

房地产估价报告

估价报告编号：皖金和房估字(2022)R076号

估价项目名称：池州市青阳县庙前镇九华国际旅游城三幢 412、413
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9月5日

独立 客观 诚信 专业



致 委 托 人 函

青阳县人民法院：

受贵院委托，我公司对贵院委托的（2022）皖 1723 法鉴字 173 号案件中所涉及的位于青阳县庙前镇九华国际旅游城三幢 412、413 室住宅用房 [产权证号：青房地权证 2013 字第 00001685 号，建成年份：2010 年，建筑面积 102.49 m²]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 22 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 22 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：

位于青阳县庙前镇九华国际旅游城三幢 412、413 室住宅用房 [建筑面积 102.49 m²]在价值时点的市场价值为：

估价对象	坐落	证号	实际用途	产权人	建筑面积 (m ²)	单价 (元 /m ²)	总价 (元)
1	青阳县庙前镇九华国际旅游城三幢 412、413 室	青房地权证 2013 字第 00001685 号	住宅	左安怡	49.99	3765	188212
					52.50	3765	197662
合计	—	—	—	—	102.49	—	385874

总 价：RMB 385874 元

大写人民币：叁拾捌万伍仟捌佰柒拾肆元整

估价结果应用有效期自本估价报告出具之日（2022 年 9 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

二〇二二年九月五日



房地产估价结果报告

皖金和房估字（2022）R076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：

为青阳县庙前镇九华国际旅游城三幢412、413室住宅用房，建筑面积102.49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	左安怡				
房地产权证号	青房地权证2013字第00001685号				
坐落	青阳县庙前镇九华国际旅游城三幢412、413室				
层次/总层数	4/4	楼号或幢号	三幢	房号及部位	412、413室
建筑面积(m ²)	102.49	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	青国用（2013）第1811号	土地使用权人	左安怡
土地使用权性质	出让	分摊土地面积(m ²)	80.53
用途	城镇住宅	使用期限	至2077年7月16日止



(二) 区域状况

交通便捷度	估价对象临 X005，交通便捷，附近有青阳 20 路、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	周边地区有格林豪泰酒店、阳光华联超市、顺丰速运、庙前初级中学、安徽青阳九华村镇银行等公建配套齐全。

(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	无门窗装饰		
设备设施状况	水、电、卫等设施齐全		
其他	层高约 4 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 8 月 22 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 22 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、《房屋所有权证》（证号：青房地权证 2013 字第 00001685 号）；
- 3、《国有土地使用证》（证号：青国用 2013 第 1811 号）



4、安徽省青阳县人民法院执行裁定书、民事调解书（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:

位于青阳县庙前镇九华国际旅游城三幢 412、413 室住宅用房[建筑面积为 102.49m²]在价值时点的市场价值为:

估价对象	坐落	证号	实际用途	产权人	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(元)
1	青阳县庙前镇九华国际旅游城三幢 412、413 室	青房地权证 2013 字第 00001685 号	住宅	左安怡	49.99	3765	188212
					52.50	3765	197662
合计	—	—	—	—	102.49	—	385874

总价:RMB 385874 元

大写人民币:叁拾捌万伍仟捌佰柒拾肆元整

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9月5日
何素轻	3420180007		2022年9月5日



十二、实地查勘期

2022年8月22日

十三、估价作业日期

2022年8月22日至2022年9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9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



青阳县人民法院价格评估委托书

附件清单

(2022)皖1723法鉴字173号

委托单位	青阳县人民法院	联系电话	13866567759 0566-5112012
委托日期	2022.8.18	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	丁剑 13866804480 0566-5112300
案由	借款合同纠纷		
委托评估财产： 对被执行人左安怡名下所有的位于青阳县庙前镇九华国际旅游城三幢 412、413 室不动产【产权证号：青房地权证（2013）字第 00001685 号、青国用（2013）第 1811 号】价值进行评估。			
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 方志 13705667370 被执行人：左安怡 15905661771			

