

房地产估价报告

估价项目名称：唐坤位于合肥市和平路城市绿苑西区 23 幢
403 室建筑面积为 91.93 平方米住宅用途房地
产市场价值评估

估价委托人：合肥市瑶海区人民法院

估价机构：安徽中安房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：尚丽萍（3420120021） 陈翠芝
（3420110032）

估价报告出具日期：2017 年 05 月 18 日至 2017 年 06 月 07 日

估价报告编号：皖中安（合）评（2017）字第 3401001267 号

报告查询号：340102FC20173199



防伪查询请登录“中安评估”网站：<http://www.zhonganpg.com/>

致估价委托人函

合肥市瑶海区人民法院：

受贵方委托，我公司专业估价人员对位于合肥市和平路城市绿苑西区 23 幢 403 室 91.93 平方米住宅用途房地产于价值时点二零一七年六月六日的市场价值进行了客观、合理的评估与测算。

本次估价目的：为委托方办理案件确定涉案房地产市场价值提供参考依据。

我公司专业估价人员秉承独立、客观、公正、科学的原则，根据估价目的在对估价对象现场进行实地查勘、广泛收集有关房地产市场信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的各种因素，并运用《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]规定的科学的估价方法（本次评估采用的估价方法为比较法、收益法），对估价对象于价值时点的市场价值进行了评估。

估价对象于价值时点二零一七年六月六日的评估结果如下：

评估面积：91.93 平方米

评估单价：¥17975 元/平方米

（大写：每平方米人民币壹万柒仟玖佰柒拾伍元整）；

评估总价：¥165.24 万元

（大写：人民币壹佰陆拾伍万贰仟肆佰元整）。

特别提示：本次估价目的是为委托方办理案件确定涉案房地产市场价值提供参考依据，本次评估假设估价对象可以自由交易，提醒报告使用者注意。

法定代表人：



安徽中安房地产评估咨询有限公司

二零一七年六月七日



估价结果报告

(一) 估价委托人

- 1、委托单位：合肥市瑶海区人民法院
- 2、单位地址：安徽省合肥市瑶海区新海大道与经一路交口

(二) 房地产估价机构

- 1、房地产估价机构名称
安徽中安房地产评估咨询有限公司
- 2、房地产估价机构地址
安徽省合肥市经济技术开发区合安路东繁华世家雅景苑1号联排别墅
- 3、法定代表人
常忠文
- 4、营业执照信用代码
91340100725542026Y(1-3)
- 5、房地产估价机构资质和级别
房地产：一级 建房估证字[2013]074号
有效期限：2016年6月23日至2019年6月23日
- 6、联系人
陈翠芝
- 7、联系电话 0551-62659998 62657951 62656111

(三) 估价目的

为委托方办理案件确定涉案房地产市场价值提供参考依据。

(四) 估价对象

本次评估的估价对象为坐落于合肥市和平路城市绿苑西区23幢403室91.93平方米住宅用途房地产。

1、土地状况

四至	东边为铜陵路，南边为保利熙悦府，西边为繁昌路，北边为和平路	用途	住宅
土地使用年期	由于委托方未提供《国有土地使用证》，经过市场调查，占用土地使用权性质设定为出让用地，根据本次估价目的，土地取得年限设定为建筑年代前一年，即2007年取得，故价值时点剩余使用年限为60年。		
开发程度	宗地外“六通”（通路，通电，通上水，通下水，通讯及通气），宗地内场地平整		

2、建筑物状况：

名称	合肥市和平路城市绿苑西区 23幢403室	房地产权证	合瑶120002349号
所有权人	唐坤	规模	91.93平方米
用途	住宅	层数	4/6
建筑结构	钢混	层高(米)	2.9
设施设备	价对象的供水、排水、供电、通讯、卫生、照明等系统和设备配置齐全		
装饰装修	外墙为条形砖，内墙为乳胶漆，地面为木地板，防盗门、铝合金窗，普通装修		
空间布局	估价对象为两室两厅一厨一卫一阳台，北边为餐厅、厨房、次卧，南边为客厅、主卧，卫生间。		
建成时间	2008年		
使用及维护状况	估价对象建筑物设计用途为住宅。结构完好，外观维护保养情况较好。		

(五) 价值时点

2017年6月6日（价值时点为估价人员实地查勘期）。

(六) 价值类型

此次评估的房地产价值是在设定基础设施为“六通一平”和国有出让土地使用权状态下住宅用途房地产于价值时点的市场价值。

(七) 估价依据

1、有关法律法规

(1) 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62

号)；

(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)

(3) 《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七十二号)；

2、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/T50899-2013)；

(3) 《关于廉租住房、经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》(财政部、国家税务总局财税[2008]24号)；

