

## 房地产估价报告

估价报告编号：皖金和房估字(2022)R052号

估价项目名称：池州市青阳县庙前镇慕善南路东侧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7月5日

独立 客观 诚信 专业



## 目 录

致 委 托 人 函 .....	3
估 价 师 声 明 .....	4
估 价 的 假 设 和 限 制 条 件 .....	5
房 地 产 估 价 结 果 报 告 .....	7
一、估价委托人 .....	7
二、估价机构 .....	7
三、估价目的 .....	7
四、估价对象 .....	7
五、价值时点 .....	8
六、价值类型 .....	9
七、估价依据 .....	9
八、估价原则 .....	10
九、估价方法 .....	10
十、估价结果 .....	11
十一、注册房地产估价师 .....	11
十二、实地查勘期 .....	12
十三、估价作业日期 .....	12
十四、估价报告应用有效期 .....	12

## 附件（均为复印件）

- 一、估价委托书
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象相关照片
- 四、估价对象权属证明复印件
- 五、估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 六、注册房地产估价师资格证书



## 致 委 托 人 函

青阳县人民法院：

受贵院委托，我公司对贵院受理的（2022）皖 1723 法鉴字 096 号案件中所涉及的位于青阳县庙前镇慕善南路东侧住宅用房 [产权证号：青房地权证 2011 字第 00000589 号，建成年份：2008 年，建筑面积 399.84 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 6 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 2022 年 6 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，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：

位于青阳县庙前镇慕善南路东侧住宅用房 [建筑面积 399.84 m<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	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元 /m <sup>2</sup> )	总价 (元)
1	青阳县庙前镇慕善南路东侧	青房地权证 2011 字第 00000589 号	王志强	住宅	399.84	4188	1674529
合计	—	—	—	—	399.84	—	1674529

总 价：RMB 1674529 元

大写人民币：壹佰陆拾柒万肆仟伍佰贰拾玖元整

单 价：4188 元/平方米

估价结果应用有效期自本估价报告出具之日（2022 年 7 月 5 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



## 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、注册房地产估价师已于2022年6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评估咨询有限公司负责解释。

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。

9、本估价报告是由专业估价人员完成的，没有其他人对本估价报告提供重要专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
程鹏	3119980247		2022年7月5日
何素轻	3420180007		2022年7月5日



## 估价的假设和限制条件

估价的假设：

### 1、一般性假设

(1)、注册房地产估价师已对委托方提供的资料进行了检查，并将估价对象的权属、面积、用途等资料记载入估价报告，假设委托方提供资料合法、真实、准确，并且提供了与本次评估有关的所有资料，没有保留和隐瞒；

(2)、估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了充分关注，但估价对象在价值时点是否存在安全隐患没有相应的专业机构进行鉴定、检测，本次估价假设其无安全隐患和环境污染；

(3)、假设该估价对象在价值时点达到最佳使用状态，且权属关系不存在纠纷，不受任何权利限制。

(4)、假设房地产市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

(5)、假设估价对象已经处在交易过程中，估价师根据估价对象的交易条件等模拟市场进行估价。

(6)、假设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利益，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，交易条件公开且不具有排他性。

(7)、假设估价对象在价值时点和未来合理存续期间，按目前使用方式、规模、环境和用途等情况下可以继续使用。

(8)、本次估价时，估价人员未对估价对象隐蔽工程进行测量、实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题，且符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准。

### 2、未定事项假设

无未定事项假设。

### 3、背离事实假设

估价对象已查封，根据估价目的，本次评估不考虑其对估价对象的影响

### 4、不相一致假设

无不相一致假设。



### 5、依据不足假设

(1) 委托方提供的《房地产权证》及《国有土地使用证》未记载估价对象的建成年代，根据估价人员现场调查询问，建成年代约为 2008 年，本次评估设定建成年代为 2008 年。

(2) 《国有土地使用证》证载批准使用年限为 50 年，根据该土地证办理时间为 1997 年 12 月 31 日，推算出使用期限至 2047 年 12 月 30 日止。

