

# 房地产估价报告

皖金房估字[2017]0488号

估价项目名称：合肥市经济区莲花路东、紫云路北紫云花园 40  
幢 402 室住宅用房

估价委托人：合肥市庐阳区人民法院

房地产估价机构：安徽金阳房地产估价有限公司

注册房地产估价师：陈莉莉 注册号：3420130048

牛成德 注册号：3420000035

估价出具日期：2017年5月22日

## 致估价委托人函

合肥市庐阳区人民法院：

我们接受贵方【(2017)皖0103委鉴(拍)字第175号】的委托，对位于合肥市经济  
区莲花路东、紫云路北紫云花园40幢402室住宅用房进行了评估。

本次评估的估价目的是为法院执行案件提供房地产市场价值参考。

估价对象于价值时点登记状况如下：

(1) 房屋

产权证号	权利人	坐落	用途	所在层/总层数	结构	建筑面积(m <sup>2</sup> )	建成年代
房地权证合产字第8110082293号	沈章权	经济区莲花路东、紫云路北紫云花园40幢402室	住宅	4/6	混合	103.14	2004

本次估价的价值时点为2017年5月4日(委托书出具日期)。

估价人员根据本次估价目的，遵循估价原则，对估价对象进行了实地查勘并广泛收集了市场信息和估价对象资料，经综合分析，运用比较法和收益法，全面分析了影响估价对象价值的各项因素，经过细致慎密的测算和分析、判断，确定估价对象在价值时点的估价结果为(币种：人民币)：

估价对象于价值时点可实现的市场价值单价为：**¥10765元/m<sup>2</sup>**，总价(取整)为：**¥1110302元**，大写：**壹佰壹拾壹万零叁佰零贰元整**。

注：本报告估价结果以“估价的假设和限制条件”为前提，请报告使用人使用本报告前认真阅读。估价对象的详细描述和估价过程及有关说明，请见《房地产估价结果报告》和《房地产估价技术报告》。

安徽金阳房地产估价有限公司(签章)

法定代表人：

2017年5月22日

陈莉印

## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

委托人名称：合肥市庐阳区人民法院

### 二、房地产估价机构

名称：安徽金阳房地产估价有限公司

地址：合肥市庐阳区濉溪路 278 号财富广场 B 座 802 室

法人代表：陈莉莉

估价资格等级：贰级

证书编号：AHJSGJA1620002

联系人：王龙

联系电话：15395184848

邮政编码：230031

### 三、估价目的

为法院执行案件提供房地产市场价值参考

### 四、估价对象

#### (一) 估价对象概况

名称	紫云花园 40 幢 402 室	规划用途	住宅
坐落	经济区莲花路东、紫云路北	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	103.14
权属	产权人为沈章权		

#### (二) 土地基本状况

四至	东靠佛掌路，南近紫云路，西临莲花路，北近紫蓬路	形状	较规则
土地使用期限	委托方未提供土地使用权证信息，假设房产所占土地使用权用途为住宅用地，于房屋建成前两年拿地，距价值时点已使用了 15 年，则土地剩余使用年限约为 55 年		
开发程度	宗地红线外已达“六通”（通路、通电、通水、排水、通讯、通气），宗地红线内场地平整。		

**(三) 建筑物基本状况**

建筑结构	混合	建成时间(年)	2004
层数/总层数	4/6	层高	正常
使用及维护状况	根据估价人员的勘查, 估价对象房屋结构完好, 目前维护状况较好。		
设施设备	估价对象的消防、供水、排水、供电、通讯、卫生、照明等设施系统配置齐全。		
装饰装修	外墙为涂料, 入户门为防盗门、铝合金窗, 室内地砖、木地板地面, 乳胶漆墙面, 顶棚石膏线装饰, 本次评估假定估价对象室内装饰装修情况为中装。		
新旧程度	估价对象建成于2004年, 结构构件完好, 设施设备配置较完备, 管道畅通, 现状良好, 可以正常使用。属于完好房。		

**五、价值时点**

本次评估价值时点为2017年5月4日(委托书出具日期)。

**六、价值类型**

本次评估价值为估价对象房地产市场价格。

**七、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、最高最佳利用原则:** 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。

**八、估价依据**

(一)国家法律、法规:

- 1、《中华人民共和国物权法》(2011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)。
- 3、《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号)。
- 4、《中华人民共和国资产评估法》(2016年12月1日施行,中华人民共和国主席令第46号)

(二)技术标准:

- 1、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)
- 2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)

(三)地方法规:

- 1、《安徽省高级人民法院关于规范司法鉴定对外委托工作的若干意见(试行)》
- 2、安徽省高级人民法院委托鉴定工作实施细则
- 3、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

