

房 地 产 估 价 报 告

估 价 项 目： 合肥市安居苑 24 幢 103 室成套住宅

委 托 人： 合肥市瑶海区人民法院

估 价 机 构： 安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司

注册房地产估价师： 赵广钧 注册号： 3420090013

 张文全 注册号： 3420120004

估 价 报 告 编 号： 皖天源[2016]房估字第 S0389 号

估价报告出具日期： 二〇一六年十一月十五日

致 委 托 方 函

合肥市瑶海区人民法院：

受贵院委托, 我对位于合肥市安居苑 24 幢 103 室成套住宅（产权证号：房地权证蜀字第 017379 号，权利人：徐江生，规划用途：成套住宅，建筑面积 81.64 m²）于价值时点 2016 年 11 月 4 日在现状利用条件下的市场价值进行评定估算，估价目的为委托方执行案件提供价格参考依据。

我公司派出房地产估价师对估价对象现场进行了实地查看，并查询、收集、调查本次估价所需的相关文件、资料，根据本次估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法律法规和标准，在合理的假设下，运用适宜的估价方法（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，确定估价对象合肥市安居苑 24 幢 103 室成套住宅在价值时点 2016 年 11 月 4 日的估价结果如下：

评估总价：RMB180.87 万元

大写（人民币）：壹佰捌拾万零捌仟柒佰元整

评估单价：22155 元/平方米

注：估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告。本估价报告使用期限至 2017 年 11 月 14 日止。

此致

法定代表人：



安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司

二〇一六年十一月十五日



目 录

注册房地产估价师声明	3
估价的假设和限制条件	4
房地产估价结果报告	5
一、估价委托方	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	6
六、价值类型	7
七、估价依据	7
八、估价原则	7
九、估价方法	9
十、估价结果	9
十一、估价人员	10
十二、实地查勘期:	10
十三、估价作业日期	10
十四、估价报告应用有效期	10
房地产估价技术报告	11
一、权益状况描述与分析	11
二、实物状况描述与分析	11
三、区位状况描述与分析	12
四、市场背景分析	12
五、最高最佳使用分析	13
六、估价方法选用	14
七、计算过程	15
八、估价结果的确定	20
附件 (均为复印件)	
(一) 委托评估函	
(二) 房屋所有权登记、转让审核表	
(三) 房屋登记簿	
(四) 现场勘验照片	
(五) 估价机构营业执照	
(六) 估价机构资质证书	
(七) 估价人员资质证书	

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

- 1、估价师在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是估价师自己公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、本公司及本次参与评估的房地产估价人员与房地产当事人没有利害关系。
- 4、估价师依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）进行分析，形成意见和结论，撰写本评估报告。
- 5、我们已派估价师张文全于2016年11月4日对估价对象作了实地查看（未入室内）。并做好实地查看记录，拍摄了反映房屋外观的影像资料，并对勘察的客观性、真实性、公正性负责，但我们对估价对象的现场查看仅限于其区位、外观，对其装修、内部房型未作勘验，对估价对象的面积也未作实际丈量。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
- 6、没有人对本估价报告提供专业帮助。
- 7、本估价报告由安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司负责解释。
- 8、本报告估价结果仅为委托方在本次估价目的下使用，不得作其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式对外公开发表。
- 9、本报告附件是本报告的重要组成部分，使用本报告时请仔细阅读附件。本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失，本估价机构和估价师不承担任何法律责任。

本次注册房地产估价师

注册号

签字

赵广钧

3420090013



张文全

3420120004



二〇一六年十一月十五日

估价的假设和限制条件

估价的假设：

- 1、估价对象在价值时点达到最佳使用状态，其运作方式合法。
- 2、该估价对象房地产权属关系明确，不存在纠纷。
- 3、该估价对象房地产本身不存在质量问题。
- 4、房地产市场在本估价报告结果的有效期内不发生较大的变化。
- 5、该估价对象房地产在本估价报告的有效期内不遭受重大损坏。
- 6、本次评估未考虑租赁或租约对价值的影响。
- 7、报告中的有关产权证明资料由委托方提供并负责其真实性、准确性，我们不负责任何因资料不真实、不准确造成的任何评估风险和责任。

应用的限制条件：

- 1、本报告估价结果仅为委托方执行案件提供价格参考依据，不得作其它用途。
- 2、本报告价值时点为 2016 年 11 月 4 日。估价结果应用有效期自本估价报告出具之日起壹年内有效。
- 3、估价对象所处的房地产市场或估价对象本身在本报告估价结果的有效期内发生了重大变化，该估价对象必须重新估价。
- 4、委托方提供的所有材料真实有效，建筑面积、使用性质及建成年代均以委托方提供的材料记载的为准。
- 5、本次估价未入室，设定以简装为依据进行评估，并对此估价前提不承担相应责任。

