

房地产估价报告

开诚房评（2017）第 03871 号

估价项目名称：池州市站前区池州碧桂园天湖盛景 SP-20
幢 101 住宅用房房地产市场价值评估

估价委托人：合肥市蜀山区人民法院

房地产估价机构：安徽开诚房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：朱孟林 3420040162

徐 勇 4220050002

估价报告出具日期：二〇一七年五月十九日

目 录

致估价委托人函.....	1
估价师声明.....	2
估价假设和限制条件.....	3
(一) 估价委托人.....	4
(二) 房地产估价机构.....	4
(三) 估价目的.....	4
(四) 估价对象.....	4
(五) 价值时点.....	7
(六) 价值类型.....	7
(七) 估价依据.....	7
(八) 估价原则.....	8
(九) 估价方法.....	9
(十) 估价结果.....	9
(十一) 注册房地产估价师.....	10
(十二) 实地查勘期.....	10
(十三) 估价作业期.....	10
(十四) 报告应用有效期.....	10
估价技术报告.....	11
(一) 实物状况描述.....	11
(二) 权益状况描述.....	11
(三) 区位状况描述.....	11
(四) 市场背景描述与分析.....	11
(五) 最高最佳利用分析.....	11
(六) 估价方法适用性分析.....	14
(七) 估价测算过程.....	15
(八) 估价结果确定.....	20
附件.....	21

致估价委托人函

合肥市蜀山区人民法院：

受贵院委托，本着独立、公正、客观、科学的原则，依据贵院提供相关资料，我公司派估价师对池州市站前区池州碧桂园天湖盛景 SP-20 幢 101 住宅用房(用途为住宅、建筑面积为 387.66 平方米)及于价值时点 2017 年 5 月 9 日在现状利用条件下的市场价值进行了评估，为委托方进行司法鉴定提供参考依据。

对估价中涉及到房地产权属、面积、结构等资料的真实客观性由贵院负责，我们的责任是依据贵院提供的资料，对估价对象进行现场查勘，并调查估价所需资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，采用比较法进行评估，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，确定估价对象在价值类型和估价假设限制条件设定下于价值时点二〇一七年五月九日的估价结果为：(币种：人民币，单价取整至个位、总价取整至百位)

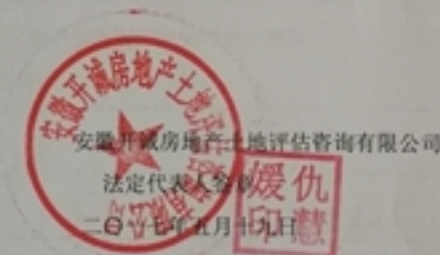
房地产市场价值单价：7580 元/平方米

房地产市场价值总价：293.85 万元

大写金额：贰佰玖拾叁万捌仟伍佰元整。

估价结果明细


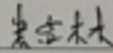
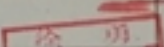

序号	《房地产权证》证号	产权人	坐落	设计用途	建筑面积 (m ²)	市场总价 (万元)	市场单价 (元/m ²)
1	房地权证池字第 0140007978 号	方霞	池州市站前区池州碧桂园天湖盛景 SP-20 幢 101	成套住宅	387.66	293.85	7580



估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/50291-2015)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、注册房地产估价师朱孟林、徐勇已于2017年5月9日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，注册房地产估价师对估价对象的查勘限于估价对象的区位、外观和使用状况，注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。
- 6、本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- 7、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 8、本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。
- 9、本估价报告由安徽开诚房地产土地评估咨询有限公司负责解释。
- 10、参与本次估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名或盖章	签名日期
朱孟林	3420040162		
徐勇	4220050002		

估价假设和限制条件

1、本次估价的假设前提

(1)本次评估设定估价对象国有出让土地使用权和建筑物所有权均为合法取得，产权人已支付相关的税费，估价对象权属清晰无异议、能够正常上市交易。

(2)本次估价对象房地产在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，本次评估的市场价值结果为正常市场条件下的公开市场价值。即交易双方在理性及非强制情况下自愿买卖、双方了解足够的市场信息、拥有足够的谈判时间、不存在特殊买者的附加出价等条件下最可能形成的价格。

(3)本次估价是以估价对象维持现有用途和周边环境不变的条件下，且能合法享用其各项服务配套设施、能够持续使用为前提。在报告有效期内，如果房地产市场发生较大变化、或房地产周边及自身状况发生较大变化，估价结果应进行相应调整。

(4)本次评估假设估价对象无租约限制，即其评估结果为无租约限制条件下的价值。

(5)估价委托人应向房地产估价机构如实提供房地产估价所必须的资料，并对所提供资料的真实性、合法性、完整性和有效性负责。由于估价委托人提供资料不实造成的评估结果失误，受托房地产估价机构不承担责任。