如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整

#### 估价报告使用限制：

1、本估价报告及估价结果仅为估价委托人审理案件提供参考依据而评估房地产市场价格，不得作其它用途使用；

2、本次报告估价结果为估价对象在价值时点的市场价值；

3、本报告价值时点为 2022 年 6 月 14 日，估价对象所处的房地产市场或估价对象本身在本报告估价结果的有效期内发生了重大变化，该估价对象必须重新估价。



# 房地产估价结果报告

皖金和房估字（2022）R052号

## 一、估价委托人

姓名：青阳县人民法院

## 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：

为青阳县庙前镇慕善南路东侧住宅用房，建筑面积399.84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

权利人	王志强				
房地产权证号	青房地权证2011字第00000589号				
坐落	青阳县庙前镇慕善南路东侧				
层次/总层数	1-4/4	楼号或幢号	/	房号及部位	/
建筑面积(m <sup>2</sup> )	399.84	房屋用途	住宅		
房屋结构	混合	实际用途	住宅		
建成年代	2008年	其他	-		

#### （2）土地登记状况

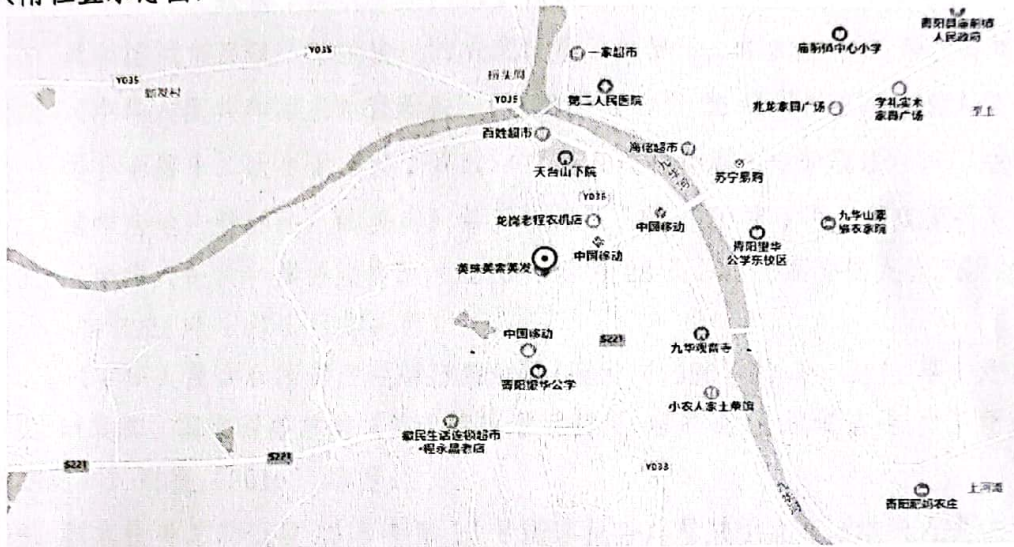
土地使用权证号	青国有（1997）字第0221号	土地使用权人	王志强
土地使用权性质	出让	分摊土地面积(m <sup>2</sup> )	/
用途	商住	使用期限	至2047年12月30日止



## (二) 区域状况

交通便捷度	估价对象西临慕善南路，交通便捷，附近有乡镇公交、池九线等多路公交车经过，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	周边地区有中国移动、中国工商银行、青阳望华公学、苗苗幼儿园、庙前望华购物城等公建配套齐全。

## (附位置示意图)



## (三) 房屋状况

结构形式	混合	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	乳胶漆
门 窗	卷闸门，木门、塑钢窗		
设备设施状况	水、电、卫等设施齐全		
其他	每层高约 2.5 米		

## 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 6 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 2022 年 6 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、司法评估委托书；
- 2、《房地产权证》（证号：青房地权证 2011 字第 00000589 号）；
- 3、《国有土地使用证》（证号：青国用 1997 字第 0221 号）
- 4、安徽省青阳县人民法院民事判决书（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。

## 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:

位于青阳县庙前镇慕善南路东侧住宅用房[建筑面积为 399.84m<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	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元 /m <sup>2</sup> )	总价(元)
1	青阳县庙前镇慕善南路东侧	青房地权证 2011 字第 00000589 号	王志强	住宅	399.84	4188	1674529
合计	—	—	—	—	399.84	—	1674529

