

房地产估价报告

估价项目名称：位于合肥市新站区铜陵北路华府竹丝苑 11 幢 303、403
室住宅房地产市场价格估价

委 托 人：合肥市瑶海区人民法院

估 价 方：安徽财苑房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：马保 胡凌云

估价作业日期：2017 年 4 月 14 日-2017 年 4 月 18 日

估价报告编号：皖财苑房评字[2017]第 023 号

致委托方函

合肥市瑶海区人民法院：

接受委托，我公司已派估价师亲临估价对象：【位于合肥市新站区铜陵北路华府竹丝苑 11 幢 303、403 室，房屋所有权人：姚大琴，房地产权证字号为：合产 110026035，证载建筑面积：211.36 m²，房屋为钢混结构。房屋总层数为 4 层，估价对象所在层为 3-4 层，产权证规划用途为成套住宅，房屋建成年代为 2004 年。在现场查勘的基础上，根据《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]等法律法规，遵循公正、公开、公平的原则，为委托方审理案件司法处置拍卖提供房地产市场价格参考依据，按照估价程序，选取科学的估价方法，综合分析影响房地产价格的各项因素，经过认真分析计算，最终确定估价对象房地产在价值时点（2017 年 4 月 14 日）的市场价值为：

总价：308.97 万元，大写金额：叁佰零捌万玖仟柒佰元整。（货币种类：人民币）具体见下表：

产权人	权证字号	坐落	设计结构	填发时间	规划用途	所在层/总层	建筑面积/m ²	单价元/m ²	总价万元
姚大琴	合产 110026035	合肥市新站区铜陵北路华府竹丝苑 11 幢 303、403 室	钢混结构	2004 年	成套住宅	3-4 层 /4 层	211.36	14618	308.97

需要说明的是：

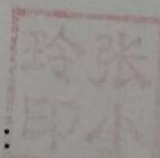
①根据委托方提供的材料，估价对象设有他项权利。他项权利人：中国银行股份有限公司合肥经济技术开发区支行，他项权利证号：合产 210020321，债权数额 65 万元，设定日期：2009-12-03 至 2024-12-03。于 2016 年 10 月 18 日被瑶海法院查封三年。

②本报告价值时点为 2017 年 4 月 14 日，评估结果有效期自完成并提交估价报告日起。

(注册房地产估价师) 法定代表人：

安徽财苑房地产土地评估咨询有限公司

二零一七年四月十八日



房地产估价结果报告

皖财苑房评字[2017]第 023 号

一、委托人：合肥市瑶海区人民法院

二、估价方：安徽财苑房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：张小玲

地址：合肥市安庆路 279 号中环汇景大厦 1601-1602 室

资质证书编号：AHJSGJA3872004

资质等级：贰 级

工商营业执照注册号：91340100758536941J

资质证书有效期：2016 年 9 月 23 日至 2019 年 9 月 22 日

三、估价对象：合肥市新站区铜陵北路华府竹丝苑 11 幢 303、403 室住宅用房

1、房地产权属

(1)、房产登记状况

估价对象房地产位于合肥市新站区铜陵北路华府竹丝苑 11 幢 303、403 室，根据房屋产权证的登记信息如下：

房屋所有权人：姚大琴，房地产权证字号为：合产 110026035，证载建筑面积：211.36 m²，房屋为钢混结构。房屋总层数为 4 层，估价对象所在层为 3-4 层，房屋类型为住宅，房屋建成年代为 2004 年。

(2)、他项权利状况

估价对象来源合法、产权清晰，根据委托方提供的材料，估价对象设有他项权利。他项权利证号：合产 210020321；权利种类：抵押权；他项权利人：中国银行股份有限公司合肥经济技术开发区支行；债权数额：65 万元；设定日期：2009 年 12 月 3 日-2024 年 12 月 3 日。

2、估价对象实体情况

估价对象房地产位于合肥市新站区铜陵北路华府竹丝苑 11 幢 303、403 室，房地产权证字号为：合产 110026035，估价对象房屋为钢混结构，证载建筑面积：211.36 m²（其中阁楼建面积为 26.01 平方米，303 建面积为 90.42 平方米，403 建面积为 94.93 平方米）。房屋总层数为 4 层，估价对象所在层为 3-4 层，规划用途为成套住宅，房屋建成年代为 2004 年。建筑物为叠拼别墅，顶层带阁楼，外墙刷涂料，安装铝合金玻璃窗户；三四层加拉窗帘，室内墙