(4) 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》(国发[1985]19号)；

(5) 《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第四四八号)；

(6) 《关于开征合肥市地方教育附加费的通知》(合政(2002)151号)；

(7) 房屋完损等级评定标准(试行)(城住字[1984]第678号)；

3、其他资料

(1) (2016)皖0102执2145号《安徽省合肥市瑶海区人民法院委托评估函》；

(2) 估价人员实地勘查、调查、收集的有关资料。

(3) 《房屋所有权登记、转让审核表》《房屋登记簿》复印件；

(4) 《中国建设工程造价信息网》；

(5) 房地产市场有关资料；

(6) 估价人员现场勘察资料。

(八) 估价原则

1、独立、客观、公正原则

所谓独立，一是要求房地产估价机构本身应当是一个不依赖于他人、不受他人束缚的独立机构；二是要求房地产估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系；三是要求房地产估价机构和估价人员在估价中不应受到外部干扰因素的影响，不屈从于外部压力，完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价。所谓客观，是要求房地产估价机构和估价人员不带着自己的好恶、情感和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价。所谓公正，是要求房地产估价机构和估价人员在估价中应公平正直，不偏袒任何一方，因此，要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直的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

房地产价格是实物、区位、权益三者的有机结合，所以估价方和估价人员在估价中必须在房地产的产权、房地产的利用以及房地产的处分的方面皆符合相关法律法规的约定，在产权无法明确的情况下应明确设定估价对象的产权。因此，估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3、最高最佳利用原则

要求估价结果是在法律上允许、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状况下的价值或价格的原则。

在合法前提下的最高最佳利用是能使该房地产获利最大的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适当

均衡时，房地产的效用便能高度发挥，达到最高最佳利用状态。

4、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产市场价格也同样遵循替代规律，某房地产市场价格，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产市场价格所牵制。换言之，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。

5、价值时点原则

房地产市场是不断变化的，影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产价格自然也是不断变化的。因此，房地产价格具有很强的时间性，每一个价格都对应着一个具体的时间，估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价格或价格。

（九）估价方法

估价人员根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和估价对象的特点以及此次评估的目的选择估价方法。《房地产估价规范》中常用的估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法。

1、本次评估未选用的估价方法及理由

由于该房产位于合肥市和平路城市绿苑西区 23 幢 403 室，该区域近年来征收、拆迁资料少，不易取得土地成本相关测算数据，因此本次估价不采用成本法；另估价对象不属于待开发或再开发房地产，因此不适合采用假设开发法。

2、本次评估选用的估价方法及理由

①由于估价对象属于住宅用途房地产，位于合肥市和平路城市绿

苑西区 23 幢 403 室，该区域为住宅房地产的较活跃区域，住宅房地产的成交案例较多，符合比较法运用的条件；

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。

②又由于此类用途房地产收益性较强，用于出租房屋较多且租赁需求旺盛，房屋的收益经常而稳定，符合收益法运用的条件。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或报酬率、收益乘数将未来收益转化为价值得到估价对象价值或价格的方法。

综上所述，本报告将采用比较法和收益法对估价对象进行评估。

(十) 估价结果

此次估价中所使用的币种为人民币。

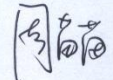
本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用科学合理的估价方法，经过周密、准确的测算，并结合估价经验和对影响房地产市场价格的因素分析，确定估价对象在符合报告中已说明的有关假设和限制条件的基础上，于价值时点 2017 年 6 月 6 日的评估结果如下：

币种：人民币

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价(万元)	184.17	89.53
	单价(元/m ²)	20034	9739
评估价值	总价(万元)	165.24(大写:人民币壹佰陆拾伍万贰仟肆佰元整)	
	单价(元/m ²)	17975	

(十一) 估价人员

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
尚丽萍	3420120021		2017.6.7
陈翠芝	3420110032		2017.6.7
周苗苗	评估专业人员		2017.6.7

(十二) 实地查勘期

2017年6月6日

(十三) 估价作业期

2017年5月18日至2017年6月7日

(十四) 估价报告使用期限

本估价报告使用期限自估价报告出具之日（2017年6月7日）起一年内有效。

房屋所有权登记、转让审核表

1 / 3

产权证号:	合肥120002348			限制	瑶海区
登记号	2009717388	业务细类	商品房	区域	瑶海区
权利人	唐坤	联系电话		证件类型	身份证
证件号码	34010219850216253X	户籍所在地		单位性质	中国
所属行业		联系电话		证件类型	
代理人		原登记号	2009717387		
原权利人	合肥置业房地产有限公司				
证件号码					
原产权证号					
共有情况					
他项权					
预售许可证号	20070785	预售备案号	0810000948		
共有情况	单独所有	房屋性质			

2016.8.8



于2016年1月4日被瑶海法院查封二年于2016年1月28日被杭州市拱墅区人民法院轮候查封二年于2016年3月17日被包河法院轮候查封二年

房屋坐落	合肥市和平路城市绿苑西区23幢403室				
幢号	总层数	所在层	间/套数	间/套类别	幢数
23	6	4	1	套	403
建筑结构	房屋规划用途		房屋类型	建筑面积	套内面积
钢筋混凝土结构	成套住宅		住宅	91.93	.00
竣工日期	产别		支丘号		
2008-12-15	私有房产				
成交价	成交单价	成交日期	评估价	评估日期	
481,552.00 元	.00	2008-10-08	.00	0000-00-00	

18P4820266 吕五柱