

房地产估价报告

估价报告编号：皖金和房估字（2020）1968号

估价项目名称：池州市青阳县蓉城镇南溪府邸四幢603室住宅用房市场
价值评估

估价委托人：青阳县人民法院

房地产估价机构：安徽省金和房地产土地价格评估有限公司

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：2020年8月25日

独立 客观 诚信 专业



扫描全能王 创建

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 委字第 00100 号案件中所涉及的位于青阳县蓉城镇南溪府邸四幢 603 室住宅用房[权证字号：皖（2017）青阳县不动产权第 0007752 号，建筑总面积 204.24 m²]在现状利用条件下的市场价值进行了估价，价值时点为 2020 年 8 月 4 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 8 月 4 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：

位于青阳县蓉城镇南溪府邸四幢 603 室住宅用房 [建筑总面积为 204.24m²]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 ²)	单价 (元/m ²)	总价(元)
1	青阳县蓉城镇南溪府邸 四幢 603 室	皖（2017）青阳县不动 产权第 0007752 号	安徽铜正 置业有限公司	115.77	6020	1229525
				88.47		
合计	—	—	—	204.24	—	1229525

单 价：6020 元/m²

总 价：RMB1229525 元

大写人民币：壹佰贰拾贰万玖仟伍佰贰拾伍元整

估价结果应用有效期自本估价报告出具之日（2020 年 8 月 25 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

二〇二〇年八月二十五日



房地产估价结果报告

皖金和房估字（2020）1968号

一、估价委托人

名称：青阳县人民法院

联系电话：18805665188

联系人：章彬彬

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南溪府邸四幢603室住宅用房，建筑总面积为204.24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

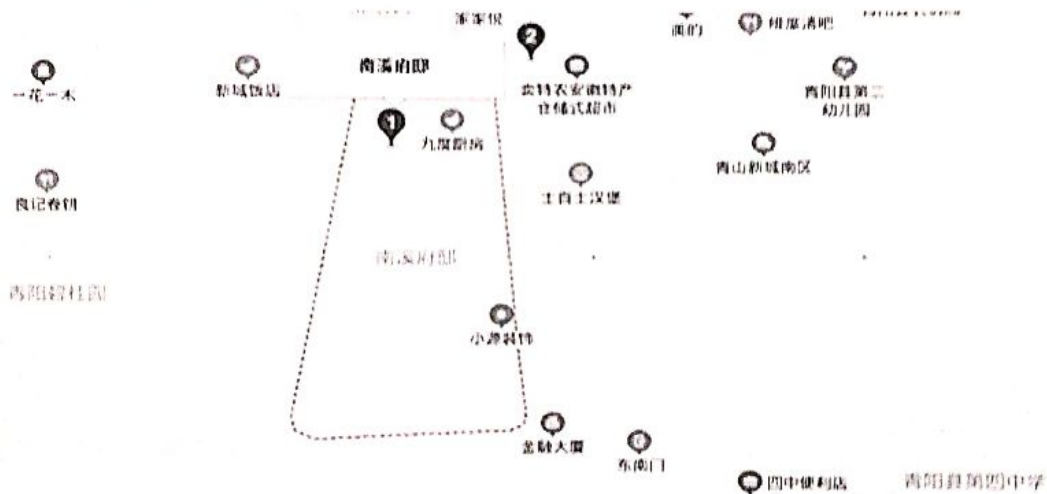
权利人	安徽铜正置业有限公司				
不动产权证号	皖（2017）青阳县不动产权第0007752号				
坐落	青阳县蓉城镇南溪府邸四幢603室				
层次/总层数	6/6	楼号或幢号	四幢	房号及部位	603室
建筑面积(m ²)	204.24	房屋用途	成套住宅		
房屋结构	钢混	实际用途	住宅		
建成年代	2014年	土地使用权用途	/		
土地使用权性质	出让	分摊土地面积(m ²)	159.64		
土地使用期限	至2083年04月08日				



