



扫描二维码关注安和评估

房地产估价报告

估价项目名称：合肥市沿河路 222 号柏景湾香榭里道 9 幢 502 室成套住宅用房及柏景湾桦景轩 1-4#楼下（213#）车位的市场价值评估

估价委托人：合肥铁路运输法院

房地产估价机构：安徽安和房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师： 姓名 注册号

胡峻峰 3420110053

熊俊生 3420150076

估价作业期：2017 年 6 月 27 日至 2017 年 7 月 24 日

估价报告出具日期：2017 年 7 月 24 日

估价报告编号：皖安和房地估报字[2017]第 0725 号

致估价委托人函

合肥铁路运输法院:

我公司于2017年6月27日接受贵方委托,对贵方在执行案件中涉及的位于合肥市沿河路222号柏景湾香榭里道9幢502室成套住宅用房及柏景湾桦景轩1-4#楼下(213#)车位[房地产权证号:庐057021号,房产权利人为王军,建筑面积为193.78 m²(另有213#车位为33.13 m²),规划用途为成套住宅、车位]的市场价值进行评估,价值时点为2017年7月11日,估价目的是为法院执行案件提供价格参考依据而评估房地产市场价值,评估工作至2017年7月24日结束。

我公司派出注册房地产估价师于2017年7月11日对估价对象现场进行了实地查勘,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:

位于合肥市沿河路222号柏景湾香榭里道9幢502室成套住宅用房及柏景湾桦景轩1-4#楼下(213#)车位[建筑面积193.78 m²(另有213#车位为33.13 m²)]在价值时点的市场价值为:

总 价: RMB409.40 万元

大写人民币: 肆佰零玖万肆仟元整

单 价: 21127 元/平方米

提示: 1、估价报告使用期限自本估价报告完成之日(2017年7月24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《房地产估价结果报告》和《房地产估价技术报告》。

2、本次估价结果已包含213#车位价值。

此致

法定代表人(盖章)

安徽安和房地产土地评估有限公司

二〇一七年七月二十四日



房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：合肥铁路运输法院

地址：合肥市经开区翠微路268号

二、房地产估价机构

机构名称：安徽安和房地产土地评估有限公司

法人代表：王玉山

资质等级：贰级

证书编号：AHJSGJA1620006

有效期限：2016年12月9日至2019年12月8日

工商营业执照注册号：91340100686882959C

所在地址：合肥市蜀山区潜山路与望江西路交口东北角港汇广场
B区商业A-2308室

三、估价对象

(一) 估价对象概况

1、估价对象房屋概况及权属状况

估价对象为位于合肥市沿河路222号柏景湾香榭里道9幢502室成套住宅用房及柏景湾桦景轩1-4#楼下(213#)车位，于2003年建成，钢筋混凝土结构，该栋楼总计6层，估价对象位于第5、-1层，法定用途为成套住宅、车位，实际用途为成套住宅、车位。估价对象平面布局合理，内部设施及水、电、卫等设施齐全。经实地查勘为八成新，维修保养状况较好，估价对象不临路，无高架，无噪音，该房屋目前产权人自用。

估价对象装修情况：外墙建筑涂料，客厅地砖，卧室木地板地面，中等装修。

根据估价委托人提供的《房屋所有权登记、转让审核表》、《合肥铁路运输法院价格评估委托书》及《房屋登记簿》，确定估价对象产权证号为：庐057021号，房地产权利人为王军。房屋登记建筑面积为193.78 m²（另有213#车位为33.13

