



金土地房地产评估

Golden land real estate appraisal

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号: 芜金土地[2022]房估第 6609 号 (鉴编

(2022)皖 1702 执恢 540 号)



The valuation report
估价报告书

芜湖金土地房地产不动产评估有限公司

WUHU GOLDEN LAND REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD



扫描全能王 创建



涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号: 芜金土地[2022]房估第 6609 号 (鉴编号:

(2022)皖 1702 执恢 540 号)

估价项目名称: 钱友龙位于安徽省池州市贵池区百牙西路

北侧汇安 2 幢 601 室不动产涉执司法处置

市场价值评估

估价委托人: 池州市贵池区人民法院

房地产估价机构: 芜湖金土地房地产不动产评估有限公司

注册房地产估价师: 丁玲 (注册号: 3420190041)

左右 (注册号: 3420150067)

估价报告出具日期: 2022 年 9 月 2 日





致估价委托人函

池州市贵池区人民法院：

受贵方的委托，我们遵照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》等法律法规，以及国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》，综合评定贵方委托的房地产价值。现将估价情况报告如下：

估价目的：评估估价对象市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：安徽省池州市贵池区百牙西路北侧汇安 2 幢 601 室房产。估价对象的财产范围限于房屋及其所分摊的国有土地使用权，含附属装潢价值，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。估价对象基本状况如下：

估价对象	估价对象（名称、坐落）	房地产权利人	房地产权证号	建筑面积（m ² ）	楼层	用途	结构
1	安徽省池州市贵池区百牙西路北侧汇安 2 幢 601 室	钱友龙	房地权池字第 0950525B 号	145.23	6/6	住宅	混合

价值时点：2022 年 8 月 29 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：总价为 RMB113.2794 万元，大写（人民币）壹佰壹拾叁万贰仟柒佰玖拾肆元整，单价 7800 元/m²。

报告有效期：壹年（自 2022 年 9 月 2 日至 2023 年 9 月 1 日）

特别提示：1、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。





2、本报告自出具之日起一年内有效。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本报告结果；超过一年，需重新进行估价。

法人代表签章：

芜湖金土地房地产不动产评估有限公司

2022年9月2日





估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：池州市贵池区人民法院

单位住所：安徽省池州市贵池区江口街道锦绣苑万罗路

二、房地产估价机构

名称：芜湖金土地房地产不动产评估有限公司

地址：芜湖市万达广场2号写字楼1201室

法定代表人：张世贵

资质等级：二级，资质证书编号：GB142001

联系电话：0553-3115008、3115666

三、估价目的

评估估价对象市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

（一）、估价对象范围

本次估价对象为安徽省池州市贵池区百牙西路北侧汇安2幢601室房产，总建筑面积145.23 m²，估价对象的财产范围限于房屋及其所分摊的国有土地使用权，含附属装潢价值，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。

（二）、估价对象基本状况

1. 估价对象土地基本状况

根据委托方提供的资料及现场勘查，估价对象位于安徽省池州市贵池区百牙西路北侧汇安2幢601室房产，用途为住宅，根据《中华人民共和国民法典》第三百五十九条规定：“住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期，续期费用的缴纳或者减免，依照法律、行政法规的规定办理”。估价对象所在宗地东至长江北路，南至百牙西路，西至其他房屋，北至其他房屋。实际开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气），宗地内“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气）及场地平整，形状较规则。

2. 估价对象建筑物基本状况

根据委托人提供的《房地产权证》复印件等资料及现场勘查，估价对象

地址：芜湖市万达广场2号写字楼1201室

电话：(0553) 3115868 3115666





为位于安徽省池州市贵池区百牙西路北侧汇安2幢601室房产，基本情况如下表：

估价对象	估价对象(名称、坐落)	房地产权利人	产权证号	建筑面积(m ²)	楼层	用途	结构	设施设备
1	安徽省池州市贵池区百牙西路北侧汇安2幢601室	钱友龙	房地权池字第0950525B号	145.23	6/6	住宅	混合	一般

估价对象精装修，具体情况：外墙涂料，防盗门，塑钢窗，内墙乳胶漆，部分地面地砖，部分地面木地板，厨房卫生间有瓷砖贴面，该房屋有跃层，房屋顶部有露台。据估价人员现场勘查，估价对象维护状况较好，成新度较高。

