

安徽新安房地产评估有限公司
房地产估价报告

皖新安房评报字[2019]第 395 号

估价项目名称：芜湖市无为县无城镇誉秀佳苑（二期）1幢1004室、2幢901室、3幢902室、3幢903室、4幢803室、4幢804室、5幢104室、6幢102室、6幢103室共九处住宅用房房地产市场价值评估

估价委托人：巢湖市人民法院

估价机构：安徽新安房地产评估有限公司

注册房地产估价师：顾杰 注册号：3220130012

程元明 注册号：3420110065

价值时点：2019年8月21日

估价报告出具之日：2019年9月6日



致估价委托人函

巢湖市人民法院：

我公司接受贵院的委托，对芜湖市无为县无城镇誉秀佳苑（二期）1幢1004室、2幢901室、3幢902室、3幢903室、4幢803室、4幢804室、5幢104室、6幢102室、6幢103室共九处住宅用房【详情见下表】进行估价测算，估价目的为贵院依法处置估价对象提供其市场价值的参考依据。

编号	房地坐落	房号	所在层/总层数	建筑面积 (m ²)
1	无为县无城镇 誉秀佳苑 (二期)	1幢1004	10/10, 顶	152.36
2		2幢901	9/9, 顶	170.65
3		3幢902	9/9, 顶	164.57
4		3幢903	9/9, 顶	164.57
5		4幢803	8/8 顶	154.44
6		4幢804	8/8 顶	154.7
7		5幢104	1/11	127.51
8		6幢102	1/11	126.21
9		6幢103	1/11	126.21
产权人	无为县誉秀置业有限公司			
房屋结构	钢混			
用途	住宅			
建成年代	2017年			

我们的房地产估价师对估价对象进行了实地查勘和核实，根据特定的估价目的与相关的估价依据，遵循估价原则，依据科学的估价程序，选择比较法和收益法两种估价方法，经过评估测算，确定估价对象在价值时点2019年8月21日，价值类型为公开市场价值的估价结果为（不含二次装修价值）



总价（人民币）：9474352 元

大写（人民币）：玖佰肆拾柒万肆仟叁佰伍拾贰元整

编号	房地坐落	房号	所在层/总层数	建筑面积(m ²)	评估单价 (元/m ²)	总价(元)
1	无为县无城镇誉秀佳苑 (二期)	1幢1004	10/10, 顶	152.36	7045	1073376
2		2幢901	9/9, 顶	170.65	7045	1202229
3		3幢902	9/9, 顶	164.57	7045	1159396
4		3幢903	9/9, 顶	164.57	7045	1159396
5		4幢803	8/8, 顶	154.44	7045	1088030
6		4幢804	8/8, 顶	154.7	7045	1089862
7		5幢104	1/11	127.51	7112	906851
8		6幢102	1/11	126.21	7112	897606
9		6幢103	1/11	126.21	7112	897606
合计				1341.22	/	9474352

注：估价结果应用的有效期自本估价报告出具之日（2019年9月6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《估价结果报告》和《估价技术报告》。

此致

法定代表人（盖章）



安徽新安房地产评估有限公司

2019年9月6日



目 录

估价的假设和限制条件.....	7
一、估价的假设.....	7
二、应用的限制条件.....	8
估价结果报告.....	10
一、估价委托人.....	10
二、估价机构.....	10
三、估价对象.....	10
四、估价目的.....	11
五、价值时点.....	12
六、价值类型.....	12
七、估价依据.....	12
八、估价原则.....	14
九、估价方法.....	14
十、估价结果.....	16
十一、注册房地产估价师及估价人员.....	15
十二、实地查勘期.....	17
十三、估价作业期.....	17
十四、估价报告应用的有效期.....	16
十五、变现能力分析风险提示.....	16
估价技术报告.....	18
一、实物状况描述与分析.....	19
二、权益状况描述与分析.....	19
三、区位状况描述与分析.....	20
四、市场背景描述与分析.....	20
五、最高最佳利用分析.....	21
六、估价方法适用性分析.....	24
七、估价测算过程.....	26
八、估价结果确定.....	28
附件（均为复印件）.....	46
一、《巢湖市人民法院对外委托审计、评估、鉴定委托书》【（2019）皖 0181 委字第 00207 号】	
二、估价对象及比较实例位置图	
三、与估价对象相关的照片	
四、《证明》、《房屋分户平面图》	
五、房地产现场勘察表（司法鉴定）	
六、估价机构营业执照	
七、估价机构资质证书	
八、房地产估价师注册证书	



估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与估价报告中的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、本估价报告是由房地产估价师完成的，没有其他人对本估价报告提供重要专业帮助。

6、本估价报告未经估价机构书面同意，不得向委托方和估价报告审核部门之外的单位或个人提供，报告的全部或部分内容，未经许可不得发表于任何公开媒体上；对因忽视本估价报告揭示的相关事项所引起的相关法律责任，本估价机构及房地产估价师不承担相应的责任。

7、本报告书由“致估价委托人函”、“估价师声明”、“估价假设和限制条件”、“估价结果报告”、“估价技术报告”和“附件”构成完整的估价报告。报告使用人应严格按照本估价报告全部完整地应



用。对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失，本估价机构和房地产估价师不承担任何法律责任。

8、本报告由安徽新安房地产评估有限公司负责解释。

姓名	注册号	签章	签章日期
顾杰	3220130012		2019年9月6日
程元明	3420110065		2019年9月6日



估价的假设和限制条件

一、估价的假设

1、一般假设

(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) 注册房地产估价师对房屋安全、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，房地产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，注册房地产估价师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

3、背离事实假设

根据委托方提供的资料，估价对象于价值时点存在查封他项权利。根据评估目的，本次评估不考虑查封他项权利对估价结果的影响。

4、不相一致假设

无

5、依据不足假设

(1) 根据委托方未能提供的资料未能显示土地权属信息，根据调查了解，估价对象均为商品房，用途均为住宅。综合上述因素，房地产估价师做出如下假设：估价对象的土地性质为国有出让性质住宅用地，最高出让年限为 70 年。若本次假设与估价对象的《国有土地使用证》有出入，则以证载的相应信息为准，其估价结果亦作相应调整。

(2) 委托方未提供《不动产权证书》，经与委托方确认，委托方所提供的房屋分户平面图中建筑面积为实测面积，本次评估以委托方所提供的房屋分户平面图中建筑面积为准，若本次假设与估价对象的《不动产权证书》有出入，则以证载的相应信息为准，其估价结果亦作相应调整。

(3) 于实地查勘之时，房地产估价师未能进入估价对象室内，室



内装修及使用状况不详，经委托方同意，本次评估估价对象的室内装修状况设定均为毛坯，且不存在租约限制。

二、应用的限制条件

1、本估价报告仅作为委托人依法处置估价对象提供其市场价值的参考依据，不得另作他用。

2、此次评估的估价对象价值为估价对象满足上述各条的假设前提下于价值时点的住宅用途房地产的公开市场价值。

3、本次价值时点为实地查勘之日，即 2019 年 8 月 21 日；估价结果的应用有效期自本估价报告出具之日（2019 年 9 月 6 日）起壹年内有效。

4、与该估价对象相关的房地产市场行情或估价对象本身若在本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评估。