m²), 本次评估面积为 193.78 m² (另有 213#车位为 33.13 m²)。估价对象有被法院查封及抵押他项权情况。

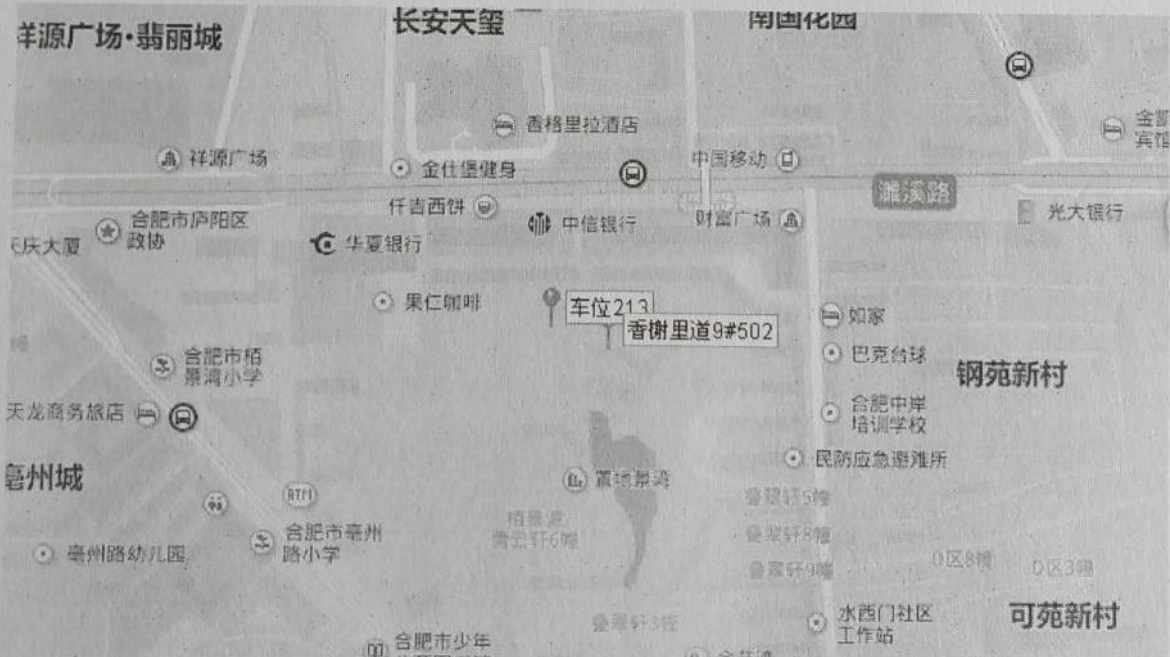
2、估价对象土地概况及权属状况

由于估价委托人未能提供《国有土地使用权证》，无法提供土地相关信息，土地用途、使用权类型、使用期限不详。本次估价假设估价对象所占用土地使用权取得方式为出让，土地用途为住宅。估价对象所在小区土地四至为东近可苑路，北近北一环路，西近亳州路，南近沿河东路。估价对象所占用的土地形状规则、地势平坦，已达到“六通一平”（供水、排水、通电、通路、通讯、通气；土地平整）。

3. 区域概况

3.1 地理位置

估价对象位于合肥市沿河路 222 号柏景湾，东近可苑路，北近北一环路，西近亳州路，南近沿河东路。



3.2 交通状况

估价对象附近有 12、24 路等多路公交车经停周边，最近公交站台在 100 米内，交通便捷。

3.3 商业繁华度

估价对象周围附近有中国民生银行(合肥分行信用卡营销中心)、如家快捷酒店、博文教育、仟吉西饼等,商业繁华度较好。

3.4 公用基础设施

估价对象所处区域附近有长二小(柏景湾校区)、第四十七中学等,周边小区较多,如长安天玺、亳州城等,水电保证率较高,公用配套设施齐全。

3.5 环境质量

估价对象所处区域环境一般,该区域适合居住和投资。

四、估价目的

为法院执行案件提供价格参考依据而评估房地产市场价值

五、价值时点

因本次价值时点委托人未作特别要求,注册房地产估价师根据《房地产估价规范》规定,以实地查勘之日2017年7月11日作为本次估价对象的价值时点。

六、价值类型

价值类型为市场价值。即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》(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》(中华人民共和国主席令第28号,2004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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正);

- 3、《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第62号);

(二) 有关估价标准

- 1、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
- 2、《房地产估价基本术语标准》(GB/50899-2013);

- 3、《司法鉴定程序通则》修订版(司法部令第132号) ;
- 4、《房屋完损等级评定标准》1984年11月8日建设部发布;
- 5、《不动产登记暂行条例》(国务院总理656号令,自2015年3月1日起施行)。

(三) 估价委托人提供的文件资料

- 1、《合肥铁路运输法院价格评估委托书》;(2015)合铁执字第00106号
- 2、《房屋所有权登记、转让审核表》(产权证号:庐057021号);
- 3、其他相关资料。

(四) 估价方收集的有关资料

- 1、实地查勘资料;
- 2、市场调查资料;
- 3、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,遵循估价工作独立、客观、公正原则,合法原则,最高最佳利用原则,替代原则,价值时点原则。

1、独立、客观、公正原则:评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。所谓“独立”,就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系,在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响,应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价;所谓“客观”,就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带自己的情感、好恶和偏见,应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价;所谓“公正”,就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方,应坚持原则、公平正直的进行估价。

2、合法原则:评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。所称依法,是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释,还要依据估价对象所在地的有关地方性法规,国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策,估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策,以及估价对象的不动产登记簿、权属证书、有关批文和合同等。但遵循合法原则,并不

意味着只有合法的房地产才能成为估价对象,而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产,就应将其作为那种状况的房地产来估价。

