

房 地 产 估 价 报 告

皖中房估第(2016)B3245号

估 价 项 目：六安市霍山县迎驾大道西段衡山花园潜台苑 22
幢 101 室 (A 座) 住宅

委 托 方：肥西县人民法院

估 价 单 位：安徽中建世纪兴房地产土地评估有限公司

估 价 人 员：丁 昱 张振刚 徐德军

估 价 作 业 日 期：2016 年 10 月 19 日 至 11 月 1 日

目 录

	页 次
一、致委托方函	3
二、估价师声明	4
三、估价的假设和限制条件.....	5
四、估价结果报告	6-9
(一) 估价委托方.....	6
(二) 估价机构.....	6
(三) 估价对象.....	6-7
(四) 估价目的.....	7
(五) 价值时点.....	7
(六) 价值定义.....	7
(七) 估价依据.....	7
(八) 估价原则.....	7-8
(九) 估价方法.....	8
(十) 估价结果.....	9
(十一) 估价人员.....	9
(十二) 估价作业日期.....	9
(十三) 估价报告应用的有效期.....	9
(十四) 估价报告及使用提示.....	9
五、估价技术报告	10-25
(一) 估价对象实物状况描述与分析.....	10
(二) 估价对象权益状况描述与分析.....	10
(三) 估价对象区位状况描述与分析.....	10-11
(四) 市场背景分析.....	12-17
(五) 最高最佳使用分析.....	18-19
(六) 估价方法选用及适用性分析.....	19
(七) 估价测算过程.....	20-25
(八) 估价结果确定.....	25
六、附件	26

致 委 托 方 函

肥西县人民法院：

我公司接受贵方的委托，秉着独立、公正、客观、科学的原则，依据贵方提供的相关资料，对位于六安市霍山县迎驾大道西段衡山花园潜台苑 22 幢 101 室(A 座)住宅进行房地产市场价值评估。我公司是依据贵方提供的资料以客观公正的立场和科学的估价方法及规范的评估程序，对估价对象的市场价值进行评估。

估价人员经过现场勘查，结合贵方提供的相关资料，估价对象于价值时点权益状况如下：

不动产证号	所有权人	坐落	结构	层次/ 总层数	建筑面积 (m ²)	建成年 代(年)	用途
20110182	刘彬	迎驾大道西段衡山花园潜台苑 22 幢 101 室(A 座)	钢混	1-3/3	282.89	2010	住宅

(备注：建筑面积由委托方提供的房地产权登记信息等资料为准，如有面积变动，最终以合法证载面积为准。)

根据本估价对象的特点及评估目的，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，考虑到估价对象是住宅，目前合肥房地产市场类似本估价对象的房地产交易比较活跃，可比实例较多，故采用市场比较法对估价对象的市场价值进行估价。

本次估价的目的是为法院诉讼案件提供房地产市场价值参考。价值时点取定为 2016 年 10 月 19 日。估价对象于价值时点可实现的市场价值单价为：¥5251 元/M²，总价为：¥1485455 元，人民币大写：壹佰肆拾捌万伍仟肆佰伍拾伍元整（货币种类：人民币）。

估价结论见结果报告。

安徽中建世纪兴房地产土地评估有限公司（签章）

法定代表人：

2016 年 11 月 11 日



房地产估价结果报告

皖中房估结字（2016）B3245 号

一、估价委托方

肥西县人民法院

二、估价机构

机构名称：安徽中建世纪兴房地产土地评估有限公司

法定代表人：王 刚

单位地址：合肥市包河区屯溪路 235 号政 138 楼四层

资质等级：一级房地产估价机构资格

资格证书编号：GA141002

有效期限：二零一四年十月十日至二零一七年十月九日

联系电话：0551-64666338

三、估价对象

六安市霍山县迎驾大道西段衡山花园潜台苑 22 幢 101 室（A 座）住宅

（一）房产登记状况

不动产证号	所有权人	坐落	结构	层次/ 总层数	建筑面积 (m ²)	建成年 代(年)	用途
20110182	刘彬	迎驾大道西段衡山花园潜台苑 22 幢 101 室（A 座）	钢混	1-3/3	282.89	2010	住宅