(三)、区位状况描述与分析

1. 位置

估价对象坐落于安徽省池州市贵池区百牙西路北侧汇安2幢601室房产，距池州站约8.5公里，临百牙山路、长江北路等。

2. 交通状况

估价对象所在区域内的道路有百牙山路、长江北路等道路，道路通达状况较好。附近公交线路有池州1路；池州8路等，交通较便捷。

3. 外部配套设施状况

经估价人员实地勘查，区域内基础设施开发程度已达到“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气），供水、排水、供电、通讯等保证率较高，区域内无经常性水灾发生，基础设施总体状况良好。

区域公共服务设施完备，估价对象所在区域有餐馆、便利店、药店等配套设施，有君悦玺园等小区。

区域外公共服务设施较好，区域内配套设施较好。

4. 环境和景观状况

自然环境：估价对象所在区域内车流量较大，环境卫生整洁，周边无高压输电线路等，所在区域无水源、固体废物污染，较少的气、声等污染，绿化率较高，整体自然环境一般。





人文环境：区域内教育程度大多为高中以上文化水平，治安状况较好，相邻房地产主要为商住，整体人文环境一般。

景观：估价对象周边景观一般。

综上所述，估价对象地理位置一般，交通较便捷，公共服务设施完备，附近自然、人文环境一般。

五、价值时点

本次以房地产估价师实地查勘之日 2022 年 8 月 29 日作为本次评估的价值时点。

六、价值类型

本次估价价值定义为估价对象的市场价值，包括房屋所有权价值、与房屋相应的土地使用权价值，包含房屋附属的装饰装修价值。

价值内涵：本次估价采用市场价值标准。市场价值是指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、估价原则

1. 独立、客观、公正原则：

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，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的原则。

2. 合法原则：

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3. 最高最佳利用原则：

最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

最高最佳利用原则要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

4. 替代原则：





要求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的原则。

5. 价值时点原则：

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的原则。

八、估价依据

1. 行为依据

池州市贵池区人民法院编号为(2022)皖 1702 执恢 540 号委托书。

2. 法律、法规及规范依据

(1) 《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国主席令第四十五号, 自 2021 年 1 月 1 日起施行)

(2) 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号, 自 2016 年 12 月 1 日实施)

(3) 《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》(中华人民共和国主席令第三十二号, 根据 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)

(4) 《中华人民共和国城市维护建设税法》(中华人民共和国主席令第五十一号)

(5) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令 743 号, 2021 年 4 月 21 日国务院第 132 次常务会议修订通过, 现予公布, 自 2021 年 9 月 1 日起施行)

(6) 《中华人民共和国印花税法》(中华人民共和国国务院令 11 号, 2011 年修订)

(7) 《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 448 号)

(8) 《国务院关于修改〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉的决定》(中华人民共和国国务院令 483 号)





(9) 《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36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）

(11) 《关于城市维护建设税计税依据确定办法等事项的公告》（财政部 税务总局公告2021年第28号）

(12) 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号）

(13) 《最高人民法院关于人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（2007年8月23日，法办发〔2007〕5号）

(14) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（2009年8月24日，法释〔2009〕16号）

(15) 《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273号）

(16) 《安徽省财政厅 安徽省地方税务局 安徽省教育厅关于印发〈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）

(17) 其他相关法律、法规及规范。

3、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)。

4. 产权依据

(1) 《房地产权证》复印件。

5. 取价依据

(1) 本公司收集的市场信息；

(2) 评估人员现场勘查记录；

(3) 本估价机构调查掌握的其他资料。





九、估价方法

根据《房地产估价规范》，房地产估价的基本方法有市场法、收益法、成本法及假设开发法等。

(1) 成本法是求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。其适用范围：适用于既无收益又很少交易的学校、图书馆、医院、政府办公楼、军队营房、公园等公共建筑、公益设施的估价，也适用于独立或狭小市场上无法运用市场法进行估价的房地产。估价对象为房产，由于成本法是从房地产成本考虑，未能充分体现估价对象的未来收益，因此成本法不能反映估价对象的市场价值，故不适宜采用成本法进行评估。