房地产估价结果报告

皖天源[2016]房估字第 S0389 号

一、估价委托方

委托方名称(姓名): 合肥市瑶海区人民法院

联系电话: /

二、房地产估价机构

估价机构: 安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司

法定代表人: 程元贵

地址: 合肥市蒙城北路 73 号天源大厦 4 楼

资质等级: 一级 资格证书号: GA141003

联系电话: 0551-65605708

三、估价目的

为委托方执行案件提供价格参考依据。

四、估价对象

(一) 估价对象权益状况

本次评估的估价对象合肥市安居苑 24 幢 103 室成套住宅, 权利人: 徐江生。产权证号: 房地权蜀字第 017379 号, 建筑面积为 81.64 m², 总层数 6 层, 所在层第 1 层, 规划用途为成套住宅, 价值时点实际用途为成套住宅。截止价值时点, 估价对象在价值时点设定有抵押权, 他项权利人为陆志鹏, 他项权利证号: 房合蜀他字第 8240025817 号。估价对象已在合肥市房产局办理房屋所有权登记, 权益明晰。

(二) 估价对象实物状况

估价对象实物状况一览表

房屋坐落	合肥市安居苑 24 幢 103 室				
产权证号	房地权蜀字第 017379 号	房地产权利人	徐江生		
建筑面积(m ²)	81.64	房屋用途	成套住宅	建成年代	1999 年
建筑结构	混合结构	建筑类型	多层	层次/总层数	1F/6F
用地性质	/	土地用途	/	土地级别	II 级住宅
土地开发程度	“六通一平”, 道路、供水、排水、供电、供气、通讯、场地平整。				
装饰装修	未入室, 设定为简装。				
设施设备	供水、排水、供电、通讯、照明、消防、电梯设施完备; 小区配套设施完善。				
空间布局	未入室内				
维护状况	从外观看维护保养情况较好。				
完损状况	结构构件、设备完好齐全, 现状较好。				
其他	一楼有院子				

温馨提示: 报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。

咨询电话: 0551-65605703

(三) 估价对象区位状况描述

估价对象区位状况一览表

位置状况	坐落	合肥市安居苑 24 幢 103 室成套住宅
	方位	合肥市蜀山区
	与重要场所的距离	距离安徽国际购物广场直线距离约为 1700 米。
	临街(路)状况	东临青阳路, 南临贵池路, 西临陈村路
	朝向	朝南
	楼层	1F/6F
	繁华程度描述	位于合肥市城市 II 级住宅用地区域内, 繁华程度较好。
交通状况	道路状况	该估价对象南临贵池路, 所临道路为次干道, 路况较好。
	出入可利用交通工具	附近有公交车经过, 距公交车站点约 200 米; 由于东临青阳路, 南临贵池路, 选用出租车出行较为便捷。
	交通管制情况	贵池路做为交通生活型混合型主干道, 限制大型货运车辆、农用车辆等通行, 道路通行限制时速 60 公里/小时。
	停车方便程度	周边道路划有临时停车位, 停车较为方便。
环境况	自然环境	估价对象所在区域内环境整洁, 道路两旁绿化率较好, 主要污染源为道路路面过往车辆排放的汽车尾气和噪音污染, 无高压输电线路, 安全系数较高。自然环境条件较好。
	人文环境	估价对象所属区域周边有金枫苑、统计新村、江南书苑等生活住宅小区, 整体人文环境较好。
	景观	估价对象所在区域景观较好。
外部配套设施	基础设施	估价对象所在区域道路、供水、排水、供电、通讯、有线电视等设施完备, 综合基础设施条件较完善, 保障率在 95% 以上。
	公共服务设施	附近有安居苑小学、合肥市第五十中学、105 医院等公共基础设施。该区域基础设施和公共设施配套较齐全
位置示意图		

五、价值时点

2016 年 11 月 4 日 (依据估价目的确定为估价师完成对估价对象实地查勘之日)

温馨提示: 报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。

咨询电话: 0551—65605703

六、价值类型

本次估价结论所指价格是估价对象于价值时点采用公开市场价值标准而确定的客观合理价格。市场价值是指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、房地产登记技术规程-住房和城乡建设部《关于印发〈2008年工程建设标准规范制订、修订计划（第一批）〉的通知》（建标〔2008〕102号）
- 4、《城镇土地分等定级规程》
- 5、《城镇土地估价规程》
- 6、《土地登记技术规范》

（二）委托方提供的文件资料

- 1、委托评估函
- 2、房屋所有权登记、转让审核表
- 3、房屋登记簿

（三）估价方收集的有关资料

- 1、现场勘察资料；
- 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，最高最佳使用原则，替代原则，价值时点原则。

1、独立客观公正原则

所谓独立，一是要求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

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，遵循独立、客观、公正原则的核心，是估价机构和估价人员应站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。

2、合法原则

合法原则要求应以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价，估价对象房地产的产权、利用以及处分的方面应符合相关法律法规的规定。

