

房地产估价报告

估价项目名称：合肥市蜀山区黄山路 461 号 1 幢 5 层 505 室（即
省建机厂宿舍）住宅用房房地产价值评估

委 托 人：安徽省合肥市蜀山区人民法院

估 价 机 构：安徽华兴房地产土地评估有限责任公司

注册房地产估价师：王照仙 施志君

估价作业日期：2017 年 6 月 15 日至 2017 年 6 月 23 日

估价报告编号：皖华兴房估报字[2017]第 1028 号

致估价委托人函

安徽省合肥市蜀山区人民法院：

受贵院【(2017)皖 0104 法委鉴字第 150 号】委托，我公司对被执行人李毅名下的位于合肥市蜀山区黄山路 461 号 1 幢 5 层 505 室(即省建机厂宿舍)涉案住宅用房，于价值时点 2017 年 6 月 15 号的房地产价值进行了评估。

估价对象一览表

房地产权利人	坐落房号	面积	用途	房地产权证号	结构	所在层/总层数	建筑年代
李毅	蜀山区黄山路 461 号 1 幢 5 层 505 室(即省建机厂宿舍)	80.83 m ²	成套住宅	房权证合产字第 8110083333 号	钢混	5/6	2003 年

估价目的：为司法鉴定提供房地产市场价值参考依据。

价值类型：市场价值，是基础设施在“六通一平”状态下住宅用途房地产于价值时点的市场价值。

估价方法：我公司对委托估价对象进行了实地勘察和核查，查阅委托人提供的有关资料 and 文件，在此基础上，选用了比较法进行了测算。

我公司房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，采用科学合理的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在满足估价报告的假设和限制条件下，于价值时点 2017 年 6 月 15 号的市场价值为：

房地产评估总价：¥133.62 万元

大写：人民币壹佰叁拾叁万陆仟贰佰元整

房地产评估单价：¥16531 元/平方米

本估价报告使用期限自估价报告出具之日(2017 年 6 月 23 日)起计算，根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，不宜超过一年。

法定代表人：曹凤琴
安徽华兴房地产土地评估有限责任公司

2017 年 6 月 23 日

房地产估价结果报告

一、估价委托人

姓名：安徽省合肥市蜀山区人民法院

二、估价机构

机构名称：安徽华兴房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：曹凤琴

资质等级：一级

证书编号：建房估证字【2016】001号

有效期限：2016年10月27日至2019年10月26日

所在地址：合肥市宿州路238号房产大厦B座9楼

三、估价对象

估价对象为合肥市蜀山区黄山路461号1幢5层505室(即省建机厂宿舍)，住宅用房房地产。

(一) 实物状况

1、土地实物状况：

估价对象坐落于合肥市蜀山区黄山路461号1幢5层505室(即省建机厂宿舍)，所在宗地位于黄山路与潜山路交口，土地形状较规则，地势平坦，地质状况良好，土地开发程度为“六通一平”(通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气及宗地内场地平整)。

2、建筑物实物状况：

估价对象为合肥市蜀山区黄山路461号1幢5层505室(即省建机厂宿舍)，使用性质：住宅；结构：钢混；房屋总层数为6层，本次估价对象位于5层；建筑面积：80.83 m²；朝向：南北朝向；外墙涂料，入室防盗门，彩铝窗，上下水、电、燃气、通讯、宽带等配套设施齐全；经现场查看，估价对象维护状况良好。

(二) 权益状况

估价对象合肥市蜀山区黄山路461号1幢5层505室(即省建机厂宿舍)的房权证合产字第8110083333号；房地产权人：李毅；建筑面积：80.83平方米，总层数：6层；规划用途为成套住宅。

估价对象土地使用权性质为国有建设出让用地，该估价对象占用范围内所分

摊的土地使用权归产权人所有，规划用途为住宅。在价值时点，根据委托方提供的《房屋登记簿》，估价对象存在查封、抵押情况，本次估价不考虑估价对象存在的他项权、查封因素的影响。

(三) 区位状况

区位状况包括估价对象所处的位置、交通条件、外部配套设施、周围环境和景观等。

估价对象位于合肥市蜀山区黄山路 461 号（即省建机厂宿舍）。周边有电子工程学院科技交流中心、合肥市火车西站、港汇广场以及华林家园、新华学府春天、红鑫新村、清源新村、盛世名城等住宅小区，小区周边医院、超市、菜市、酒店等一应俱全；出行交通较便捷，有 10 路、129 路、121 路、124 路等多路公交车通达；地势平坦，场地平整，基础配套设施较齐全，生活便利。