5、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以相关管理部门认定为准。

6、本次报告估价结果为估价对象在价值时点的现有使用状态下的市场价值。

7、发现本报告的文字或数字因印刷发生错误和误差时，应通知本公司更正，未经更正时，本报告差错部分无效。

8、报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留小数或取整。因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果和最终估价结果的准确性。



估价结果报告

一、估价委托人

名称：巢湖市人民法院

地址：巢湖市世纪大道与健康东路交口西北侧

二、估价机构

名称：安徽新安房地产评估有限公司

住所：合肥市庐阳区寿春路 356 号徽商国际大厦 1606 室

法定代表人：聂雯

统一社会信用代码：91340100752952880M

备案等级：贰级

证书编号：GA062001

有效期限：2017 年 8 月 31 日-2020 年 8 月 31 日

三、估价对象

(一) 估价对象的概况

1、房产基本状况

编号	房地坐落	房号	所在层/总层数	建筑面积 (m ²)
1	无为县无城镇 誉秀佳苑 (二期)	1 幢 1004	10/10, 顶	152.36
2		2 幢 901	9/9, 顶	170.65
3		3 幢 902	9/9, 顶	164.57
4		3 幢 903	9/9, 顶	164.57
5		4 幢 803	8/8 顶	154.44
6		4 幢 804	8/8 顶	154.7
7		5 幢 104	1/11	127.51
8		6 幢 102	1/11	126.21
9		6 幢 103	1/11	126.21



产权人	无为县誉秀置业有限公司
房屋结构	钢混
用途	住宅
建成年代	2017年

2、土地基本状况

使用者	无为县誉秀置业有限公司	用途	住宅（设定）
国有土地使用权取得方式	出让（设定）	所有者	国有
宗地形状	较规则	地势地形	较平坦
坐落	芜湖市无为县无城镇誉秀佳苑（二期）1幢1004室、2幢901室、3幢902室、3幢903室、4幢803室、4幢804室、5幢104室、6幢102室、6幢103室。		
使用年限	根据设定，最高使用年限为70年。		
四至	东至襄安路，南至无开路，西至规划支路，北至状元府邸小区。		
开发程度	经实地查勘确定该宗地基础设施已达到“六通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通天然气及场地平整）。		

（二）区域状况

地理位置	芜湖市无为县无城镇誉秀佳苑（二期）1幢1004室、2幢901室、3幢902室、3幢903室、4幢803室、4幢804室、5幢104室、6幢102室、6幢103室。
四至	东至襄安路，南至无开路，西至规划支路，北至状元府邸小区。
交通状况	周边乡村班车、市际班车在附近停靠，东近襄安路，交通便捷度一般。
周边状况	状元府邸、和谐花园、五洲雅苑、府苑、中央花园等住宅小区，附近有无为县实验小学（城西小区）、无为第四中学、大地幼儿园、无为县党校、惠民眼科医院等设施。
基础配套设施	达到“六通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通天然气及场地平整）。
公共配套设施	估价对象无为县实验小学（城西小区）、无为第四中学、大地幼儿园、无为县党校、惠民眼科医院等公共配套设施。

（三）估价对象实物概况

编号	房地坐落	房号	所在层/总层数	建筑面积（m ² ）
1	无为县无城镇誉秀佳苑（二期）	1幢1004	10/10，顶	152.36
2		2幢901	9/9，顶	170.65
3		3幢902	9/9，顶	164.57
4		3幢903	9/9，顶	164.57
5		4幢803	8/8顶	154.44
6		4幢804	8/8顶	154.7
7		5幢104	1/11	127.51
8		6幢102	1/11	126.21





9	6幢103	1/11	126.21
产权人	无为县誉秀置业有限公司		
房屋结构	钢混		
用途	住宅		
建成年代	2017年		
装修状况	估价对象外墙为防水涂料,塑钢窗,防盗门,于实地查勘之时,均未能进入室内,根据设定估价对象室内装修状况设定为毛坯。		
使用状况	于实地查勘之时,房地产估价师未能进入室内,室内使用状况不详。		
附属设施	供水、排水、强电、弱电、消防、电梯等。		
维护状况	估价对象建筑物经实地查勘,承重结构未见不均匀沉降,门窗完好,设备、管道现状良好,能正常使用,属于完好房。		

四、估价目的

为估价委托人依法处置估价对象提供价值参考依据而评估房地产的市场价值。

五、价值时点

本次评估的价值时点为实地查勘之日,即2019年8月21日,本次价值时点的选取是较接近于估价目的所要求的经济行为合理实现日期,并经委托方的同意。

六、价值类型

本次估价结论所指价格是估价对象于价值时点,采用公开市场价值标准而确定的客观合理价格。

公开市场价值,是估价对象经适当营销后,由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方,以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

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》(2007年8月30日中华



人民共和国主席令第 72 号)

2、《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日中华人民共和国主席令第 28 号)

3、《中华人民共和国拍卖法》(中华人民共和国主席令第 23 号)

4、《中华人民共和国物权法》(2007 年 10 月 1 日中华人民共和国主席令第 62 号)

5、《中华人民共和国资产评估法》(主席令第 46 号)

6、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990 年 5 月 19 日国务院令第 55 号)

7、《中华人民共和国房产税暂行条例》(1986 年 9 月 15 日国务院发布)

8、《财政部国家税务总局关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》(财税[2008]24 号)

9、《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改增值税的通知》(财税[2016]36 号)

10、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》(国发[1985]19 号)

11、《财政部国家税务总局关于扩大有关政府性基金免征范围的通知》(财税[2016]12 号)

(二) 部门规章、规范性文件、地方法规

1、《安徽省房地产估价管理办法》(建房字[1995]第 540 号)

2、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》



(法释〔2011〕21号)

3、《安徽省高级人民法院关于规范司法鉴定对外委托工作的若干意见》(皖高法〔2016〕324号)

4、《司法鉴定程序通则》(中华人民共和国司法部令第132号)

(三) 技术标准

1、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)

2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)

3、《安徽省房地产估价管理办法》(建房字〔1995〕第540号)

4、《房屋完损等级评定标准》(试行)(城住字〔1984〕第678号)

5、《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号)

(四) 委托人提供的有关资料(复印件)

1、《巢湖市人民法院对外委托审计、评估、鉴定委托书》【(2019)皖0181委字第00207号】

2、《证明》、《房屋分户平面图》

3、委托人提供其他的相关资料

(五) 估价方调查收集的资料

1、实地查勘资料

2、市场调查资料

3、房地产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,本次房地产估价工作应遵循以下估价原则: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。

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。估价机构和房地产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，房地产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、抵押权、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或者合同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

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法。估价方法的选择应根据《房地产估价规范》执行，根据当地该类房地产市场发育状况，并结合本次评估的估价目的等具体特点，本报告将采用比较法和收益法对估价对象进行估价。两种估价方法相互验证，最终综合确定其市场价值。

1、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案例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。该方法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

2、收益法：是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法，该方



法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。

十、估价结果

房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，利用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，最后确定估价对象在价值时点（2019年8月21日）的估价结果（不含二次装修价值）：

总价（人民币）：9474352 元

大写（人民币）：玖佰肆拾柒万肆仟叁佰伍拾贰元整

十一、注册房地产估价师及估价人员

姓名	注册号	签章	签章日期
顾杰	3220130012		2019年9月6日
程元明	3420110065		2019年9月6日
袁芳	估价人员		2019年9月6日

