

房地产估价报告

估价报告编号：皖建英估字[2017]第 523 号

估价项目名称：合肥市蜀山区长丰路水岸云锦公寓 1801 室成套住宅
房地产司法拍卖估价

估价委托人：合肥市蜀山区人民法院

房地产估价机构：安徽建英房地产土地评估经纪有限公司

注册房地产估价师：赵倩（注册号：3420130049）

吴双富（注册号：3420150035）

估价报告出具日期：2017 年 6 月 7 日

致估价委托人函

1. 致函对象：合肥市蜀山区人民法院

2. 估价目的：为司法拍卖提供参考依据而评估房地产市场价值。

3. 估价对象：合肥市蜀山区长丰路水岸云锦公寓 1801 室成套住宅房地产，财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，根据估价委托人提供的《房屋所有权登记、转让审核表》得知，估价对象产权证号：蜀 042886，权利人：周红兵，估价对象建筑面积：157.22 平方米，房屋规划用途：成套住宅，房屋总层数 26 层，估价对象为第 18 层，钢筋混凝土结构，建成年代：2006 年，产别：私有房产，房屋类型：住宅，共有情况：无。

4. 价值时点：2017 年 5 月 10 日。

5. 价值类型：市场价值

6. 估价方法：比较法和收益法。

7. 估价结果：

估价对象市场价值：总价为 206.85 万元（大写：贰佰零陆万捌仟伍佰元整），单价取整为 13157（元/平方米）（币种：人民币）

8. 特别提示：

(1) 估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权。

(2) 估价结果没有扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。

(3) 本估价结果不应作为价格实现的保证。

(4) 本报告使用期限为自 2017 年 6 月 7 日起至 2018 年 6 月 6 日。

(5) 欲知详情，请阅读本估价报告全文。

(注册房地产估价师)法定代表人：
安徽建英房地产土地评估经纪有限公司

二〇一七年六月七日

黄估房
昆價地
册師產

估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：合肥市蜀山区人民法院
地址：合肥市蜀山区井岗路 518、1100 号
联系人：吴成莹
联系电话：0551-65357833

(二) 估价机构

估价机构名称：安徽建英房地产土地评估经纪有限公司
法定代表人：黄显珊
地址：合肥政务区怀宁路 1828 号总商会大厦 1202 室
资质等级：壹级 资质证书编号：GA141001
工商营业执照注册号：340100000067426
资质证书有效期：2006 年 6 月 20 日至 2017 年 6 月 19 日

(三) 估价目的

为司法拍卖提供参考依据而评估房地产市场价值。

(四) 估价对象

1. 估价对象基本状况

合肥市蜀山区长丰路水岸云锦公寓 1801 室成套住宅房地产，财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，根据估价委托人提供的《房屋所有权登记、转让审核表》得知，估价对象产权证号：蜀 042886，权利人：周红兵，建筑面积：157.22 平方米，房屋规划用途：成套住宅，房屋总层数 26 层，估价对象为第 18 层，钢筋混凝土结构，建成年代：2006 年，产别：私有房产，房屋类型：住宅，共有情况：无。

2. 估价对象土地基本状况

估价对象位于合肥市长丰路与清溪路交口，小区四至为：东邻长丰路，南靠清溪路，西临翠竹园，北临支路，四至界限清楚，地质情况较好，无权属争议，宗地形状较规则，地势平坦，宗地内基础设施已达“六通一平”，地形为平地，有利于住宅小区的建设。土壤未受过污染，地质条件好，承载力较强，稳定性较好，可节约建安成本投

入，2006年开发建设完成。

由于估价委托人未能提供估价对象《国有土地使用证》，注册房地产估价师通过对估价对象小区内相邻房地产的调查了解，结合查询的合肥住宅房地产备案网信息得知，估价对象《国有土地使用证》编号为合国用(2004)第0386号，通过对开发用地取得土地使用权情况的调查，假设估价对象为2004年土地权属登记前一年通过有偿出让取得土地使用权，土地用途为住宅，土地使用权剩余年限按住宅用地法定最高使用年期70年计算为56年，实际以不动产登记部门登记的为准。

3. 估价对象房屋基本状况

估价对象建筑面积：157.22m²，房屋总层数26层，估价对象为第18层，钢筋混凝土结构，现实际为出租办公使用。估价对象外墙为涂料，有单元防盗门，入户门为防盗门，彩铝窗，室内设定为简单装修。估价对象所在住宅楼空间布局好，平面布局好，一单元四户，有楼梯通道，配有两部电梯，专业化物业公司物业管理，物业管理较好，基础设施配套完备（通路、供电、供水、排水、通讯、通天然气），估价对象建成年代为2006年，维护较好，属于完好房，成新率较高。