（备注：建筑面积由委托方提供的房地产权登记信息等资料为准，如有面积变动，最终以合法证载面积为准。）

（二）区域状况

所处地段	东近潜台路，北临迎驾大道
自然人文环境质量	区域自然人文环境质量良好
基础设施配套情况	五通一平
交通状况	便捷
周边情况	附近有徽府山庄、霍山县医院、衡山镇政府、倾城之恋、东湖兰庭等

(三) 房屋概况

结构形式	钢混结构	建筑类型	低层	
外墙装饰	墙面砖、涂料	内墙装饰	乳胶漆	
地面装修	地砖、木地板	顶棚装饰	吊顶	
门 窗	防盗门、彩铝窗		层高	正常
设备设施状况	较完备			
估价对象经现场勘查，目前为住宅使用。该房产建成年代较近，使用及维护状况较好，维修保养程度较好，整体观感较好。				

四、估价目的：为法院诉讼案件提供房地产市场价值参考。

五、价值时点：本次评估价值时点依据委托方提供的评估委托书确定为 2016 年 10 月 19 日。

六、价值定义：为估价对象于估价基准日，采用公开价值标准而确定的客观合理价格。

七、估价依据：

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》；
- 3、委托方提供的对外委托评估委托书等相关资料；
- 4、估价人员现场查勘资料；
- 5、合肥房地产类似房产市场交易价格资料。

八、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、最高最佳使用原则：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**：即估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能作其他时点价格。

九、估价方法：

房地产估价常用的估价方法有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价过程中应根据估价对象的实际情况选择适合的评估方法。

由于估价对象为已建成的房地产，利用假设开发法进行测算，难以测算重新开发成本，无法客观预测完成后的房地产市场价值是否符合现有市场规模和价值，使用该种方法存在成本及未来价值测算的不确定性，在无法得到客观数据支持下，现有条件缺少方法和依据，故不适宜采用假设开发法。

成本法从房地产开发成本考虑，没有考虑房地产的效用、价值及市场开发度等的不同，造成成本法计算的结果难以客观的反映估价对象的市场价值，因此也不适宜采用成本法进行评估。

收益法是预测估价对象未来各期的净收益，选择适当的报酬率（折现率）将其折现到价值时点后累加，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法，但是本估价对象为成套住宅，实际客观收益偏低，评估价值与市场价值有较大差距，本次不适用收益法进行评估。

根据本估价对象的特点及评估目的，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，考虑到估价对象是住宅，目前合肥房地产市场类似本估价对象的房地产交易比较活跃，可比实例较多，故采用市场比较法对估价对象的市场价值进行估价。

市场比较法，即将估价对象与在价值时点的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成交价格做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

最终将市场比较法的估算结果综合分析后，得出估价对象的评估价值。

十、估价结果：

我公司派出估价人员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，运用市场比较法，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：

估价对象于价值时点可实现的市場价值单价为：¥5251 元/M²，总价为：¥1485455 元，人民币大写：壹佰肆拾捌万伍仟肆佰伍拾伍元整（货币种类：人民币）。

十一、估价人员：丁 昱 张振刚 徐德军

注册房地产估价师	实地查勘时间	注册号	
丁 昱	2016年10月25日	3420130019	
张振刚	2016年10月25日	3420150026	

十二、估价作业日期：2016年10月19日至11月1日

十三、估价报告应用的有效期：

本报告所示估价结果为估价对象于2016年10月19日的市场价格。当估价目的、时间、房地产市场情况、国家政策等发生变化，并对估价结果产生明显影响时，需作相应调整或重新评估；本报告应用的有效期自报告出具之日起一年内有效。

十四、估价报告及使用提示：

- 1、全面地阅读本估价报告，合理使用评估价值。
- 2、应定期或在房地产市场价格变化较快时，对房地产市场价值进行再评估。

对外委托

委托书

编号:

评估

委托单位	453	联系电话	
委托日期	执行局	联系人	68232115
受委托单位	2016-10-19	联系电话	倪良俊
委托事项简介	安徽中建世纪兴房地产土地评估有限公司	标的	13956019346
	民间借贷纠纷	是否首次委托	系第 次委托

送检材料 (名称、数量、是否原件):

委托事项、要求

对被执行人刘彬、叶长年所有的六安市霍山县迎驾大道西段衡山花园潜太园22幢101室(A座)房屋进行评估

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30个工作日内出具结论报告;期间内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;
- 4、专业人员不得私自会见案件当事人,出现场或回答与案件相关的咨询;

备注 请及时将结论报告寄交本院立案庭(一式四份),
邮编: 231200, 电话: 0551-68833152, 联系人: 刘娟

委托单位:
(签名或盖章)

年 月 日

受委托单位:
(签名或盖章)

年 月 日

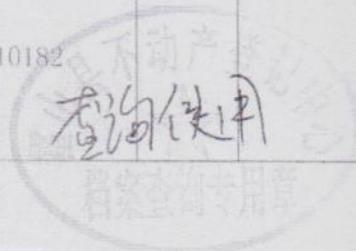


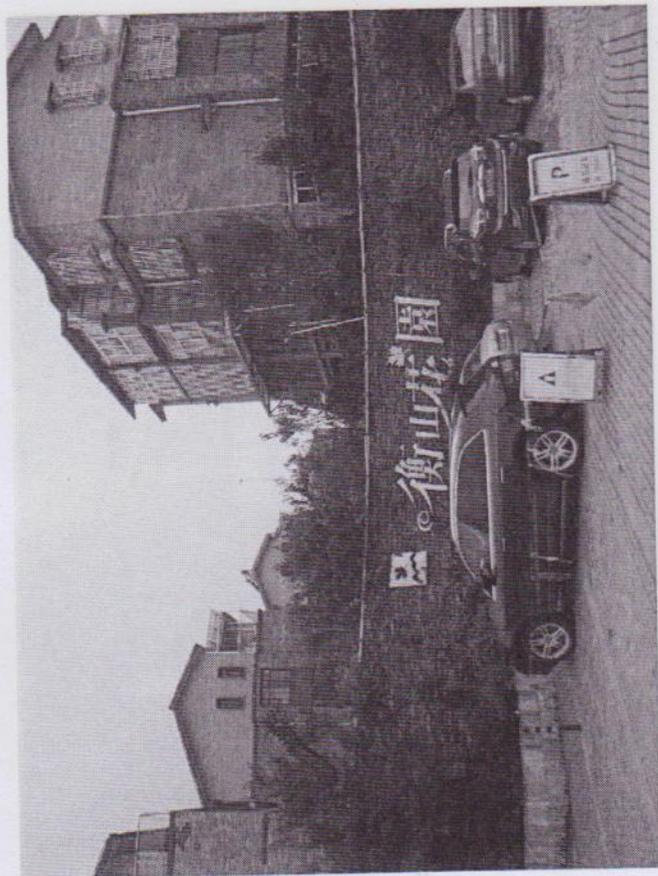
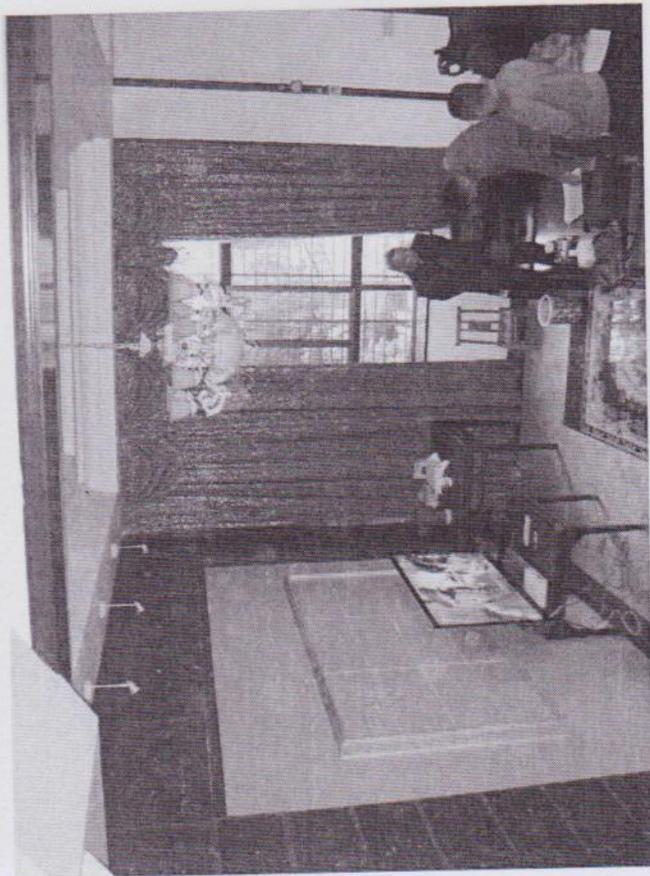
第 本第 页

