

## 房地产估价报告

估价报告编号：皖金和房估字(2022)R083号

估价项目名称：池州市贵池区春江花园 21 幢 305 住宅用房市场价值  
评估

估价委托人：池州市中级人民法院

房地产估价机构：安徽省金和房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：姓名：程鹏 何素轻

注册号：3119980247 3420180007

估价报告出具日：2022 年 10 月 12 日

独立 客观 诚信 专业



## 致 委 托 人 函

池州市中级人民法院：

受贵院委托，我公司对贵院受理的编号（2022）池法鉴字第 010 号案件中所涉及的位于贵池区春江花园 21 幢 305 住宅用房 [房地产权证号：房地权证池字第 012104010B 号，建成年份：2010 年，建筑面积 104.12 m<sup>2</sup>] 在现状利用条件下的市场价值进行了估价，价值时点为 2022 年 8 月 29 日，目的为贵院审理案件提供价格参考依据。

我公司派出房地产估价师于 2022 年 8 月 29 日对估价对象现场进行了实地勘察，并查询、收集、调查估价所需的相关文件、资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照法定估价工作程序，运用比较法，在认真分析现有文件、资料的基础上，经过周密的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各种因素，得出估价结果如下：

位于贵池区春江花园 21 幢 305 住宅用房 [建筑面积 104.12 m<sup>2</sup>] 在价值时点的市场价值为：

估价对象	座落	证号	规划用途	产权人	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元 /m <sup>2</sup> )	总价 (元)
1	贵池区春江花园 21 幢 305	房地权证池字第 012104010B 号	住宅	曹友春	104.12	6742	701977
合计	—	—	—	—	104.12	—	701977

总 价：RMB 701977 元

大写人民币：柒拾万零壹仟玖佰柒拾柒元整

估价结果应用有效期自本估价报告出具之日（2022 年 10 月 12 日）起壹年内有效。估价的详细结果、过程及有关说明，详见附后的《房地产估价结果报告》。

此致

法定代表人（盖章）



安徽省金和房地产土地评估咨询有限公司

二〇二二年十月五日



## 房地产估价结果报告

皖金和房估字(2022)R083号

### 一、估价委托人

姓名：池州市中级人民法院

### 二、估价机构

估价机构：安徽省金和房地产土地评估咨询有限公司

地址：安徽省合肥市经济技术开发区宿松路3888号信息中心14层整层

机构等级：国家壹级资质

法定代表人：沈路

资格证书号：GA211028号

### 三、估价目的

为委托方审理案件提供参考依据而估价房地产市场价值。

### 四、估价对象

估价对象范围及概况：

为贵池区春江花园21幢305住宅用房，建筑面积104.12平方米房地产，为证载面积房地产，估价对象财产范围包括房屋建筑物、依附于房屋的装修及分摊的土地使用权价值，不包括可移动的家具、电器等物品、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

#### (一)房地产权益状况

##### (1) 房地产登记状况

房屋所有权人	曹友春				
房屋所有权证号	房地权证池字第012104010B号				
房屋坐落	贵池区春江花园21幢305				
层次/总层数	3/6	楼号或幢号	21幢	房号及部位	305
建筑面积(m <sup>2</sup> )	104.12	房屋用途	住宅		
房屋结构	钢混	实际用途	住宅		
建成年代	2010年	其他	-		

##### (2) 土地登记状况

土地使用权证号	池土国用(商品房)第 006770/2012号	土地使用权人	曹友春
土地使用权性质	出让	分摊土地面积(m <sup>2</sup> )	21.12
用途	住宅用地	使用期限	2079年4月29日止
四至	北临沿江路，东临长江北路		



## (二) 区域状况

交通便捷度	估价对象北临沿江路，东临长江北路，交通便捷，附近有 11、29、夜 28 路等多路公交车经过，交通较便捷。
自然人文环境质量	附近无大型污染企业，环境质量优。
基础设施配套情况	道路平坦、水、电、气等设施齐全。
公建配套情况	周边地区有桥头煲饭店、顺丰速递、贵池区池口联友汽车修理厂、池口小学等公建配套齐全。