(6)本估价报告经估价房地产估价机构盖章并有注册房地产估价师签字或盖章后方可使用。

2、估价报告应用的限制条件

(1)本次估价结果自估价报告完成之日二〇一七年五月十九日起有效期为壹年。

估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：合肥市蜀山区人民法院

(二) 房地产估价机构

单位名称：安徽开诚房地产土地评估咨询有限公司

住所：合肥市屯溪路 538 号华地大厦 C 座 410 室

法定代表人：仇慧媛

房地产评估资格等级：一级

资质证书号：GA161001

联系人：杨荣

联系电话：0551-62820993

(三) 估价目的

委托方合肥市蜀山区人民法院因执行借款合同纠纷案件需要，拟拍卖产权人名下位于池州市站前区池州碧桂园天湖盛景 SP-20 幢 101 住宅用房，特委托安徽开诚房地产土地评估咨询有限公司评估拟拍卖所涉及的房地产价值。依据相关法律法规、估价规范和估价人员现场查勘、收集的相关资料对该房地产市场价值进行评估，为确定委托方进行司法鉴定提供价值参考依据。

(四) 估价对象

1、实物状况描述

房屋坐落	池州市站前区池州碧桂园天湖盛景 SP-20 幢 101		
建筑面积 (m ²)	387.66	结构	钢筋混凝土
所在层/总层数	1-3/3	建成年代	2011 年
规划用途	成套住宅	实际用途	住宅
朝向	南	层高	正常
内部装修	估价对象为双拼别墅，内部毛坯。		

2、权益状况描述

《房地产权证》证号	房地产权证池字第 0140007978 号	房地产权利人	方霞
产别	私有房产	共有情况	无
设计用途	成套住宅	房地坐落	碧桂园天湖盛景 SP-20 幢 101

建筑面积 (m ²)	387.66 m ²	房屋总层数	3 层
所在层数	1-3 层	房号及部位	SP-20 幢 101
建成年代	2011 年	房屋结构	钢筋混凝土

3、区位状况描述

区 位 状 况	坐落位置	池州市站前区池州碧桂园天湖盛景 SP-20 幢 101				
	交通便捷度	公交线路	1 路、15 路等	区域主要道路	齐山大道	
	基础设施 配套情况	六通一平(宗地红线外通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气、 及红线内场地平整)				
	公建配套情况	商场超市	乐辉超市等			
		医疗机构	池州市中医医院			
		教育机构	齐山小学、池州二中			
		金融机构	邮政储蓄银行、交通银行、建设银行等			
		邮政通讯	邮政及普通快递均能到达, 电信、移动、联通信号均覆盖, 且信号通畅			
文体娱乐		齐山湖、碧桂园凤凰城酒店等				

4、市场背景分析

(1) 池州市概况

①区域概况

池州, 别名贵池、秋浦, 安徽省辖市, 是长江南岸重要的滨江港口城市, 长三角城市群成员城市, 省级历史文化名城、皖江城市带承接产业转移示范区城市、全国双拥模范城市、国家森林城市, 也是安徽省“两山一湖”(黄山、九华山、太平湖)旅游区的重要组成部分, 皖南国际文化旅游示范区核心区域, 位于安徽省西南部, 北临长江, 南接黄山, 西望庐山, 东与芜湖相接。辖贵池区、东至县、石台县、青阳县、江南产业集聚区、九华山风景区、经济技术开发区、平天湖风景区, 总面积 8399 平方公里, 人口 162 万。

池州交通区位优势, 是皖江城市带承接产业转移示范区的重要成员、皖南国际文化旅游示范区核心城市。162 公里长江黄金水道、铜九铁路和沪渝、济广、京台三条高速以及 206、318 两条国道贯穿全境, 池州九华山机场建成通航, 宁安城际铁路、望东长江公路大桥建成通车, 池州长江公路大桥、东(至)九(江)高速加快建设, 池州港为国家一类对外开放口岸, 长江干线重点港口之一, 可常年停泊 5000 吨级船舶, 是 800 里皖江外籍游轮、国内大型游轮进入皖南示范区的定点停靠码头, “水陆空”于一体的立体化现代交通网络已经形成。

池州物产资源丰富，素称“江南鱼米之乡”，是国家重要的商品粮、优质棉、出口茶叶、茧丝绸和速生丰产林基地。旅游资源丰富，境内拥有国家重点风景名胜区、国家 5A 级旅游区、中国四大佛教名山之一、国家森林公园九华山，被誉为华东“动植物基因库”的国家级自然保护区、野生动植物保护区牯牛降，被誉为“中国鹤湖”的国家级湿地珍禽自然保护区升金湖等名山名水，各类景区景点 300 多个，是中国优秀旅游城市。矿产资源丰富，已探明的矿产资源有 40 余种，其中铅、锌、铋、锰等有色金属矿藏的储量居安徽首位，特别是石灰石、方解石、白云石等非金属矿品位高、储量多、开发加工潜力大，为华东地区之首，已初步形成了非金属矿新材料、有色金属新材料、化工、机械装备、电子信息等具有池州特色的产业。

