



估价报告书

安徽中安房地产评估咨询有限公司

电话：0553-5208116 13335530696

网址：www.zhonganpg.com

地址：合肥市经济技术开发区合安路东繁华世家雅景苑1号联排别墅

芜湖分公司地址：芜湖市黄山东路绿地新都会写字楼B座913、914室



扫描全能王 创建

房地产估价报告

项目名称:吴妹、杨海燕位于芜湖市弋江区中央城B6#楼
1-1102室131.94平方米住宅用途房地产市场
价值评估

估价委托人:芜湖市镜湖区人民法院

房地产估价机构:安徽中安房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师:罗元文(3419980030) 陈志锋(3420150047)

估价报告出具日期:二零一八年十二月二十九日

估价报告编号:皖中安(芜)评(2018)字第3402001882号

案件编号:(2018)皖0202评字第154号



致估价委托人函

芜湖市镜湖区人民法院：

受贵单位委托，我对位于芜湖市弋江区中央城 B6#楼 1-1102 室 131.94 平方米住宅房地产于价值时点二零一八年十二月二十八日的市场价值进行了评估与测算。

本次估价目的：为确定房地产市场价值提供参考依据而评估房地产市场价值。

我公司专业估价人员秉承独立、客观、公正、科学的原则，根据估价目的在对估价对象现场进行实地查勘、广泛收集有关房地产市场信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的各种因素，并运用《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]规定的科学的估价方法比较法及收益法对估价对象于价值时点的市场价值进行了评估。

估价对象于价值时点二零一八年十二月二十八日的评估结果如下：

评估单价：12734 元/平方米

(大写：人民币每平方米壹万贰仟柒佰叁拾肆元整)

评估总价：¥168.01 万元

(大写：人民币壹佰陆拾捌万零壹佰元整)

特别提示：本次评估总价包含房屋装潢费用，经现场勘查，至价值时点，装潢总价为：¥3.69 万元（大写：人民币叁万陆仟玖佰元整）。

本次估价目的为市场价值评估，本报告对估价对象市场价格的把握，仅相对于价值时点的假设条件、市场状况而言，并未考虑市场价格波动、税率变化、国家经济政策发生变化以及其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响。使用者应当充分考虑估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产价值可能产生的影响；应当定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产价值进行再评估。

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

法定代表人：

常忠文

安徽中安房地产评估咨询有限公司

二零一八年十二月二十九日



估价结果报告

(一) 估价委托人

1. 委托单位：芜湖市镜湖区人民法院
2. 单位地址：芜湖市文化路 46 号
3. 邮政编码：241000
4. 联系人：程亮
5. 联系电话：18109635192

(二) 估价机构

- 1、房地产估价机构名称：安徽中安房地产评估咨询有限公司
- 2、法定代表人：常忠文
- 3、估价机构地址：安徽省合肥市经济技术开发区合安路东繁华世家雅景苑 1 号联排别墅
- 4、房地产估价机构资质、级别和营业执照注册号
房地产估价机构：一级 建房估证字[2013]074号
房地产估价机构资质有效期限：2016-6-23 至 2019-6-23
房地产估价机构营业执照注册号：340000000013245
- 5、联系人： 罗元文
- 6、联系电话： 13335530696

(三) 估价目的

为确定房地产市场价值提供参考依据而评估房地产市场价值。

(四) 估价对象

本次评估的估价对象为坐落于芜湖市弋江区中央城 B6#楼 1-1102 室 131.94 平方米住宅房地产。

1、土地状况

四 至	东临花津南路、西临萃文路、北临中央城路、南临大工山路	用 途	住宅
土地使用年期	估价对象占用土地使用权性质为国有出让用地；根据《中华人民共和国物权法》第一百四十九条规定：“住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期”。本次估价中估价对象土地为出让住宅用地，土地使用期届满后，自动续期。		
开发程度	六通一平		



2、建筑物状况

建筑物 实物 状况 描述	名称	芜湖市弋江区中央城 B6# 楼 1-1102 室	产权证号	2011022847 号
	所有权人	吴妹、杨海燕	规模	131.94 平方米
	用途	住宅	层数/总层数	11/19
	建筑结构	钢混结构	层高	约 2.8 米
	设施设备	估价对象的供水、排水、供电、通讯、卫生、照明等系统和设备配置齐全。		
	装饰装修	估价对象所在楼房外墙为真实漆；估价对象入户门：防盗门；窗户：不锈钢窗；室内墙面为乳胶漆粉刷，木地板地面；则房屋为简单装修。		
	空间布局	估价对象位于第 11 层，空间布局合理	建成 时间	2009 年
	使用及维护状况	估价对象建筑物目前处于正常使用状态，设计用途为住宅。设施设备齐全，维护保养情况好。		
完损状况	估价对象结构构件完好，设备完好，齐全完整、管道畅通，现状良好，使用正常；属于完好房。			
建筑物实物状况分析	综上所述，估价对象规模适中，用途符合规划且为最佳用途，设施设备完好，简单装修，空间布局合理，使用及维护良好，有助于估价对象的价值显化。			