十二、实地查勘期

2019年8月21日

十三、估价作业期

2019年8月12日至2019年9月6日。



十四、估价报告应用的有效期

自估价报告出具之日起有效期为壹年。

十五、变现能力分析 & 风险提示

(一) 变现能力分析

1、估价对象的通用性。估价对象均为住宅用房，其建筑物形式和结构布局较合理，通用性较强。

2、估价对象的独立使用性。估价对象均为住宅用房，其使用不受其他房地产的影响，故独立使用性较强。

3、估价对象的价值量。一般地说，价值总量越小的房地产，购买所需的资金较少，越容易找到买家，变现能力就越强；估价对象建筑面积均较大，在无为县房地产市场上价值总量较大。

4、估价对象可分割转让性。根据合法用途和产权状况，估价对象只能按套转让，不能再进行分割转让。

5、在价值时点拍卖或者变卖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。

6、购买群体的心理：由于估价对象为涉案资产，可能会通过“拍卖或变卖”的方式予以资产处置；购买群体在购买时可能存在一定的排斥心理，一定程度上影响估价对象的处置变现。

7、拍卖处置的费用、税金种类



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、运输等实际支出的费用。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。

（二）风险提示

1、变现风险。估价对象若在价值时点拍卖或变卖，在正常情况下，其最可能实现的价格与评估价格可能有偏差，且短期内不易变现。

2、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。估价对象在特定的价值时点和特定的估价目的之前前提下的市场价值，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，提请执行人与被执行人注意估价对象价值的减损。

3、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变动，并对估价对象价值已产生明显影响时，委托人应及时聘请房地产估价机构重新确定其市场价值。



估价技术报告

一、实物状况描述与分析

1、土地实物状况描述与分析

土地实物状况描述	使用者	无为县誉秀置业有限公司	用途	住宅(设定)
	国有土地使用权取得方式	出让(设定)	所有者	国有
	宗地形状	较规则	地势地形	较平坦
	坐落	芜湖市无为县无城镇誉秀佳苑(二期)1幢1004室、2幢901室、3幢902室、3幢903室、4幢803室、4幢804室、5幢104室、6幢102室、6幢103室。		
	四至	东至襄安路,南至无开路,西至规划支路,北至状元府邸小区。		
	开发程度	经实地查勘确定该宗地基础设施已达到“六通一平”(通路、通电、通上水、通下水、通讯、通天然气及场地平整)。		
土地实物状况分析	综上所述,估价对象四至界限清晰,用途符合规划且为最佳用途,土地形状较规则便于利用,地势较平坦,该宗地基础设施已达“六通一平”,对估价对象房地产价值具有明显的提升作用。			

2、建筑物实物状况描述与分析

估价对象位于无为县无开路与襄安路交口西北侧,估价对象状况详见下表:

编号	房地坐落	房号	所在层/总层数	建筑面积(m ²)
1	无为县无城镇誉秀佳苑(二期)	1幢1004	10/10,顶	152.36
2		2幢901	9/9,顶	170.65
3		3幢902	9/9,顶	164.57
4		3幢903	9/9,顶	164.57
5		4幢803	8/8顶	154.44
6		4幢804	8/8顶	154.7
7		5幢104	1/11	127.51
8		6幢102	1/11	126.21
9		6幢103	1/11	126.21
产权人	无为县誉秀置业有限公司			
房屋结构	钢混			
用途	住宅			
建成年代	2017年			



装修状况	估价对象外墙为防水涂料, 塑钢窗, 防盗门, 于实地查勘之时, 未能进入室内, 根据设定估价对象室内装修状况设定为毛坯。
使用状况	于实地查勘之时, 房地产估价师未能进入室内, 室内使用状况不详。
附属设施	供水、排水、强电、弱电、消防、电梯等。
维护状况	估价对象建筑物经实地查勘, 承重结构未见不均匀沉降, 门窗完好, 设备、管道现状良好, 能正常使用, 属于完好房。
建筑物实物状况分析	综上所述, 估价对象适用于居住, 用途符合规划且为最佳用途, 设施设备良好, 经实地查勘成新率较新, 有助于估价对象的价值显化。

二、权益状况描述与分析

依据委托人提供的《证明》可知: 权利人均无为县誉秀置业有限公司, 总建筑面积为 1341.22 平方米, 用途均为住宅, 共 9 套住宅用房, 房屋结构均为钢混结构, 房屋建成年代均为 2017 年。

委托人未提供估价对象的《国有土地使用证》, 土地使用者无为县誉秀置业有限公司, 土地为国有, 根据假设: 土地用途为住宅, 土地使用权类型为出让, 土地出让最高年限为 70 年。

估价对象权益状况合法, 至价值时点存在查封他项权利。故至价值时点估价对象存在特殊限制, 不可以在房地产市场上自由交易, 对估价对象正常市场价值有影响。

三、区位状况描述与分析

1、位置状况

估价对象坐落于芜湖市无为县无城镇誉秀佳苑(二期) 1 幢 1004 室、2 幢 901 室、3 幢 902 室、3 幢 903 室、4 幢 803 室、4 幢 804 室、5 幢 104 室、6 幢 102 室、6 幢 103 室, 位于无为县无开路与襄安路交口西北侧。估价对象均朝南。

2、交通状况





估价对象乡村班车、市际班车在附近停靠，位于无为县无开路与襄安路交口西北侧，交通便捷度一般。

3、公共配套设施和基础设施状况

估价对象无为县实验小学（城西小区）、无为第四中学、大地幼儿园、无为县党校、惠民眼科医院等公共配套设施。

经实地查勘，区域内基础设施开发程度已达到“六通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通天然气及场地平整），且保证率较高，基础设施总体状况良好。

4、自然与人文环境状况

估价对象所在区域内无固定污染源，无明显粉尘和噪音污染，周边环境好，绿化及空气质量好，区域治安状况好，区域整体环境质量好，自然与人文环境好。

区位状况分析：随着城市的发展和该区域进一步规划完善，估价对象的房地产市场价格将有一定的升值空间。

四、市场背景描述与分析

1、宏观经济形势和相关政策简况

2018年以来，芜湖房地产在市委市政府的坚强领导下，以“安徽争五强、全国进百强”、加快建设“明珠之城”为目标，牢固树立创新、协调、绿色、开放、共享发展理念，深入实施产业强市、生态立市、双创驱动、城乡统筹四大战略，完成了各项既定目标任务，房地产市场呈现总体平稳、稳中有进的良好发展态势。

2、当地房地产市场总体状况



1. 商品房销售情况

1-6月，全市商品房销售面积255.19万平方米，同比下降47.85%；其中商品住房销售面积223.23万平方米，同比下降50.93%。市区商品房销售面积157.09万平方米，同比下降50.33%；其中商品住房销售面积135.51万平方米，同比下降53.75%。

2. 商品房批准预售情况

1-6月，全市批准商品房预售面积230.96万平方米，同比下降29.52%；其中商品住房批准预售面积217.09万平方米，同比下降28.27%。市区批准商品房预售面积120.17万平方米，同比下降29.69%；其中商品住房批准预售面积111.78万平方米，同比下降28.67%。

3. 市区商品房销售结构情况

1-6月，市区销售的商品房中，从购买人户籍来看，芜湖市区居民占89.53%，所辖四县居民占3.01%，安徽省其他城市居民占4.62%，省外居民占2.85%。

按购买户型来看，90平方米以下的户型占总销售面积的20.65%，90-120平方米的户型占44.77%，120-144平方米的户型占27.71%，144平方米以上的户型占6.87%。

