

第四部分 房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托方名称：合肥市瑶海区人民法院

联系人：周峰

联系电话：0551-65352690

联系地址：合肥市瑶海区新海大道

二、房地产估价机构

单位名称：北京宝孚房地产评估事务所有限公司

资格证书：建房估证字（2013）080号

估价资格等级：一级

地址：合肥市马鞍山路新都会国贸公寓7幢1104室

机构法定代表人：杨国龙

电话：0551-64656599

三、估价对象

估价对象位于合肥市玫瑰苑二期1幢402室，房屋规划用途为成套住宅，建筑面积为118.07平方米，混合结构。

1、区位状况

（1）座落：估价对象位于合肥市玫瑰苑二期1幢402室，东至全椒路，南至凤阳路。

（2）交通状况：距估价对象约150米处有凤阳路菜场公交站台，周边有1、11、21、111、119、149、226、517路等，交通便捷度高。

（3）周边配套：

学校：合肥市第十一中学、合肥市瑶海实验小学、合肥市第七十中学、林旭艺术幼儿园华阳园、晨曦幼儿园等。

银行：合肥科技农村商业银行凤阳路分理处、中国农业银行、中国邮政储蓄银行、中国光大银行、上海浦东发展银行等。

商业服务：世纪华联超市、沃尔玛超市、好朋友、格林豪泰酒店、

合肥元一希尔顿酒店、太太满庭芳酒店、同庆楼、孙府大院等。

医院：合肥中山医院、安徽省第二人民医院、合肥东南骨科医院等。

周边配套齐全，红线内外基础设施达到六通一平（六通是指通路、通电、通上水、通下水、通气、通讯，场地平整），公共设施完备度高，能够满足周边生活需要。

2、建筑物实物状况：

估价对象所在建筑总楼层为6层，估价对象位于4层，外墙面为涂料，入户门为防盗门，客厅、厨房、卫生间、部分卧室地面为地砖，部分卧室地面为木地板，窗户为塑钢窗，墙面为乳胶漆，本次装修为中装。

3、权益状况：

根据相关资料及产权证书，估价对象于估价时点权益状况如下：

产权证号	权利人	房屋坐落	建筑结构	所在层数/总层数	建筑面积 (m ²)	房屋规划用途	竣工日期
合东001642	郭道伦	玫瑰苑二期1幢402室	混合	4/6	118.07	成套住宅	2000-01-01

四、估价目的

确定估价对象于价值时点的房地产市场价值。

五、价值时点

二零一六年二月二十六日，以现场踏勘之日为准。

六、价值定义

本次评估采用的是公开市场价格标准，估价结果是指估价对象在完全权利状况下，符合现状合法利用条件和估价的假设和限制条件下，于价值时点2016年2月26日的市场价值。

七、估价依据

- 1、《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第62号)
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》(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日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议)
- 4、《中华人民共和国城市规划法》
- 5、《中华人民共和国城市开发经营管理条例》
- 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》(国务院令第55号,1990年5月19日)
- 7、《房地产估价规范》(国标GB/T 50291-2015)
- 8、《安徽省合肥市瑶海区人民法院委托评估函》
- 9、《房屋所有权登记、转让审核表》
- 10、其他与本次评估相关的资料

八、估价原则

房地产估价总的要求是独立、客观、公正,在本次估价作业中,我们遵循的原则主要有下列5项:

1、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,实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2、合法原则

遵循合法原则，首先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。要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

3、价值时点原则

价值时点原则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的原则。估价不是求取估价对象在所有时间上的价格，而是求取估价对象在某一时间上的价格，而这一时间不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这一时点即是价值时点。

4、替代原则

替代原则要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，与对象房地产的区位、用途、权利性质、档次、规模、建筑结构、新旧程度等相同或相近的房地产。同一供求范围是指与估价对象相同或相近的房地产所处的区域范围。

5、最高最佳利用原则

所谓最高最佳利用，要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。它是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

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》规定的估价程序，进行客观公正的评估。具体步骤如下：

（一）本次估价的技术思路和估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后，根据估价对象的特点和实际状况，进行具体估价方法的选择。

合肥市目前的房地产市场交易较为活跃，估价对象周边有可供参考的类似交易案例，其计算的结果反映了该区域同类房地产的正常市场成交价格，可采用比较法进行评估，得出估价对象的总房价。

由于估价对象为收益性房地产，可通过比较和推算出其潜在收益，故适宜选用收益法。

由于估价对象为已建成的房地产，故不适宜采用假设开发法；成本法没有考虑房地产的效用、价值及市场需求方面的情况，不能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。

本次评估采用收益法和比较法，将收益法和比较法的计算结果进行综合分析，确定估价对象房地产的总价格和单位价格。

（二）估价方法的定义

1、比较法

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

预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果


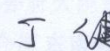
评估人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，利用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在价值时点2016年2月26日的房地产市场价值为(货币种类：人民币)：

房地产市场价值：¥99.31万元

大写(人民币)：玖拾玖万叁仟壹佰元整

估价对象单价：¥8411元/平方米

十一、估价人员

注册房地产估价师	证书号	签名
秦玲	3420060027	
丁健	3420120097	

十二、估价作业期

2016年2月26日至2016年3月3日

十三、估价报告使用期限

本估价报告出具日期为2016年3月3日，估价结果有效期至2017年3月2日。

关于《对评估报告结果是否调整》的复函

合肥市瑶海区人民法院：

对贵院提出的《合肥市玫瑰苑二期1幢402室住宅房地产市场价值》是否对房屋的评估结果调整，现回复如下：

1、确定估价对象在价值时点2016年2月26日的房地产市场价值为(货币种类：人民币)：

房地产市场价值：¥99.31万元

大写(人民币)：玖拾玖万叁仟壹佰元整

估价对象单价：¥8411元/平方米

2、现因房地产市场价格波动，估价对象在价值时点2016年10月10日的房地产市场价值约为(货币种类：人民币)：

房地产市场价值：¥141.68万元

大写(人民币)：壹佰肆拾壹万陆仟捌佰元整

估价对象单价：¥12000元/平方米

顺颂商祺

北京宝孚房地产评估事务所有限公司

安徽分公司

2016年10月10日



房屋所有权登记、转让审核表

1/2

产权证号: 合东001642 限制

登记号	2001710160	业务细类	商品房	区域	瑶海区
权利人情况	权利人	郭道伦		联系电话	13705691638
	证件号码	340123630525597		证件类型	身份证
	所属行业			户籍所在地	中国
原权利人	代理人			单位性质	
	原权利人			联系电话	
	证件号码			证件类型	
原产权证号			原登记号		
共有情况					
他项权情况					
预售许可证号				预售备案号	
共有情况				房屋性质	商品房

备注: 于2014年7月1日被合肥市瑶海区人民法院查封两年,于2015.6.23日被合肥市瑶海区人民法院轮候查封两年。

房屋坐落 玫瑰苑二期1幢402室					
幢号	总层数	所在层	间/套数	间/套类别	幢数
1	6	4	1	套	402
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	118.07	.00
竣工日期	产别		支丘号		
2000-01-01	私有房产				
成交价	成交单价	成交日期	评估价	评估日期	
191,037.26 元	.00	2001-06-28	.00	0000-00-00	

(2014)淮民一初 2893号

2015.7.22