壁漆白，地面铺设地板，其中三层含两室（一室为厨房）一厅一卫，厅内堆放大量快递包裹，有办公桌椅、电脑、空调等设备，墙上张贴有“兴日智能产品体验区”的标识，目前或用于办公；四层各室均堆放快递包裹，其中居右侧一室地面为水泥地，墙壁亦未漆；阁楼墙壁漆白，水泥地面；三、四层及阁楼楼梯直达，简装，水电等基础设施齐全，小区物业管理水平较好，环境较好。

四、估价目的：委托方审理案件司法处置拍卖提供房地产市场价格参考依据。

五、价值时点：二零一七年四月十四日

六、价值定义：

市场价值是假定估价对象在符合一定条件下进行交易而最可能实现的价格。本次估价结论是估价对象在价值时点，采用公开市场价值标准而确定的客观合理价格。

七、估价依据：

（一）、法律依据：

1、《中华人民共和国物权法》2004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》（2004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日七届人大八次会议通过；

4. 《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）；

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

6. 《中华人民共和国担保法》（1996年6月30日中华人民共和国主席令第50号）；

7. 《司法鉴定程序通则》（司法部令第220号）；

8. 《城市房地产估价管理暂行办法》建设部建房579号；

9. 《房屋完损等级评定标准》1984年7月23日建设部发布；

10. 《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》；

11. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》；

12. 其他法律规定、政策文件等。

(二)、估价技术依据

中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]。

(三)、委托方提供的资料

《安徽省合肥市瑶海区人民法院价格评估委托书》复印件；

《房屋所有权登记、转让审核表》复印件；

《房地产他项权登记审批书》复印件。

(四)、估价机构掌握的资料

本机构了解的房地产市场有关资料。

八、估价原则：

- 1、独立客观公正原则：独立客观公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，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：是以估价对象在国家或地方的法律、法规和政策允许的范围内合法使用、合法处分为前提而进行的评估。
- 3、最高最佳使用原则：是以估价对象在合法的最高最佳使用状态下而进行的评估。
- 4、替代原则：是指在同一地区或同一供求范围内的类似地区的类似房地产（用途、结构、规模、档次、所处地区相同或相近等），其价格是相近的。
- 5、价值时点原则：是指某房地产的价格是动态变化的，不同的时间点，其价格不同，评估的价格实质上是指在某一时点下的价格。

九、估价方法：

在进行房地产公开市场价值评估时，评估人员严格按照房地产估价的各项原则，在认真分析研究了所掌握的资料和对临近地区同类物业调查之后，按照《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]规定的估价程序，进行客观公正的评估。

本次估价的估价目的是对已建成的房地产即住宅房地产进行公开市场价值估价。由于估价对象属于住宅房地产，该区域内住宅房地产市场比较活跃，交易案例较多，符合比较法运用的条件，又由于该类型房地产用于出租

较多，房屋的收益持续而稳定，符合收益法运用的条件。通过实地查看和对周边区域的调查并分析有关资料后，估价人员通过市场调查，采集到距离价值时点1年期间与估价对象处在同一供求圈内，并在建筑面积、用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产有关销售的资料，因此本报告采用比较法和收益法对估价对象进行评估。

比较法：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。

收益法：是运用适当的资本化率，将预期的估价对象房地产未来各期（通常为年）的正常纯收益折算到价值时点上的现值，求其之和得出估价对象房地产价格。

十、 估价结果：

采用比较法的计算结果为：14618 元/平方米，采用收益法的计算结果为 3872 元/平方米，对于待估房产采用比较法和收益法的评估结果差距较大，根据合肥市该区域同类房地产市场状况及估价对象的实际情况，合肥市住宅房地产租赁市场滞后于交易市场，因此估价人员认为比较法结果更能反映估价对象的市场价值，根据评估人员的估价经验确定采用比较法作为估价对象评估价最终结果，则