市场背景分析：进入下半年，芜湖市坚持“房住不炒”定位，房地产市场延续上半年平稳健康发展的好态势。

从市场表现来看，需求方面，受近期土地市场持续升温的影响，市场预期有所提高，房地产市场依然保持较强的购买力，商品房销售面积



降幅继续收窄，其中全市同比降幅收窄 10.24 个百分点，市区同比降幅收窄 11.91 个百分点。

供应方面，整体推盘量有所增加，批准预售面积降幅继续收窄，其中全市同比降幅收窄 2.71 个百分点，市区同比降幅收窄 3.71 个百分点。价格方面，整体保持平稳，没有大起大落。

土地市场，7 月份市区成功出让 2 宗住宅用地，土地面积 12.88 万平方米（193.27 亩），成交金额 10 亿元，另需缴纳 2.5 亿元教育等基础及配套设施代建资金。

7 月 30 日中共中央政治局会议重申要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段。可以预期，在因城施策的调控思路下，下半年房地产市场将继续保持政策的连续性和稳定性，房地产市场整体将保持平稳走势。

五、最高最佳利用分析

估价对象现在的使用用途是在法律上许可的能获利最多的最有效地使用。故以维持估价对象现状持续使用为前提进行评估。

房地产估价应当以估价对象的最高最佳利用为前提进行估价。最高最佳使用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经充分合理论证，能使估价对象产生最高价值的使用。最高最佳使用分析真正体现了估价的客观性。衡量、判断估价对象房地产是否处于最高最佳利用方式，主要考虑以下方面：

1、合法性：即在法律（规划及相关政策法规）许可的前提下，不受估价对象现时使用状况的限制，而依照法律、法规、规划发展的方向



等，按照其法律许可的最优的利用方式进行估价。

2、技术可能性：即不能把技术上（建筑材料性能、施工技术手段等）无法达到的使用方式作为最高最佳利用。要在技术可能的前提下确定最高最佳利用方式进行估价。

3、经济可行性：即对于法律上允许、技术上可能的每一种使用方式，还要进行经济可行性检验。

4、价值是否最大：即在所有具有经济可行性的利用方式中，能使估价对象的价值达到最大的利用方式，才是最高最佳的利用方式。

5、土地与建筑物的均衡性，即以房地产内部构成要素的组合是否均衡来判断其是否处于最高最佳利用方式，也就是说，估价时把建筑物与土地区位是否相匹配、是否具有投资集约度的因素考虑进去。

6、房地产与周围环境的协调性：即以房地产与外部环境是否均衡或协调来判断其是否处于最高最佳利用方式，也就是说，估价时按房地产与其周围环境相协调能获得大量外部经济效益的最佳用途进行估价。

在房地产的最高最佳价值利用方式的选择上，价值最大的为商业，其次为住宅。但最高最佳价值得最大必须是在合法的基础上进行，其利用前提为合法使用。

在合法前提下的最高最佳利用是使房地产获利最大的利用方式。鉴于估价对象是符合城市规划并取得了合法的产权证件的房地产，根据现状及估价目的分析，待估房地产的法定规划和实际用途为住宅用房，房地产使用合法有效。实际使用过程中土地与建筑物的均衡性较好，房地产与周围环境的协调性也较优，按照最高最佳利用原则本报告中以估价



对象的法定用途为准。

六、估价方法适用性分析

（一）估价方法适用性分析

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法。估价方法的选择应根据《房地产估价规范》执行，根据当地该类房地产市场发育状况，并结合本次评估的估价目的等具体特点，对上述估价方法做如下选择：

1、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案例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。该方法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

本次评估中，经调查与估价对象类似房地产市场交易较为活跃，可将比较法作为基本的估价方法。

2、收益法：是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法，该方法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。

估价对象为具有收益性的物业，同一供需圈内类似物业租赁市场活跃，相关收益资料易于搜集，故收益法可作为另一种估价方法。

3、假设开发法：是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的



价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。该方法在形式上是测算新开发的房地产（如新建商品房）价值的成本法的“倒算法”，该方法适用于一个待开发或未完成的房地产开发项目（纯土地或在建工程等）通过测算正常开发完毕后的市场价值，然后扣除剩余开发任务的正常投入，即得出待估房地产价值的方法。

本次评估中，估价对象属于已建成的物业，规划及设计用途明确；且本次估价目的是为委托人依法处置估价对象提供价值参考依据，本次评估以保持现状为前提，即无重新改造或重新开发的必要，即不适用此方法进行评估。

4、成本法：是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。成本法的典型估价对象是土地与建筑物的合体（即现房），其价值等于土地的重新购建价格加上建筑物的重新购建价格减去建筑物的折旧。其中土地的重新购建价格可采用比较法、基准地价系数修正法或成本法等估价方法进行求取；建筑物重新购建价格可采用成本法进行求取。该方法适用于不完善或狭小市场上无法运用比较法或收益法进行估价的房地产。

其计算公式为：成本法=土地的重新购建价格+建筑物的重新构建价格-建筑物折旧

由于成本法从房地产成本考虑，成本的各项构成与目前的市场价格变化出入较大（在目前房地产的开发和建设中，成本的隐性支出较多，难以客观确定，不能反映真实的支出，政府发布的成本标准有一定的滞



后)，对于住宅型房产一般不适用成本法。

综上所述，本报告将采用比较法和收益法对估价对象进行评估。两种估价方法相互验证，最终综合确定其市场价值。

（二）估价技术路线

A、比较法的技术路线

- 1、选取可比案例；
- 2、建立比较基础；
- 3、进行交易情况、市场状况、房地产状况（包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整）；

4、算出估价对象价格。

B、收益法的技术路线

- 1、确定净收益；
- 2、报酬率 r 的确定；
- 3、年增长率的确定；
- 4、确定收益年限；
- 5、计算收益价值。

七、估价测算过程

本次评估以誉秀佳苑（二期）6幢103室测算过程进行演示：

（一）比较法

1、比较法

比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对



象的客观合理价格或价值的方法。

基本公式：

$$\text{比准价格} = \frac{\text{可比实例交易价格}}{\text{交易情况修正系数}} \times \frac{\text{市场状况修正系数}}{\text{市场状况修正系数}} \times \frac{\text{区位状况修正系数}}{\text{区位状况修正系数}} \times \frac{\text{实物状况修正系数}}{\text{实物状况修正系数}} \times \frac{\text{权益状况修正系数}}{\text{权益状况修正系数}}$$

(1) 选取可比实例

选择与估价对象属于同一供求区域内的三个近期已发生交易的类似房地产作为可比实例。列表描述如下：

比较因素条件说明表

实例项目	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
名称	无为县无城镇誉秀佳苑(二期)6幢103室	状元府邸	状元府邸	五洲雅苑	
位置	襄安路	襄安路	襄安路	襄安路	
位置图	见附件	见附件	见附件	见附件	
类型	住宅	住宅	住宅	住宅	
交易日期	---	近期	近期	近期	
交易价格 (元/平方米)	---	7438	7273	8571	
区位状况	距县级中心距离(km)	1.8	1.8	1.4	
	交通便捷程度	较便捷	较便捷	较便捷	
	道路通达度	较好	较好	较好	
	公共配套设施完备度	较完备	较完备	较完备	
	环境状况	较好	较好	较好	
	景观状况	较好	较好	较好	
	区域氛围	较好	较好	较好	
	朝向	朝南	朝南	朝南	
楼层	1/11	6/18	1/18	10/26	
实物状况	建筑结构	钢混	钢混	钢混	
	建筑年代(年)	2017	2017	2017	2015
	建筑面积(m ²)	126.21	121	121	140
	内部装修程度	毛坯(设定)	毛坯	毛坯	精装
	内部格局	较合理	较合理	较合理	较合理
	物业管理	一般	一般	一般	一般
	基础设施设备完备度	较完备	较完备	较完备	较完备
	学区	较好	较好	较好	较好



