

致估价委托人函

宣城市宣州区人民法院：

我们接受贵方【（2020）宣法鉴委字第 198 号】的委托，对位于芜湖市弋江区长江现代城 12#楼 1-1303 室成套住宅用房市场价值进行评估。

本次评估的估价目的是为人民法院确定财产处置参考价而评估房地产市场价值。

估价对象于价值时点登记状况如下：

《房地产信息登记状况一览表》

房屋坐落	权证号	房屋所有权人	规划用途	权利性质	房屋结构	所在层/地上层数	建筑面积 (m ²)	分摊土地面积 (m ²)	土地使用期限	房屋共有情况
芜湖市弋江区长江现代城 12#楼 1-1303	皖（2016）芜湖市不动产权第 0045328 号、皖（2016）芜湖市不动产权第 0045327 号	陈立芳 王正双	住宅	出让/商品房	钢混	13/26	129.02	/	2001 年 11 月 22 日起 2051 年 11 月 21 日止	共有

本次估价的价值时点为 2021 年 3 月 2 日（即现场查勘之日）。

估价人员根据本次估价目的，遵循估价原则，对估价对象进行了实地查勘并广泛收集了市场信息和估价对象资料，经综合分析，运用比较法，全面分析了影响估价对象价值的各项因素，经过细致慎密的测算和分析、判断，确定估价对象在价值时点的估价结果为（币种：人民币）：

估价对象于价值时点可实现的市场价值单价为：13500 元/m²，总价为：174.18 万元，大写：壹佰柒拾肆万壹仟捌佰元整。

注：本报告估价结果以“估价的假设和限制条件”为前提，请报告使用人使用本报告前认真阅读。估价对象的详细描述和估价过程及有关说明，详见《房地产估价结果报告》和《房地产估价技术报告》。



安徽金阳房地产估价有限公司（签章）

法定代表人：

2021 年 3 月 10 日

陈莉印



房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托人名称：宣城市宣州区人民法院

地 址：安徽省宣城市烟雨路与卜村北路交叉口

二、房地产估价机构

名称：安徽金阳房地产估价有限公司

地址：安徽省合肥市高新区明珠大道 198 号 E6 栋 1 楼

法人代表：陈莉莉

估价机构备案等级：一级

证书编号：GA191007

统一社会信用代码：91340100748929995A

有效期限：2019 年 5 月 5 日至 2022 年 5 月 4 日

三、估价目的

本次评估的估价目的是为人民法院确定财产处置参考价而评估房地产市场价值

四、估价对象

（一）估价对象概况

名称	芜湖市弋江区长江长现代城 12#楼 1-1303 室住宅		
房屋坐落	芜湖市弋江区长江长现代城 12#楼 1-130		
房屋所有权人	产权人为陈立芳、王正双，共同共有	规划用途	住宅

（二）土地基本状况

四至	东至中山南路、南至三潭路、西至长江南路、北至宗地界址	形状	较规则
土地使用期限	2001 年 11 月 22 日起 2051 年 11 月 21 日止	权利性质	出让
开发程度	宗地红线外已达“六通”（通路、供水、排水、通电、通气、通讯），宗地红线内六通。		



(三) 建筑物基本状况

建筑结构	钢混	建筑面积 (m ²)	129.02	建成年代	2009
层数/总层数	13/26F	权利性质	商品房	层高	正常
使用及维护状况	估价对象目前为住宅用房, 房屋主体结构完好, 维护保养较好				
设施设备	估价对象所在建筑物配套等设施设备良好				
装饰装修	建筑外墙为墙面砖, 入户门防盗门, 彩钢窗; 室内客厅、餐厅和房间: 地面为木地板, 墙面为乳胶漆, 顶棚为吊顶; 厨房: 地面为防滑地砖, 墙面为面砖, 顶棚为铝扣板吊顶; 卫生间: 地面为防滑地砖, 墙面为面砖, 顶棚为铝扣板吊顶, 卫生设备齐全。				
新旧程度	估价对象综合成新率约八成新, 外部结构构件完好, 现状较好, 可以正常使用。属于完好房。				