3、最高最佳使用原则

最高最佳使用原则是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。应以估价对象的最高最佳使用为前提估价。当估价对象已做了某种使用，估价时应根据最高最佳使用原则对估价前提作出下列之一的判断和选择，并应在估价报告中予以说明：①保持现状前提：认为保持现状继续使用最为有利时，应以保持现状继续使用为前提估价；②转换用途前提：认为转换用途再予以使用最为有利时，应以转换用途后再予以使用为前提估价；③装修改造前提：认为装修改造但不转换用途再予以使用最为有利时，应以装修改造但不转换用途再予以使用为前提估价；④重新利用前提：认为拆除现有建筑物再予以利用最为有利时，应以拆除建筑物后再予以利用为前提估价；⑤上述情形的某种组合。

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，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。替代原则是比较法的理论基础，同一市场上具有相近效用的房地产其价值也应相近。

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，估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值，这一具体时间是由估价目的决定的。价值时点原则要求估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

九、估价方法

房地产估价中常用的估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法。估价人员根据《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。

1、选用的估价方法及理由

估价对象为成套住宅用途房地产，同区域内类似房地产市场交易较为活跃，可以选择可比实例数量较多，符合比较法运用的条件。

2、未选用的估价方法及理由

估价对象为成套住宅用途房地产，由于成本法测算过程中土地取得成本难以体现估价对象的市场价值，且估价对象位于城区内，征地案例较少，不易取得测算数据，因此本次估价不采用成本法；估价对象为成套住宅用房，以居住为主，投资为辅，其租售比相对较低，且投资报酬率难以确定，不适合采用收益法；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。

综上所述，本报告将采用比较法对估价对象进行评估。

比较法估价原理：

比较法是依据替代原理将估价对象在价值时点近期交易的类似房地产进行比较，对类似房地产的成交价格进行适当修正，以估算估价对象的客观合理的价格。

十、估价结果

我公司派出房地产估价师对估价对象现场进行了实地查看，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，运用适宜的估价方法（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，确定估价对象合肥市安居苑 24 幢 103 室成套住宅（建筑面积为 81.64 m²）在价值时点 2016 年 11 月 4 日的估价结果如下：

评估总价：RMB180.87 万元

大写（人民币）：壹佰捌拾万零捌仟柒佰元整

评估单价：22155 元/平方米

十一、估价人员

本次注册房地产估价师

注册号

签字

赵广钧

3420090013

赵广钧

张文全

3420120004

张文全



十二、实地查勘期：

二〇一六年十一月四日

十三、估价作业日期

2016 年 9 月 18 日至 2016 年 11 月 15 日

十四、估价报告应用有效期

自估价报告出具日起有效期为十二个月。

安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司

二〇一六年十一月十五日



房地产估价技术报告

一、权益状况描述与分析

本次评估的估价对象合肥市安居苑 24 幢 103 室成套住宅，权利人：徐江生，产权证号：房地权蜀字第 017379 号，建筑面积为 81.64 m²。总层数 6 层，所在层第 1 层，规划用途为成套住宅，价值时点实际用途为成套住宅。截止价值时点，估价对象在价值时点设定有抵押权，他项权利人为陆志鹏，他项权利证号：房合蜀他字第 8240025817 号。

估价对象已在合肥市房产局办理房屋所有权登记，权益明晰。

二、实物状况描述与分析

估价对象实物状况一览表

房屋坐落	合肥市安居苑 24 幢 103 室成套住宅				
产权证号	房地权蜀字第 017379 号	房地产权利人	徐江生		
建筑面积(m ²)	81.64	房屋用途	成套住宅	建成年代	1999 年
建筑结构	混合结构	建筑类型	多层	层次/总层数	1F/6F
用地性质	/	土地用途	/	土地级别	II 级住宅
土地开发程度	“六通一平”，道路、供水、排水、供电、供气、通讯、场地平整。				
装饰装修	未入室，设定为简装。				
设施设备	供水、排水、供电、通讯、照明、消防、电梯设施完备；小区配套设施完善。				
空间布局	未入室内				
维护状况	从外观看维护保养情况较好。				
完损状况	结构构件、设备完好齐全，现状较好。				
实物状况分析	估价对象面积适中，楼层一般，较适宜居住，用途符合规划，设施设备完好，维护状况较好，现场勘查成新度一般。土地形状较规则便于利用，地势较平坦，实际开发程度为“六通一平”。估价人员经分析认为上述因素对估价对象实物状况房地产价值的保值增值作用较好。				
其他	一楼有院子				