F、景观状况：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准，每个等级修正 1；

G、区域氛围：主要指该区域的功能性、住宅聚集度及周边楼盘档次。分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准，每个等级修正 2；

H、朝向：分为朝南、朝东或朝西、朝北三个等级，以估价对象的朝向为基准，每个等级修正 2；

I、楼层：估价师调查无为县房地产市场并询问周边同类物业，分析得知高层、小高层的房产楼层越高价格越高（除顶楼和个别楼层外），以估价对象所在楼层为基准，做综合修正；

6、实物状况修正

房地产估价师根据实地查勘和所掌握的资料，对三个可比实例与估价对象的实物状况因素进行修正。

实物状况因素包括：

A、建筑结构：分为钢混、砖混、砖木三个等级，以估价对象为基准，每个等级修正 2；

B、建筑年代：以估价对象的建筑年代为基准，每相差一年修正 0.5；

C、建筑面积：分为面积小、面积较小、面积适中、面积较大、面积大五个级别，结合目前无为县的住宅房地产销售市场行情，建筑面积的等级以面积适中为优，面积较小、较大为较优，面积小、面积大为一般。以估价对象为基准并结合估价对象与可比实例的具体面积差综合修正；



D、内部装修程度：分为精装修、中等装修、简单装修、毛坯房四个等级，以估价对象的装修状况为基准，每个等级修正 3；

E、内部格局：分为合理、较合理、一般、较不合理、不合理五个等级，以估价对象的内部格局为基准，每个等级修正 2；

F、物业管理：分为有且管理好、有且管理较好、有且管理一般、有且管理较差、无物业管理五个等级，以估价对象的物业管理为基准，每个等级修正 2；

G、基础设施完备度：以估价对象所在区域基础设施状况为基准，可比实例所在区域基础设施状况相对与标准每增加或减少“二通”，相应修正 3；

H、学区：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准进行综合修正。

7、权益状况修正

房地产估价师根据实地查勘和所掌握的资料，对三个可比实例与估价对象的权益状况进行修正。

A、土地剩余使用年期：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”。故土地剩余年期无需修正；

B、规划限制：分为有规划限制、无规划限制两个等级，以估价对象为标准，每个等级修正 2；

C、土地性质：分为国有划拨和国有出让两种。以估价对象为基准，相应修正 1；



D、租约限制：分为有租约限制和无租约限制两种。有租约限制的话，估价对象在一定时期无法随着市场租金的变动而随之变动，无租约限制在一定时期内估价对象有自由支配的权利。以估价对象为基准，与其相反则相应修正 2。

根据因素条件说明表中，估价对象与可比实例的因素情况对比分析并量化比较指数，编制比较因素条件指数表，见下表：

比较因素条件指数表

估价对象及比较案例修正项目		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
成交价格 (元/m ²)		—	7438	7273	8571
交易情况		100	100	100	100
市场状况		100	100	100	100
区位状况	距市级中心距离 (km)	15	15	15	15
	交通便捷程度	15	15	15	15
	道路通达度	10	10	10	10
	公共配套设施完备度	10	10	10	10
	环境状况	8	8	8	8
	景观状况	8	8	8	8
	区域氛围	12	12	12	12
	朝向	10	10	10	10
	楼层	12	17	12	17
合计		100	105	100	105
实物状况	建筑结构	10	10	10	10
	建筑年代	10	10	10	9
	建筑面积	10	10	10	9
	内部装修程度	15	15	15	24
	内部格局	10	10	10	10
	物业管理	10	10	10	10
	基础设施设备完备度	15	15	15	15
	学区	20	20	20	20
合计		100	100	100	107
权益状况	土地剩余年限	30	30	30	30
	规划限制	20	20	20	20
	土地性质	30	30	30	30



比较因素条件指数表

估价对象及比较案例修正项目		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
租赁价格 (元/m ² ·月)		—	14	11	12
出租情况		100	100	100	100
出租日期		100	100	100	100
区位状况	距市中心距离	15	15	15	15
	基础设施完善度	15	15	15	15
	公用设施完善度	15	15	15	15
	交通状况	20	20	20	20
	朝向	20	20	20	20
	环境状况	15	15	15	15
合计		100	100	100	100
实物状况	建筑结构	10	10	10	10
	装修设施	20	23	23	23
	住宅类型	15	15	15	15
	内部格局	15	15	15	15
	新旧程度	10	10	10	10
	建筑面积	15	16	15	15
	物业管理	15	15	15	15
合计		100	104	103	103

E、比准租金测算过程详见下表

比较因素修正系数及结果表

估价对象及比较案例修正项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
租赁价格 (元/m ² ·月)	14	11	12
出租情况	1.0000	1.0000	1.0000
出租日期	1.0000	1.0000	1.0000
区位状况	1.0000	1.0000	1.0000
实物状况	0.9615	0.9709	0.9709
比准租金 (元/m ² ·月)	13	11	12
结果 (元/m ² ·月)	12		

说明：三个可比实例成交租金经过出租情况修正、出租日期修正、区位状况修正、实物状况修正后差距不大，因此采用取三者算术平均数的方法求得比准租金作为估价对象的潜在客观租金。计算公式：平均比准租金 = (A+B+C) / 3

②确定租约限制

根据假设，本次评估设定无租约限制。



③确定可出租面积比率

经过房地产估价师调查，无为县目前房地产租赁市场均以建筑面积出租并计算租金，建筑面积以产权证登记的面积为准；故本次评估中可出租面积即为估价对象的建筑面积，即可出租面积比率为 100%。

④确定空置和收租损失

经过房地产估价师实地查勘及调查，估价对象所处区域周边同类物业的出租率在 92%-98%之间，收租损失是指租出的面积因承租人拖欠租金，包括延迟支付、少付或不付租金造成的收入损失。空置和收租损失通常是按照潜在毛租金收入的一定比例估算。房地产估价师根据对无为县同类物业出租率的调查及对未来市场状况的预期分析，综合确定估价对象空置和收租损失为 2%。

⑤确定其他收入

其他收入一般指租赁保证金或押金的利息收入以及例如写字楼中设置的自动售货机、投币电话等获得的收入。在本次房屋租赁过程中表现为租约期限内所产生的利息收入，再无其他获得。根据无为县范围内的房屋出租情况调查得知，在租赁双方签约之日，承租方需要向出租方支付一定数量的押金，一般为一个月的租金。租约自然终止之日，依照租赁合同，押金可退还承租方，但在租约期限内，由押金所产生的利息收入归出租方所有。