(五) 价值时点

二零一八年十二月二十八日（为实地查勘期）

(六) 价值类型

此次评估的房地产价值是在设定基础设施为“六通一平”和国有出让土地使用权状态下住宅用途房地产于价值时点的市场价值。

(七) 估价依据

1、有关法律法规

(1) 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号）；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号）；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令



第 72 号)；

(4) 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第 46 号)；

(5) 《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发[1986]90 号文件)；

(6) 《营业税改征增值税试点实施办法》(财政部、国家税务总局财税〔2016〕36 号)；

(7) 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》(国发[1985]19 号)；

(8) 《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》(中华人民共和国国务院令第 448 号)；

(9) 《关于印发〈安徽省地方教育附加征收和使用管理暂行办法〉的通知》(财综[2011]349 号)。

(10) 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

2、有关技术标准

(1) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

(2) 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)。

3、其他资料

(1) 芜湖市镜湖区人民法院《对外委托鉴定、审计、评估、拍卖委托书》复印件；

(2) 委托方提供的估价对象产权信息；

(3) 委托方提供的其他资料；

(4) 安徽中安房地产评估咨询有限公司现场勘查记录表复印件；

(5) 估价人员实地勘查、调查、收集的有关资料。

(八) 估价原则

1、独立、客观、公正原则

所谓独立，一是要求估价机构本身应当是一个不依赖于他人、不受他人束缚的独立机构；二是要求估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系；三是要求估价机构和估价人员在估价中不应受到外部干扰因素的影响，不屈从于外部压力，完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价。所谓客观，是要求估价机构和估价人



员不带着自己的好恶、情感和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价。所谓公正，是要求估价机构和估价人员在估价中应公平正直，不偏袒任何一方，因此，遵循客观公正原则的核心，是估价机构和估价人员应站在中立的立场上，评估出一个对各方当事人来说都是公平合理的价值。

2、合法原则

房地产价格是实物、区位、权益三者的有机结合，所以估价方和估价人员在估价中必须在房地产的产权、房地产的利用以及房地产的处分的方面皆符合相关法律法规的约定，在产权无法明确的情况下应明确设定估价对象的产权。

3、最高最佳使用原则

是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

在合法前提下的最高最佳使用是能使该房地产获利最大的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，达到最高最佳使用状态。

4、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产市场价格也同样遵循替代规律，某房地产市场价格，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产市场价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。替代原则是比较法的理论基础。

5、价值时点原则

房地产市场是不断变化的，影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产价格自然也是不断变化的。因此，房地产价格具有很强的时间性，每一个价格都对应着一个具体的时间，估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。这一具体时间是由估价目的决定的。

(九) 估价方法

估价人员根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和估



价对象的特点以及此次评估的目的选择估价方法。《房地产估价规范》中常用的估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法。

1、本次评估未选用的估价方法及理由

由于该房产位于芜湖市弋江区中央城B6#楼1-1102室住宅，该区域近年来征收、拆迁资料少，不易取得土地成本相关测算数据，因此本次估价不采用成本法；另估价对象不属于待开发或再开发房地产，因此不适合采用假设开发法。

2、本次评估选用的估价方法及理由

①由于估价对象属于住宅用途房地产，位于芜湖市弋江区中央城B6#楼1-1102室，该区域为住宅房地产的较活跃区域，住宅房地产的成交案例较多，符合比较法运用的条件；

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

②又由于此类用途房地产收益性较强，用于出租房屋较多且租赁需求旺盛，房屋的收益经常而稳定，符合收益法运用的条件。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或报酬率、收益乘数将未来收益转化为价值得到估价对象价值或价格的方法。

综上所述，本报告将采用比较法、收益法对估价对象进行评估。

(十) 估价结果

此次估价中所使用的币种为人民币。

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用科学合理的估价方法，经过周密、准确的测算，并结合估价经验和对影响房地产市场价格的因素分析，确定估价对象在符合报告中已说明的有关假设和限制条件的基础上，确定估价对象房屋于估价时点二零一八年十二月二十八日的估价结果如下：

评估单价：12734元/平方米

(大写：人民币每平方米壹万贰仟柒佰叁拾肆元整)

评估总价：¥168.01万元


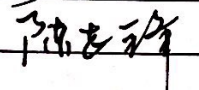
(大写：人民币壹佰陆拾捌万零壹佰元整)

特别提示：本次评估总价包含房屋装潢费用，经现场勘查，至价值时点，装潢总价为：¥3.69万元(大写：人民币叁万陆仟玖佰元整)。



(十一) 估价人员

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
罗元文	3419980030		2018.12.29
陈志锋	3420150047		2018.12.29