## (附位置示意图)



## (三) 房屋状况

结构形式	钢混	建筑类型	多层
外墙装饰	防水涂料	内墙装饰	乳胶漆
地面装修	地板砖、木地板	顶棚装饰	吊顶、乳胶漆
门 窗	防盗门、塑钢窗		
设备设施状况	水、电、卫等设施齐全		
其他	-		

## 五、价值时点

本次价值时点委托方未作特别要求，估价人员根据《房地产估价规范》规定，以估价人员



现场勘查之日 2022 年 8 月 29 日作为本次估价对象的价值时点。

## 六、价值类型

本次估价所指价格是：估价对象在价值时点的市场价值。

市场价值是指估价对象在公开市场标准及满足估价的假设和限制条件下，于价值时点 2022 年 8 月 29 日所具有的客观合理价值。

## 七、估价依据

### （一）法律法规

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会议第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会议第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；
- 3、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日，十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）
- 4、《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发〔1986〕90 号，2011 年 1 月 8 日修订）；
- 5、财政部、国家税务总局《关于营改增后契税 房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知》财税〔2016〕43 号；
- 6、国家税务总局公告 2016 年第 16 号国家税务总局关于发布《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》。

### （二）有关估价标准

- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/50899-2013）；

### （三）委托方提供的文件资料

- 1、对外委托鉴定、审计、评估、拍卖委托书；
- 2、《房地产权证》（房地权证池字第 012104010B 号）；
- 3、《国有土地使用权证》（池土国用〔商品房〕第 006770/2012 号）；

### （四）房地产估价机构收集的有关资料

- 1、现场勘察资料；
- 2、市场调查资料；
- 3、估价师收集的其他资料。

## 八、估价原则



根据估价委托,结合估价对象的有关情况,本次房地产估价遵循下列原则: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、谨慎原则。

1、独立、客观、公正原则:指站在中立的立场上,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。估价机构和估价师与委托人及估价利害关系人没有利害关系,与估价对象没有利益关系,不带着自己的情感、好恶和偏见,按照事物的本来面目、实事求是地进行估价,估价师和估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方,坚持原则、公平正直地进行估价;

2、合法原则:估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。依法判定的估价对象权益可分解为依法判定的权利类型及归属,以及使用、处分等权利。

(1)依法判定的权利类型及归属,是指所有权、建设用地使用权、地役权、租赁权等房地产权利及其归属,一般应以不动产登记簿、权属证书以及有关合同等为依据。

(2)依法判定的使用权利,应以土地用途管制、规划条件等使用管制为依据。

(3)依法判定的处分权利,应以法律法规和政策等允许的处分方式为依据。

(4)依法判定的其他权益,包括评估出的价值应符合国家的价格政策及采用的估价技术标准等。

3、价值时点原则:指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。影响房地产价格的因素是不断变化的,房地产市场是不断变化的,从而房地产价格和价值是不断变化的。

4、替代原则:指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。如果存在着一定数量与估价对象相似的房地产并已知它们的价格时,则可以通过这些相似的房地产的价格推算出估价对象的价格,应考虑相似的价格牵掣。

5、最高最佳利用原则:估价是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次,应按照法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。分别以保持现状前提、转换用途前提、装修改造前提、改变规模、重新开发等前提作出判断和选择。

#### 九、估价方法

根据估价对象是住宅用房的特点,该类物业在市场上交易行为较为活跃,市场交易案例较多,采用比较法一种方法评估的结果能够比较客观反映估价对象的市场价值,本次评估采用比较法一种方法。

比较法是将估价对象与在价值时点的近期发生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做适当的处理来求取估价对象价值的方法。

#### 十、估价结果

我公司派出房地产估价师对估价对象现场进行了实地勘察,并查询、收集、调查估价所需的相关文件、资料,根据估价目的,遵循估价原则,按照法定估价工作程序,运用比较法,在



认真分析现有文件、资料的基础上，经过周密的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各种因素，得出估价结果如下：