于价值时点中国人民银行公布的一年期存款利率为 1.5%，估价对象押金为一个月 12 元/平方米，即：

$$\text{年其他收入} = 12 \times 1.5\% = 0.18 \text{ 元/平方米}$$



⑥年有效毛收入

年有效毛收入=年租金(元/平方米·年)×可出租面积比率×(1-空置和收租损失)+其他收入

$$=12 \times 12 \times 100\% \times (1-2\%) + 0.18$$

$$=141.30 \text{ 元/平方米}$$

⑦估算估价对象的正常年运营费用

运营费用包括维修费、管理费、保险费、税金和租赁费用等。

A、维修费，按照行业的正常标准，维修费的取值范围一般为建筑物重置价格的1%-3%，根据估价对象的具体特点，此次取费标准确定为2%；房地产估价师参照《安徽省建设工程补充定额估价表》及当前无为县同类建筑造价行情信息，并结合估价对象具体结构、装修和设备情况，综合确定房屋重置价格为2200元/平方米。

维修费=建筑物重置价格×维修费率

$$=2200 \times 2\%$$

$$=44 \text{ 元/平方米}$$

B、管理费：管理费是指房屋出租过程中发生的物业管理费用、人员工资、福利等。按照行业的正常标准，管理费的取值范围一般为年租金(有效毛收入)的2%-4%，根据估价对象的具体特点，此次取费标准确定为3%。

管理费=年有效毛收入×管理费率

$$=141.30 \times 3\%$$

$$\approx 4.24 \text{ 元/平方米}$$



度纳税的季度销售额或营业额不超过 30 万元) 免征教育税附加;

地方教育费附加: 根据《关于扩大有关政府性基金免征范围的通知》(财税[2016]12 号), 按月纳税的月销售额或营业额不超过 10 万元(按季度纳税的季度销售额或营业额不超过 30 万元) 免征地方教育税附加;

根据估价师实地调查, 其房屋租金是出租方净得租金, 不含相关税费, 故本次评估不考虑税费, 则

$$\text{税金}=0$$

E、租赁费用

租赁费用是指委托房地产经纪机构出租, 房地产经纪机构向出租人收取的佣金, 按照行业标准, 租赁费用的取值范围一般为年有效毛收入的 1%-3%。根据估价对象的具体特点, 此次按 2% 计取, 即:

$$\text{租赁费用}=\text{有效毛收入} \times 2\%$$

$$=141.30 \times 2\%$$

$$\approx 2.83 \text{ 元/平方米}$$

$$\text{运营费用}=\text{A}+\text{B}+\text{C}+\text{D}+\text{E}=52.77 \text{ 元/平方米}$$

⑧求取估价对象的净收益

$$\text{净收益}=\text{有效年毛收入}-\text{年运营费用}$$

$$=141.30-52.77$$

$$=88.53 \text{ 元/平方米}$$



(2) 报酬率 r 的确定

本次报酬率的确定为累加法, 以安全利率加风险调整值作为报酬率。



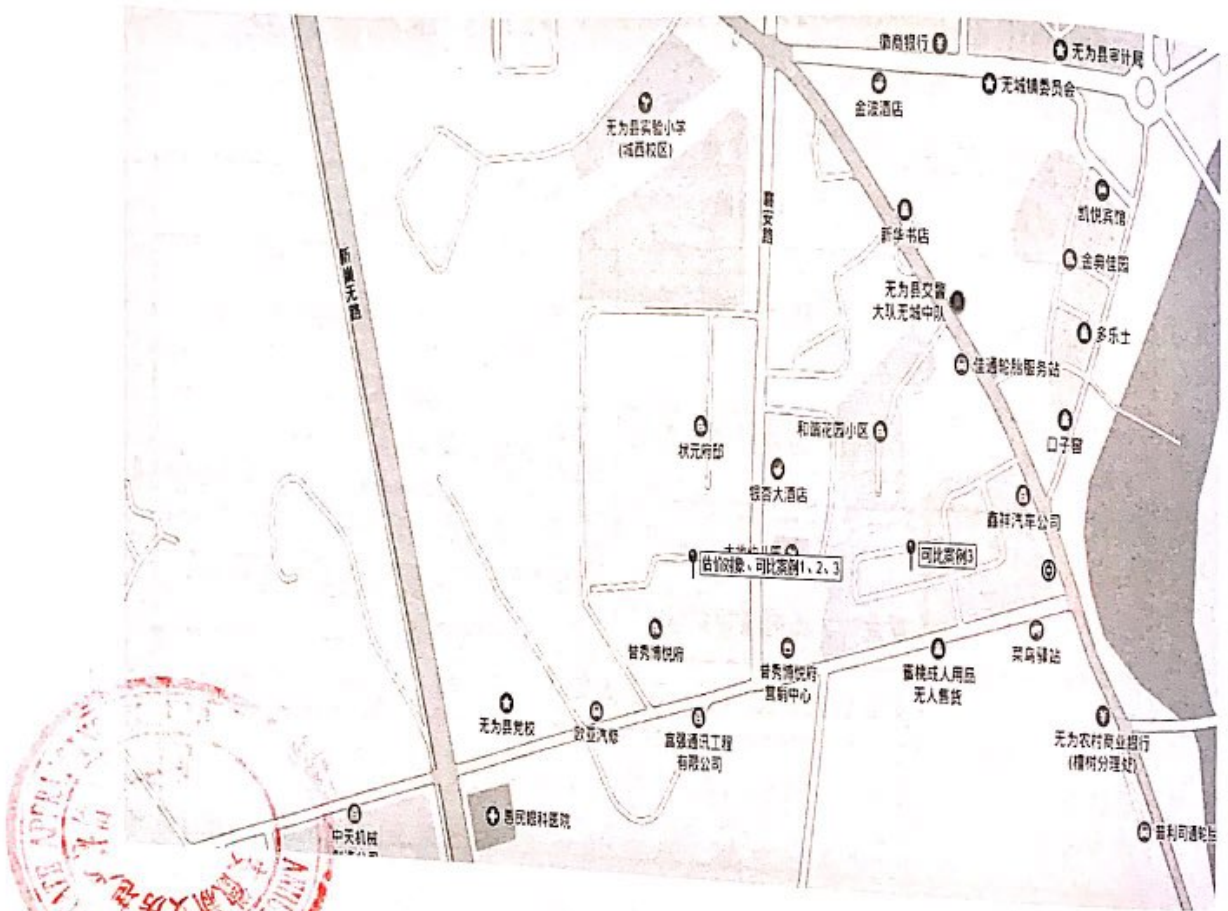
巢湖市人民法院对外委托审计、评估、鉴定委托书

案号：(2019)皖0181委字第00207号

委托单位	巢湖市人民法院	联系电话	82172656、13705652878
委托日期	2019-8-12	联系人	邱法官
受委托单位	安徽新安房地产评估有限公司	承办法官	郑法官 13865291291
受委托事项简介	案由 民间借贷纠纷	申请人	唐述铁、王力生, 13805659763 13705656436
		被申请人	无为县誉秀置业有限公司, 18305651250
是否首次委托: (是; 否) 系第 1 次委托			
委托材料 民事调解书及房产信息			
委托事项 对无为县誉秀置业有限公司所有的位于无为县誉秀佳苑二期 1#1004, 2#901, 3#902、903, 4#803、804, 5#104, 6#102、103 房产的现有市场价值予以评估。			
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 10 个工作日内出具报告; 期间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、专业人员有依法出庭宣读结论报告并回答相关提问的义务。			
委托单位: (签名或盖章)	受委托单位:		
 2019年8月12日			