温馨提示：报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。

咨询电话：0551—65605703

三、区位状况描述与分析

估价对象区位状况一览表

位置 状况	坐落	合肥市安居苑 24 幢 103 室成套住宅
	方位	合肥市蜀山区
	与重要场所的 距离	距离安徽国际购物广场直线距离约为 1700 米。
	临街(路)状况	东临青阳路, 南临贵池路, 西临陈村路
	朝向	朝南
	楼层	1F/6F
	繁华程度描述	位于合肥市城市 II 级住宅用地区域内, 繁华程度较好。
交通 状况	道路状况	该估价对象南临贵池路, 所临道路为次干道, 路况较好。
	出入可利用交通 工具	附近有公交车经过, 距公交车站点约 200 米; 由于东临青阳路, 南临贵池路, 选用出租车出行较为便捷。
	交通管制情况	贵池路做为交通生活型混合型主干道, 限制大型货运车辆、农用车辆等通行, 道路通行限制时速 60 公里/小时。
	停车方便程度	周边道路划有临时停车位, 停车较为方便。
环境 状况	自然环境	估价对象所在区域内环境整洁, 道路两旁绿化率较好, 主要污染源为道路路面过往车辆排放的汽车尾气和噪音污染, 无高压输电线路, 安全系数较高。自然环境条件较好。
	人文环境	估价对象所属区域周边有金枫苑、统计新村、江南书苑等生活住宅小区, 整体人文环境较好。
	景观	估价对象所在区域景观较好。
外部 配套 设施	基础设施	估价对象所在区域道路、供水、排水、供电、通讯、有线电视等设施完备, 综合基础设施条件较完善, 保障率在 95% 以上。
	公共服务设施	附近有安居苑小学、合肥市第五十中学、105 医院等公共基础设施。该区域基础设施和公共设施配套较齐全
区位状况分析		综上所述, 估价对象为成套住宅用途房地产, 所处地理位置较好, 交通较便捷, 居民出行较方便, 附近自然环境、景观状况较好, 空气质量较好, 噪音污染一般, 各种基础设施和公共设施较齐全, 随着城市的发展, 估价对象房地产价值将有一定的升值空间。

四、市场背景分析

2016 年上半年, “高价地块”及“分化”仍然是土地市场的关键词, 一个明显的现象是, 二季度以来, 央企及国企发力拿地, 以上海、南京、苏州、合肥为首的长三角热点城市高价地块频出, 二线城市地价领涨。

按照数据, 今年前六月, 全国土地出让金排名前十的城市为: 杭州、南京、苏州、上海、天津、合肥、深圳、北京、佛山、武汉。

今年上半年合肥土地市场成交数据出炉。过去 6 个月, 合肥共成交 64 块地, 成交金额 565.59 亿元, 已超去年全年总和。

据新安房产网等行业网站数据上半年成交的 64 宗地块, 面积达 5627.64 亩, 总金额 565.59 亿元, 已超去年全年成交总额(498.04 亿元)。单价计算, 今年上半年合肥土

温馨提示: 报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。

咨询电话: 0551—65605703

地亩均价格达 1005.03 万元/亩，而去年全年平均成交价仅为 424.99 万元/亩。

用地种类上，上半年合肥市共出让纯居住用地 27 宗面积 2424.59 亩，占出让总面积的 43.08%。而去年上半年，合肥市纯居住用地出让面积比今年少 1512.08 亩。

根据合肥市土委会 2016 年第五次主任(扩大)会议透露出的消息，下半年每月居住用地供应面积原则上不少于 1000 亩，即至少有 6000 亩的居住用地将入市。

刚刚过去的 6 月，合肥仅市区就卖房 14042 套创 6 年新高，均价首超 1.1 万元/m²。整个上半年，合肥卖房近 5 万套，区域房价同比最高涨幅超 50%。

据合肥 365 地产家居网数据，6 月合肥市区新建商品住宅销量为 14042 套，这一销量仅次于 2009 年 11 月的 14564 套。

价格方面，6 月合肥市区新建商品住宅销售均价为 11211.46 元/m²。今年以来，4、5、6 三个月合肥市区销售均价已连续在万元以上。

多个月的火热成交，也让合肥今年上半年楼市成绩斐然。据星空地产研究院数据，上半年合肥市住宅累计成交 48163 套，同比去年上半年增加 5639 套，涨幅 13.26%。在价格上，上半年合肥 9 区住宅成交均价为 10074 元/m²，同比去年涨幅 21.14%。其中，高新区同比价格上涨 4398 元/m²，涨幅 55.91%；政务区上涨 4609 元/m²，涨幅 42.5%。经开、滨湖均价都上涨超过 2000 元/m²；庐阳、包河、蜀山均价上涨超过 1000 元/m²；新站、瑶海均价上涨超过 600 元/m²。

综合分析，合肥市区住宅房地产在短期内仍然会保持上行趋势，但随市场风险的累积其增长幅度应会有放缓。

五、最高最佳使用分析

所谓最高最佳使用，是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是建立在法律上允许、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。最高最佳使用分析真正体现了估价的客观性。

