

房地产估价报告

估价报告编号：皖正房评报[2016]字 1668 号

估价项目名称：马玲所有的位于合肥市蜀山区淠河路 150 号理想年代家园 2 幢 1107 室住宅用房市场价值评估

估价委托人：合肥市蜀山区人民法院

房地产估价机构：安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司

注册房地产估价师：陈 斌（注册号 3420160063）

章 俊（注册号 3420110050）

估价报告出具日期：2016 年 12 月 31 日

致估价委托人函

合肥市蜀山区人民法院：

受贵方的委托，我评估公司本着客观、公正、科学、独立的原则，对马玲所有的位于合肥市蜀山区淠河路150号理想年代家园2幢1107室住宅用房市场价值进行评估，产权证号：蜀068968号，权利人：马玲，私有房产，建筑结构：钢混结构，2008年建成，所在层11层，总层数11层，建筑面积为163.89平方米（其中标准层为98.22平方米、跃层为65.67平方米），规划用途：成套住宅（估价委托人未提供国有土地使用证），实际用途为住宅。价值时点为2016年10月26日。

估价目的：为确定房地产市场价值提供参考依据。

价值类型：采用公开的市场价值，评估价值是满足假设限制条件下于价值时点的市场价值。

估价人员根据国家和安徽省、合肥市有关法律、法规和政策要求，遵循中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）的操作程序，认真核查了委托人提交的本次委估房地产的产权证件和相关资料，对现场进行了细致地勘察，分析考虑了影响房地产估价的诸多因素，根据估价目的，遵循估价原则，运用比较法和收益法，经过综合测算，确定估价对象于价值时点房地产市场总价值为人民币大写（取整）：贰佰壹拾陆万伍仟柒佰元（¥：216.57万元）（其中标准层部分为141.1万元，跃层部分为75.47万元）。

备注：本报告仅限于委托人处置涉案资产使用，本估价报告自出具之日起壹年内有效。报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》、《估价技术报告》。

安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司

法定代表人：

2016年12月31日



目 录

估 价 师 声 明	4
估价假设和限制条件.....	5
房地产估价结果报告	7
一、估价委托人：合肥市蜀山区人民法院.....	7
二、房地产估价机构：安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司.....	7
三、估价对象分析.....	7
四、估价目的：为确定房地产市场价值提供参考依据。.....	9
五、价值时点：2016年10月26日（依据完成现场勘查之日）。.....	9
六、价值类型.....	9
七、估价依据.....	9
八、估价原则.....	10
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	12
十一、注册房地产估价师.....	12
十二、实地查勘期：2016年10月26日-2016年10月26日.....	12
十三、估价作业期：2016年10月26日-2016年12月31日.....	12
十四、估价报告应用的有效期.....	12
十五、其它需要说明的事项.....	12
房 地 产 估 价 技 术 报 告	13
一、估价对象描述与分析.....	13
二、市场背景描述与分析.....	14
三、最高最佳利用分析.....	18
四、估价方法适用性分析.....	18
五、估价测算过程.....	20
六、估价结果确定.....	31
附 件.....	33
1. 估价委托书复印件.....	33
2. 估价对象实景照片.....	33
3. 估价对象权属证明复印件.....	33
4. 房地产估价机构营业执照复印件.....	33
5. 房地产估价机构估价资质证书复印件.....	33
6. 注册房地产估价师估价资格证书复印件.....	33

估 价 师 声 明

我们根据自己的专业知识和职业道德，我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。安徽省合肥市蜀山区人民法院对外委托鉴定、审计、评估、拍卖委托书〔（2016）蜀法委字第 248 号〕，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等有关资料、文件均由估价委托人提供，委托人应对所提供资料的完整性、真实性、合法性承担全部责任。房地产估价师对于估价对象的权属状况给予必要的关注，但不对估价对象的法律权属做任何形式的保证。

2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3. 我们严格依照中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）进行分析，形成结论，撰写本估价报告。

4. 估价人员已对本估价报告中的估价对象进行了实地勘查，并拍摄实景照片。并对查看的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查看仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托人提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

5. 没有人对本估价报告提供特定的专业帮助。

6. 委托人只可按本估价报告的估价目的使用，不可用于其他用途。

7. 未来市场变化风险和短期强制处分等因素对市场价值均会产生一定的影响。

8. 本评估报告若有其他未尽事宜，则由安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司负责解释，本估价报告的全部或部分未经本所同意，不得发表于任何公开媒体上。

本次评估注册房地产估价师：

章 俊 房地产估价师注册号：3420110050

陈 斌 房地产估价师注册号：3420160063



估价假设和限制条件

1. 一般假设

依据估价委托人提供的安徽省合肥市蜀山区人民法院对外委托鉴定、审计、评估、拍卖委托书〔（2016）蜀法委字第248号〕，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等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假设其合法、真实、准确和完整的；房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素，因未对估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设其是房屋安全、无环境污染的。

2. 未定事项假设

估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。估价对象为已建成的房地产，土地用途、容积率、房屋用途等符合规划要求，无未定事项假设。