（五）价值时点

根据本次估价的估价目的，并结合估价委托人要求，确定本次评估的价值时点为勘察现场的日期，即2017年5月10日。

（六）价值类型

1. 价值类型的名称

本次估价的价值类型为市场价值。

2. 价值定义

市场价值为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。

3. 价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括建筑物（含设定的室内简单装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“六通”。

（七）估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则有：独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳使用原则。

1. 独立、客观、公正原则：要求评估价值应为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：要求评估价值应为在依法判定的估价对象现状的价值或价格的原则。

3. 价值时点原则：要求评估价值应为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。

4. 替代原则：要求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的原则。

5. 最高最佳利用原则：要求评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

（八）估价依据

1. 法律、法规和政策性文件

（1）《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（2006年8月28日中华人民共和国主席令第28号）；

（3）《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日中华人民共和国主席令第29号）；

（4）《中华人民共和国拍卖法》（2006年8月28日中华人民共和国主席令第23号）；

（5）《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》（2005年2月28日）

（6）《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释[2004]16号）

（7）《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）

（8）《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号）；

(9) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日中华人民共和国国务院令第256号）；

(10) 《中华人民共和国资产评估法》（（中华人民共和国主席令第46号，2016年7月2日十二届全国人大常委会第二十一次会议表决通过，自2016年12月1日起施行）；

(11) 国家税务总局关于发布《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》的公告2016年第16号；

2. 技术标准、规程、规范

(1) 《司法鉴定程序通则》（司法部令第107号）；

(2) 《城市房地产估价管理暂行办法》建设部建房579号；

(3) 《房屋完损等级评定标准》1984年7月23日建设部发布；

(4) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T 50291-2015；

(5) 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；

(6) 关于印发《合肥市中级人民法院司法委托工作操作规程（试行）》的通知（合肥市中级人民法院（合中法[2010]30号）

(7) 《关于召开全市法院房地产、土地、资产评估和工程造价鉴定工作会议的通知》（合肥市中级人民法院（合中法办[2015]52号）

3. 估价委托人提供的相关材料

(1) 《对外委托鉴定、审计、评估、拍卖委托书》（2017）皖0104法委字第139号；

(2) 估价对象《房屋所有权登记、转让审核表》、《房屋登记簿》复印件；

4. 估价机构及注册房地产估价师调查搜集的相关资料

(1) 估价对象照片；

(2) 实地查勘记录；

(3) 近期合肥市房地产市场有关价格信息；

(4) 注册房地产估价师实地查勘和估价机构掌握的其他相关资料。

(九) 估价方法

本次估价所采用的估价方法为比较法和收益法。

(1) 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) 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换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

(十) 估价结果

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		比较法	收益法
估价方法			
测算结果	单价(元/m ²)	13157	4231
评估价值	总价(万元)	206.85 万元 (大写：贰佰零陆万捌仟伍佰元整)	
	单价(元/m ²)	13157	

(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	签名	签名日期
赵倩	3420130049	赵倩	2017年6月7日
吴双富	3420150035	吴双富	2017年6月7日

(十二) 实地查勘期

2017年5月10日

(十三) 估价作业期

2017年5月10日——2017年6月7日。

房屋所有权登记、转让审核表

1 / 3

产权证号: 蜀042886

限制

登记号	2006513186	业务细类	商品房	区域	蜀山区
权利人情况	权利人	周红兵		联系电话	
	证件号码	340111197010303553		证件类别	身份证
	所属行业			户籍所在地	中国
原权利人	代理人			单位性质	
	原权利人			联系电话	
	证件号码			证件类别	
	原产权证号			原登记号	

共有情况

他项权情况

预售许可证号	2004931	预售各案号	
共有情况		房屋性质	

备注

限制情况
 于2015年9月11日被庐阳法院查封三年.2015年10月16日被庐阳法院轮候查封三年.于2016年3月10日被瑶海法院轮候查封三年

	房屋坐落 长丰路水岸云锦公寓1801室							
房屋状况	幢号	总层数	所在层	间/套数	间/套类别	幢数	室号/部位	
		26	18	1	套		1801	
	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		157.22	133.56
	竣工日期		产别		支丘号			
	2006-05-30		私有房产					
	成交价		成交单价	成交日期		评估价	评估日期	
701,201.00 元		4,100.00	2006-03-10		.00	0000-00-00		

2016.4.20