1、法律上允许

最高最佳使用不是无条件的最高最佳使用，而是在法律（包括法律、行政法规、城市规划、土地使用权出让合同等）允许范围内的最高最佳使用，这也是合法原则的要求。

2、技术上可能

对于法律所允许的每一种使用方式，要检查它在技术上是否能够实现，即不能把技术上无法做到的使用方式当作最高最佳使用。技术上可能的分析主要包括宗地的物理条件以及施工的技术手段等能否满足要求。

3、财务上可行

对于法律上允许、技术上可能的每一种使用方式，还要进行财务可行性检验。如果满足上述两个标准的使用方式是产生收益的，财务净现值为正数、内部收益率大于基准收益率的使用方式是财务上可行的使用方式

4、价值最大化

在所有满足法律上允许、技术上可能、财务上可行的使用方式中，能使估价对象的价值达到最大的使用方式，是最高最佳的使用方式。即估价价格应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大收益的使用方式的估价结果。

根据估价对象所在区域的房地产市场状况，结合估价对象的设计建筑情况，住宅房地产的价值在各种房地产用途中能产生最高的收益，因此本次评估保持合法的证载用途继续使用为前提进行估价。

六、估价方法选用

依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》相关法律、法规及技术性规范，根据合肥市房地产市场的状况，估价人员对估价对象的区域及个别因素条件进行分析，估价对象为成套住宅用途房地产，同区域内类似房地产市场交易较为活跃，可以选作可比实例数量较多，符合比较法运用的条件；由于成本法测算过程中土地取得成本难以体现估价对象的市场价值，且估价对象位于城区内，征地案例较少，不易取得测算数据，因此本次估价不采用成本法；估价对象为成套住宅用房，以居住为主，投资为辅，其租售比相对较低，且投资报酬率难以确定，不适合采用收益法；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。

综上所述，本报告将采用比较法对估价对象进行评估。

比较法估价原理：

比较法是依据替代原理将估价对象在价值时点近期交易的类似房地产进行比较，对类似房地产的成交价格进行适当修正，以估算估价对象的客观合理的价格。

七、计算过程

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。

基本公式：

$$\text{比准价格} = \frac{\text{可比实例成交价格}}{\text{修正系数}} \times \frac{\text{交易情况}}{\text{调整系数}} \times \frac{\text{市场状况}}{\text{调整系数}} \times \frac{\text{区位状况}}{\text{调整系数}} \times \frac{\text{实物状况}}{\text{调整系数}} \times \frac{\text{权益状况}}{\text{调整系数}}$$

1、选取可比实例

选择与估价对象属于同一供求区域内的三个近期已发生交易的类似房地产作为可比实例。列表描述如下：

可比实例状况一览表

实例项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
位置	安居苑	安居苑	安居苑
类型	住宅	住宅	住宅
案例价格 (元/m ²)	23516	22324	22317
交易情况	正常	正常	正常
交易时间	2016. 10	2016. 10	2016. 09
土地等级	II级	II级	II级
交通便捷程度	便捷	便捷	便捷
公共配套设施完备度	完备	完备	完备
基础设施配套完备度	完备	完备	完备
建筑结构	混合	混合	混合
建筑年代 (年)	1999	1999	1999
楼层	1/6F	3/6F	3/6F
建筑面积 (m ²)	72	80	81
内部装修程度	精装	中装	中装
朝向	朝南	朝南	朝南
其他	有院子	无	无
物业管理	开放式	开放式	开放式
权益状况	完整	完整	完整

温馨提示：报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。

咨询电话：0551—65605703

2、进行交易情况修正

根据所掌握的资料，可比实例 A、B、C 均为正常交易，无需进行交易情况修正。

3、进行市场状况调整

测算 2015 年至 2016 年 9 月的房地产价格指数，交易日价格指数计算公式如下：

$$\text{交易日价格指数} = \frac{\text{交易日市场房屋交易均价}}{\text{期初市场房屋交易均价}} \times 100$$

本次评估的估价基准日为 2016 年 11 月 4 日，当所选比较实例对应的交易日期与本次评估估价时点不一致时，需根据当地的地价指数水平，确定比较案例交易日期修正系数。估价人员根据合肥市该类房地产市场调查得知 2015 年至 2016 年 9 月的房地产价格指数（定基价格指数，以 2015 年价格为基点）见下表：

月份	2015 年	2016.1	2016.2	2016.3	2016.4	2016.5	2016.6	2016.7
价格指数	100	103.8	110.8	121.1	129.4	135	139.6	144.1
月份	2016.8	2016.9						
价格指数	147.5	151.6						

由于合肥市最新的房地产交易数据尚未公布，估价人员根据对 2016 年 9 月以来的合肥市房地产市场价格走势，结合估价经验，认为至本次估价时点房地产价格无较大变化，故本次价格指数取 151.6，可比实例 A、B、C 成交日期的价格指数分别为 151.6、151.6、151.6。