(十二) 实地查勘期

二零一八年十二月二十八日

(十三) 估价作业日期

二零一八年十二月二十八日至二零一八年十二月二十九日。

(十四) 估价报告应用的有效期

本估价报告使用期限自估价报告出具之日(2018年12月29日)起一年内有效。

(十五) 本次估价需特殊说明的其他事项

本次评估主要从以下几个方面对估价对象进行针对性分析。

1、在价值时点拍卖或者变卖时最可能实现的价格与估价结果的差异程度。这种可能实现的价格与评估的市场价值的差异程度是指在“价值时点”，而且是“拍卖或变卖”的情形。而这种差异程度主要取决于：市场状况、短期强制处分、购买群体的心理排斥等因素的影响，其最可能实现的价格肯定要比评估的市场价值(指合理的市场价值)要低。

2、购买群体的心理：由于估价对象是“拍卖或变卖”的情形，购买群体在购买时可能存在一定的斥排心理，影响估价对象的处置变现。

3、拍卖处置的费用、税金的种类

拍卖处置的费用与税金：一般情况下，房地产的处置都需要经过司法程序，这个过程中产生的费用可统称为诉讼费用。根据《诉讼费用交纳办法》(中华人民共和国国务院令 第481号)，人民法院收取的诉讼费用主要有案件受理费和申请执行费，另外还有执行中的实际支出费用，包括人民法院执行人员异地执行本案时按照国家有关规定标准支出的差旅费用，有人民法院或人民法院委托其他单位或个人进行的与本案有关的勘验、鉴定、评估、拍卖、仓储、保管、运输等实际支出费用。估价对象若在价值时点进行拍卖处置，其过程中要支付拍卖佣金、评估费、法律诉讼费及保全费等费用；房地产原欠缴的各种费用(除优先受偿款)，需要在变现过程中补交的，也应计入变现费用



中,主要包括欠缴的水电暖费用、物业管理费等。处分房地产应缴纳的税费主要包括增值税及附加、印花税、交易费等。

4、估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产价值可能产生的影响:

估价对象和房地产市场状况因时间变化对房地产价值可能产生的影响本估价结果是估价对象在特定的价值时点和特定的估价目的之前提下的市场价值,随着时间的推移,估价对象房地产状况会发生变化(尤其是房屋折旧,土地使用年限缩短等等),房地产市场也会发生变化。因此随着时间的推移,估价对象的价值也会发生变化而与本估价结果产生偏差,这是属于正常的房地产市场现象,作为房地产拍卖之目的,提请执行人与被执行人注意估价对象价值的减损。

5、在价值时点后,拍卖处置日期之前,有效期内若房地产市场价格发生较大波动,并对估价对象价值已产生明显影响时,委托方应及时聘请房地产估价机构重新确定其市场价值。



26

房屋登记簿

(房屋所有权) 所有权部分

登记号	2011022847	房屋坐落	2011022847
权利人姓名	陈海英	房屋用途	住宅
房屋坐落	平遥县		
房屋性质	住宅		
房屋用途	住宅		

审核时间/登记时间: 2011-08-13/2011-08-13 15:23:53

(房屋所有权) 他项权利 (抵押) 部分

登记号	抵押权人姓名	抵押人姓名	产权证号	抵押金额	抵押期限	抵押日期	抵押人	抵押权人	抵押人	抵押人
2011022847	中国工商银行股份有限公司平遥支行	陈海英	370000	2011022847	2011-07-19	2011-07-19	陈海英	中国工商银行股份有限公司平遥支行	陈海英	陈海英

申请人列表

登记号	申请人姓名	申请人类型	身份证号码	申请人户籍地址
2011022847	陈海英	中方	340222197811050067	平遥县平遥镇平遥县平遥镇平遥镇17号
2011022847	平遥县平遥镇房地产开发有限公司	乙方		

共有情况列表

登记号	共有权人姓名	所占份额	共有证件号码	产权证坐落	备注
2011022847	陈海英	100%	340222197811050067	平遥县平遥镇平遥县平遥镇平遥镇17号	注: 陈海英、吴林共同共有, 陈海英已抵押。

房屋列表

房屋编号	幢号	层号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积	用途	房屋号	土地占线面积
20287052	B6	1-1102	砖混	19	11	131.94	住宅	63-5-87.0-68-6	2.81

打印人: 许心新

打印时间: 2016-08-16

领证人签字:

陈海英
不作他用
2016.8.16



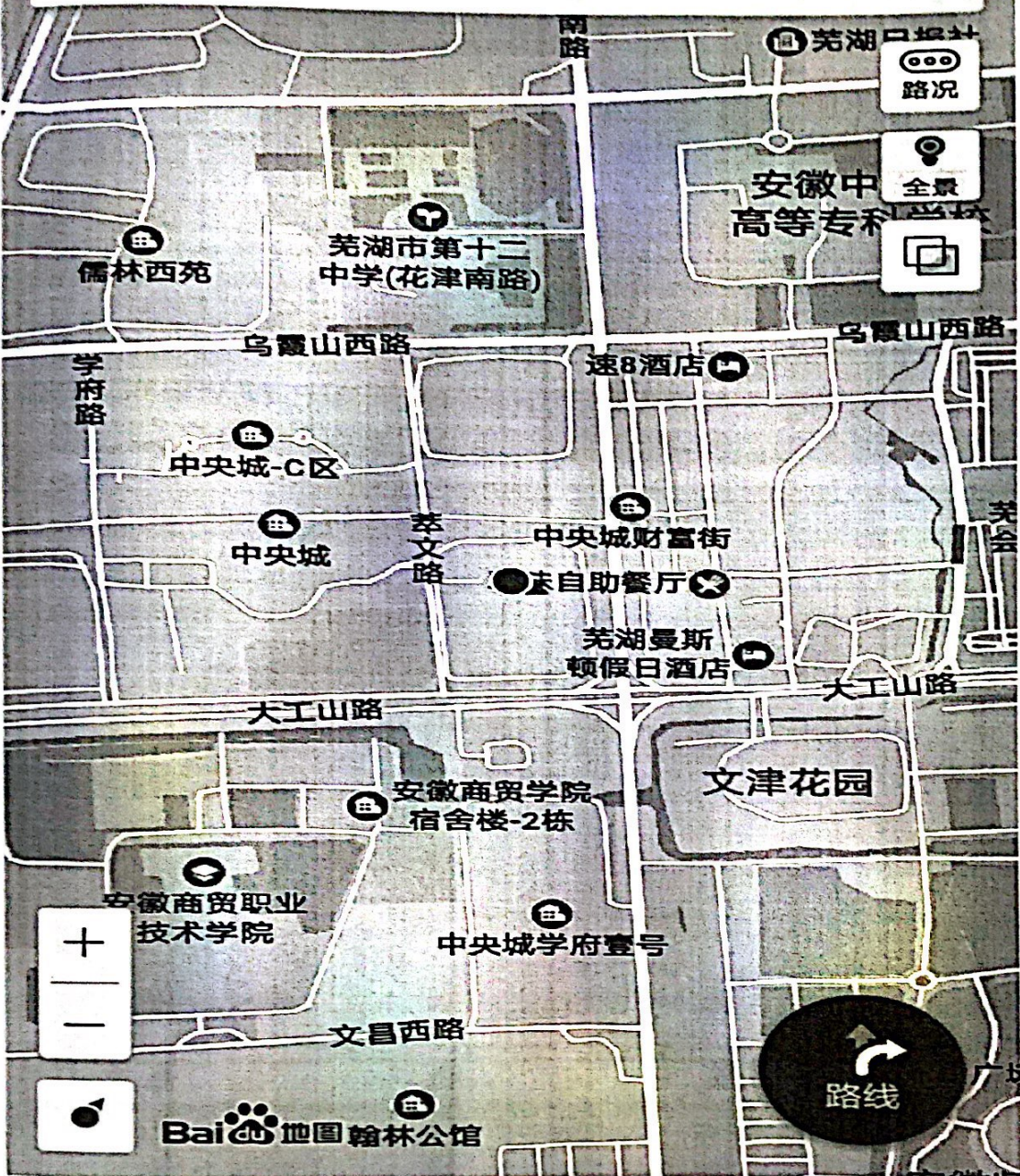
房地产实地查勘记录表

委托单位		芜湖市镜湖区人民法院		价值时点	2018.12.28
产权人		吴林、杨海燕		估价目的	市场价值
房地产坐落		中央城 B6# 1-1102室			
四至	东	秋浦南路	南	大工二路	
	西	萃文路	北	中央城路	
法定用途		住宅	现状用途	住宅	
估价对象		估价对象位于 11/19 层。 室内木地板地面，内墙乳胶漆粉刷。			
委托单位盖章或陪同人员签字		曹华 2018.12.28			
现场勘查人员签字		陈世峰 2018.12.28			
备注					





搜地点、查公交、找路线



Baidu 地图 翰林公馆



发现周边服务

安徽师范大学 花津大剧院





芜湖市建设工程竣工标识牌

工程名称：中央城B5#楼
竣工验收日期：二〇〇九年十二月
建设单位：安徽安兴置业房地产开发有限公司
施工单位：芜湖瑞世建设有限公司
监理单位：安徽华夏建设监理有限责任公司
设计单位：上海现代建筑设计(集团)有限公司
监制单位：芜湖市建设工程质量监督站