(二) 区域状况

交通便捷度	估价对象西临天柱南路，东临望华路，附近有青阳3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，环境质量较优。
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	附近有孙孝红内科诊所、一头牛烤肉、新城饭店、渔人码头餐厅、青阳县第二幼儿园、青阳县第四中学、吉诚烟酒商行等公建配套齐全。

(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	毛坯
地面装修	毛坯	顶棚装饰	毛坯
门 窗	防盗门、塑钢窗		
设备设施状况	水、电等设施设施齐全		
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 8 月 4 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 8 月 4 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、《不动产权证书》（权证字号：皖（2017）青阳县不动产权第 0007752 号）；

3、青阳县人民法院执行裁定书（复印件）。

（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。



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：

位于青阳县蓉城镇南溪府邸四幢 603 室住宅用房 [建筑总面积为 204.24m²]在价值时点的市场价值为：

价 象	座落	证号	产权人	建筑面 积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价(元)
L	青阳县蓉城镇南溪府邸 四幢 603 室	皖(2017)青阳县不 动产权第 0007752 号	安徽铜正 置业有限公司	115.77	6020	1229525
				88.47		
计	—	—	—	204.24	—	1229525

单 价：6020 元/m²

总 价：RMB1229525 元

大写人民币：壹佰贰拾贰万玖仟伍佰贰拾伍元整



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8月25日
何素轻	3420180007		2020年8月25日

十二、实地查勘期

2020年8月4日

十三、估价作业日期

2020年8月4日至2020年8月25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8月25日起计算。

