



## 致 委 托 人 函

青阳县人民法院：

受贵院委托，我对贵院受理的（2020）皖1723委字0034号-4案件中所涉及的位于青阳县蓉城镇双河社区老河埂87号住宅用房[权证字号：青房权字第12351号，建筑总面积111.95m<sup>2</sup>]在现状利用条件下的市场价值进行了预估价，价值时点为2020年5月14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2020年5月14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，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：

位于青阳县蓉城镇双河社区老河埂87号住宅用房[建筑总面积为111.95m<sup>2</sup>]在价值时点的市场价值为：

估价对象	座落	证号	产权人	建筑面积(m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(元)
1	青阳县蓉城镇双河社区老河埂87号	青房权字第12351号	徐大庆	111.95	4374	489669
合计	—	—	—	—	—	489669

单 价：4374 元/m<sup>2</sup>

总 价：RMB489669 元

大写人民币：肆拾捌万玖仟陆佰陆拾玖元整

估价结果应用有效期自本估价报告出具之日（2020年7月20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》和《房地产估价技术报告》。

此致

法定代表人（盖章）



安徽省金和房地产土地价格评估有限公司

二〇二〇年七月二十日



## 估 价 师 声 明

我们郑重声明：

1、估价师在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

2、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、本公司及本次参与估价的注册房地产估价人员与估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

4、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告；

5、房地产估价师已于2020年5月14日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6、本估价报告由安徽省金和房地产土地价格评估有限公司负责解释。

7、本报告估价结果仅为委托方在本次估价目的下使用，不得作其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

8、本报告附件是本报告的重要组成部分，使用本报告时请仔细阅读附件。本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失，本估价机构和估价师不承担任何法律责任。

姓名	注册号	签名	签名日期
程鹏	3119980247		2020年 7月 20日
何素轻	3420180007		2020年 7月 20日

## 房地产估价结果报告

皖金和房估字（2020）号

### 一、估价委托人

名称：青阳县人民法院

联系电话：18805661126

联系人：纪智胜

### 二、估价机构

估价机构：安徽省金和房地产土地价格评估有限公司

地址：合肥市包河区靶场路1号景城花园1幢19楼

法定代表人：沈路

机构等级：一级

资格证书号：GA161002号

### 三、估价目的

为委托人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：

为位于青阳县蓉城镇双河社区老河埂87号住宅用房，建筑总面积为111.95平方米房地产，为证载面积房地产，未包含其附属构筑物及相关债权债务等。

#### （一）房地产权益状况

##### 1、房产登记状况

房屋所有权人	徐大庆				
房屋所有权证号	青房权字第12351号				
房屋坐落	青阳县蓉城镇双河社区老河埂87号				
层次/总层数	1-2/2	楼号或幢号	/	房号及部位	87
建筑面积(m <sup>2</sup> )	111.95	房屋用途	住宅		
房屋结构	砖混	实际用途	住宅		
建成年代	2010年	其他	-		

## 2、土地登记状况

序号	土地使用权人	土地证号	座落	使用权类型	终止日期	使用权面积 (m <sup>2</sup> )	用途
1	徐大庆	青国用 (2013)第 1282号	青阳县蓉城镇 双河社区老河 埂87号	出让	2083年3 月17日	99.20	(住宅) 城镇住宅 用地

## (二) 区域状况

交通便捷度	估价对象东临天柱路，附近有城乡公交，道路平坦，交通便捷。
自然人文环境质量	附近无大型污染企业，环境质量较优。
基础设施配套情况	道路平坦，基础设施完备，达到“五通一平”
公建配套情况	附近有青阳发宝汽车修理厂，信阳花园，青阳县义龙康复医院，红星幼儿园，鼎盛货物运输有限公司等企事业单位。

## (附位置示意图)



## (三) 房屋状况

结构形式	砖混	建筑类型	低层
外墙装饰	防水涂料	内墙装饰	乳胶漆
地面装修	地板砖	顶棚装饰	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

本次价值时点委托人未作特别要求，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 2020 年 5 月 14 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 2020 年 5 月 14 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、《中华人民共和国物权法》；

4、《中华人民共和国资产评估法》。

#### （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、司法评估委托书；

2、《房地产权证》：（权证字号：青房权字第 12351 号）；

3、《国有土地使用证》：（青国用（2013）第 1282 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。

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、抵押权、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或者合同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、最高最佳使用原则：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、重新开发等前提做出判断和选择。

#### 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，可以采用比较法评估估价对象的价格。

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：

估价对象	座落	证号	产权人	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价(元 /m <sup>2</sup> )	总价(元)
1	青阳县蓉城镇双河社区老 河埂87号	青房权字第 12351号	徐大庆	111.95	4374	489669
合计	—	—	—	—	—	489669

单 价：4374 元/m<sup>2</sup>

总 价：RMB489669 元

大写人民币：肆拾捌万玖仟陆佰陆拾玖元整



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
程鹏	3119980247		2020年7月20日
何素轻	3420180007		2020年7月20日

十二、实地查勘期

2020年5月14日

十三、估价作业日期

2020年5月14日至2020年7月20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2020年7月20日起计算

安徽省金和房地产土地价格评估有限公司

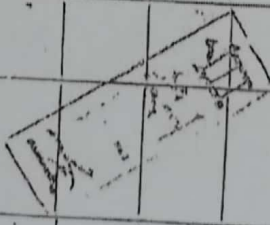
二〇二〇年七月二十日



# 房屋所有权证

( )青房权字第12351号



所有权人	徐大东		所有权性质	私有		
共有						
房屋座落	肇庆镇老河堤		地号	87		
幢号	房号	间数	建筑结构	层数	建筑面积(平方米)	备注
		4	砖混	2	111.95	
						
房屋状况						

幢号	房号	间数	建筑结构	层数	建筑面积(平方米)	备注
房屋状况						
附记						

2003.10.20



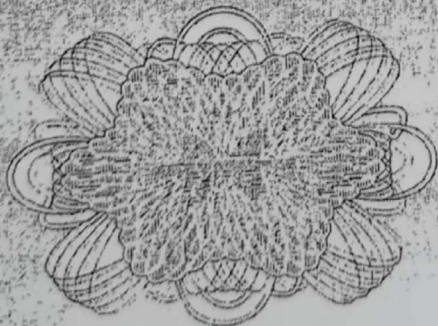
填发机关:

填发日期: 二〇〇〇年十月九日

青 国用 ( 2013 第 1282 号

土地使用权人	徐大庆		
座 落	蓉城镇双河社区老河埂87号		
地 号	100-026-0124	图 号	/
地类 (用途)	(住宅) 城镇住宅		取得价格 /
使用权类型	出让	终止日期	2083-3-17
使用权面积	99.20 M <sup>2</sup>	其中	独用面积 99.20 M <sup>2</sup>
		分摊面积	0.00 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。



青阳县人民政府 (章)

2013年