池州发展态势良好，池州市着力推进皖江城市带承接产业转移示范区、皖南国际文化旅游示范区、全国生态文明建设示范区“三区”建设，经济社会保持了持续快速健康发展的良好势头，实现了“十三五”良好开局。2016 年，全市生产总值 583 亿元、增长 8.2%，财政收入突破 100 亿元、增长 4.5%，固定资产投资 652 亿元、增长 8.6%，城乡居民人均可支配收入分别增长 8%、9%。

在安徽省委、省政府坚强领导下，池州市深入贯彻落实科学发展观，紧紧围绕建设国家级生态经济示范区和世界旅游目的地，以科学发展为主题，以“全面转型、加速崛起、兴市富民”为主线，大力实施“生态立市、工业强市、旅游兴市、商贸活市、文化名市”发展战略，着力推进经济、政治、文化、社会和生态文明建设，不断提高党的建设科学化水平，着力打造绿色崛起实验区、人居环境示范区、共享发展先行区，努力实现十三五“人均争先、生态领先、环境居先、文明创先、民生优先”的奋斗目标，把池州建设成为经济繁荣、环境优美、社会和谐、生活富裕的国家级生态经济示范区和世界旅游目的地，到 2020 年，与全国、全省同步建成全面小康社会。

(2) 池州市房地产市场运行情况

①2017 年池州土地市场情况分析

2017 年的池州土地市场是可以期待的，池州国土局放出消息，三台山原公路局战备仓库及周边等地块准备出让，消息一经放出，吸引了众多外埠房企前来看地，购房者、业内认识对此均是保持高度关注。3 月 1 日，池州市国土资源局发布一条消息，“为保持我市房地产市场健康稳定，新年伊始，市国土局深入各县(区)开展土地利用工作调研，科学谋划 2017 年度土地供应计划，积极主动对接客商，介绍我市经济发

展形势及土地利用开发现状，制作了图文并茂的《2017年度池州市重点地块推介宣传册》，邀请开发企业来池投资兴业。目前，已有近7家客商有投资意向。近期，我局积极筹备三台山原公路局战备仓库及周边等地块出让工作，尽快促成客商落户开发”。

众所周知，市区在售楼盘数量有限，且房源紧缺、房价上涨明显，而三台山原公路局战备仓库及周边等地块可算是近几年池州市区难得一见的资源，业内认识预测，若是品牌房企拿下这块地，开发产品定位较高，池州房价极有可能“破万”。

②2017年池州市住宅交易情况分析

截止5月13日，2017年5月池州住宅已成交1064套，已达到2016年5月住宅成交量(1470套)的72.38%。此前，有业内人士预测，今年追赶购房补贴末班车的购房者可能不会超过2016年同期，但照目前的池州楼市行情，本月池州住宅成交量超越2016年5月并非不可能。

目前，池州市贵池区、站前区大部分楼盘房源销售基本处于“供不应求”的状态，房价也是逐渐攀升，加之购房者“追涨”心理作祟，池州楼市越发火热。

(五) 价值时点

二〇一七年五月九日。

(六) 价值类型

根据房地产评估的技术规程和本次评估项目的具体要求，本次评估采用的是公开市场价值标准，估价结果中的房地产价值是指估价对象于价值时点2017年5月9日在现状利用条件下房地产的公开市场价值。

(七) 估价依据

1、国家法律

《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第62号)

《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订)

《中华人民共和国土地管理法》(2011年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订)

2、技术标准

《房地产估价规范》【国标 GB/T 50291-2015】

《城镇土地估价规程》【国标 GB/T 18508-2014】

《房地产估价基本术语规范》【GB/T50899-2013】

3、估价委托人提供的相关资料

4、房地产估价师掌握的有关资料以及实地查勘所获取的资料。

(八) 估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

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，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。首先，房地产估价师不应受任何组织或个人的非法干预，完全凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价；其次，房地产估价师不应带着自己的好恶、情感和偏见，完全从客观实际出发，反映事物的本来面目；第三，房地产估价师在估价中应当公平正直，不偏袒相关当事人中的任何一方。我公司在本次估价中与当事各方均无利害关系，完全在客观、公正的立场上作出相关判断及估价，符合独立、客观、公正原则。

2. 合法原则

即以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提：

(1) 估价对象具有合法的房地产权证。

(2) 采用比较法估价时，估价对象的用途是合法的，符合城市规划限制的要求。

3. 最高最佳使用原则

最高最佳使用原则要求房地产估价结果是在估价对象最高最佳使用下的价值。最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行、经过充分合理的论证，能够使估价对象的价值达到最大化的一种可能的使用。

房地产估价之所以要遵守最高最佳使用原则，是因为在现实房地产经济活动中，每个房地产所有者都试图充分发挥其房地产的潜力，采用最高最佳使用方式，以取得最大经济利益。这一估价原则也是房地产利用竞争与优选的结果。因此房地产估价不仅要遵守合法原则，也要遵守最高最佳使用原则。