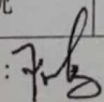


估价对象位置图

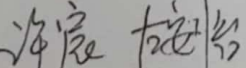


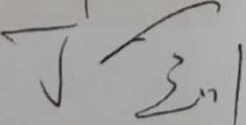
房地产现场查勘记录表

所有权人	左传怡		权证字号	青房地权证(2013)字第00001685号	
坐落或四至范围	青阳县西桥镇九峰国际旅游城之幢412、413室				
区位状况	公交线路及站点距离	青阳20路、池九线	区域主要道路及距道路距离	临X005	
	居住小区档次、规模及成熟度	较好	自然、人文环境	优○较优○一般○较差○劣○	
	层次/总层数	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	庙前初级中学	文体娱乐	-	
	金融机构	安徽青阳九华村农商银行	商场超市	阳光华联超市	
	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	1室1厅1卫	建筑类型	低层○多层○中高层○ 高层○超高层○	
	建筑面积	102.49m ²	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	2010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○ 塑钢窗○彩钢窗○ 铝合金窗○钢窗○ 木窗○ 木窗○	其他		
土地使用权类型	出让○划拨○	使用年限	2077年7月16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 8 月 22 日

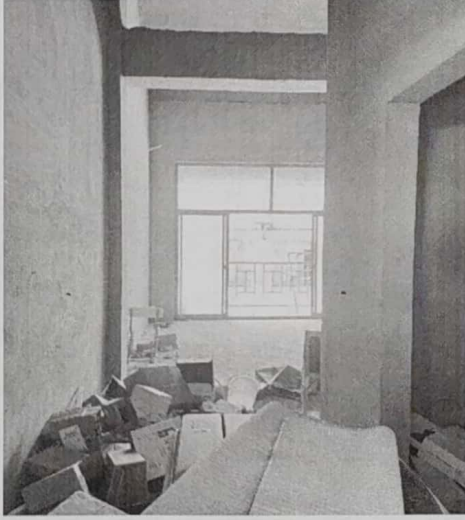
当事人(签字): 

法官(签字): 

青阳县法院 2022.8.22



估价对象照片



青房地权证 字第00001685号

房地产权利状况							
共有情况		单独所有					
房地坐落		曹阳县庙前镇九华国际旅游城三幢412、413室					
登记时间		2013-10-9 15:23:41					
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 (m²)	套内建筑面积 (m²)	其他		
	4	钢筋混凝土结构	102.49				
土地状况	地号	土地使用权取得方式		土地使用年限			
	出让			至 止			

附件

1. 房产证 抵押 2014.1.1 - 2015.1.2

2. 房产证 抵押 2014.10.20 - 2015.10.30



经核对与原件一致

实人签名: [Signature]