四、估价目的

为司法鉴定提供房地产市场价值参考依据。

五、价值时点

2017 年 6 月 15 号（根据房地产估价规范，委托人未明确价值时点日期，故设定现场查勘之日为估价对象的价值时点）

六、价值类型

市场价值，此次评估的估价对象房地产市场价值是基础设施在“六通一平”状态下住宅用途房地产于价值时点 2017 年 6 月 15 日的市场价值。

七、估价依据

(一) 国家法律、法规：

1. 《中华人民共和国物权法》（2003 年 3 月 16 日主席令第 62 号）
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2003 年 8 月 30 日主席令第 72 号）
3. 《中华人民共和国土地管理法》（1986 年 6 月 25 日主席令第 72 号，1988 年 12 月 29 日第一次修正，2004 年 8 月 28 日第二次修正）
4. 《中华人民共和国城市规划法》（2003 年 10 月 28 日主席令第 74 号）
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998 年 12 月 24 日国务院令第 256 号）

6. 《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日国务院令第55号）

7. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第四十六号）

(二) 部门规章、规范性文件:

1. 《城市房地产转让管理规定》（1995年8月7日建设部令第45号发布，2001年8月15日修正）

2. 《房地产司法鉴定估价指导意见》（试行）

3. 《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》

(三) 技术标准:

1. 《房地产估价规范》（国标 GB/T 50291-2015）

2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）

(四) 地方法规

1. 《安徽省城市房地产交易管理条例》

2. 《安徽省房地产估价管理办法》

(五) 委托人提供的有关资料

1. 委托鉴定函（2017）皖0104法委鉴字第150号

2. 《房屋登记簿》

3. 其他与本次评估相关的资料

(六) 估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的资料

估价对象现状利用照片

八、估价原则

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

(一) 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是房地产估价的最高行为准则。独立原则要求估价机构本身应当是一个不依赖他人、不受他人束缚的独立机构；要求估价机构和估价人员于估价对象及相关当事人没有利害关系；要求估价机构和估价人员在估价中不应受外部因素的影响，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，评估出一个对各方当事人来说都是公平合理的价值。

（二）合法原则

房地产估价必须以估价对象的合法使用、合法交易、合法处分为前提进行。循序合法原则，第一、要求在估价时必须确认估价对象具有合法的产权；第二、要求在估价时所涉及的估价对象的用途必须是合法的；第三、估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分必须是合法的。

（三）价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点时的客观合理的价格或价值。同一宗房地产在不同时点往往会有不同的价格，所以在评估一宗房地产价格时，必须假定市场情况停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况也是以其在该时点的状况为准。

（四）替代原则

循序替代原则，要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提。替代原则也反映了房地产估价的基本原理和最一般的估价过程，房地产估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理的价格或价值，对房地产交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或成立的价格，房地产估价就是参照公开市场上足够数量的类似房地产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或价值的。

（五）最高最佳利用原则

房地产估价中所确定的客观合理价格或价值，其实质是房地产的经济价值，体现在房地产的利用过程中。房地产估价时必须以估价对象用于最高最佳利用为前提，使确定的估价结论时保持相同的口径。最高最佳利用需要同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。最高最佳利用是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的

最高最佳利用。

九、估价方法

(一)、本次估价的技术思路和估价方法

根据《房地产估价规范》，房地产估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价，收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价，成本法是指按价值时点的价格水平重新建造与估价对象具有同等功效的全新状态的建筑物的正常价格，假设开发法适用于具有投资开发或开发潜力的房地产估价。

根据委托人提供的资料及估价人员实地查勘、市场调查收集的有关资料，结合估价对象的特点和实际状况，估价对象属于住宅用途房地产，所在建筑物的宗地地价不易分摊，不宜采用成本累加的方法进行评估，故不宜采用成本法。假设开发法适于对在建工程及空地的开发估价，而估价对象为已完工工程，因此不宜采用假设开发法。估价对象虽具有一定的收益性，近年来房地产市场价格上涨较快，租金市场也有较大的上涨；但由于租金的滞后性，租金跟不上房地产市场价格的上涨，租金测算的收益价格偏低，客观上不能准确反映房地产市场价值，因此不宜采用收益法。但是合肥市目前的房地产市场交易较为活跃，周边可供参考的交易案例较多，符合市场法的应用条件，其计算的结果反映了该区域同类房地产的市场成交价格。因此，确定采用比较法作为本次估价的基本方法。