3、最高最佳利用原则:一是法律上允许;二是技术上可能;三是财务上可行;四是价值最大化。实际估价中在选择估价对象的最高最佳利用时,往往容易忽视“法律上允许”这个前提,甚至误认为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上,最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用,二是在法律、法规政策等允许范围内的最高最佳利用。最高最佳利用包括最佳的用途、规模、和档次。寻找估价对象最高最佳利用的方法,是先尽可能地设想出估价对象的各种潜在的利用,然后从下列4个方面依序筛选:

(1)、法律上是否允许。对于每种潜在的利用,首先检查它是否为法律法规、政策允许。如果是不允许的,则应被淘汰。

(2)、技术上是否可能。对于法律上允许的每种利用,要检查它在技术上是否能够实现,包括建筑材料性能、施工技术手段等能否满足要求。如果不能实现,则应被淘汰。

(3)、经济上是否可行。对于法律上允许且技术上可能的每种利用,还要进行经济可行检验。经济可行性检验的一般做法是针对每种利用,首先预测它未来的收入和支出流量,然后将未来的收入和支出流量用现值表示,再将这两者进行比较。只有收入现值大于或等于支出现值才具有可行性,否则应被淘汰。具体的经济可行性评价指标有财务净现值、财务内部收益率、投资回收期等。

(4)、价值是否最大化。在所有的经济可行性的利用中,能够使估价对象的价值达到最大的利用,便是最高最佳利用。

4、替代原则:评估价值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应在合理范围内。替代原则就是当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,可以通过这些相似的房地产价格推算出估价对象的价值或价格。在通常情况下,由于房地产的独一无二性,难以找到各方面状况均与估价对象相同的房地产,所以实际上是寻找与估价对象具有替代性的相似房地产,然后将它们与估价对象进行比较,再根据它们与估价对象之间的差异对其价格进行适当修正和调整。同时在

估价时不能孤立的思考估价对象的价值或价格,而要考虑相似房地产之间的价格比较,特别是同一个房地产估价机构,在同一个城市、同一个时期、为了同一种估价目的,对不同区位、不同档次的房地产的评估价值应有合理的“价差”,尤其是较好的房地产的评估价值不应低于较差的房地产的评估价值。

5、价值时点原则:该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。房地产估价之所以要遵循价值时点原则,是因为影响房地产价格因素是不断变化的,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。

九、估价方法

依据《房地产估价规范》,结合合肥市房地产市场发育情况、估价对象的具体特点及估价目的等,在遵循估价原则的前提下,采用科学、合理的方法进行估价测算。本次评估具体方法选用如以下分析:

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。成本法在日常评估中主要适用于新近开发完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发的房地产(在建工程)、计划开发的房地产(如期房);及那些很少交易限制了比较法运用,又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产,例如厂房、学校、医院、图书馆、体育馆等。成本法一般适用于评估可独立开发建设整体房地产的价值。本次估价对象为已建成的成套房地产,存在大量市场交易案例,且有类似房地产市场的租赁收入,故排除成本法。

比较法: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。其本质是以房地产的市场成交价格为导向(市场导向)来求取房地产的价值或价格。适用于同种类型的、数量较多且经常发生交易的房地产,如:住宅(普通住宅、高档公寓、别墅),写字楼,商铺,标准厂房,房地产开发用地。本次估价通过调查了解,估价对象类似区域具有较为活跃和成熟的房地产市场,有大量类似房地产成交实例,因此比较法适用。

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,包括住宅、写字楼、商店、酒店、参观、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房(用于出租的)、仓库(用于出租的)、农地等。这些估价对象不限于目前是否有收益,只要其同类房地产有收益即可。经调查估价对象类似房地产市场上存在大量租赁实例,可以通过租赁收入测算估价对象类似房地产的净收益,但目前住宅房地产市场价格居高、出租租金明显偏低,租金回报与实际成交价格严重不匹配,导致以当前租金水平作为测算基础得出的收益价格大大低于正常市场实际成交价格,运用收益法评估住宅房地产价值似乎显得不切实际,故排除。

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。适用于具有开发或在开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产,包括可供开发的土地(生地、毛地、熟地,典型的是各种房地产开发用地)、在建工程、可重新开发、更新改造或改变用途的旧房(改建、扩建、重新装饰装修等。)本次估价对象为已建成达到交付使用条件的房地产,不具备开发或再开发的潜力,故排除。