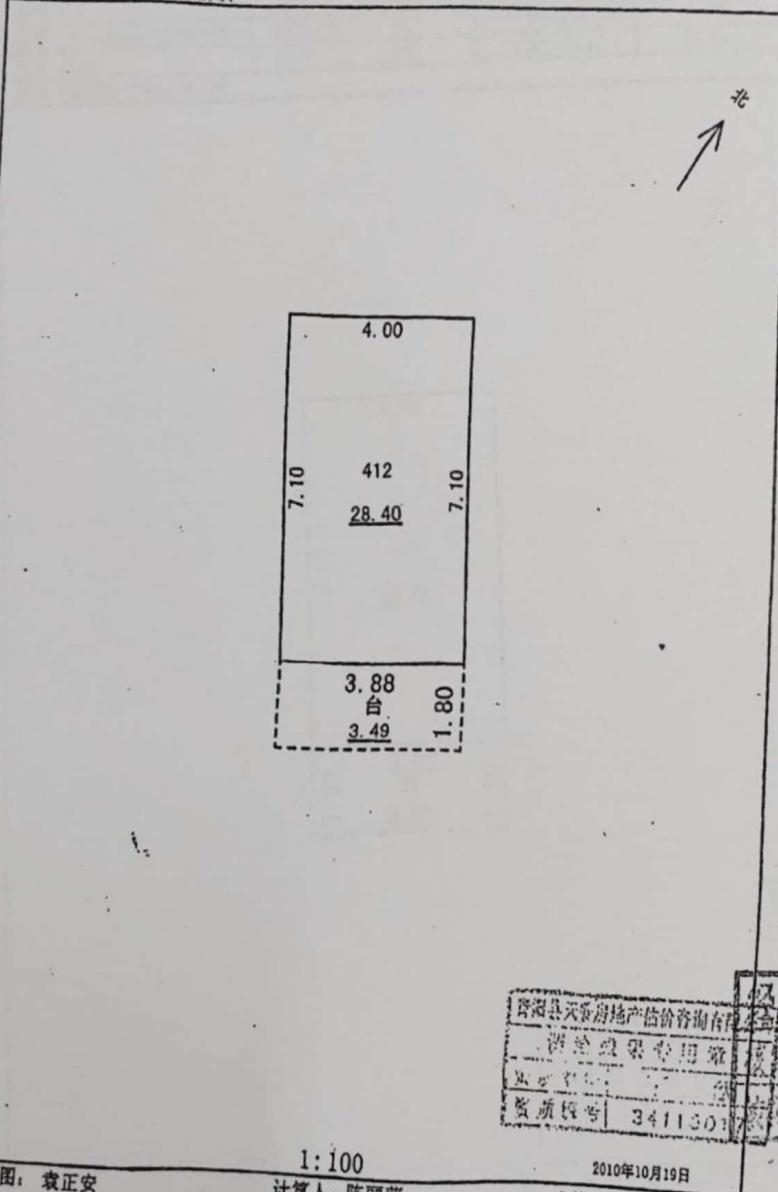
2015年0月

图幅号: _____

注意事项

房屋分户平面图

丘号		结构	框架	套内建筑面积, m ²	31.892
幢号	九华国际旅游城3#楼	层数	4	共有分摊面积, m ²	18.100
户号	412	层次	4层	建筑面积, m ²	49.99
座落	安徽省青阳县庙前镇				