总价: RMB 1674529 元

大写人民币: 壹佰陆拾柒万肆仟伍佰贰拾玖元整

单价: 4188 元/平方米

### 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 7 月 5 日
何素轻	3420180007		2022 年 7 月 5 日



十二、实地查勘期

2022年6月14日

十三、估价作业日期

2022年6月14日至2022年7月5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7月5日）起计算（一年）。

安徽省金和房地产土地评估咨询有限公司

二〇二二年六月



# 青阳县人民法院价格评估委托书

## 附件清单



(2022)皖1723法鉴字096号

委托单位	青阳县人民法院	联系电话	13866567759 0566-5112012
委托日期	2022.6.7	联系人	黄治明
受委托单位	安徽省金和房地产土地评估咨询有限公司 池州分公司	执行法官 联系电话	纪智胜 18805662116 0566-5112020
案由	借款合同纠纷		



**委托评估财产:**

对被执行人王志强用以抵押的坐落在青阳县庙前镇慕善南路东侧房地产(青房地权证2011字第00000589号)价值进行评估。

(198)青房地字第7089号 青国用(1997)字第0221号

**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。

**备注:**

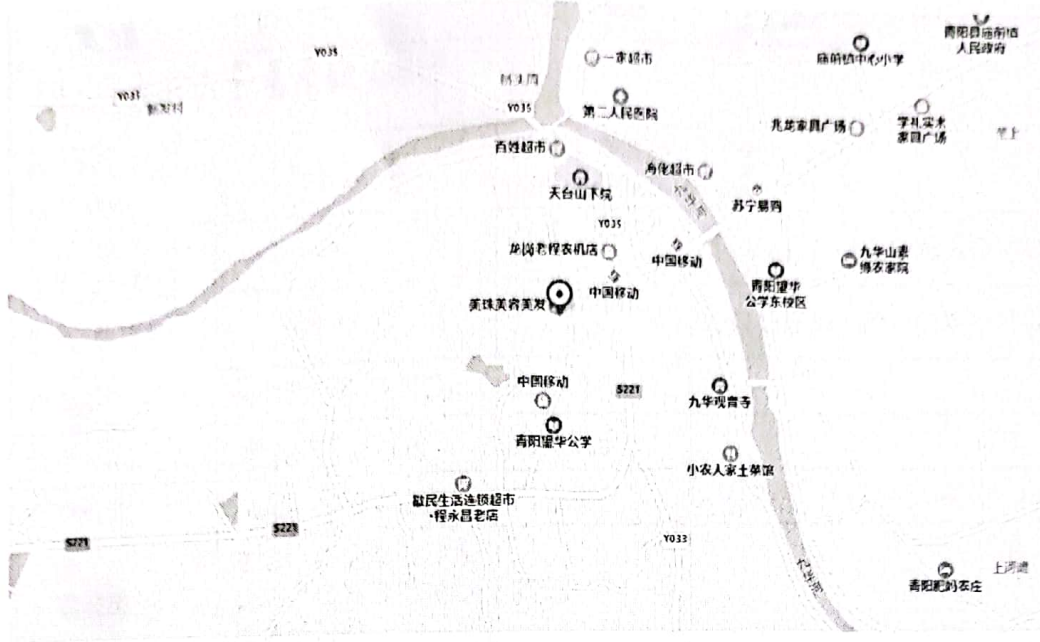
由申请人交费。

**联系电话:**

申请人: 安徽青阳九华村镇银行股份有限公司 委托代理人: 方志 13705667370  
 被执行人: 王志强 13305664877

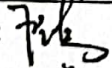


# 估价对象位置图




### 房地产现场查勘记录表

所有权人	王志强		权证字号	青房地权证 2011 字第 000005899 号
坐落或四至范围	青阳县庙前镇慕善南路东侧			
区位状况	公交线路及距站点距离	109线	区域主要道路及距道路距离	慕善南路
	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○较差○劣○
	层次/总层数	1-4 / 4	楼幢在小区中所处位置	好○较好○一般○较差○差○
	朝向	南○北○东○西○	医疗机构	/
	教育机构	青阳望华小学	文体娱乐	/
	金融机构	中国工商银行	商场超市	庙前望华购物中心
	基础设施	路○电○供水○排水 ○通讯○气○供暖○ 场地平整○	其他	
实物状况	户型	室厅卫	建筑类型	低层○多层○中高层○ 高层○超高层○
