

房地产估价报告

皖中房估字（2017）B0612 号

估价项目：肥西县上派镇站前路书香雅苑 12 幢 506 室成套住宅

委托方：肥西县人民法院

估价单位：安徽中建世纪兴房地产土地评估有限公司

估价人员：丁昱 张振刚 徐德军

估价作业日期：2017 年 6 月 13 日至 6 月 16 日

ADD：安徽省合肥市高新区科学大道 107 号天贸大厦 10 楼
FAX：0551—64666338

TEL：0551—64682322

致 委 托 方 函

肥西县人民法院：

我公司接受贵方的委托，秉着独立、公正、客观、科学的原则，依据贵方提供的相关资料，对位于肥西县上派镇站前路书香雅苑 12 幢 506 室成套住宅进行房地产市场价值评估。我公司是依据贵方提供的资料以客观公正的立场和科学的估价方法及规范的评估程序，对估价对象的市场价值进行评估。

估价人员经过现场勘查，结合贵方提供的相关资料，估价对象于价值时点权益状况如下：

产权证号	产权人	坐落	结构	层次/ 总层数	建筑面积 (m ²)	建成年 代(年)	用途
肥西 10007061	徐浩	上派镇站前路书香雅苑 12 幢 506 室	混合	5/7	98.58	2010	成套住宅

(备注：本次评估房产信息由委托方提供的“肥西县房屋产权信息”复印件为准，如有信息变动，最终以合法证载信息为准。)

根据本估价对象的特点及评估目的，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，考虑到估价对象是成套住宅，目前当地房地产市场类似本估价对象的房地产交易比较活跃，可比实例较多，故采用市场比较法对估价对象的市场价值进行估价。

本次估价的目的是为法院诉讼案件提供房地产市场价值参考。价值时点取定为 2017 年 5 月 25 日。估价对象于价值时点可实现的市场价值单价为：¥10729 元/M²，总价为：¥1057665 元，人民币大写：壹佰零伍万柒仟陆佰陆拾伍元整（货币种类：人民币）。

估价结论见结果报告。

安徽中建世纪兴房地产土地评估有限公司（签章）

法定代表人：

2017 年 6 月 16 日

ADD：安徽省合肥市高新区科学大道 107 号天贸大厦 10 楼
FAX：0551-64666338

TEL：0551-64682322

房地产估价结果报告

皖中房估结字(2017)B0612号

一、估价委托方

肥西县人民法院

二、估价机构

机构名称: 安徽中建世纪兴房地产土地评估有限公司

法定代表人: 王刚

单位地址: 安徽省合肥市高新区科学大道107号天贸大厦10楼

资质等级: 一级房地产估价机构资格

资格证书编号: GA141002

有效期限: 二零一四年十月十日至二零一七年十月九日

联系电话: 0551-64666338

三、估价对象

肥西县上派镇站前路书香雅苑12幢506室成套住宅

(一) 房产登记状况

产权证号	产权人	坐落	结构	层次/ 总层数	建筑面积 (m ²)	建成年 代(年)	用途
肥西10007061	徐浩	上派镇站前路书香雅苑12幢506室	混合	5/7	98.58	2010	成套住宅

(备注: 本次评估房产信息由委托方提供的“肥西县房屋产权信息”复印件为准, 如有信息变动, 最终以合法证载信息为准。)

(二) 区域状况

所处地段	东近青年路, 南临潭冲路, 西靠站前路, 北近人民西路
自然人文环境质量	区域自然人文环境质量良好
基础设施配套情况	六通一平
交通状况	附近有31、691、696等多路公交车路线经过
周边情况	附近有盛世国际、名邦中央公馆、泰来傲城、丽景湖公园、肥西县政府等

(三) 房屋概况

ADD: 安徽省合肥市高新区科学大道107号天贸大厦10楼

FAX: 0551-64666338

TEL: 0551-64682322

结构形式	混合结构	建筑类型	多层	
外墙装饰	涂料、墙面砖	内墙装饰	\	
地面装修	\	顶棚装饰	\	
门 窗	防盗门、彩铝窗		层高	正常层高
设备设施状况	较完备			
估价对象经现场勘查，未能进入室内，故实际用途未知。该房产建成年代较近，使用及维护状况较好，维修保养程度较好，整体观感较好。				