五、价值时点

本次评估价值时点为 2021 年 3 月 2 日(即现场查勘之日)。

六、价值类型

本次评估价值为估价对象房地产市场价值。

七、估价原则

根据估价委托, 结合估价对象的有关情况, 遵循估价工作独立客观公正原则、合法原则, 最高最佳使用原则, 替代原则, 价值时点原则。

1、独立、客观、公正原则: 估价机构具有完全独立性, 站在中立的立场上, 不受外部干扰因素影响, 从实际出发, 评估出公平合理的价值。

2、合法性原则: 即要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。

3、最高最佳利用原则: 即以估价对象用于最高最佳使用为前提, 最高最佳利用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行, 经过充分合理的论证, 使估价对象价值最大的一种最可能利用。

4、替代原则: 即在同一市场, 具有相同使用价值的估价对象, 应具有同一价格。同一供求范围内, 在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用, 其价格会在某种程度上趋于一致。

5、价值时点原则: 即要求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。

八、估价依据



房地产估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 实物状况描述与分析

1、土地实物状况：

(1) 土地座落：芜湖市弋江区长江长现代城 12#楼 1-1303 住宅所属土地：

(2) 土地用途：根据估价委托人提供的《房地产权登记信息》及其《房屋分屋分户平面图》，估价对象所占用土地规划用途为住宅：

(3) 土地面积：根据估价委托人提供的《房地产权登记信息》及其《房屋分屋分户平面图》，估价对象所在宗地面积未登记：

(4) 四至：根据估价人员现场查勘，估价对象所在宗地现状四至为：东至中山南路、南至三潭路、西至长江南路、北至宗地界址：

(5) 估价对象所在宗地形状较规则，水文状况良好，工程地质条件良好，无不良地质现象，估价对象现状已完成开发建设，土地利用程度较好：

(6) 开发程度：估价对象所在区域宗地外现状市政基础设施达到“六通”，宗地内为六通：

估价对象土地实物状况较好，所在土地形状较规则，场地地势较平坦，地质条件良好，基础设施较完备，对估价对象房地产价格有正向提升影响。

2、建筑物实物状况：

该估价对象为芜湖市弋江区长江长现代城 12#楼 1-1303 室，估价对象所在建筑物总建筑层数为 26 层，建筑面积 129.02 平方米。

(1) 建筑规模：估价对象建筑面积为 129.02 平方米；

(2) 建筑结构：估价对象所在建筑为钢混结构；

(3) 设施设备：设施设备状况良好；

(4) 建筑外观：估价对象所在建筑外墙为墙面砖；

(5) 装饰装修：室内客厅、餐厅和房间：地面为木地板，墙面为乳胶漆，顶棚为吊顶；厨房：地面为防滑地砖，墙面为面砖，顶棚为铝扣板吊顶；卫生间：地面为防滑地砖，墙面为面砖，顶棚为铝扣板吊顶，卫生设备齐全；

(6) 层高：估价对象层高为正常层高；



- (7) 停车位：估价对象所在区域有地下停车场，地面停车位，停车位较充足；
- (8) 建筑功能：估价对象用途为住宅；
- (9) 物业管理：估价对象所在小区有物业公司进行管理；
- (10) 工程质量：经估价人员现场查勘，估价对象房屋承重结构尚好，工程质量较好。

(11) 新旧程度：估价对象建成于 2009 年，钢混结构的非生产用房经济耐用年限为 60 年，价值时点建筑物剩余经济耐用年限为 48 年；土地使用期限于 2051 年 11 月 21 日止，至价值时点，土地剩余使用年限为 30.71 年，建筑物的剩余耐用年限长于土地的剩余使用年限。按相关规定，钢混结构的建筑物残值率为 0%，则建筑物的成新率采用直线法公式计算如下：

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= [1 - (1 - \text{残值率}) \times \text{建筑物已使用年数} / \text{建筑物耐用年限} \times 100\%] \\ &= 1 - 12 / (12 + 30.71) \times 100\% \\ &= 72\% \end{aligned}$$

估价对象无功能性及外部性折旧，注册房地产估价师根据现场勘查及建筑物维护保养状况可知，估价对象于价值时点的房屋主体结构完好，维护保养较好，最终综合确定其成新率为 80%，约八成新，为完好房，对估价对象的价值产生有利影响。