(2) 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。估价对象为已建成的房产，估计对象以保持现状使用为最佳，故无重新改造或重新开发的必要，因此，假设开发法不宜采用。

(3) 比较法是选取一定数量的可比实例，将他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。估价对象为房产，同一供求圈内近期类似物业交易实例较多，结合估价经验，比较法为首选方法。

(4) 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格或价值的方法。估价对象为房产，周边类似房地产租赁市场较为发达，但该区域租赁市场价格普遍偏低。因此可选取收益法对比较法进行验证。

综合上述分析，本次估价对象采用比较法和收益法进行评估。

十、估价结果

估价人员根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严





谨的估价程序，选用适宜的估价方法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，并满足本报告中已说明的“估价的假设和限制条件”下。安徽省池州市贵池区百牙西路北侧汇安2幢601室房产（总建筑面积145.23平方米）于价值时点2022年8月29日的市场价值（包含装潢价值和相应的土地使用权价值）估价结果：总价为RMB113.2794万元，大写（人民币）壹佰壹拾叁万贰仟柒佰玖拾肆元整，单价7800元/m²。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签字	签名日期
丁玲	3420190041		2022年9月2日
左右	3420150067		2022年9月2日

十二、实地查勘期

2022年8月29日

十三、估价作业期

2022年8月24日—2022年9月2日。

十四、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，

地址：芜湖市万达广场2号写字楼1201室

电话：(0553) 3115868 3115666





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金及附加、印花税、交易费等。

4、估价对象如包含了附属的装潢价值,则由于不同品牌、规格、等级的装潢材料、不同的施工工艺对装潢工程的造价影响很大,因该部分多为隐蔽工程,无法识别建材的品牌、规格,本次估价根据估价师的经验判定,按平均标准及该房屋装潢整体档次标准及维护保养状况进行估算,未考虑特殊材料、特殊工艺对价格的影响。

5、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,作为房地产财产处置之目的,提请执行人与被执行人注意估价对象价值的减损。





6、在价值时点后,财产处置日期之前,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。

芜湖金土地房地产不动产评估有限公司

2022年9月2日





三、估价对象实地查勘情况和相关照片

房产现场查勘表

房产权利人		钱友加				
基本部分	坐落	池州市汇安楼			楼层	6/6
	用途	住宅	进深/宽/层高	正常	朝向	正常
	物业管理	一般	户型	正常4房2厅2卫	景观	一般
	使用现状	自用 出租(租金: 租期: 年递增:) 空置/ 装修中				
装修部分	外墙	条形砖 马赛克 水刷石 乳胶漆 大理石 玻璃幕墙 铝塑板 涂料/墙砖 真石漆				
	内墙	乳胶漆 灰浆刷白 木板包墙 玻璃隔断 墙纸 墙布 瓷砖墙裙 喷涂				
	天花	乳胶漆 灰浆刷白 石膏装饰吊顶 立体夹板吊顶 铝合金矿棉板 石膏边线				
	地面	地砖 抛光砖 水磨石 花岗岩 大理石 地毯 木地板/水泥				
	门窗	防盗门 防火门 夹板门 实木门 玻璃门 卷帘门				
		塑钢窗 铝合金窗 钢窗 木窗 防盗网				
厨卫	组合厨柜 灶台 瓷片贴面 洁具 浴缸 立体淋浴间 其它					
设备	电明设 电暗设 自动喷淋 消火栓 烟感报警系统 广播系统 中央空调 分体空调 窗式空调 客梯()部 自动扶梯()部 货梯()部 消防梯()部					
环境配套	公交站点距离	较近	公交线路	池州1路 池州8路等公交线路		
	周边配套	周边配套较齐全				
	周边物业	周边主要为商住物业				
户型图、分布图及四至						
市场调查资料						
备注						