估价对象评估单价 $P = 14618$ （元/平方米）（取整）

估价对象评估总价 $V = 14618$ 元/平方米 \times 211.36 平方米
 ≈ 308.97 （万元）（保留两位小数）

（大写：人民币叁佰零捌万玖仟柒佰元整）

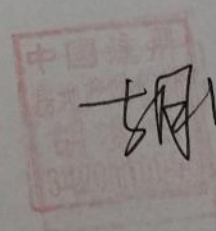
十一、 估价人员：

参加本次估价的注册房地产估价师和土地估价师：

姓名	注册号	签	章
----	-----	---	---

马保	证号：3420150033		
----	---------------	--	--

胡凌云	证号：3420110056		
-----	---------------	--	--



十二、估价作业日期：2017年4月14日-2017年4月18日

十三、估价报告应用有效期：本报告价值时点为2017年4月14日，估价报告应用有效期为自完成并提交估价报告之日起。

十四、其他情况说明

1、变现能力分析包括房地产的通用性分析、独立性使用性分析、可分割转让性分析，假定在价值时点拍卖或者变卖时最可能实现的价格评估的市场价值的差异程度，变现的时间长短以及费用、税金的种类、数额和清偿顺序等的分析。

①、估价对象实体状况中估价对象建筑面积适中，房屋建成年代为2004年，采光较好，基础设施完备。

②、估价对象区域环境中估价对象所处位置位于合肥市新站区铜陵北路华府竹丝苑11幢303、403室，该区域公共配套设施完善，生活交通方便。

通过以上分析，估价对象受众面较广，估价对象通用性好，独立使用性强，不可分割转让，在价值时点上评估价值与变现价值差异程度很小，正常价值变现时间约需6个月，估价人员根据测算及估价经验估算变现费用及税金比例约为变现值的5%—10%。

2、根据本报告估价目的，在运用本报告时应在考虑产权性质、宏观经济政策、未来市场波动风险、物业变现的不确定性和变现费用、物业转让时应缴纳的有关税费等因素对估价对象价值的影响和考虑本估价结果报告中对估价对象的价格定义后，参考估价结果。

3、本报告各附件与报告书具有同等效力，不可分割对待。

4、本次估价对象的估价值为“房地合一”价值。

房屋所有权登记、转让审核表

1/3

证号: 合产110026035

限制

2009021770	业务细类	买卖	区域	产权处
权利人 姚大琴			联系电话	13966749595
证件号码	340111197212158526		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	
原权利人 冯国文			联系电话	13815881028
证件号码	320114690806241		证件类别	身份证
原产权证号	合产302517		原登记号	2005035433

权况

售许可证号		预售备案号	
共有情况	单独所有	房屋性质	

其中阁楼建面为26.01平方米,303建面为90.42平方米,403建面为94.93平方米.

限制情况

于2016年10月18日被瑶海法院查封三年

房屋状况

房屋坐落 新站区铜陵北路华府竹丝苑11幢303.403室

幢号	总层数	所在层	间/套数	间/套类别	幢数	室号/部位	
11	4	3-4	1	套		303.403	
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		211.36	.00
竣工日期		产别		支证号			
2004-12-13		私有房产		1552-011			
成交价		成交单价	成交日期		评估价	评估日期	
950,000.00 元		.00	2009-10-29		950,000.00	2009-10-29	



房地产他项权登记审批书

日期: 2016年10月18日

2009025189

入库

面积单位: 平方米

他项权利证号: 合产210020321

注销日期: 0000/00/00

1/2

债务人	姚大琴			电话	
证件号码	340111197212158526			证件类别	身份证
权利种类	抵押权	套数	1	用途	住宅
房屋现状	预售许可证(预购)				
他项权利人	中国银行股份有限公司合肥经济技术开发区支行				
证件号码				证件类别	
代理人	姚大琴			联系电话	
债权数额	650,000.00		元	评估值	950,000.00
设定日期	2009-12-03	至	2024-12-03	约定期限	5479天

附记

权利种类	房地产权证号	房地产坐落	抵押人	室号部位	建筑面积(平方米)	土地面积(平方米)
	合产110026035	新站区铜陵北路华府竹丝苑1	姚大琴		211.36	.00

税费计征情况				税费开单情况			
税(费)种	计征额	比率	金额	税(费)种	计征额	比率	金额
登记费	1.00	50.0	50.00				