综上：估价对象建筑物实物状况较好，能满足其现状用途需要，不存在影响房地产价格的设计或功能等方面的缺陷。

（二）权益状况描述与分析

1、土地权益状况

土地所有权为国家所有，根据估价委托人提供的《房地产权登记信息》及其《房屋分屋分户平面图》，估价对象所占土地权利性质为出让，规划用途为住宅，土地使用期限为 2001 年 11 月 22 日起 2051 年 11 月 21 日止，分摊的土地使用权面积信息未证载。

2、建筑物权益状况

根据估价委托人提供的《房地产权登记信息》及其《房屋分屋分户平面图》等资料，结合估价人员的现场勘察，房地产权利人为陈立芳、王正双，共同共有，权利性质为商品房，用途为成套住宅，估价对象所在建筑物总层数为 26 层，估价对象所在层为 13 层，房屋结构为钢混，估价对象建筑面积为 129.02 平方米。



(三) 区位状况描述与分析

估价对象位置示意图:



1、位置状况:

估价对象地理位置为芜湖市弋江区长江长现代城 12#楼 1-1303, 东至中山南路、南至三潭路、西至长江南路、北至宗地界址。

2、交通状况:

估价对象附近有 4、8、13、14、2、18、27 路等多路公交车, 道路通达度较高, 出行较方便。

3、商住繁华度:

周边有芜湖市第二十四中学、芜湖市延安小学、柳春小学、芜湖市第三中学、世纪华联超市、兴安超市、徽商银行、中国工商银行、中国光大银行、兴业银行、三潭菜市场、芜湖市第二人民医院等基础设施和公共设施, 周边住宅紧密度较高, 附近有伟星金域蓝湾、江岸明珠西苑等住宅小区, 区域商住繁华度较好。

4、环境状况:

自然环境: 该小区临长江景观, 植被及树木绿化率较高, 空气清洁, 整体环境整洁, 无明显的污染源。

人文环境景观: 该区域居住人口素质较高, 人文环境较好。

5、外部配套设施状况:

基础配套: 地块外基础配套已达到“六通一平”给水、排水、通电、通路、通讯、通燃气以及场地平整, 基础设施完善。

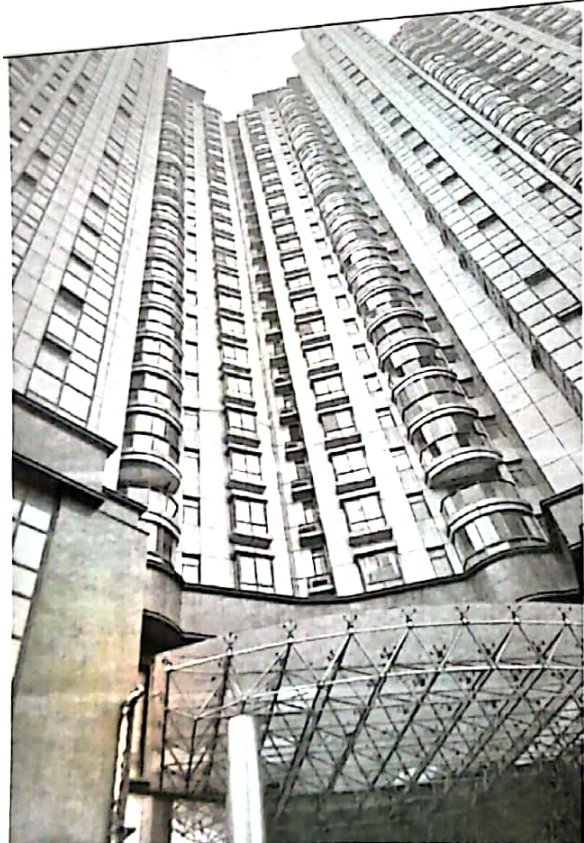
公用服务设施: 该区域周边有幼儿园、小学、中学、银行等公用服务设施, 公共服务设施较齐全。