领勘人: 查勘人: 查勘日期: 2012.8.29





估价对象照片



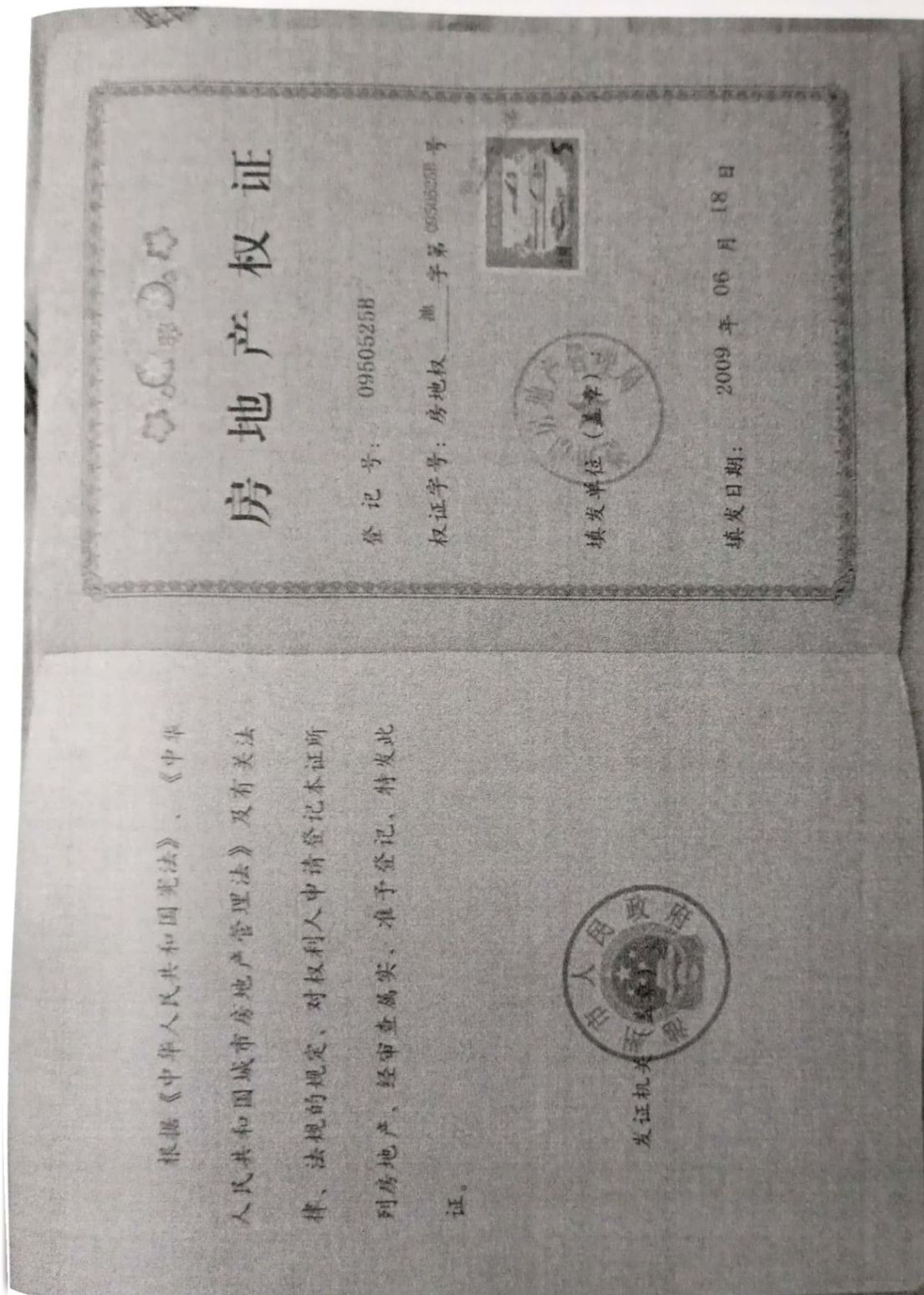
地址：芜湖市万达广场2号写字楼1201室

电话：(0553) 3115868 3115666





四、估价对象权属证明复印件



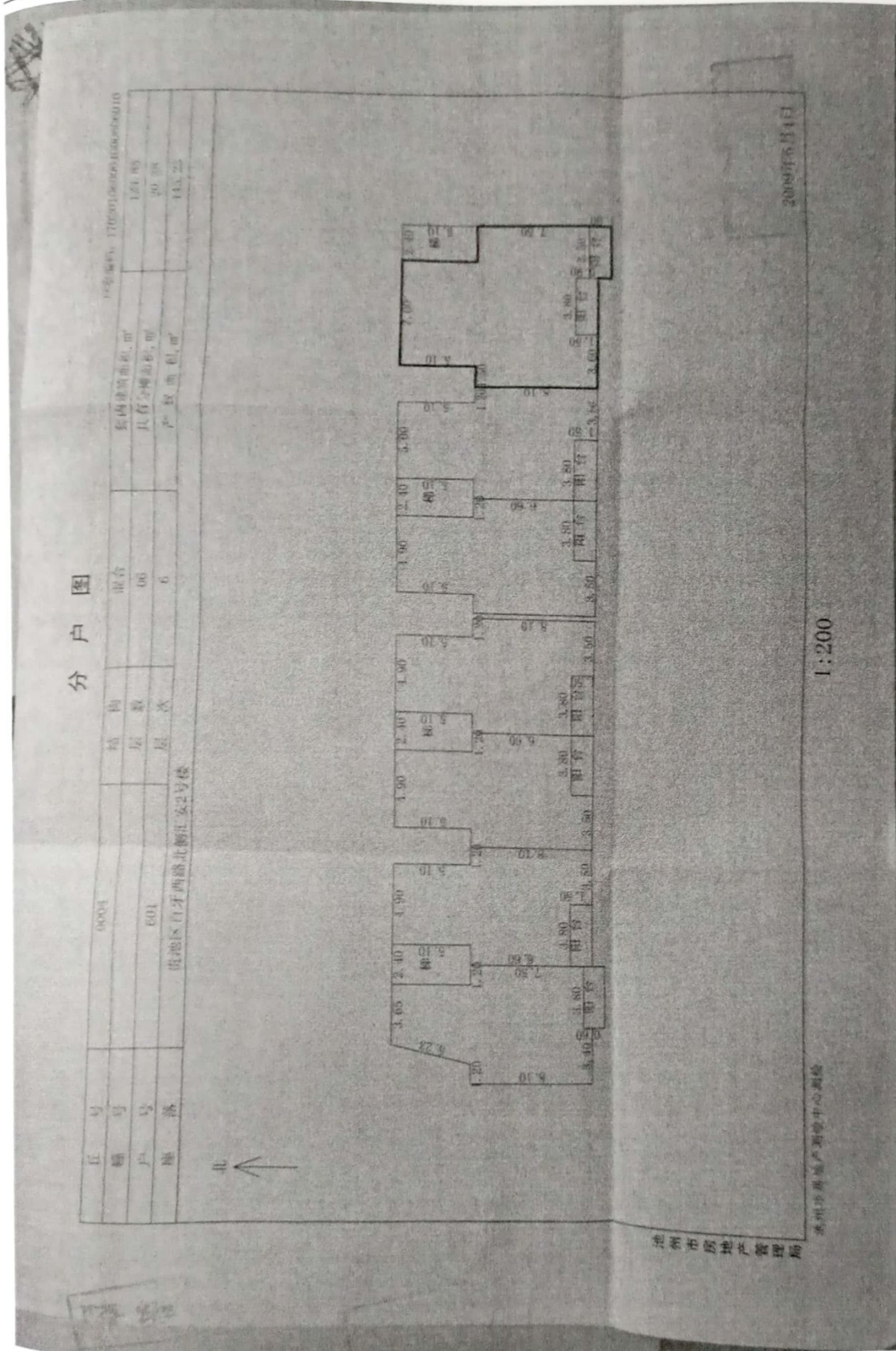


设定他项权利摘要

权利人	权利种类	权利价值	设定日期	期限	注销日期
中国银行股份有限公司 或公司他项出证行	抵押	170000	2006-008	2011-008	

房地产权利人	钱友龙		国籍	中国
身份证号码 (单位代码)	342623196402255138		土地用途	住宅
房地坐落	黄浦区百牙西路北侧汇安2幢		房屋产别	私产
丘(地)号	0004	共有人 等0人		
共有权证号	至			
土地权属性质	国有	土地使用权类型	出让	
土地等级	用途			
使用期限	2003-09-30至2053-09-29			
总面积 (平方米)	房屋占地面积 (平方米)			
房屋编号	结构	房屋层数	所在层数	设计用途
层 1 101	混合	6	6	住宅
层 2			145.23	





地址：芜湖市万达广场2号写字楼1201室

电话：(0553) 3115868 3115666