4、区位状况调整

估价人员根据现场勘察和所掌握的资料，对三个可比实例与估价对象的区域因素进行修正。

区位状况包括：

4.1 土地等级：按土地级别分为一级、二级、三级、四级、五级、六级等六个等级，以估价对象的等级为 100，每个等级修正 2%。

温馨提示：报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。

咨询电话：0551—65605703

4.2 交通便捷程度：分为便捷、较便捷、一般、不甚便捷、不便捷五个等级，以估价对象的等级为 100，每个等级修正 2%。

4.3 公共配套设施完备度：分为完备、较完备、一般、基本完备、不完备五个等级，以估价对象的等级为 100，每个等级修正 1%。

4.4 基础设施完备程度：分为完备、较完备、一般、基本完备、不完备五个等级，以估价对象的等级为 100，每个等级修正 1%。

5、实物状况调整

估价人员根据现场勘察和所掌握的资料，对三个可比实例与估价对象的个别因素进行修正。

实物状况包括：

5.1 建筑结构：分为钢混、砖混、砖木三个等级，以估价对象为 100，每个等级修正 2%。

5.2 建筑年代：以估价对象为 100，选取案例情况与可比实例建成年代相距 5 年之内，每年修正系数为 1%。

5.3 楼层：分为多层、小高层、高层建筑。多层以 3、4 楼为标准层，1 楼为-4%、2 楼为-2%、3、4 楼为 0，5 楼为-2%，6 楼为-6%；小高层（9-11 层）以 7 层为标准层，1-3 楼为-3%，4-6 层为-2%，8-10 层为 2%，11 层为-3%；高层（18-33 层）以 16、17 层为标准，1-6 层为-5%，6-11 层为-3%，12-16 层为-1%，17-22 层为 3%，22-27 为 2%，28-32 为 1%，33 层为-3%。

5.4 建筑面积：在同等税费情况下以估价对象为 100，约 10 个平方米修正 2%。

5.5 内部装修程度：分为精装、中装、简装、毛坯四个等级，每个等级修正 2%，以待估建筑物的内部装修程度为标准，确定其指数为 100。

5.6 朝向：分为南、东、西、北四个等级，南（东南、西南）为标准 0%，东（东北）为-2%，西（西北）为-3%，北为-5%。

5.7 物业管理：按照无物业管理、开放式物业管理和封闭式物业管理进行划分，每个等级修正标准为 3%。

5.8 其他：主要是指估价对象或可比案例所独有的且能对物业价值有影响的诸因素，比如临街可为经营使用、局部有浸水、每层户数较多或少、有院子、露台、临近变压器、临路、有突发事情等，具体依据其利用价值进行-10至10%的标准修正。

6、权益状况调整：经估价人员现场调查估价对象与可比实例都为完整，故不需要进行修正。

7、计算可比实例的比准价格，详细测算过程见下面三张表格：

比较因素修正说明表

估价对象及可比实例修正项目		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易时间		待估	2016.10	2016.10	2016.09
区位状况	土地等级	II级	II级	II级	II级
	交通便捷程度	便捷	便捷	便捷	便捷
	公共配套设施完备度	完备	完备	完备	完备
	基础设施配套完备度	完备	完备	完备	完备
实物状况	建筑结构	混合	混合	混合	混合
	建筑年代(年)	1999	1999	1999	1999
	楼层	1/6F	1/6F	3/6F	3/6F
	建筑面积(m ²)	81.64	72	80	81
	内部装修程度	简装	精装	中装	中装
	朝向	朝南	朝南	朝南	朝南
	物业管理	开放式	开放式	开放式	开放式
	其他	有院子	有院子	无	无
权益状况		完整	完整	完整	完整

比较因素条件指数表

估价对象及可比实例修正项目		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易情况		100	100	100	100
交易时间		151.6	151.6	151.6	151.6
区位状况	土地等级	100	100	100	100
	交通便捷程度	100	100	100	100
	公共配套设施完备度	100	100	100	100
	基础设施配套完备度	100	100	100	100
实物状况	建筑结构	100	100	100	100
	建筑年代(年)	100	100	100	100
	楼层	100	100	104	104
	建筑面积(m ²)	100	102	100	100
	内部装修程度	100	104	102	102
	朝向	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
	其他	100	100	95	95
权益状况		100	100	100	100

比较因素修正指数表

估价对象及可比实例修正项目		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
可比实例价格		待求	23516	22324	22317
交易情况		1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
交易时间		/	1.0000	1.0000	1.0000
区位状况	土地等级	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	交通便捷程度	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	公共配套设施完备度	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	基础设施配套完备度	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
实物状况	建筑结构	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	建筑年代(年)	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	楼层	1.0000	1.0000	0.9615	0.9615
	建筑面积(m ²)	1.0000	0.9804	1.0000	1.0000
	内部装修程度	1.0000	0.9615	0.9804	0.9804
	朝向	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	物业管理	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	其他	1.0000	1.0000	1.0526	1.0526
权益状况		1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
修正后价格			22168	22152	22145