位于贵池区春江花园 21 幢 305 住宅用房[建筑面积为 104.12m<sup>2</sup>]在价值时点的市场价值为：

估价对象	座落	证号	规划用途	产权人	建筑面积(m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(元)
1	贵池区春江花园 21 幢 305	房地权证池字第 012104010B 号	住宅	曹友春	104.12	6742	701977
合计	—	—	—	—	104.12	—	701977

总价：RMB 701977 元

大写人民币：柒拾万零壹仟玖佰柒拾柒元整

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
程鹏	3119980247		2022 年 10 月 12 日
何素轻	3420180007		2022 年 10 月 12 日

十二、实地查勘期

2022 年 8 月 29 日

十三、估价作业日期

2022 年 8 月 29 日至 2022 年 10 月 12 日

十四、估价报告应用有效期

根据池州市当前房地产市场价格的变化程度，本房地产估价报告使用期限不应超过（一年），估价报告使用期限自（2022 年 10 月 12 日）起计算（一年）。

安徽省金和房地产土地评估咨询有限公司


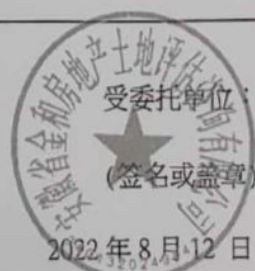
二〇二二年十月十二日

独立客



## 对外委托鉴定、审计、评估、拍卖委托书

编号：（2022）池法鉴字第 010 号

委托单位	池州市中级人民法院技术室	联系电话	0566-2099006
委托日期	2022 年 8 月 12 日	联系人	孔昊
受委托单位	安徽省金和房地产土地评估咨询有限公司	联系电话	
委托事项	案由 借款合同纠纷	标的	
简介	是否首次委托： 是                      系第 1 次委托		
送检材料（名称、数量、是否原件）：			
委托事项、要求：对被执行人陶润虎名下位于贵池区春江花园 21#206 室（权证字号：房地权证池字第 01180646B 号）、位于贵池区春江花园 21#207 室（权证字号：房地权证池字第 01180647B 号）房产，被执行人钱东升名下位于贵池区春江花园 21#208 室（权证字号：房地权证池字第 012104745B 号），被执行人曹友春名下位于贵池区春江花园 21#305 室（权证字号：房地权证池字第 012104010B 号），被执行人钱叶祥名下位于贵池区春江花园 7#602、602 阁楼（权证字号：房地权证池字第 01074454B 号）房产进行评估。			
约定事项：			
<p>1、受委托单位对委托案件所涉及的有关国家机密、商业秘密、个人隐私和其他不能公开的材料以及专业人员之间不同的意见，应当保守秘密；</p> <p>2、受委托单位应当在接受委托之日起 30 个工作日内出具结论报告；期间内不能出具结论报告的，应及时向委托单位提交书面延期报告，经批准同意后可以适当延长期限；否则，委托单位可以解除委托；</p> <p>3、专业人员有依法出庭宣读结论报告并回答相关提问的义务；</p> <p>4、专业人员不得私自会见案件当事人、出现场或回答与案件相关的咨询。</p>			
备注			
委托单位：  （签名或盖章） 2022 年 8 月 12 日		受委托单位：  （签名或盖章） 2022 年 8 月 12 日	







