

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。



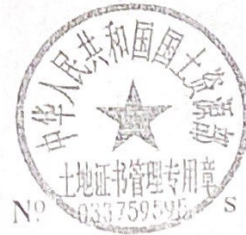
与原件核对
经办人: [Signature]

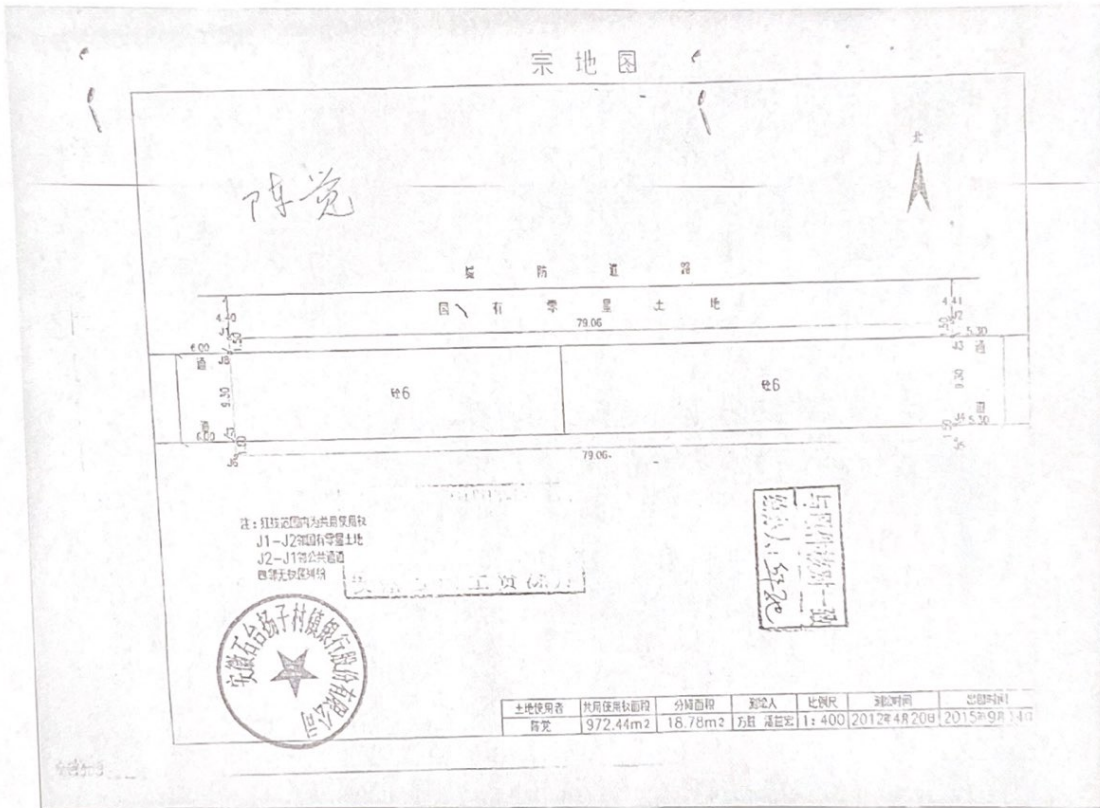
记 事



登记机关

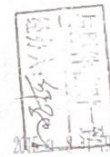
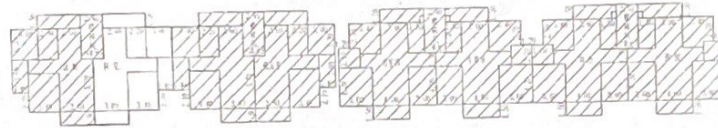
证书监制机关





房地产分户平面图

产权单位：(空)

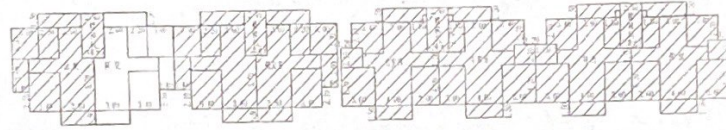


石台县仁里镇大塘新村10幢(商业用房)平面图

庄号	幢号	户号	结构	层数	层次	年限	套内建筑面积 (m ²)	共有分摊面积 (m ²)	产权面积 (m ²)	座落
			砖混	6	5	2009	86.16	11.39	97.55	石台县仁里镇大塘新村10幢(商业用房) [单元5]室

房地产分户平面图

产权单位: 石台(1-50)



1:1000 比例

石台县房地产评估有限公司

正号	幢号	户号	结构	层数	层次	年限	套内建筑面积 (m ²)	共有分摊面积 (m ²)	产权面积 (m ²)	座落
			砖混	6	5	2009	85.16	11.39	97.55	石台县仁里镇大塔新村10幢(物或商乘时)10单元501室