(二)、估价方法的定义

比较法：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。

比较法基本公式：

交易情况	市场状况	区位状况	实物状况	权益状况
修正系数	调整系数	调整系数	调整系数	调整系数

$$\text{比准价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)}$$

十、估价结果

房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用科学

合理的估价方法，经过周密准确的测算，并结合估价经验，详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在满足估价报告的假设和限制条件下，于价值时点 2017 年 6 月 15 号的市场价值为：

房地产评估总价：¥133.62 万元


大写：人民币壹佰叁拾叁万陆仟贰佰元整

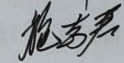
房地产评估单价：¥16531.17/平方米

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
----	-----	----

王照仙	3420100007	
-----	------------	---

施志君	3420140047	
-----	------------	---

十二、实地查勘期

自 2017 年 6 月 15 日进入估价对象现场并于当日完成实地查勘。

十三、估价作业日期

2017 年 6 月 15 日至 2017 年 6 月 23 日。

十四、估价报告有效期

估价报告的有效期限为二〇一七年六月二十三日至二〇一八年六月二十二日止。

十五、其他需要说明的事项

1. 本估价结果仅供委托方执行案件提供参考，最终公开市场价值额的确定须当事双方根据公开市场价值发生时估价对象的权利状况、实体状况、该类房地产的市场状况等因素综合确定。

2. 本估价报告正本一式五份，除此之外的任何形式的非正本均无使用效力。

房屋登记簿

房屋编号: 9868049

所有权部分第 1 页

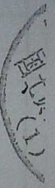
内容	序号	
业务宗号	1	
	12487982	
所有权人	李毅	
身份证明号	34011119700302453X	
户籍所在地		
共有情况	单独所有	
房屋取得方式	房改售房	
房屋性质		
所有权证号	房权证合产字第 8110083333号	
登记时间	2013-07-01	
终审人/登簿人	蒋斌 / 蒋斌	
注销业务宗号		
登记时间		2016-11-15
终审人/登簿人	/	

房屋编号: 9868049

持证人身份证件名称: 居民身份证
持证人身份证件号码: 34011119700302453X

补证

附记



房屋登记簿

房屋编号： 9868049

基本状况第 1 页

蜀山区黄山路461号1幢5层505

房屋坐落					
地号					
土地性质	业务宗号		建筑物总层数	6	
国有土地使用权取得方式 (集体土地使用权类型)	建筑面积	80.83m ²	规划用途	成套住宅	
土地使用年限	套内建筑面积	m ²	房屋结构	钢筋混凝土结构	
土地证号	分摊共有面积	m ²	登记时间	2013-07-01	
	专有部分面积		终审人/登簿人	蒋斌 / 蒋斌	
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	1				

附
记

房屋登记簿

房屋序号: 9868049

他项权部分(现房抵押)第 1 页

内容	序号	
业务宗号	1	
一般抵押/最高额抵押	12925738	
抵押权人	一般抵押	
抵押人/债务人	沈永庆	
被担保主债权数额 (最高债权数额)	李毅 / 李毅	/
担保范围	500000元	
债务履行期限 (债权确定时间)	全部	
他项权证号	10个月	
登记时间	房合蜀他字第8240013973号	
终审人/登簿人	2013-07-16	
业务宗号	朱守宏 / 王跃进	/
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	持证人身份证件名称: 居民身份证 持证人身份证件号码: 340104196405232018	
	售房单位: 安徽建筑机械有限责任公司 集资成本价: 968.68元/平方米 房改批文: 省集{2009}06号 配偶姓名: 朱冬梅 身份证号:	

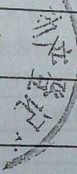
注: 他项权补、换证情况, 以及地役权登记在本附记栏中记载。

房屋登记簿

房屋序号: 9868049

其他部分(查封登记)第 1 页

内容	序号	
业务宗号	1	
查封机关	44226873	
查封文件	合肥市蜀山区人民法院	
查封文号	(2016)皖0104执3646号	
查封时间	2016-11-09	
查封期限	2016-11-09至2019-11-08	
登记时间	2016-11-11	
终审人/登簿人	钱晓英	钱晓英 /
查封注销业务宗号		
解除查封文件		
解除查封文号		
解除查封时间		
登记时间		
终审人/登簿人	/ /	



附
记