	建筑面积	399.84m <sup>2</sup>	房屋结构	混合○钢混○框架○砖木○简易○
	规划用途	住宅	实际用途	住宅
	建成年代	2008年	成新度	十成○九成○八成○七成○六成○ 五成及以下○
	层高	普通层高○挑高○	设施设备	水○电○卫○气○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○壁纸○毛坯○
	地面装修	地板砖○木地板○ 大理石○水磨石○ 毛坯○	顶棚装饰	乳胶漆○吊顶○毛坯○
	门、窗	防盗门○木门○卷帘门 塑钢窗○彩钢窗○ 铝合金窗○钢窗○ 木窗○	其他	/
土地使用权类型	出让○划拨○	使用年限	2047 年 12 月 30 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○自建○	

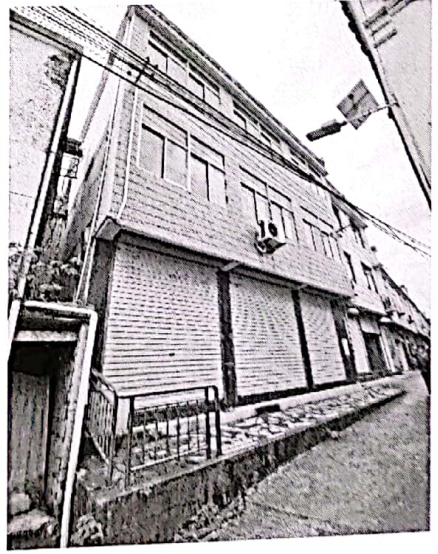
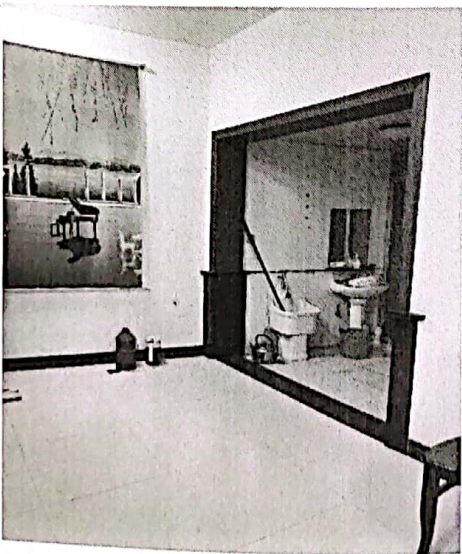
勘查人员(签字): 

2022 年 6 月 14 日

当事人(签字): 

法官(签字): 

估价对象照片





房地产权证 2011 字第 00000589 号

房地产权利人	王志强			
共有情况	单独所有			
房地坐落	南阳县前街路西首南侧			
登记时间	2011-4-6 15:32:56			
房屋性质	/			
规划用途	住宅			
房屋状况	总层数	房屋结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )
	4	混合结构	399.84	171.00
房屋状况			经核对 权利人签名: 王志强 时间: 2011年3月3日	
	土地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
房屋状况			至 止	

*(Handwritten signature)*



安徽省(1997)字第0221号

# 国有土地使用证



安徽省土地管理局承制

统一印刷号1—50000

一九八八年九月五日

2018	11	11
2018	11	11
2018	11	11



01/2/2

城镇土地 (平方米)	
用地面积	14554
其中: 建筑占地	131.62
共有使用权面积	
其中: 分摊面积	
土地等级	

农村土地 (亩)	
土地总面积	
其中	地类面积
耕地	居民点及工矿用地
其中旱地	企业建设用地
其中水田	宅基地
园地	交通用地
林地	水域
牧草地	未利用土地

16071618385

土地使用者	王志斌
地址	庙台镇慕善成路
图号	
地号	16071618385
用途	商住
批准使用期限	五十年
东至	杜长滨住宅;
西至	慕善成路; (详见宗地图)
南至	县房产公局(小巷道);
北至	县房产公局。