4. 替代原则

房地产价值遵循替代规律，某宗房地产的价值，受同类型具有替代可能的房地产价值所牵制。有相同使用价值、有替代可能的房地产之间会相互影响和竞争，使其价值相互牵制而趋于一致。

5. 价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价值的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价值。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价值，不能将该估价结果作为估价对象在其他时点的价值。

(九) 估价方法

注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后，根据估价对象的特点和实际状况，采用比较法作为本次估价的基本方法。这是出于以下考虑：由于估价对象所在区域目前类似房地产交易情况较为活跃，注册房地产估价师调查获取充足的交易案例，符合比较法的应用条件及适用范围。

1. 估价方法介绍

比较法：根据替代原则，将估价对象房地产与较近时期内已经发生了交易的类似房地产实例加以比较对照，并依据后者已知的成交价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出估价对象在价值时点的房地产价值水平。

2. 估价步骤

运用比较法求取估价对象在现状利用条件下的房地产市场价格。

(十) 估价结果

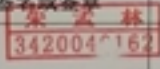
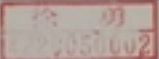
注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照评估估价程序，利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定在估价时点二〇一七年五月九日的市场价值为：

估价结果汇总表

币种：人民币，单价取整至个位、总价取整至百位

相关结果		估价方法	
		比较法	
测算结果	总价(万元)	293.85	
	单价(元/㎡)	7580	
评估价值	总价(万元)	293.85	
	单价(元/㎡)	7580	

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名或签章	签名日期
朱孟林	3420040162		朱孟林
徐勇	4220050002		徐勇

(十二) 实地查勘期

二〇一七年五月九日

(十三) 估价作业期

二〇一七年五月九日至 二〇一七年五月十九日

(十四) 报告应用有效期

本报告估价结果自报告完成之日起壹年内有效(二〇一七年五月十九日至二〇一八年五月十八日)

估价技术报告

(一) 实物状况描述

房屋坐落	池州市站前区池州碧桂园天湖盛景 SP-20 幢 101		
建筑面积 (m ²)	387.66	结构	钢混
所在层/总层数	1-3/3	建成年代	2011 年
规划用途	成套住宅	实际用途	住宅
朝向	南	层高	正常
内部装修	估价对象为双拼别墅, 内部毛坯。		

估价对象为住宅用房, 通用性较好, 其空间布局能满足其现状用途需求, 估价对象建筑物状况对价格无明显影响。

(二) 权益状况描述

《房地产权证》证号	房地权证池字第 014000797B 号	房地产权利人	方霞
产别	私有房产	共有情况	无
设计用途	成套住宅	房地坐落	碧桂园天湖盛景 SP-20 幢 101
建筑面积 (m ²)	387.66 m ²	房屋总层数	3 层
所在层数	1-3 层	房号及部位	SP-20 幢 101
建成年代	2011 年	房屋结构	钢混

(三) 区位状况描述

区 位 状 况	坐落位置	池州市站前区池州碧桂园天湖盛景 SP-20 幢 101			
	交通便捷度	公交线路	1 路、15 路等	区域主要道路	齐山大道
	基础设施 配套情况	六通一平(宗地红线外通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气、及红线内场地平整)			
	公建 配套 情况	商场超市	乐辉超市等		
		医疗机构	池州市中医医院		
		教育机构	齐山小学、池州二中		
		金融机构	邮政储蓄银行、交通银行、建设银行等		
邮政通讯		邮政及普通快递均能到达, 电信、移动、联通信号均覆盖, 且信号通畅			
文体娱乐	齐山湖、碧桂园凤凰城酒店等				

(四) 市场背景描述与分析

(1) 池州市概况

① 区域概况

池州，别名贵池、秋浦，安徽省辖市，是长江南岸重要的滨江港口城市，长三角城市群成员城市，省级历史文化名城、皖江城市带承接产业转移示范区城市、全国双拥模范城市、国家森林城市，也是安徽省“两山一湖”（黄山、九华山、太平湖）旅游区的重要组成部分，皖南国际文化旅游示范区核心区域，位于安徽省西南部，北临长江，南接黄山，西望庐山，东与芜湖相接，辖贵池区、东至县、石台县、青阳县、江南产业集中区、九华山风景区、经济技术开发区、平天湖风景区，总面积 8399 平方公里，人口 162 万。

池州交通区位优势，是皖江城市带承接产业转移示范区的重要成员、皖南国际文化旅游示范区核心城市。162 公里长江黄金水道、铜九铁路和沪渝、济广、京台三条高速以及 206、318 两条国道贯穿全境，池州九华山机场建成通航，宁安城际铁路、望东长江公路大桥建成通车，池州长江公路大桥、东（至）九（江）高速加快建设，池州港为国家一类对外开放口岸，长江干线重点港口之一，可常年停泊 5000 吨级船舶，是 800 里皖江外籍游轮、国内大型游轮进入皖南示范区的定点停靠码头，“水陆空”于一体的立体化现代交通网络已经形成。