住宅房地产实地查看记录表

房地权证石房字第8905号

房屋坐落	池州市石台县仁里镇大桥新村10幢(江湾商业街B幢)5楼		房屋所有权人	陈觉	房屋所有权证号	房地权证石房字第8905号	
土地证号	石国用(2015)第038号	土地面积	18.78 m ²	土地用途	住宅	土地用途终止日期	2075年3月29日
土地形状	房屋登记用途	建筑面积	97.55 m ²	建筑结构	砖混	成新率	
标的所在楼层/总楼层	5/6层	使用状况	<input checked="" type="checkbox"/> 自用 <input type="checkbox"/> 出租 <input type="checkbox"/> 空置	层高(米)		成新率	
现状用途	<input checked="" type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 办公 <input type="checkbox"/> 商铺	户型结构	2房2厅1厨1卫1阳	建成时间	2008年	朝向	坐北朝南
评估目的	司法鉴定	使用现状	<input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏 <input type="checkbox"/> 危房	通风采光	<input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差		
维修保养	<input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差	物管类型	<input checked="" type="checkbox"/> 小区 <input type="checkbox"/> 大院 <input type="checkbox"/> 单体楼 <input type="checkbox"/> 封闭 <input type="checkbox"/> 半封闭 <input type="checkbox"/> 开放				
公交线路	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无 共 条线路步行 分钟						
四至: 东	人民北路	西	城西路	南	秋浦路	北	237国道
景观	<input type="checkbox"/> 公园 <input type="checkbox"/> 小区园景 <input type="checkbox"/> 望江口人工湖 <input type="checkbox"/> 山 <input type="checkbox"/> 球场 <input type="checkbox"/> 泳池 <input type="checkbox"/> 无		小区配套:				
物业设施及管理	电梯	<input type="checkbox"/> 部客梯 货梯 每层 户 <input type="checkbox"/> 无	房屋间距		车位比重		
	水电	<input type="checkbox"/> 明敷 <input checked="" type="checkbox"/> 暗敷 <input type="checkbox"/> 无	临街状况		使用状况		
	消防	<input type="checkbox"/> 消防栓 <input type="checkbox"/> 自动喷淋 <input type="checkbox"/> 烟感报警 <input type="checkbox"/> 无	通讯	<input type="checkbox"/> 电话 <input type="checkbox"/> 有线电视 <input checked="" type="checkbox"/> 网络 <input type="checkbox"/> 完好			
		<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏	管道煤气	<input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 无			
周边配套	<input checked="" type="checkbox"/> 商场 <input type="checkbox"/> 幼儿园 <input type="checkbox"/> 学校 <input checked="" type="checkbox"/> 医院 <input type="checkbox"/> 邮局 <input type="checkbox"/> 银行 <input type="checkbox"/> 菜市场 <input type="checkbox"/> 超市 <input type="checkbox"/> 公园 <input type="checkbox"/> 体育设施 <input type="checkbox"/> 酒店 <input type="checkbox"/> 娱乐休闲						
物业外墙	装修档次		<input type="checkbox"/> 毛坯 <input type="checkbox"/> 简装 <input checked="" type="checkbox"/> 精装				
楼梯间、门厅、大堂	地面: 水泥地	墙面: 涂料	顶棚:	其他:			
公共通道	地面:	墙面:	顶棚:	其他:			
内部装修	基本情况		使用现状				
客餐厅	地面	瓷砖	<input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏				
	墙面	乳胶漆	<input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏				
	顶棚	乳胶漆	<input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏				
	门	防盗门	<input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏				
	窗	塑钢	<input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏				
	柜体		<input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏				
房间	地面	木地板	<input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏				
	墙面	乳胶漆	<input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏				
	顶棚	乳胶漆	<input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏				
	门	木门	<input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏				
厨房	地面	地砖	<input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏				
	墙面	墙砖	<input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏				
	顶棚	扣板	<input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏				
	其他		<input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏				
卫生间	地面	地砖	<input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏				
	墙面	墙砖	<input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏				
	顶棚	扣板	<input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏				
其他	<input checked="" type="checkbox"/> 外阳台 <input type="checkbox"/> 个 <input type="checkbox"/> 内阳台 <input type="checkbox"/> 个, 附属物:		<input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏				
法定优先受偿款	<input type="checkbox"/> 拖欠建设工程款____元 <input type="checkbox"/> 拖欠土地出让金____元 <input type="checkbox"/> 拖欠报建费____元						
债权	<input type="checkbox"/> 拖欠税费____元 <input type="checkbox"/> 已抵押担保的债权数额____元 <input type="checkbox"/> 其它法定优先受偿款____元						
备注	在查看表背面绘制现场平面图及记载市场案例调查情况, 表内未涉及到的内容可在表的背面加以详细记录, 此表必须归入报告档案内。						
产权人(签字):	对艳	领有人(签字):	陈觉	第三方证人(签字):	陈觉 陈时		
查看人(签字):		估价师(签字):	陶敏	查看日期:	2022.8.13		
产权人地址及联系方式:							

