


JINHE  国家壹级资质

金和评估  
JINHEPINGGU



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（2022）皖 1723 法鉴字 112 号案件中所涉及的位于青阳县蓉城镇和平新村二幢 505 室住宅用房 [不动产权证号：皖（2020）青阳县不动产权第 0002041 号，建成年份：2015 年，建筑面积 116.17 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 30 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 30 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：

位于青阳县蓉城镇和平新村二幢 505 室住宅用房 [建筑面积 116.17 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	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价(元)
1	青阳县蓉城镇和平新村二幢 505 室	皖（2020）青阳县不动产权第 0002041 号	孙小六	79.45	4830	561101
				36.72		
合计	—	—	—	116.17	—	561101

注：房屋面积证载 79.45 m<sup>2</sup>，根据不动产中心调取资料显示另有阁楼 36.72 m<sup>2</sup>，共 116.17 m<sup>2</sup>

总 价：RMB 561101 元

大写人民币：伍拾陆万壹仟壹佰零壹元整

估价结果应用有效期自本估价报告出具之日（2022 年 7 月 22 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

二〇二二年七月二十二日



## 房地产估价结果报告

皖金和房估字（2022）R061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：

为青阳县蓉城镇和平新村二幢505室住宅用房，建筑面积116.17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	孙小六				
不动产权证号	皖（2020）青阳县不动产权第0002041号				
坐落	青阳县蓉城镇和平新村二幢505室				
层次/总层数	5/5	楼号或幢号	二幢	房号及部位	505室
建筑面积(m <sup>2</sup> )	116.17	房屋用途	成套住宅		
房屋结构	混合	实际用途	住宅		
建成年代	2015年	土地使用权用途	城镇住宅用地		
土地使用权性质	划拨	分摊土地面积(m <sup>2</sup> )	99.57		
土地使用期限	/				





(二) 区域状况

交通便捷度	估价对象东临河西路，交通便捷，附近有青阳 2 路、青阳 4 路、青阳 5 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	周边地区有康平医院、青阳县第四幼儿园、华莱士、皖南大市场、青阳县政府政务服务中心、蓉城镇人大、西泽商贸等公建配套齐全。

(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	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 30 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 30 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、《不动产权证书》（证号：皖（2020）青阳县不动产权第 0002041 号）；
- 3、安徽省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。

#### 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:

位于青阳县蓉城镇和平新村二幢505室住宅用房[建筑面积为116.17m<sup>2</sup>]在价值时点的市场价值为:

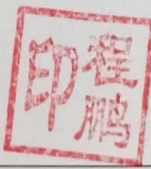
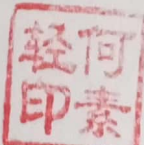
估价对象	座落	证号	产权人	建筑面积(m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(元)
1	青阳县蓉城镇和平新村二幢505室	皖(2020)青阳县不动产权第0002041号	孙小六	79.45	4830	561101
				36.72		
合计	—	—	—	116.17	—	561101

注: 房屋面积证载79.45 m<sup>2</sup>, 根据不动产中心调取资料显示另有阁楼36.72 m<sup>2</sup>, 共116.17 m<sup>2</sup>