(四)委托方提供的有关资料:

- 1、委托方提供的相关产权证资料
- 2、委托方提供的与本次评估相关的资料

(五)评估人员调查收集的资料:

- 1、估价对象周边房地产市场状况
- 2、估价对象区域位置示意图
- 3、估价对象现状利用及周边环境情况
- 4、其他与本次评估相关的资料

## 九、估价方法

房地产估价常用的估价方法有比较法、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。

(一)估价方法选用

根据《房地产估价规范》GB/T50291-2015，估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法。

本次估价的估价目的是对已建成的房地产市场价格价值估价。根据估价对象特点和实际情况，同时估价对象为具有收益性物业，所在区域内近期类似物业交易案例较多、类似物业租赁市场活跃，资料易于搜集。故本次估价选用比较法、收益法。

#### 1. 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。

#### 2. 收益法

收益法是预测估价对象未来各期的净收益，选择适当的收益还原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。

### (二) 方法适用性分析

1、成本法是求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。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，造成测算的结果难以客观的反映估价对象的市场价值，故不适宜采用成本法进行评估。

2、假设开发法是将估价对象房地产的预期开发后的价值，扣除其预期的正常开发成本、税金和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。此方法一般用于待开发空地或者准备改造项目，估价对象为已建成的房地产，所以假设开发法不宜采用。

3、比较法是将估价对象与在估价时点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已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。所在区域内近期与估价对象类似物业交易案例较多，结合估价经验，比较法为首选估价方法。

4、收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。估价对象为具有收益性物业，所在区域内类似物业租赁市场活跃，收益资料易于搜集，因此选取收益法为本次估价的另一种估价方法。

根据估价对象的具体情况和特点，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，结合以上分析，最终选择比较法和收益法作为本次估价的基本方法，两种估价方法相互验证，最终综合确定估价对象价值。

#### 十、估价结果

估价人员根据本次估价目的，遵循估价原则，对估价对象进行了实地查勘并广泛收集了市场信息和估价对象资料，经综合分析，运用比较法和收益法，全面分析了影响估价对象价值的各项因素，经过细致慎密的测算和分析、判断，确定估价对象在价值时点的估价结果为（币种：人民币）：

估价对象于价值时点可实现的市场价值单价为：¥10765元/m<sup>2</sup>，总价（取整）为：¥1110302元，大写：壹佰壹拾壹万零叁佰零贰元整。

#### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名
陈莉莉	3420130048	陈莉莉
牛成德	3420000035	牛成德

#### 十二、实地查勘期

2017年5月17日

#### 十三、估价作业期

2017年5月4日至2017年5月22日

# 房屋登记簿

房屋编号: 6146440

所有权部分第 1 页

内容	序号 1	2
业务宗号	12440643	12440644
所有权人	合肥海恒投资控股集团有限公司	沈章权
身份证明号	340107000008443(1-1)	340122196503294071
户籍所在地		
共有情况	单独所有	单独所有
房屋取得方式	新建	
房屋性质		
所有权证号	房权证合产字第 8110082292号	房权证合产字第8110082293号
登记时间	2013-06-24	2013-06-24
终审人/登簿人	陈静 / 陈静	陈静 / 陈静
注销业务宗号	12440641	
登记时间	2013-06-24	
终审人/登簿人	陈静 / 陈静	/

2016.8.25

附 记	业务编号:12440643 房屋编号:6146440	业务编号:12440644 房屋编号:6146440 持证人身份证件名称:居民身份证 持证人身份证件号码: :340122196503294071
--------	-------------------------------	---



# 房屋登记簿

房屋编号: 6146440

基本状况第 1 页

房屋坐落	经济区莲花路东、紫云路北紫云花园40幢4层402									
地号	458	业务宗号		建筑物总层数	6					
土地性质		建筑面积	103.14m <sup>2</sup>	规划用途	住宅					
国有土地使用权取得方式 (集体土地使用权类型)		套内建筑面积	93.46m <sup>2</sup>	房屋结构	混合结构					
土地使用年限		分摊共有面积	9.68m <sup>2</sup>	登记时间	2013-06-21					
土地证号		专有部分面积		终审人/登簿人	陈静 / 陈静					
基本状况登记已用纸页数	1									
房屋所有权 登记已用纸页数	1									
房屋他项权利 登记已用纸页数	1									
其他状况部分 登记已用纸页数										
附 记										