池州物产资源丰富，素称“江南鱼米之乡”，是国家重要的商品粮、优质棉、出口茶叶、蚕丝绸和速生丰产林基地。旅游资源丰富，境内拥有国家重点风景名胜区、国家 5A 级旅游景区、中国四大佛教名山之一、国家森林公园九华山，被誉为华东“动植物基因库”的国家级自然保护区、野生动植物保护区牯牛降，被誉为“中国鹤湖”的国家级湿地珍稀自然保护区升金湖等名山名水，各类景区景点 300 多个，是中国优秀旅游城市。矿产资源富集，已探明的矿产资源有 40 余种，其中铅、锌、锡、锰等有色金属矿藏的储量居安徽首位，特别是石灰石、方解石、白云石等非金属矿品位高、储量多、开发加工潜力大，为华东地区之首，已初步形成了非金属矿新材料、有色金属新材料、化工、机械装备、电子信息等具有池州特色的产业。

池州发展态势良好。池州市着力推进皖江城市带承接产业转移示范区、皖南国际文化旅游示范区、全国生态文明建设示范区“三区”建设，经济社会保持了持续快速健康发展的良好势头，实现了“十三五”良好开局。2016 年，全市生产总值 583 亿

元、增长 8.2%，财政收入突破 100 亿元、增长 4.5%，固定资产投资 652 亿元、增长 8.6%，城乡居民人均可支配收入分别增长 8%、9%。

在安徽省委、省政府坚强领导下，池州市深入贯彻落实科学发展观，紧紧围绕建设国家级生态经济示范区和世界级旅游目的地，以科学发展为主题，以“全面转型、加速崛起、兴市富民”为主线，大力实施“生态立市、工业强市、旅游兴市、商贸活市、文化名市”发展战略，着力推进经济、政治、文化、社会和生态文明建设，不断提高党的建设科学化水平，着力打造绿色崛起实验区、人居环境示范区、共享发展先行区，努力实现十三五“人均争先、生态领先、环境居先、文明创先、民生优先”的奋斗目标，把池州建设成为经济繁荣、环境优美、社会和谐、生活富裕的国家级生态经济示范区和世界级旅游目的地，到 2020 年，与全国、全省同步建成全面小康社会。

(2) 池州市房地产市场运行情况

①2017 年池州土地市场情况分析

2017 年的池州土地市场是可以期待的，池州国土局放出消息，三台山原公路局战备仓库及周边等地块准备出让，消息一经放出，吸引了众多外埠房企前来看地，购房者、业内认识对此均是保持高度关注。3 月 1 日，池州市国土资源局发布一条消息，“为保持我市房地产市场健康稳定，新年伊始，市国土局深入各县(区)开展土地利用工作调研，科学谋划 2017 年度土地供应计划，积极主动对接客商，介绍我市经济发展形势及土地利用开发现状，制作了图文并茂的《2017 年度池州市重点地块推介宣传册》，邀请开发企业来池投资兴业。目前，已有近 7 家客商有投资意向。近期，我局积极筹备三台山原公路局战备仓库及周边等地块出让工作，尽快促成客商落户开发”。

众所周知，市区在售楼盘数量有限，且房源紧缺、房价上涨明显，而三台山原公路局战备仓库及周边等地块可算是近几年池州市区难得一见的资源，业内认识预测，若是品牌房企拿下这块地，开发产品定位较高，池州房价极有可能“破万”。

②2017 年池州市住宅交易情况分析

截止 5 月 13 日，2017 年 5 月池州住宅已成交 1064 套，已达到 2016 年 5 月住宅成交量(1470 套)的 72.38%。此前，有业内人士预测，今年追赶购房补贴末班车的购房者可能不会超过 2016 年同期，但照目前的池州楼市行情，本月池州住宅成交量超越 2016 年 5 月并非不可能。

目前,池州市贵池区、站前区大部分楼盘房源销售基本处于“供不应求”的状态,房价也是逐渐攀升,加之购房者“追涨”心理作祟,池州楼市越发火热。

(五) 最高最佳利用分析

所谓最高最佳使用,是估价对象的最有效的使用,这种最有效的使用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行、经过充分合理的论证,并能给估价对象带来最高价值的使用。

根据委托方提供的房产证,登记用途为成套住宅,目前该房地产实现最高最佳使用方式是保持住宅使用最为有利。

(六) 估价方法适用性分析

注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后,根据估价对象的特点和实际状况,采用比较法作为本次估价的基本方法,这是出于以下考虑:由于估价对象所在区域目前类似房地产交易情况较为活跃,注册房地产估价师调查获取充足的交易案例,符合比较法的应用条件及适用范围。

1、不选用方法理由:

一是由于估价对象为可正常使用的现房,不适宜采用假设开发法进行测算,故本次评估未使用假设开发法。

二是由于估价对象房地产用途为成套住宅,虽然目前住宅对外出租已成本普遍现象,亦可取得租金收入,但住宅用房的租售不成比例,收益法不能准确的反映估价对象的市场价值,故未采用收益法。