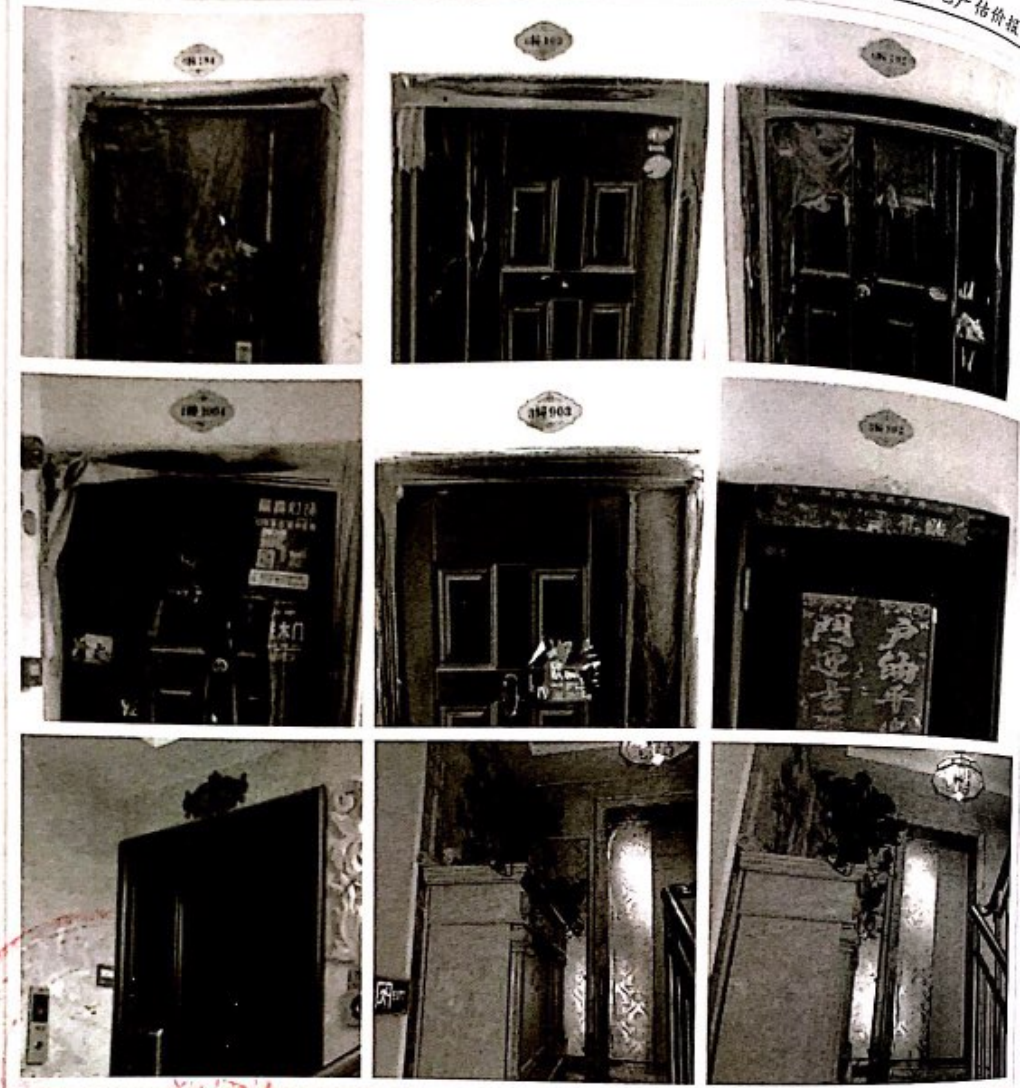


估价对象及可比案例位置图：



估价对象相关的照片





证 明

经查：无为县誉秀置业有限公司名下位于无为县誉秀佳苑二期，1#1004、2#901、3#902、903、4#803、804、5#104、6#102、103、7#101、102、103、104、202、203、204、501、502、603、1001、1004、1102、8#101-114、201、301、401、501-528 的房产、共 67 套房产，在我中心无办证记录，特此证明。

组织机构代码：75098571—8

电话：0553——6327804

任莹琦
以上67套房产已查封。
丁林
2019年7月8日



房地产勘查表(司法鉴定)

4# 803
4# 804
5# 104
6# 102
6# 103

估价对象	无为县无城镇誉秀佳苑(二期) 1# 1004, 2# 901, 3# 902				
坐落	无为县无开路与无安路交口西北角				
建成年代	2017年	楼层	位于 层共 层		
用途	住宅	权利状况	已查封		
临路状况	无安路	平面布局	未能进入室内 不详		
建筑结构	(1) 混 (2) 混合 (3) 砖木 (4) 其他				
建筑面积	平方米	层高	28.	米	
相关资料	租赁情况	无租赁	不考虑租约限制		
		有租赁	提供租赁合同(内容详见合同) 未提供租赁合同		
	产权资料	房地产权证	国有土地证	房地产他项权证	其他
		\	\	\	证明, 平函
个别因素	墙体	外墙 防水涂料	内墙	未能进入室内	
	门	防盗门	窗	塑钢窗	
	自来水	√	电	√	
	电话	√	宽带	√	
	厨房	未能进入室内	卫生间	未能进入室内	
	地面	未能进入室内	燃气	√	
	其他				
区域因素	四至	东无安路 南无开路 西无开路 北无安路			
	繁华程度	一般			
	交通便捷度	便捷度一般			
	环境景观	较优			
	其它				

委托方: 未到现场

申请人: 王力生 唐述铁

被申请人: 未到现场

勘查人: 王力生 唐述铁

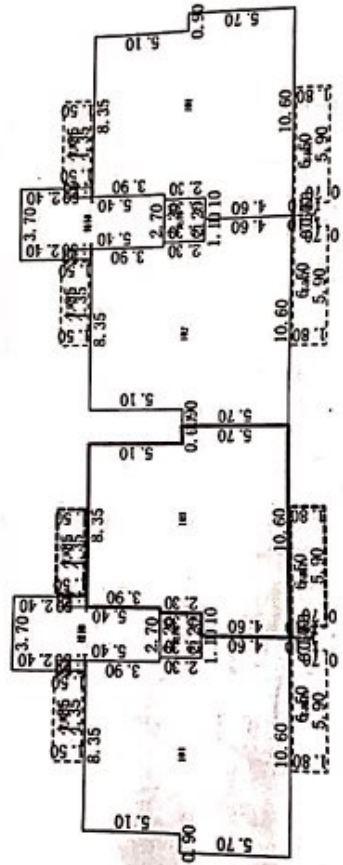


房屋分户平面图 (实测)

图幅号:	无为县无城镇普秀佳苑(二期)6幢103室		
座落:	住宅	结构:	钢混
用途:	住宅	单元数:	
幢号:	6幢	总层数:	11
户室号:	103	所在层次:	1

绘图员:	张枝兵
校对员:	季坤
一级检查:	季坤
二级检查:	韦胜权

建成年份:	2017	套内面积:	111.00
总层数:	11	分摊面积:	15.21
所在层次:	1	建筑面积:	126.21



(盖章)