四、估价目的：为法院诉讼案件提供房地产市场价值参考。

五、价值时点：本次评估价值时点依据委托方提供的评估委托书确定为 2017 年 5 月 25 日。

六、价值定义：为估价对象于估价基准日，采用公开价值标准而确定的客观合理价格。

七、估价依据：

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》；
- 3、委托方提供的评估委托书等相关资料；
- 4、估价人员现场查勘资料；
- 5、合肥房地产类似房产市场交易价格资料。

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、最高最佳使用原则：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**：即估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能作其他时点价格。

九、估价方法：

房地产估价常用的估价方法有市场比较法、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。

由于估价对象为已建成的房地产，利用假设开发法进行测算，难以测算重新开发成本，无法客观预测完成后的房地产市场价值是否符合现有市场规模和价值，使用该种方法存在成本及未来价值测算的不确定性，在无法得到客观数据支持下，现有条件缺少方法和依据，故不适宜采用假设开发法。

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，造成成本法计算的结果难以客观的反映估价对象的市场价值，因此也不适宜采用成本法进行评估。

收益法是预测估价对象未来各期的净收益，选择适当的报酬率（折现率）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，但是本估价对象为成套住宅，实际客观收益偏低，评估价值与市场价值有较大差距，本次不适用收益法进行评估。

根据本估价对象的特点及评估目的，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，考虑到估价对象是成套住宅，目前当地房地产市场类似本估价对象的房地产交易比较活跃，可比实例较多，故采用市场比较法对估价对象的市场价值进行估价。

市场比较法，即将估价对象与在价值时点的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成交价格做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。



最终将市场比较法的估算结果综合分析后，得出估价对象的评估价值。

十、估价结果：

我公司派出估价人员对估价对象现场进行了实地勘察，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，运用市场比较法，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：

估价对象于价值时点可实现的市场价值单价为：¥10729 元/M²，总价为：¥1057665 元，人民币大写：壹佰零伍万柒仟陆佰陆拾伍元整（货币种类：人民币）。

十一、估价人员：丁 昱 张振刚 徐德军

注册房地产估价师	实地查勘时间	注册号	印章
丁 昱	2017年6月13日	3420130019	
张振刚	2017年6月13日	3420150026	

十二、估价作业日期：2017年6月13日至6月16日

十三、估价报告应用的有效期：

本报告所示估价结果为估价对象于2017年5月25日的市场价格。当估价目的、时间、房地产市场情况、国家政策等发生变化，并对估价结果产生明显影响时，需作相应调整或重新评估；本报告应用的有效期自报告出具之日起一年内有效。

十四、估价报告及使用提示：

- 1、全面地阅读本估价报告，合理使用评估价值。
- 2、应定期或在房地产市场价格变化较快时，对房地产市场价值进行再评估。

上一手 下一手 还款

肥西县房屋产权信息

肥西县房产局档案章

产权人	徐浩	证件号码	340122198510130015	登记日期	2010-06-12
现产权证号	肥西10007061	档案号	2010006701	原产权人	合肥兆祥房地产开发有限公司
房屋结构	混合结构	房屋层数	7	所在层	5
建筑面积	98.58	产权来源	商品房	产权总证号	
房屋坐落	上派镇站前路书香雅苑12幢506			房屋用途	成套住宅
交易编号		交易金额		土地证号	
土地性质	国有	规划证号		抵押情况	有
抵押权注册	抵押未注册	查封情况	有	解封情况	未解封
共有情况				遗失补证	
备注	编号(2010)号交字第0633号 查封信息: 2016.11.11 第三审上肥西县人民法院(2016)皖0123民初字第1564号				

他项权利摘要

登记号	他项权利号	他项权利人	权利种类	权利范围	权利价值	权利期限	注销日期
2010007200	肥西20003891	中国银行股份有限公司合肥南城支行	抵押权	0	260000	2009-11-13至2029-11-13	

房产核实信息
2017.5.17