三是由于市区内成熟的房地产市场中不适宜采用成本法评估住宅用房的价值。

2、估价方法介绍

(1) 比较法

根据替代原则,将估价对象房地产与较近时期内已经发生了交易的类似房地产实例加以比较对照,并依据后者已知的成交价格,参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别,修正得出估价对象在价值时点的房地产价值水平。

采用公式为:比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×权益状况调整系数×实物状况调整系数

3、估价步骤

运用比较法求取估价对象的房地产市场价值。

(七) 估价测算过程

1、运用比较法求取估价对象的房地产价值

(1) 选择可比实例

1、可比实例选取

根据替代原则，本次估价选取近期同一供需圈内三个用途相同的成交案例进行比较求出估价对象房地产价值，选择原则如下：

- 与估价对象类似的房地产；
- 成交日期与价值时点相近，不宜超过一年；
- 成交价格为正常价格或可修正为正常价格。根据以上案例选取原则，本次估价从注册房地产估价师所掌握的交易资料中选取了三个实例，计算估价对象房地产的价值。其基本情况如表一所示：

表一 可比实例基本情况表

比较案例	项目名称	位置	用途	成交价 (元/ m ²)	建成年代	装修情况	交易日期	成交价格内涵	案例来源
A	碧桂园	齐山大道 与永义路 交口	住宅	8050	2011年	毛坯	近期	公开市 场价格	中介公 司
B	森桥印象	清溪大道 与平天湖 大道交口	住宅	7269	2010年	毛坯	近期	公开市 场价格	中介公 司
C	紫悦府	九华山大 道与百牙 东路交口	住宅	7650	2014年	毛坯	近期	公开市 场价格	中介公 司

2、建立比较因素条件说明表

参与比较的因素条件应是对估价对象与比较案例间的价格差异产生作用的因素，通过对估价对象与三个可比实例各自特点的分析，本次评估选择了交易日期、交易情况、区位状况、实物状况和权益状况等因素进行比较，详见表二。

表二 比较因素情况描述与说明表

项目估价对象及 比较案例 比较因素	估价对象	案例一	案例二	案例三
		碧桂园	森桥印象	紫悦府
交易价格(元/平方米)	待估	8050	7269	7650
交易日期	2017年5月	近期	近期	近期
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易

区位状况	交通便利度	较高	较高	一般	较高
	公共服务设施完备度	较高	较高	较高	较高
	区域繁华度	一般	一般	一般	较高
	自然人文环境优劣度	高	高	高	高
	基础设施状况	优	优	优	优
	楼层	优	优	优	优
	朝向	优	优	优	优
实物状况	建筑物成新度	九成	九成	九成	九成
	户型	优	优	优	优
	面积规模	不适中	较不适中	较不适中	较不适中
	装修状况	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
	层高	正常	正常	正常	正常
	设备设施情况	完备	完备	完备	完备
	建筑结构	钢筋混凝土	钢筋混凝土	钢筋混凝土	钢筋混凝土
	建筑外观及设计	较优	较优	较优	较优
	建筑类型	低层	低层	低层	低层
	物业管理	较优	较优	较优	较优
权益状况	土地取得方式	出让	出让	出让	出让
	用途	成套住宅	成套住宅	成套住宅	成套住宅
	规划限制条件	无规划限制	无规划限制	无规划限制	无规划限制

3、建立比较因素条件指数表和因素比较修正系数表

根据对估价对象和比较案例情况的分析,把各比较案例的自身状况按照参比因素分别与评估对象的相应状况进行比较,编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下:

A. 交易日期:上述三个案例与估价对象交易日期与价值时点应接近,均在半年以内,且此半年内房地产市场波动不大,故对该因素不作修正。

B. 交易情况:估价对象与三个比较案例的交易情况均为正常,故对该因素不作修正。

C. 区位、实物及权益状况修正系数

1. 区位状况:

a. 交通便利度,根据待估区域内道路的畅通情况、周边公交线路的多少以及距公交站台的距离,划分五个等级:高、较高、一般、较低、低,以估价对象的等级为基准(20分),每相差一个等级,可比实例的分值修正 $+/-1$;

b. 公共服务设施完备度,根据其区域内的银行、邮局、商场或超市、餐饮、派出所

所、医院、娱乐休闲健身场所（大众消费水平）等配套设施，划分五个等级：高、较高、一般、较低、低，以估价对象的等级为基准（20分），每相差一个等级，可比实例的分值修正 $+/-1$ ；

c. 区域繁华度，根据距商服中心的距离，是否有大型的购物中心和超市，店铺的密集程度，划分五个等级：高、较高、一般、较低、低，以估价对象的等级为基准（20分），每相差一个等级，可比实例的分值修正 $+/-1$ ；