# 房屋登记簿

房屋序号: 6146440

他项权部分(现房抵押)第 1 页

内容	序号	1	
业务宗号		14466620	
一般抵押/最高额抵押		一般抵押	
抵押权人		刘啊顺	
抵押人/债务人		沈章权 / 沈章权	/
被担保主债权数额 (最高债权数额)		人民币270000元	
担保范围		全部	
债务履行期限 (债权确定时间)		2013. 10. 12-2014. 4. 11	
他项权证号		房合产他字第8210040873号	
登记时间		2013-10-14	
终审人/登簿人		蔡德建 / 赵磊	/
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:14466620 房屋编号:6146440 债务人:沈章权		

注: 他项权补、换证情况, 以及地役权登记在本附记栏中记载。

房地产权证 合产字第 8110082293号

房地产权利人	沈章权				
共有情况	单独所有				
房地坐落	经济区莲花路东、紫云路北紫云花园40幢402				
登记时间	2013年06月24日				
房屋性质					
规划用途	住宅				
房屋状况	总层数	房屋结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	6	混合	103.14	93.46	
土地状况	土地使用权取得方式			土地使用年限	
				至 止	

附 记

立案编号: D410644  
 房屋编号: 6146440  
 持证人身份证名称: 居民身份证  
 持证人身份证号码: 340122196508294071

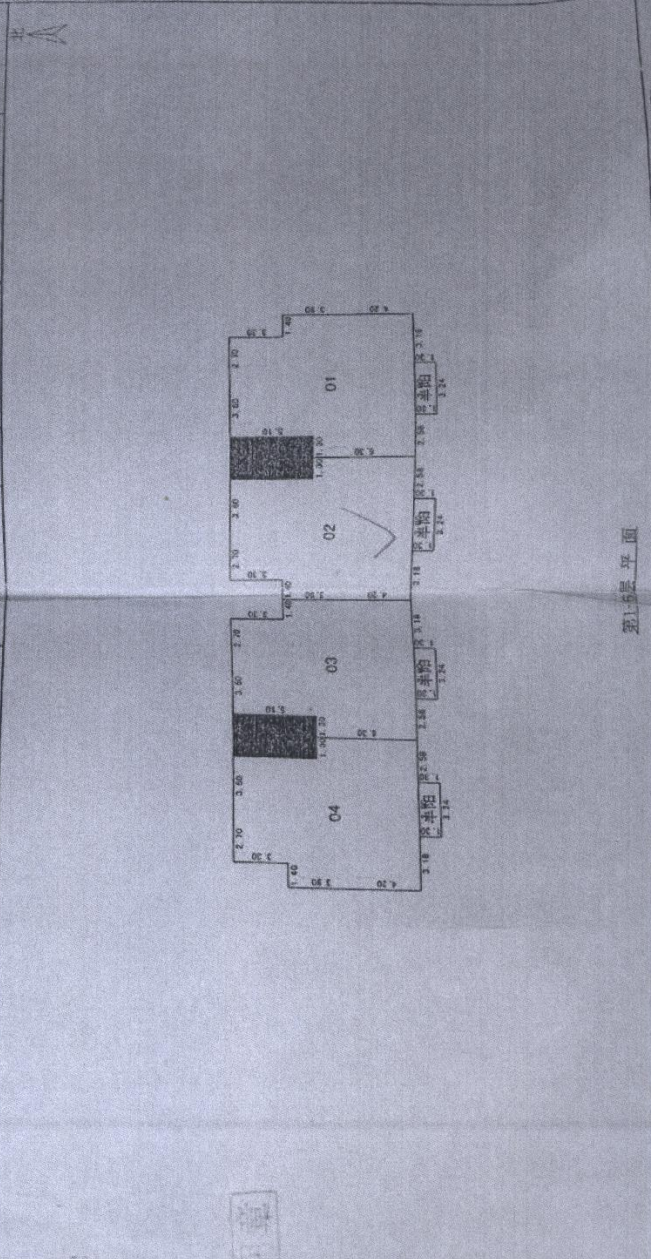


填发单位 (盖章)

注意事项

# 房屋分户图

测绘单位(盖章)	经济开发区紫云路北、莲花路东	比例尺	1:300	层数	6	登记	所在层次	幢号、层号	YCP/号
测图号	13.5-21.5	结构	混合	绘图人	袁家	填写	套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	室号	
丘号	458	房屋编号	03050458036	丘内幢号	036	机关	共有分摊面积(m <sup>2</sup> )	竣工日期	2011
楼房幢号	40#	测绘日期	2010年04月26日	登记机关	市房产权益处	关	总建筑面积(m <sup>2</sup> )	备注	



合肥市房地产管理局监制(房地产权证专用配图)

# 房地产平面图

图幅号:

## 注意事项

- 一、本证是权利人享有房地产权利的证明。
- 二、房地产权利人、利害关系人可到登记机构依法查询房屋登记簿。
- 三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。
- 四、除登记机构外，其他单位或个人不得在本证上记载事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。

编号: 01278802