房地产现场查勘记录表

所有权人	葛友春		权证字号	房地权证字第012104010号
坐落或四至范围	贵池区春江花园21幢305			
区位状况	公交线路及距站点距离	11.29路公交车	区域主要道路及距道路距离	沿江路
	居住小区档次、规模及成熟度	一般	自然、人文环境	优○较优○一般○ <input checked="" type="checkbox"/> 较差○劣○
	层次/总层数	3/6	楼幢在小区中所处位置	好○较好○一般○ <input checked="" type="checkbox"/> 较差○差○
	朝向	南○北○东○西○	医疗机构	
	教育机构	沙田小学	文体娱乐	
	金融机构		商场超市	春园超市
	基础设施	路○电○ <input checked="" type="checkbox"/> 供水○排水○ 通讯○气○ <input checked="" type="checkbox"/> 供暖○ 场地平整○	其他	
实物状况	户型	3室2厅1卫	建筑类型	低层○多层○ <input checked="" type="checkbox"/> 中高层○ 高层○超高层○
	建筑面积	104.12m <sup>2</sup>	房屋结构	混合○钢混○ <input checked="" type="checkbox"/> 框架○砖木○ 简易○
	规划用途	住宅	实际用途	住宅
	建成年代	约2010年	成新度	十成○九成○八成○七成○ <input checked="" type="checkbox"/> 六成○五成及以下○
	层高	普通层高○ <input checked="" type="checkbox"/> 挑高○	设施设备	水○电○ <input checked="" type="checkbox"/> 卫○ <input checked="" type="checkbox"/> 气○ <input checked="" type="checkbox"/> 网络○ 电梯○智能楼宇○
	外墙装饰	真石漆○防水涂料○ 外墙砖○水洗石○	内墙装饰	乳胶漆○ <input checked="" type="checkbox"/> 壁纸○ 毛坯○
	地面装修	地板砖○ <input checked="" type="checkbox"/> 木地板○ 大理石○水磨石○ 毛坯○	顶棚装饰	乳胶漆○ <input checked="" type="checkbox"/> 吊顶○ 毛坯○
	门、窗	防盗门○ <input checked="" type="checkbox"/> 木门○ 塑钢窗○ <input checked="" type="checkbox"/> 彩钢窗○ 铝合金窗○钢窗○ 木窗○	其他	
	土地使用权类型	出让○ <input checked="" type="checkbox"/> 划拨○	使用年限	2079年4月29日
	出租或占用情况	出租○自用○	房产来源	商品房○保障房○房改房○ <input checked="" type="checkbox"/> 自建○

评估人员(签字): 汪明

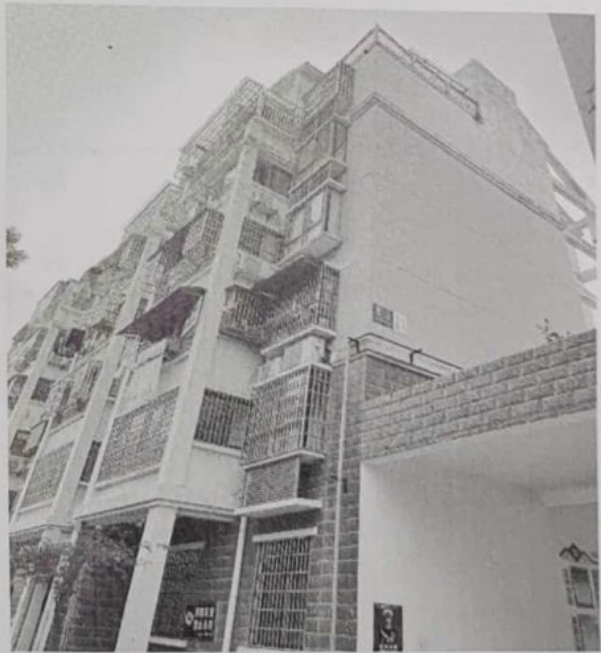
2022年8月29日

当事人(签字): 葛友春

法官(签字): 汪昊



# 估价对象照片



房地产权证 池 字第 012104010B 号

地产权利人	曹友春			
有情况	单独所有			
地坐落	贵池区春江花园2幢305			
记时间	时间: 2012-06-28			
屋性质	住宅			
划用途	房屋结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
总层数	6	104.12		
	房屋结构	104.12		
	以作担保			
	土地权利取得方式			土地使用年限

附 记

附 记:

池土 国用(商品房) 066770/201号

土地使用权人		曹友春	
座落	池州市春江花园21号楼305室		
地号	34170200100 10235000	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	2079-04-29
使用权面积	21.12 M <sup>2</sup>	其中	
		独用面积	0 M <sup>2</sup>
		分摊面积	21.12 M <sup>2</sup>

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。

记事

附图 粘贴 线

登记机关

证书监制机关