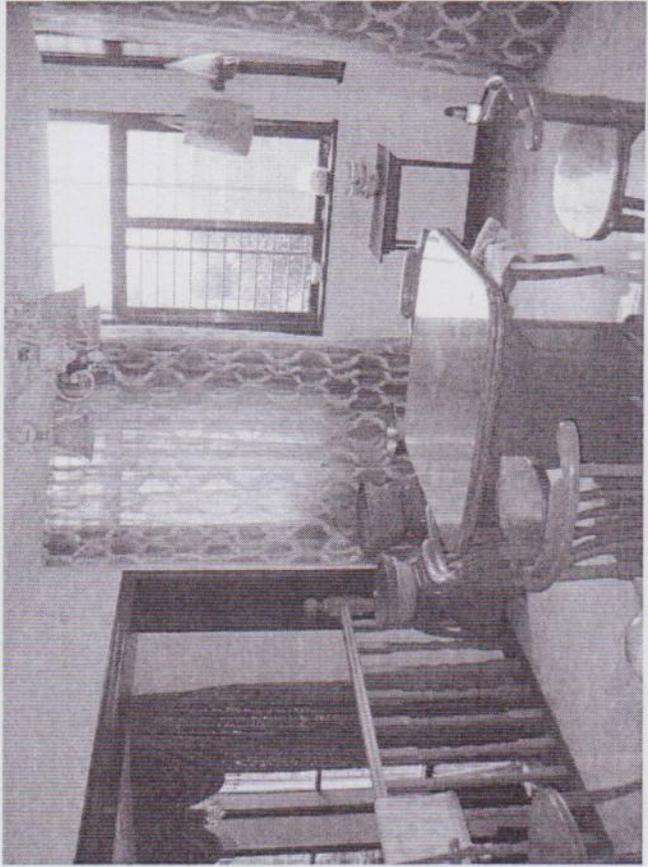
房地产权登记信息 (独栋、层、套、间房屋)

不动产单元号: _____ 房地坐落: 迎驾大道西段衡山花园潜台苑22幢101室
(A座)

序号				
内容				
房屋所有权人	余远征	刘彬		
证件种类	身份证	身份证		
证件号	342427197112175213	342427196303174411		
共有情况				
权利人类型	所有权人	所有权人		
登记类型				
登记原因				
土地使用权人	余远征	刘彬		
土地使用期限		起 止		
房地产交易价格 (万元)		0.0000		
规划用途	住宅	住宅		
房屋性质				
房屋结构	钢混	钢混		
所在层/总层数	1/3	1/3		
建筑面积 (m ²)	282.890	282.890		
专有建筑面积 (m ²)	0.000	0.000		
分摊建筑面积 (m ²)	0.000	0.000		
竣工时间				
不动产证号	房地权证霍字第 100669号	20110182		
登记时间		2011-07-18		
登簿人		汪琴		
附记 记载补、换证等情况	房地权证霍字第 100669号	20110182		







住居 寄木 誠信乃園野
成立日期 2005年12月31日