d. 自然人文环境优劣度，根据其区域内的公园、绿地、湖泊、学校、图书馆、展览馆及周边居住人群的类型，划分五个等级：高、较高、一般、较低、低，以估价对象的等级为基准（10分），每相差一个等级，可比实例的分值修正 $+/-1$ ；

e. 基础设施状况，根据其通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热力及场地平整情况，将基础设施状况划分为五个等级：优、较优、一般、较劣、劣；以估价对象的等级为基准（10分），每相差一个等级，可比实例的分值修正 $+/-1$ ；

f. 楼层，根据估价对象所在建筑物的总楼层和所在楼层，划分为五个等级：优、较优、一般、较劣、劣；以估价对象的等级为基准（10分），每相差一个等级，可比实例的分值修正 $+/-1$ ；

g. 朝向，根据其采光面的实际朝向及通风通透情况，按照南北向、南向、东南向和西南向、东西向和东向和南向、东北向和西北向和北向五种情况，对应划分为五个等级：优、较优、一般、较劣、劣；以估价对象的等级为基准（10分），每相差一个等级，可比实例的分值修正 $+/-1$ ；

II. 实物状况：

a. 建筑物成新度，根据估价对象的建成年代、工程质量、维修保养情况，划分五个等级：十成、九成、八成、六成、五成及以下，以估价对象的等级为基准（10分），每相差一个等级，可比实例的分值修正 $+/-1$ ；

b. 户型，根据内部空间布局、功能分区，划分为五个等级：优、较优、一般、较劣、劣；以估价对象的等级为基准（10分），每相差一个等级，可比实例的分值修正 $+/-1$ ；

c. 面积规模, 根据其具体的建筑面积大小, 结合住宅用房功能分区的要求, 划分为五个等级: 适中、较适中、一般、较不适中、不适中; 以估价对象的等级为基准 (10 分), 每相差一个等级, 可比实例的分值修正 $+/-1$;

d. 装修状况, 根据其实际装修状况, 划分为五个等级: 毛坯房、简单装修、中档装修、精装修和豪华装修五个等级, 以估价对象的等级为基准 (10 分), 每相差一个等级, 可比实例的分值修正 $+/-1$;

e. 层高, 根据其具体的层高高度, 划分为五个等级: 高、较高、正常、较低、低; 以估价对象的等级为基准 (10 分), 每相差一个等级, 可比实例的分值修正 $+/-1$;

f. 设备设施情况, 包括供水、排水、供电、供气、供暖、通讯等, 划分为完备、较完备、一般、基本完备、不完备五个等级; 以估价对象的等级为基准 (10 分), 每相差一个等级, 可比实例的分值修正 $+/-1$;

g. 建筑结构, 根据其实际建筑结构, 划分为钢混结构、砖混 (含混合) 结构、钢结构、砖木结构四个等级, 以估价对象的等级为基准 (10 分), 每相差一个等级, 可比实例的分值修正 $+/-1$;

h. 建筑外观及设计, 根据其外观设计及使用的外立面材质, 划分为五个等级: 优、较优、一般、较劣、劣; 以估价对象的等级为基准 (10 分), 每相差一个等级, 可比实例的分值修正 $+/-1$;

i. 建筑类型, 根据其楼幢的总层数, 划分为低层、多层、小高层、中高层、超高层五个等级, 以估价对象的等级为基准 (10 分), 每相差一个等级, 可比实例的分值修正 $+/-1$;

j. 物业管理, 根据有无物业管理, 物业管理的级别及安全性, 划分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级, 以估价对象的等级为基准 (10 分), 每相差一个等级, 可比实例的分值修正 $+/-1$;

III. 权益状况:

a. 土地取得方式, 估价对象为出让, 且三个可比实例的土地取得方式均为出让, 故对该因素不作修正, 基准分为 40 分;

b. 用途, 估价对象与三个可比实例均为成套住宅, 故对该因素不作修正, 基准分为 30 分;

c. 规划限制条件, 估价对象与三个可比实例均无特殊的规划限制条件, 故对该因素不作修正, 基准分为 30 分;

(4) 编制比较因素条件指数表

根据以上比较因素指数的说明, 编制比较因素条件指数表, 详见表三:

(转下页)

表三 比较因素条件指数表

项目估价对象及 比较案例 比较因素		估价对象	案例一	案例二	案例三
			碧桂园	森桥印象	紫悦府
交易价格 (元/平方米)		待估	8050	7269	7650
交易日期		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
区位 状况	交通便利度	20	20	19	20
	公共服务设施完备度	20	20	20	20
	区域繁华度	20	20	20	21
	自然人文环境优劣度	10	10	10	10
	基础设施状况	10	10	10	10
	楼层	10	10	10	10
	朝向	10	10	10	10
小计		100	100	99	101
实物 状况	建筑物成新度	10	10	10	10
	户型	10	10	10	10
	面积规模	10	11	11	11
	装修状况	10	10	10	10
	层高	10	10	10	10
	设备设施情况	10	10	10	10
	建筑结构	10	10	10	10
	建筑外观及设计	10	10	10	10
	建筑类型	10	10	10	10
	物业管理	10	10	10	10
小计		100	101	101	101
权益 状况	土地取得方式	40	40	40	40
	用途	30	30	30	30
	规划限制条件	30	30	30	30
小计		100	100	100	100