安徽省金和房地产土地价格评估有限公司

二〇二〇年八月二十五日



青阳县人民法院价格评估委托书

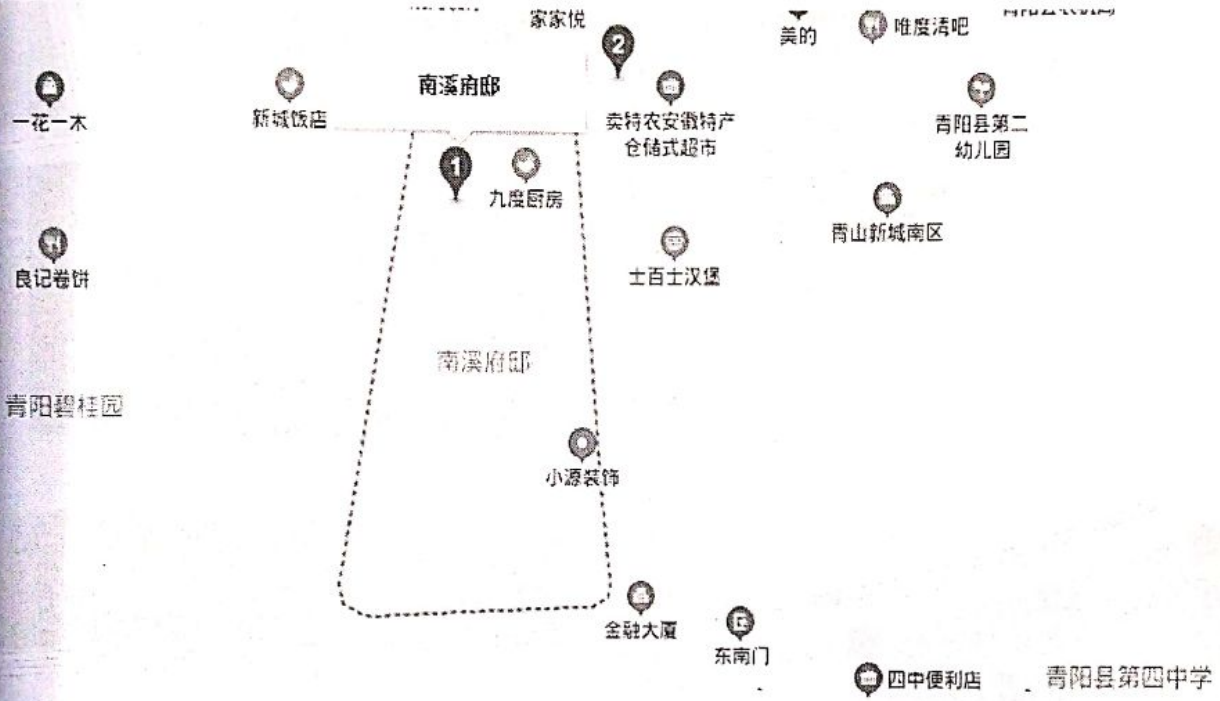
附件清单

(2020)皖1723委字第00100号

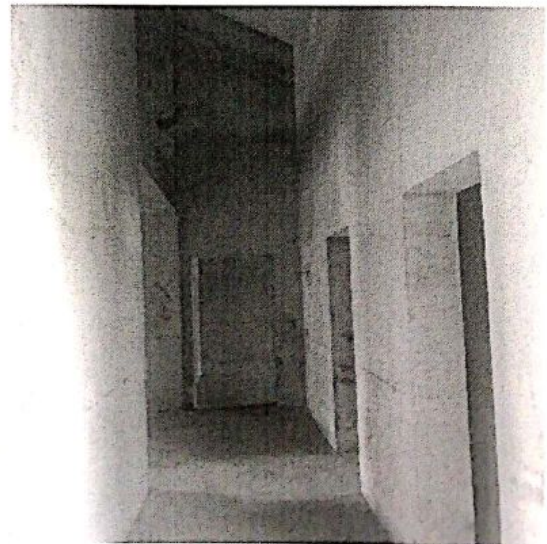
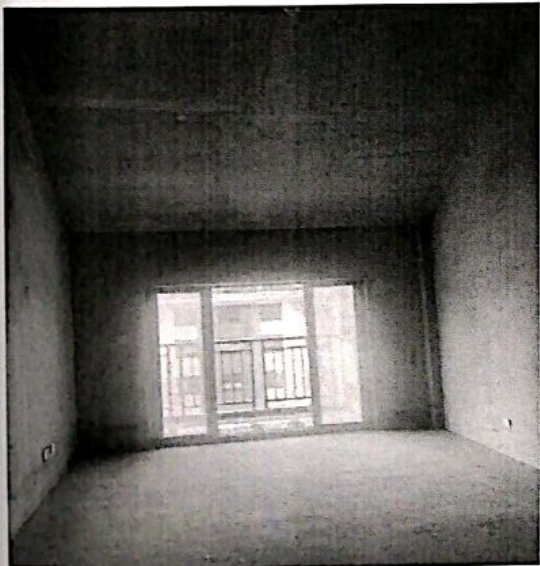
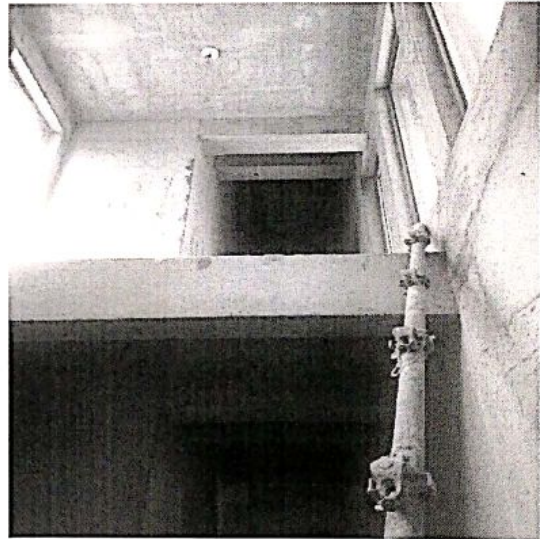
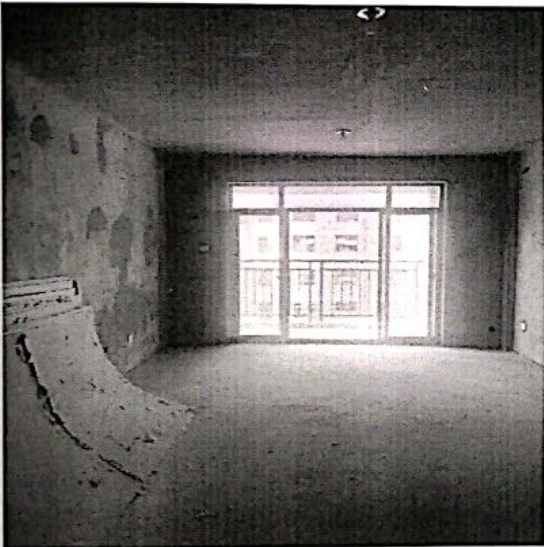
委托单位	青阳县人民法院	联系电话	13866567759 0566-5112014
委托日期	2020.8.3	联系人	王卫平、黄治明
受委托单位	安徽省金和房地产土地价格评估有限公司	执行法官 联系电话	章彬彬 13335666226 0566-5112500
案由	追偿权纠纷		
<p>委托评估财产： 对被执行人安徽铜正置业有限公司抵押的坐落于青阳县蓉城镇南溪府邸四幢603室不动产[不动产权证书号为皖(2017)青阳县不动产权第0007752号，不动产登记证明号为皖(2017)青阳县不动产证明第0007888号]进行价格评估。</p>			
<p>约定事项： 1、受委托单位对委托案件所涉及的有关国家机密、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； 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； 3、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>			
<p>备注： 由申请人交费。</p>			
<p>联系电话： 申请人：青阳县中小企业融资担保有限责任公司 联系人：胡冰 18956681859 被执行人：安徽铜正置业有限公司 委托代理人：鲍熊 18256682886</p>			