综上所述,本次采用比较法评估估价对象更能体现市场实际情况,故本次评估采用比较法对估价对象进行评估。

有关车位其一,车位的直接交易较少,根据合肥市目前产权管理部门的相关要求,为了防止对小区内部进行人为炒作,要求每户房产只允许购买一个产权车位,产权车位的转让必须转让给同小区之前未购买过车位的业主。因此导致单独出售车位的市场交易情况极少,找不到合适的比较案例。

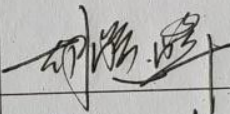
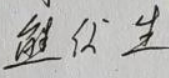
其二,通过市场租赁获得车位使用权收益不高,目前合肥市对于地下车位的出租,产权人在扣除交给物业的管理费后,实际到手的租金约130-400元,按照估价对象面积为33.13 m^2 ,参照较高租金400元/月,摊到每月每平方米约12元。在调取大量市

场交易案例，经过仔细的观察和分析后，目前市场上对于带有车位的房产进行出售时，通常是提高房产部分的单价（将车位的价值揉进房产单价中），车位采取赠送的方式，一并转让给买受人，因此本次评估选取的市场比较案例为市场交易案例（买房送车位）。

十、估价结果

我公司严格按照国家有关法律法规和《房地产估价规范》的要求，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，依据贵方提供的相关资料，选用适宜的估价方法，通过综合分析影响房地产价格因素，进行认真测算，最终确定估价对象在价值时点2017年7月11日满足各项假设限制条件下的市场价值为人民币409.40万元，大写（人民币）：肆佰零玖万肆仟元整，每平方米21127元。

十一、注册房地产估价师

姓名	房地产估价师注册号	签名	签名日期
胡峻峰	3420110053		2017年7月24日
熊俊生	3420150076		2017年7月24日

十二、实地查勘期

实地查勘期为进入估价对象现场之日起至完成实地查勘之日止，具体为2017年7月11日至2017年7月11日

十三、估价作业期

2017年6月27日至2017年7月24日

十四、估价报告使用期限

根据合肥市当前房地产市场价格的变化程度，房地产估价报告使用期限不应超过壹年，自估价报告出具之日（2017年7月24日）起壹年内有效。

安徽安和房地产土地评估有限公司

2017年7月24日

房屋登记簿

房屋序号: 9691728

他项权部分(现房抵押)第 3 页

内容	序号	5	
业务宗号		28511353	
一般抵押/最高额抵押		一般抵押	
抵押权人		安徽恒信典当有限公司	
抵押人/债务人		王军 / 王军	/
被担保主债权数额 (最高债权数额)		人民币1200000元	
担保范围		见抵押合同	
债务履行期限 (债权确定时间)		6个月	
他项权证号		房合庐他字第8230044357号	
登记时间		2015-05-22	
终审人/登簿人		张蕾 / 徐路阳	/
业务宗号			
最高债权确定 事实和数额			
登记时间			
终审人/登簿人		/	/
抵押注销业务宗号			
登记时间			
终审人/登簿人		/	/
附 记	业务编号:28511353 房屋编号:9609770, 9691728		

注: 他项权补、换证情况, 以及地役权登记在本附记栏中记载。

房屋所有权登记、转让审核表

1/2

产权证号: 庐057021

限制

登记号	2006616003	业务细类	变更(面积增大)	区域	庐阳区
权利人情况	权利人	王军		联系电话	13956988969
	证件号码	342124197110100116		证件类型	身份证
代理人情况	所属行业	其他		户籍所在地	中国
	代理人			单位性质	
原权利人情况	原权利人	王军		联系电话	
	证件号码	342124197110100116		证件类型	
	原产权证号	原庐017385		原登记号	

共有情况

抵押权 中国建设银行合肥市三孝口支行, 550000.00元, 抵押权, 庐006757;

预售许可证号

预售备案号

共有情况

房屋性质

原庐017385.另购柏景湾桦景轩1-4#楼下(213#)车位.建筑面积33.13平方米

2016.07

备注

限制情况 于2015年10月23日被芜湖中院查封三年.于2015年10月30日被庐阳法院轮候查封三年于2015年12月24日被深圳市福田区人民法院分别轮候查封三年(2015深福法民二初字第15771、15774)

房屋坐落 沿河路222号柏景湾香榭里道9幢502室						
幢号	总层数	所在层	间/套数	间/套类别	幢数	室号/部位
9	6	5	1	套	1	502室
建筑结构		房屋规划用途		房屋类型		建筑面积
钢筋混凝土结构		成套住宅		住宅		193.78
竣工日期		产别				套内面积
2003-06-01		私有房产				.00
成交价		成交单价	成交日期		评估价	评估日期
699,038.00 元		.00	2003-07-28		.00	0000-00-00

(2015)芜中执383号