温馨提示: 报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。

咨询电话: 0551-65605703

8、比较法最终价格确定

由以上通过对三个可比实例的成交单价进行交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况的修正得出三个可比实例修正后价格都在一定程度反映了估价对象价值，因此估价人员决定采用简单算术平均法（取整）确定比较法的比准单价，即：22155 元/平方米。

房地产评估总价=22155 元/平方米×81.64 平方米=180.87（万元）

八、估价结果的确定

根据上述计算，结合估价人员经验，综合分析影响房地产价格的有关因素，确定估价对象房地产在价值时点（2016 年 11 月 4 日）的评估结果为：总价为（人民币）壹佰捌拾万零捌仟柒佰元整（RMB180.87 万元），评估单价：22155 元/平方米。

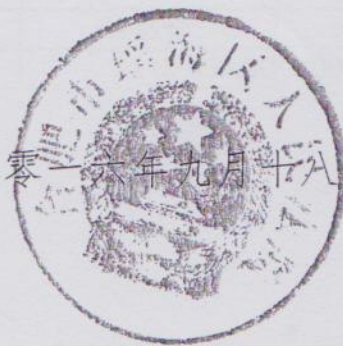
安徽省合肥市瑶海区人民法院 委托评估函

(2016)皖 0102 执 1929 号

安徽天源价格房地产土地评估经济有限公司：

我院在执行陆志鹏与徐江生民间借贷纠纷一案中，因被执行人徐江生拒不履行生效法律文书所确定的义务，需对徐江生名下的位于安徽省合肥市安居苑 24 幢 103 室房屋（权证字号：房地权蜀字第 017379 号）进行价格评估。依照《最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定（试行）》第 47 条和《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》第四条的规定，现委托你单位进行评估，请将书面评估报告一式六份于收到委托评估函之日起十五日内报送我院。

二零一六年九月十八日



房屋所有权登记、转让审核表

产权证号: 蜀017379

限制

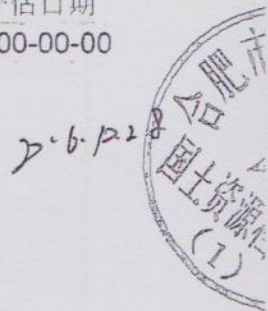
登记号	2003511021	业务细类	买卖	区域	蜀山区
权利人	徐江生		联系电话		
证件号码	340111196807183558		证件类别	身份证	
所属行业			户籍所在地	中国	
代理人			单位性质		
副权利人	朱世军		联系电话		
证件号码	340102197808264016		证件类别	身份证	
原产权证号	蜀012828		原登记号		

预售许可证号		预售备案号	
实际情况		房屋性质	买卖

该房产于2016.4.7日被六安市裕安区人民法院查封三年

房屋坐落 安居苑24幢103室

幢号	总层数	所在层	间/套数	间/套类别	幢数	室号/部位
24	6	1	1	套		103
建筑结构	房屋规划用途		房屋类型		建筑面积	套内面积
混合结构	成套住宅		住宅		81.64	.00
竣工日期	产别		支丘号			
1999-01-01	私有房产					
成交价	成交单价	成交日期		评估价	评估日期	
.00 元	.00	2003-01-01		210,000.00	0000-00-00	