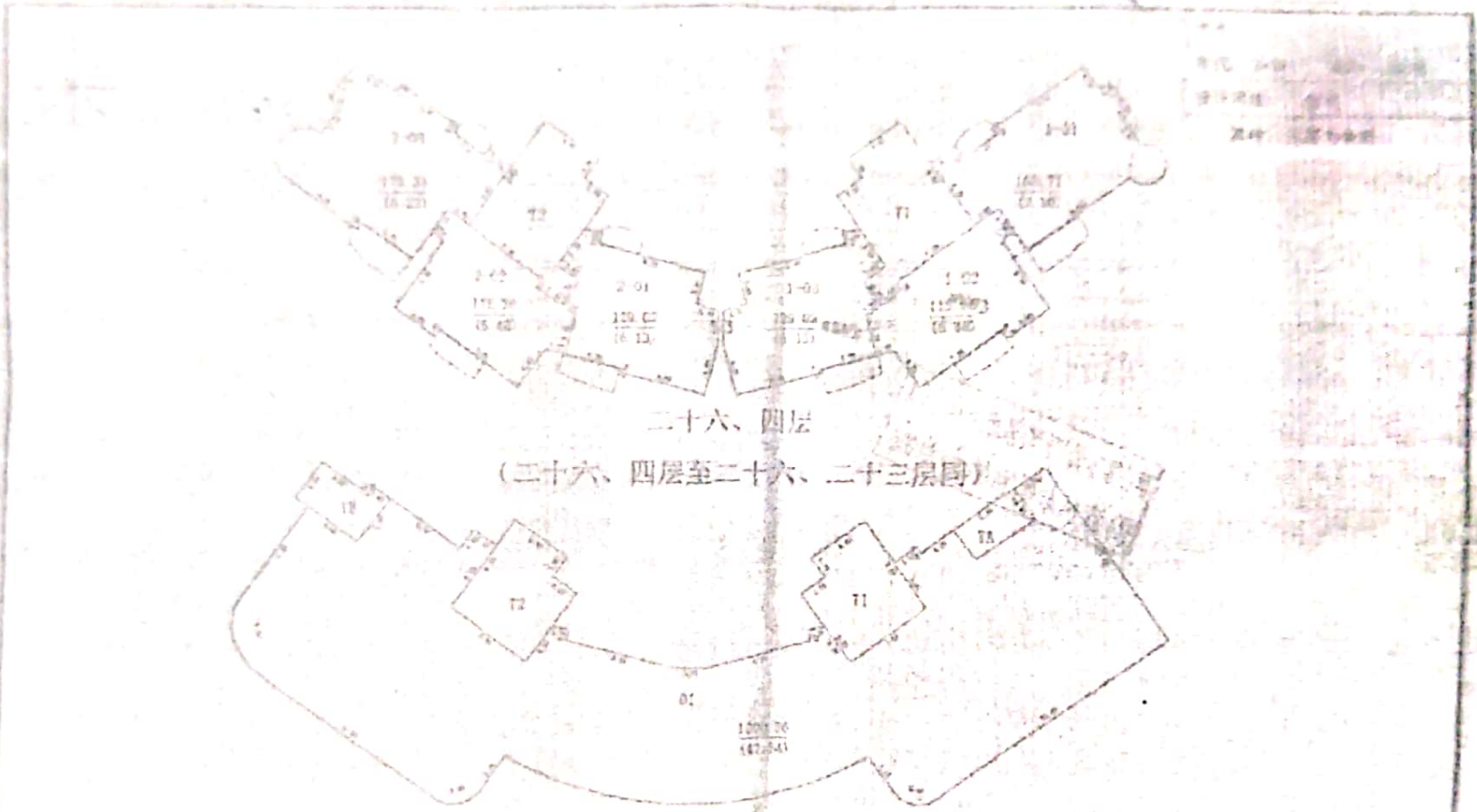
2、估价对象位置示意图



3、估价对象现状照片







二十六、四层

(二十六、四层至二十六、二十三层图)

二十六、三层

总建筑面积: 22175.11 m² 房屋占地面积: 1146.75 m²

设计: 李锐 陈剑雄 审核: 陈剑雄 日期: 2009年04月

1. 本图设计系七层标准层图(房产测量专用), 图中户内数字, 分子为户套内面积, 分母为户套使用面积。
2. 凡图中尺寸均指内墙尺寸, 如为虚线表示为外墙尺寸, 图中未标注尺寸均按国家规范 GB 50001 执行。
3. 共有面积分摊系数为: 0.279065, 三层: 0.158196, 有分摊面积者为: 1.042880。
4. 注明特殊分式, 楼内设备、管道、通风井、垃圾井、排烟井、空调井、强弱电井、楼梯间、电梯间、消防通道等。



扫描全能王 创建