估价对象位置图

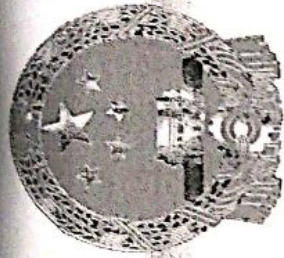


估价对象照片



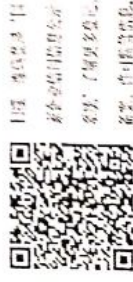
权利人	安徽润正置业有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	青阳县蓉城镇高溪府邸四幢803室	
不动产单元号	341733 100336 GB16014 F00040033	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/其它	
用途	成套住宅	
面积	宗地面积: 13887.04㎡ / 房屋建筑面积: 115.77㎡ / (容积率88.47%)	
使用期限	至2083年04月08日	
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 103.86, 分摊建筑面积: 11.91㎡ 房屋总层数: 6层, 所在层数: 第6层 分摊土地使用权面积: 159.64㎡	





统一社会信用代码
91340100726328830P

营业执照



扫描二维码
验证企业信用信息
国家企业信用信息公示系统
登录：国家企业信用信息公示系统

名称 安徽省金和房地产土地价格评估有限公司

注册资本 贰佰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2001年02月15日

法定代表人 沈路

营业期限 2001年02月15日至2020年12月01日

经营范围 房地产价格评估；土地评估；资产评估；不动产、工程测绘；工程造价；工程造价专业咨询服务；司法鉴定；资产评估司法鉴定；工程估价专业咨询服务；机械设备价格评估；树木价格评估；林业勘查设计；投资项目可行性评估；不动产登记事务代理；土地规划咨询；商务咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

住所 合肥市包河区靶场路1号景城花园1幢1901室



登记机关

2019年09月27日



中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称:安徽省金和房地产土地价格评估有限公司
法定代表人:沈路
(执行事务合伙人)

住所:台北包河区靶场路1号景城花园1号楼1901室
统一社会信用代码:91340100726328830P
GA161002

备案等级:一级
证书编号:GA161002

有效期限:2019年10月24日至2022年2月10日



中华人民共和国住房和城乡建设部制



扫描全能王 创建

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00193162

姓名 / Full name

肖鹏

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

310103197206130015

注册号 / Registration No.

3119930247

执业机构 / Employer

安徽省金和房地产土地价格评估有限公司池州分公司

有效期至 / Date of expiry

2022-11-25

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00149122

姓名 / Full name

何紫轻

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

320106196605252421

注册号 / Registration No.

3420180007

执业机构 / Employer

安徽省金和房地产土地价格评估有限公司池州分公司

有效期至 / Date of expiry

2021-2-23

持证人签名 / Bearer's signature



扫描全能王 创建