103 平面图

备注: 户与户之间的隔墙、楼板及公用建筑之间的隔墙、外墙(包括山墙)均为共有。

比例尺 1:300

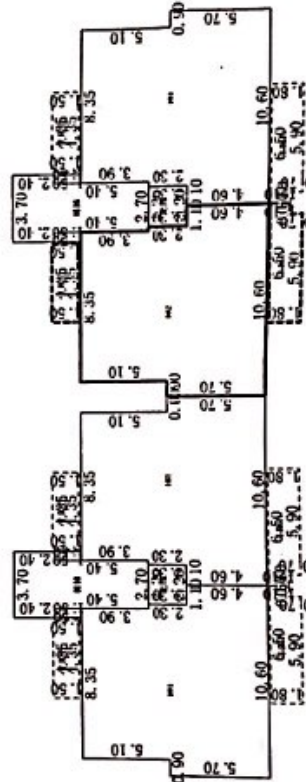
打印日期: 2019年07月09日



无为县精良房地测绘队

房屋分户平面图 (实测)

图幅号:	无为县无城镇誉秀佳苑(二期)6幢102室				
座落:	住宅	结构:	钢筋混凝土	绘图员:	张枝兵
用途:	6幢	单元数:	11	校对员:	季坤
幢号:	102	所在单元:	1	一级检查:	季坤
				二级检查:	牛雁权
		建成年份:	2017	套内面积:	111.00
		总层数:	11	分摊面积:	15.21
		所在层次:	1	建筑面积:	126.21



(盖章)

平面图

102

比例尺 1:300

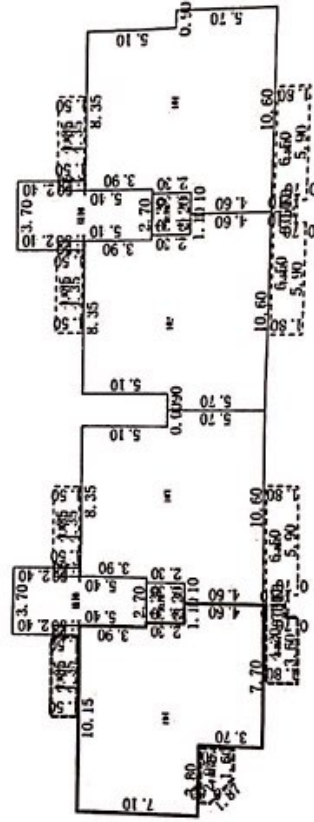
备注: 户与户之间的隔墙、楼板及公用建筑之间的高墙(包括山墙)均为共有。

打印日期: 2019年07月09日



房屋分户平面图 (实测)

田赋号:	无为县无城镇普秀佳苑(二期)5幢104室				
用途:	住宅	结构:	钢筋混凝土	建成年份:	2017
幢号:	5幢	单元数:		总层数:	11
户室号:	104	所在单元:		所在层数:	1
套内面积:	111.55	分摊面积:	15.96	建筑面积:	127.51
绘图员:	张枝兵		校对员:	季坤	
	一级检查:		季坤		
	二级检查:		韦胜权		



(盖章)

平面图

104

比例尺 1:300

备注: 户与户之间的隔墙、梯板及公用建筑之间的隔墙、外墙(包括山墙)均为共有。

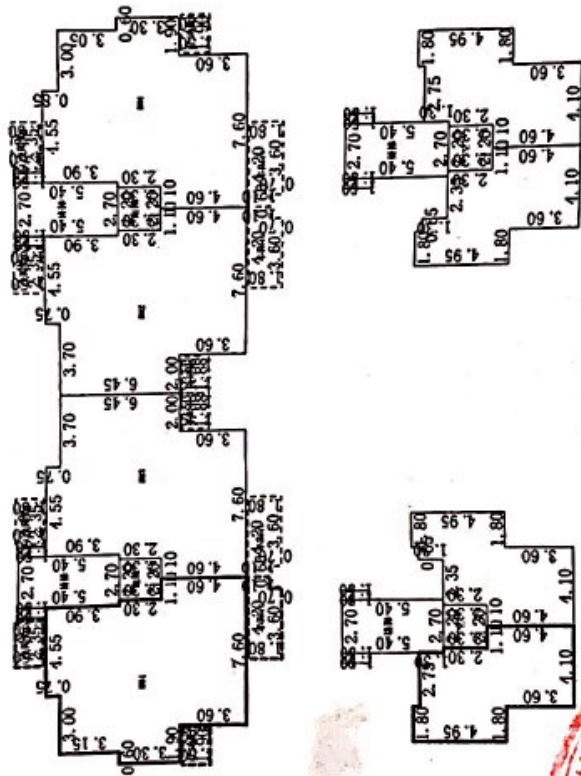
打印日期: 2019年07月09日



无为县精良房地产测绘队

房屋分户平面图 (实测)

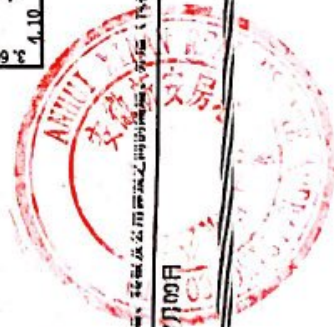
图幅号:					绘图员:	张枝兵	
座落:	无为县无城镇誉秀佳苑(二期)4幢804室	建成年份:	2017	套内面积:	128.38	校对员:	季坤
用途:	住宅	结构:	钢混	分摊面积:	26.32	一级检查:	季坤
幢号:	4幢	单元数:	8	建筑面积:	154.70	二级检查:	韦胜利
户室号:	804	所在单元:	8.顶				



平面图

804

比例尺 1:300



打印日期: 2019年07月09日

(盖章)

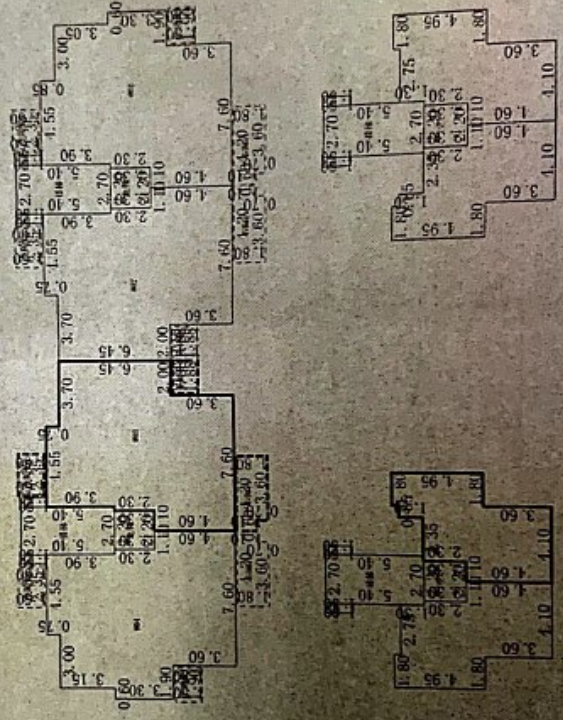




房屋分户平面图 (实测)

图幅号: 无为县无城镇誉秀佳苑(二期)4幢803室

座落:	无为县无城镇誉秀佳苑(二期)4幢803室	结构:	砖混	建成年份:	2017	套内面积:	128.16	绘图员:	张校兵
用途:	住宅	单元数:	8	总层数:	8	分摊面积:	26.28	校对员:	季坤
幢号:	4幢	所在单元:	803	所在层次:	8,项	建筑面积:	154.44	一级检查:	季坤
户室号:	803							二级检查:	季胜利



(盖章)



备注: 户与户之间的隔墙、楼梯及公用建筑之间的高墙、外墙(包括山墙)均为共有。

打印日期: 2019年07月09日