有房地产权利的证明。
利害关系人可到登记
页与房屋登记簿不一致的
确有错误外，以房屋登记
其他单位或个人不得在
管：如有遗失、损毁的
编号：

青阳县天普房地产估价咨询有限公司

青阳县天普房地产估价咨询有限公司
测绘成果专用章
资质证书号 3411301
核对与原件一致
核实人签名
时间 2010年10月

制图: 袁正安
计算人: 陈丽萍
审核人: 袁正安
1:100
2010年10月19日

房地平面图

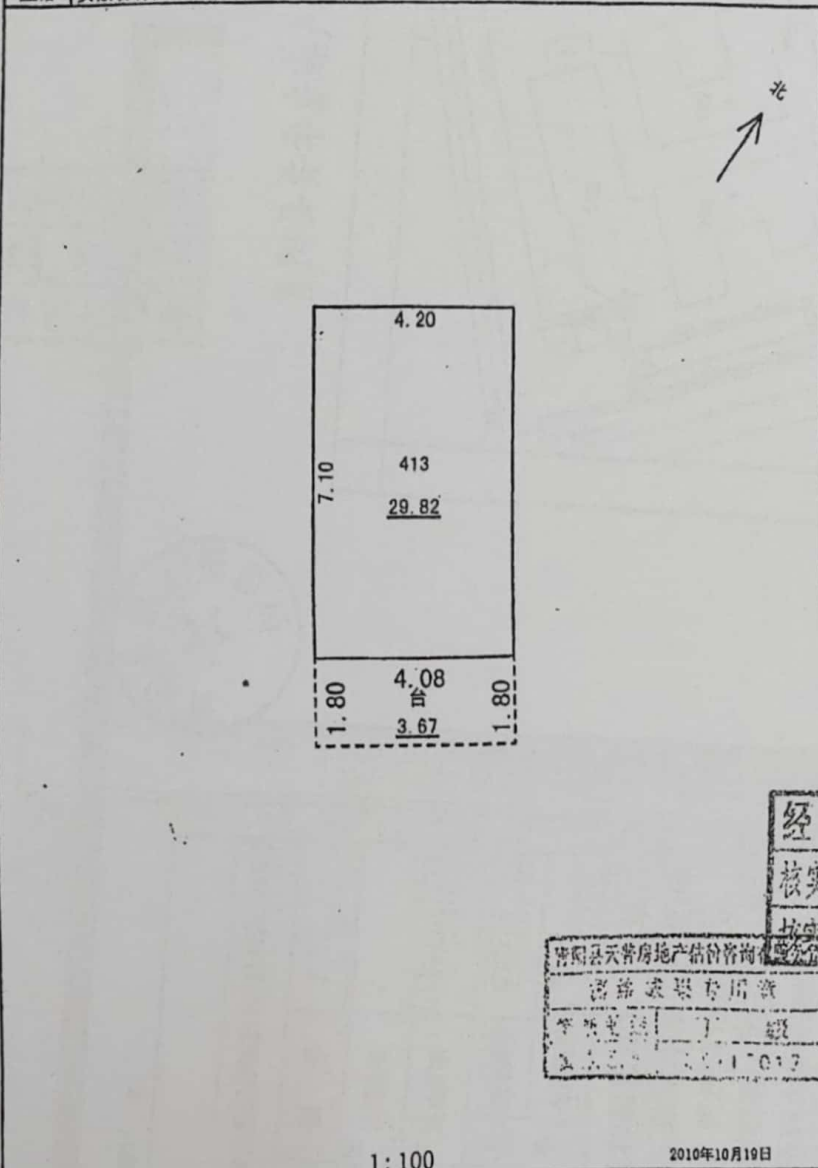
图幅号: _____

注意事项



房屋分户平面图

丘号		结构	框架	套内建筑面积, m ²	33.492
幢号	九华国际旅游城3#楼	层数	4	共有分摊面积, m ²	19.008
户号	413	层次	4层	建筑面积, m ²	52.50
座落	安徽省青阳县庙前镇				



具有房地产权利的证明。

利害关系人可到登记机关

页与房屋登记簿不一致的

倘有错误外，以房屋登记

其他单位或个人不得

管，如有遗失，损毁的

编号: _____

青阳县天普房地产估价咨询有限公司

经核对与原件一致
 核实人签名: *[Signature]*
 核实时间: 2010年10月19日

青阳县天普房地产估价咨询有限公司
 测绘成果专用章
 有效期至: 2011年10月19日

1:100

2010年10月19日

制图: 袁正安

计算人: 陈丽萍

审核人: 袁正安

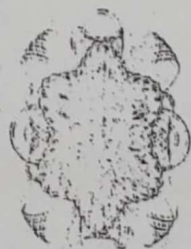


扫描全能王 创建

青 国用 (2013 第 1811 号

土地使用权人	左安怡		
座 落	青阳县庙前镇九华国际旅游城3幢412、413室		
地 号	/	图 号	/
地类 (用途)	住宅	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2077-7-16
使用权面积	80.53 M ²	其中	
		独用面积	0.00 M ²
		分摊面积	80.53 M ²

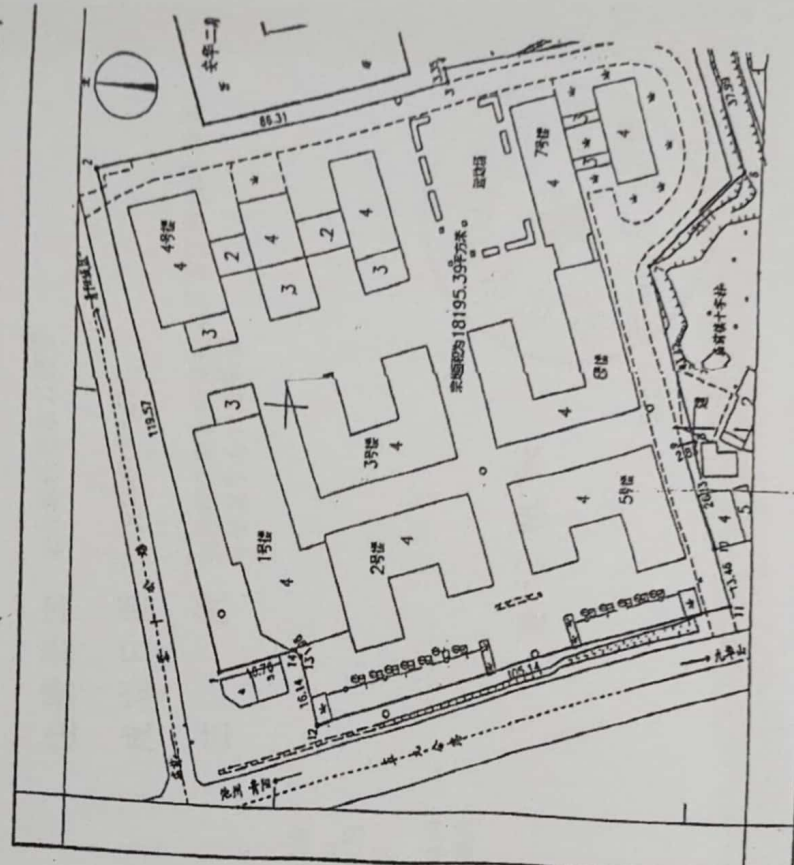
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



青阳县人民政府 (章)
2013年4月



青阳县安华房地产开发有限公司宗地图



青阳县勘察测绘队

2013年4月数字化制图