(5) 编制因素比较修正系数表

根据比较因素条件指数表, 编制因素比较修正系数, 详见表四:

(转下页)

表四 因素比较修正系数表

项目	案例一			案例二			案例二		
交易价格(元/平方米)	8050			7269			7650		
比准情况	估价对象	案例1	比准系数	估价对象	案例2	比准系数	估价对象	案例3	比准系数
市场状况修正	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
交易情况修正	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
区位状况调整	100	100	1.0000	100	99	1.0101	100	101	0.9901
实物状况调整	100	101	0.9901	100	101	0.9901	100	101	0.9901
权益状况调整	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
比准价格(元/建筑平方米)	7970			7270			7499		

注：比准价格=可比实例交易价值×市场状况修正系数×交易情况修正系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

(6) 案例修正后的价格计算

经过比较分析，采用各因素修正系数连乘法，求算各可比实例经因素修正后达到估价对象条件时的比准价格，经过测算以上三个可比实例的比准价格差异不大，考虑到估价对象所在区域的实际状况并结合房地产市场价格水平，本次评估确定取以上三个可比实例的比准价格的简单算术平均值作为估价对象的评估单价。即：

$$\begin{aligned} \text{估价对象房地产单价} &= (\text{可比实例 A 比准价格} + \text{可比实例 B 比准价格} + \text{可比实例 C} \\ &\quad \text{比准价格}) \div 3 = (7970 + 7270 + 7499) \div 3 \\ &= 7580 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

(八) 估价结果确定

即：于价值时点二〇一七年五月九日估价对象的市场价值为：

(币种：人民币，单价取整至个位，总价取整至百位)

房地产市场价值单价：7580元/平方米

房地产市场价值总价：293.85万元

大写金额：贰佰玖拾叁万捌仟伍佰元整。

房地产权利人	方霞			
共有情况	单独所有			
坐落	站前区池州碧桂园天湖盛景SP-20幢101			
建成时间	时间: 2014-01-24			
房屋用途	住宅			
房屋状况	房屋数	房屋结构	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	3	钢筋混凝土	387.66	
土地用途	土地取得方式		土地使用年限	
				至 止

附记:

附 记

2017.3.9 10:29

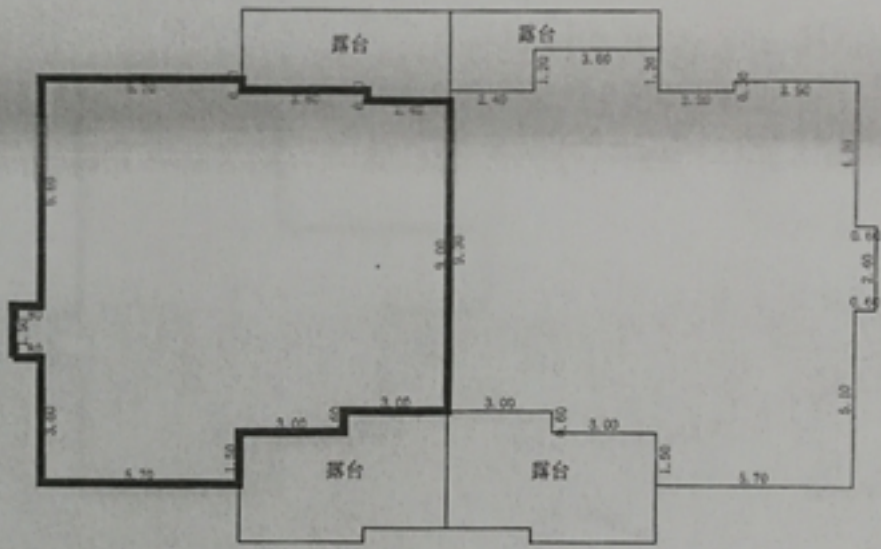
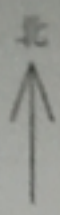
蜀山法院查封

查封材料 李如 2017.3.9

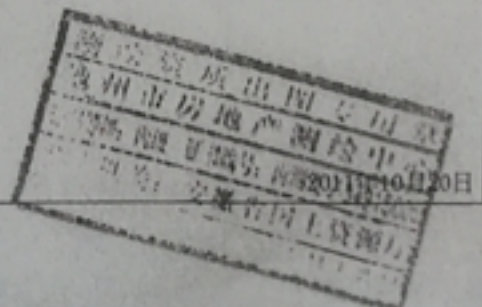


填发单位

产号	宗地号	层数	2	分摊面积(m ²)	4.25
座落	芜湖市鸠江区... (text partially obscured)				



池州市住房和城乡建设委员会



池州市房地产测绘中心测绘

1:200