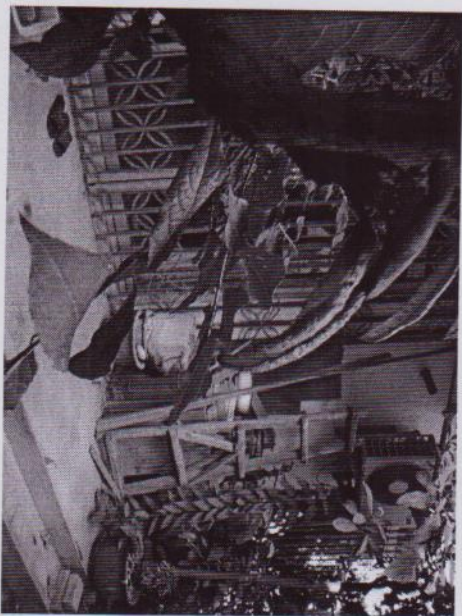
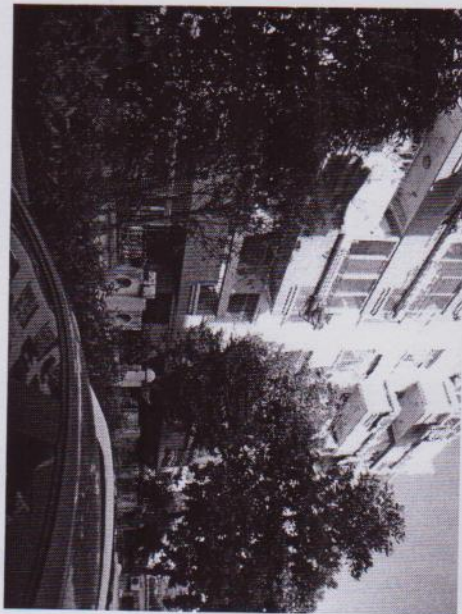
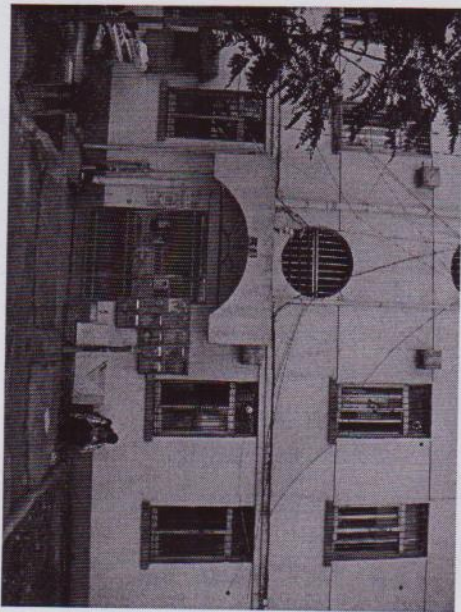
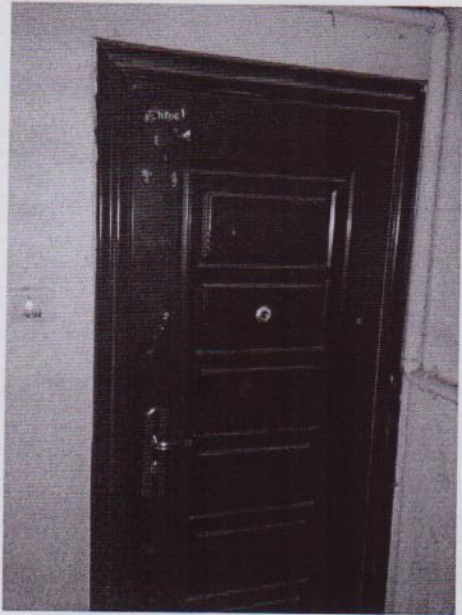
房屋登记簿

房屋序号: 9468330

他项权部分(现房抵押)第 1 页

内容	序号	
	1	
业务宗号		17650776
一般抵押/最高额抵押		一般抵押
抵押权人		陆志鹏
抵押人/债务人		徐江生 / 徐江生 /
被担保主债权数额 (最高债权数额)		550000元
担保范围		全部
债务履行期限 (债权确定时间)		6个月
他项权证号		房合蜀他字第8240025817号
登记时间		2014-02-28
终审人/登簿人		朱守宏 / 王跃进 /
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	<p style="text-align: center;">业务编号: 17650776</p> <p style="text-align: center;">房屋编号: 9468330</p> <p style="text-align: center;">持证人身份证件名称: 居民身份证</p> <p style="text-align: center;">持证人身份证件号码: 342622196804126417</p>	

注: 他项权补、换证情况, 以及地役权登记在本附记栏中记载。





营业执照

统一社会信用代码 91340100760813012J

名称	安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	安徽省合肥市蒙城路73号4号楼401室
法定代表人	程元贵
注册资本	贰佰万圆整
成立日期	2004年03月31日
营业期限	/ 长期
经营范围	房地产价格评估, 房地产项目评估、策划, 房地产经纪, 编制房地产可行性研究及项目建议书; 土地评估, 价格评估, 价格评估、咨询, 价格鉴定; 二手车价格鉴定评估, 工程造价咨询, 企业投资咨询服务。



本复印件与原件**登记档案**关
此件仅作评估报告附件使用 2015



每年1月1日至6月30日填报年度报告

中华人民共和国 房地产估价机构资质证书

QUALIFICATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司
法定代表人：程元贵
(执行合伙人)
住所：合肥市蒙城路73号4号楼401室
营业执照注册号：340100000054174
资质等级：一级
行政许可决定书号：
证书编号：GA141003
有效期限：2014年12月18日至2017年12月17日



本复印件与原件内容相同
此件仅作参考附件使用

行政许可机关(公章)

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00093837

本复印件与原件内容相同
此件仅作评估报告附件使用

姓名 / Full name

赵广钧

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

340102197210053038

注册号 / Registration No.

3420090013

执业机构 / Employer

安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司

有效期至 / Date of expiry

2018-5-5

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00092518

本复印件与原件内容相同
此件仅作评估报告附件使用

姓名 / Full name

张文全

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

340824197808080037

注册号 / Registration No.

3420120004

执业机构 / Employer

安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司

有效期至 / Date of expiry

2018-3-24

持证人签名 / Bearer's signature