总价: RMB 561101 元

大写人民币: 伍拾陆万壹仟壹佰零壹元整

#### 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7月22日
何素轻	3420180007		2022年7月22日



十二、实地查勘期

2022年6月30日

十三、估价作业日期

2022年6月30日至2022年7月22日

十四、估价报告应用有效期

根据铜陵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22日）起计算（一年）。

安徽省金和房地产土地评估咨询有限公司

二〇二二年七月二十二日





房地产现场查勘记录表

青阳县

所有权人	孙小六		权证字号	皖(2026)不动产权第002204号
坐落或四至范围	青阳县蓉城镇和平新村2幢505室			
区位状况	公交线路及距站点距离		区域主要道路及距道路距离	平岗路
	居住小区档次、规模及成熟度	- 期	自然、人文环境	优○较优 <input checked="" type="radio"/> 一般○较劣○劣○
	层次/总层数	5/5	楼幢在小区中所处位置	好○较好 <input checked="" type="radio"/> 一般○较差○差○
	朝向	南 <del>北</del> ○东○西○	医疗机构	康平骨科医院
	教育机构	青阳县第三小学	文体娱乐	
	金融机构		商场超市	日红超市
	基础设施	路 <del>电</del> ○供水 <del>排水</del> ○ 通讯○气 <del>供暖</del> ○ 场地平整 <del>其他</del>		
实物状况	户型	2室1厅2卫	建筑类型	低层○多层 <input checked="" type="radio"/> 中高层○ 高层○超高层○
	建筑面积		房屋结构	混合 <input checked="" type="radio"/> 钢混○框架○砖木○简易○
	规划用途	成套住宅	实际用途	住宅
	建成年代	约2015年	成新度	十成○九成 <input checked="" type="radio"/> 八成○七成○六成○ 五成及以下○
	层高	普通层高 <del>挑高</del> ○	设施设备	水 <del>电</del> ○卫 <del>气</del> ○网络○ 电梯○智能楼宇○
	外墙装饰	真石漆○防水涂料 <del>外墙砖</del> ○ 水洗石○	内墙装饰	乳胶漆○壁纸○毛坯 <del>其他</del>
	地面装修	地板砖○木地板○ 大理石○水磨石○ 毛坯 <del>其他</del>	顶棚装饰	乳胶漆○吊顶○毛坯 <del>其他</del>
	门、窗	防盗门 <del>木门</del> ○ 塑钢窗 <del>彩钢窗</del> ○ 铝合金窗○钢窗○ 木窗○	其他	
土地使用权类型	出让○划拨 <del>其他</del>	使用年限	年 月 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○	

评估人员(签字):

2022年6月30日

当事人(签字):

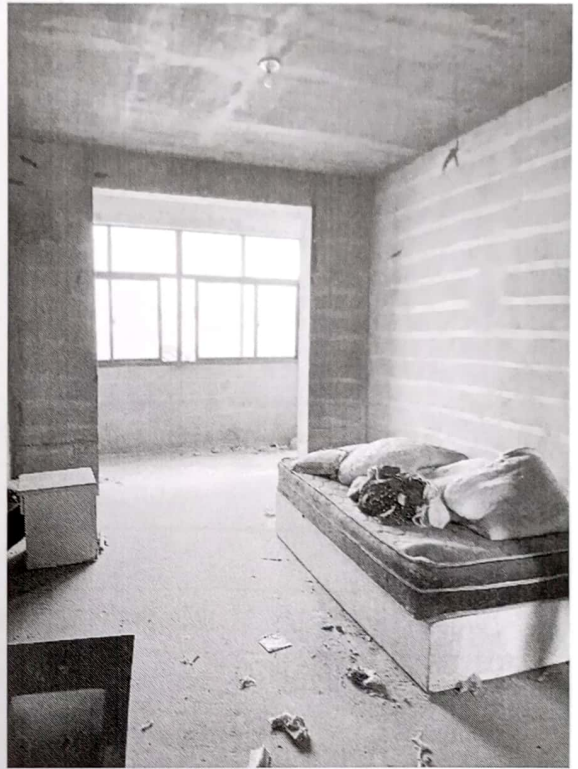
孙小六 朱根长(代)

法官(签字):

孙小六 不弟



# 估价对象照片





# 不动产登记资料查询结果证明



编号： BDCXXCX2022063000006号

青阳县人民法院(证件号： 1) :

2022年06月30日 , 你(单位) 提出不动产登记资料查询申请, 受理编号为

BDCXXCX2022063000006号。

经查询, 结果如下:

权证号	皖(2020)青阳县不动产权第0002041号	登记时间	2020年04月28日			
权利人	孙小六(340224195708270739)					
共有情况	单独所有					
坐落	青阳县蓉城镇和平新村二幢505室					
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权 / 房屋所有权		权利性质	划拨 / 动迁房		
用途	0701 / 成套住宅		不动产单元号	341723100043GB10008F00020023		
面积	宗地面积: 99.57m <sup>2</sup> / 房屋建筑面积: 79.45m <sup>2</sup> 阁楼: 26.72m <sup>2</sup>					
使用期限						
登记状态	有效		异议状态	无异议		
抵押状态	无抵押		查封状态	有查封		
查封情况						
来文单位	查封冻结文号	查封冻结类型	查封冻结范围	查封冻结文件	期限	登记日期
安徽省芜湖市三山区人民法院	(2020)皖0208执330号	轮候查封	轮候查封: 青阳县蓉城镇和平新村二幢505室	安徽省芜湖市三山区人民法院协助执行通知书	2020-09-14起 2023-09-13止	2020-09-14 16:55:08
安徽省青阳县人民法院	(2020)皖1723执279号之一	查封		安徽省青阳县人民法院协助执行通知书	2020-05-11起 2023-05-10止	2020-05-13 09:55:15
安徽省青阳县人民法院	(2020)皖1723执522号之一	轮候查封		安徽省青阳县人民法院协助执行通知书	2020-05-11起 2023-05-10止	2020-05-13 11:01:25