同益地管

同益地管 (印章)

一九九七年十二月三十日

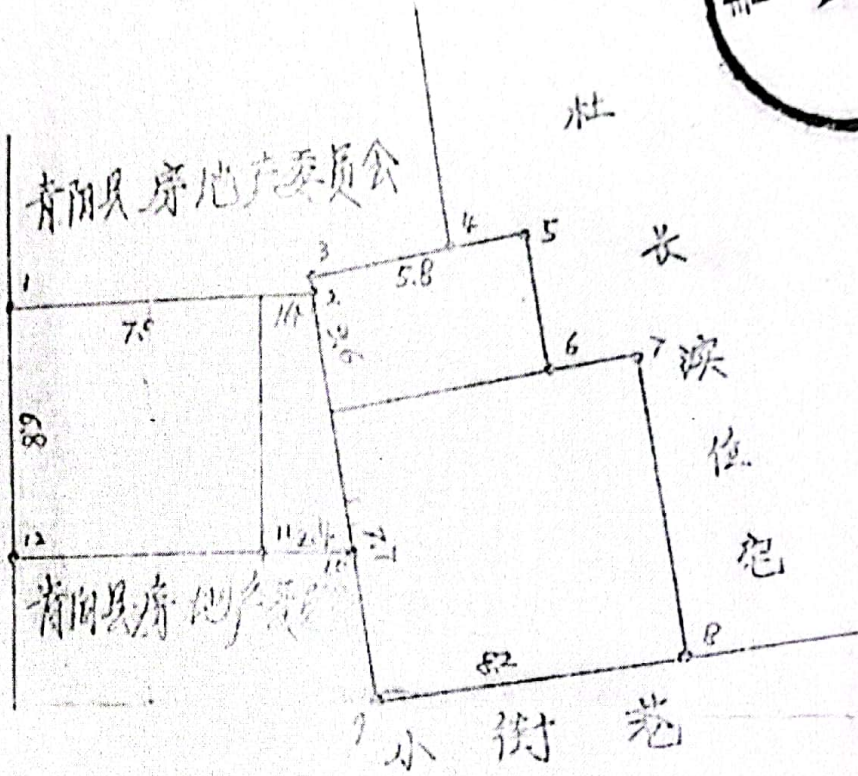
111



慕善南路

青阳县房产委员会

青阳县房产委员会



经核对	原件一致
检查人	郭地
日期	2018.3.13日

$S_{上} = 144.54 m^2$

$S_{下} = 131.62 m^2$

制图: 郭地



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
91340100726328830P(1-1)



扫描二维码登录  
“国家企业信用  
信息公示系统”  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息。

名称 安徽省金和房地产土地评估咨询有限公司

注册资本 壹仟零玖拾玖万圆整

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

住所

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

经营范围

一般项目：房地产评估；资产评估；不动产登记代理服务；工程造价咨询业务；社会稳定风险评估；工程管理服务；价格鉴证评估；二手车鉴定评估；土地调查评估服务；房地产咨询；招投标代理服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）  
许可项目：测绘服务；司法鉴定服务；拍卖业务（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

登记机关



2022

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>  
市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制



扫描全能王 创建



# 中华人民共和国房地产估价机构 备案证书

机构名称：安徽省金和房地产土地评估咨询有限公司

住 所：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

统一社会信用代码：91340100726328830P 法定代表人：沈路  
(执行事务合伙人)

注册资本：1099万元人民币  
(出资额)

经济性质：有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期：2001年02月15日

证书编号：GA211028

备案等级：一级

有效期限：2025年01月31日



房地产估价备案电子证照

发证机关：



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. 00260636

姓名 / Full name

何素轻

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

320106196608252421

注册号 / Registration No.

3420180007

执业机构 / Employer

安徽省金和房地产土地评估咨询有限公司  
池州分公司

有效期至 / Date of expiry

2024-05-26

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. 00260701

姓名 / Full name

程鹏

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

310103197208130015

注册号 / Registration No.

3119980247

执业机构 / Employer

安徽省金和房地产土地评估咨询有限公司  
池州分公司

有效期至 / Date of expiry

2022-11-25

持证人签名 / Bearer's signature



扫描全能王 创建