3. 背离事实假设

因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象的实际状况不一致的合理假定。估价设定的估价对象状况与估价对象的实际状况为一致，无背离事实假设。

4. 不相一致假设

应说明在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。

5. 依据不足假设

应说明在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。当无依据不足时，应无依据不足假设。

由于委托方未提供土地证、土地购买合同及房屋买卖合同，本次评估设定估价对象于房屋建成前两年取得国有土地使用权，且待房屋达到合理

耐用年限后，不考虑其剩余土地价值和房屋的残值。

6. 估价报告使用限制

应说明估价报告和估价结果的用途、使用者、使用期限等使用范围及在使用估价报告和估价结果时需要注意的其他事项。(1) 本报告估价结果仅为委托人确定估价对象市场价值提供参考依据，不得作其它用途使用。(2) 本次报告估价结果为估价对象在价值时点的市场价值。(3) 其中的估价报告使用期限应自估价报告出具之日起计算，根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，报告出具之日壹年内有效。

房地产估价结果报告

皖正房评报[2016]字第 1668 号

一、估价委托人：合肥市蜀山区人民法院

二、房地产估价机构：安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司

法定代表人：章俊

房产资质等级：一级，资质证号：GA161003，

土地资质等级：全国，资质证号：A201534027，

办公地址：合肥市濉溪路 425 号远航大厦 1003 室

联系电话：0551-62658800、62619911（传真）

三、估价对象分析

（一）估价对象权益状况

本次评估的估价对象是马玲所有的位于合肥市蜀山区淠河路 150 号理想年代家园 2 幢 1107 室住宅用房，产权证号：蜀 068968 号，权利人：马玲，私有房产，建筑结构：钢混结构，2008 年建成，所在层 11 层，总层数 11 层，建筑面积为 163.89 平方米（其中标准层为 98.22 平方米、跃层为 65.67 平方米），规划用途：成套住宅（估价委托人未提供国有土地使用证），实际用途为住宅。至价值时点估价对象存在抵押他项权，他项权证号：蜀 039105 号，他项权利人：中国工商银行股份有限公司合肥牡丹支行。根据安徽省合肥市蜀山区人民法院对外委托鉴定、审计、评估、拍卖委托书〔（2016）蜀法委字第 248 号〕。估价对象案由：借款合同纠纷。

（二）估价对象实物状况

建筑物 实物状 况描 述	名称	合肥市蜀山区淠河路 150 号理想年代家园 2 幢 1107 室住宅用房	产权证号	蜀 068968 号
	所有权人	马玲	面积	163.89 平方米（其中标准层为 98.22m ² 、跃层为 65.67m ² ）
	用途	成套住宅	层数/总层数	11F/11F
	建筑结构	钢混	层高（米）	标准层高
	设施设备	估价对象于价值时点的供水、排水、供电、通讯、照明等设施完备，小区内 有物业管理，单元电子防盗门、消防栓。		
	装饰装修	地面地砖，乳胶漆墙面，局部石膏板吊顶，整体普通装修。		
	空间布局	顶层另有跃层，三室两厅两卫两储；		

建成时间	2008 年
使用及维护状况	估价对象建筑物目前处于正常使用状态，用途为住宅，空间布局合理，设施设备较齐全，管道畅通，使用状况良好，维护保养情况良好。
完损状况	估价对象结构构件、设备完好齐全，管道畅通，现状良好，使用正常，属于基本完好房。

(三) 估价对象区位状况描述

位置状况描述	坐落	合肥市蜀山区淠河路 150 号理想年代家园 2 幢 1107 室
	方位	位于蜀山区
	与重要场所（设施）的距离	距离凤凰城商业广场约 800 米。
	四至	东至庐阳佳苑，南至淠河路，西至金牛路，北至庐阳佳苑
	朝向	南北通透
	楼层	所在第 11 层，总层数 11 层
交通状况描述	道路状况	该估价对象南临淠河路，所临道路为次干道，路况较好。
	出入可利用交通工具	附近有 48 路、105 路、124 路公交车经过，距公交车站点 500 米；由于南临淠河路，选用公交车出行较为便捷。
	交通管制情况	淠河路作为交通型干道，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。
环境状况描述	自然环境	估价对象所在区域为蜀山区，区域内环境整洁，道路两旁绿化率较高，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。自然环境条件较优。
	人文环境	估价对象所属区域为蜀山区，周边住宅有庐阳佳苑、凤凰城家家景园、青阳西村等，整体人文环境较好。
	景观	估价对象所在区域景观一般。
外部配套设施描述	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，设施一般，且保管较完善，保障率较高，保障率在 95% 以上。
	公共服务设施	估价对象附近有合肥体育学校、凤凰城商业广场、颐和佳苑小学、银行等公共服务设施。
位置示意图		

四、估价目的：为确定房地产市场价值提供参考依据。

五、价值时点：2016年10月26日（依据评估委托函）。

六、价值类型

1. 本次评估的价值是估价对象在估价时点的公开的市场价值，采用公开市场价值标准。

2. 本次估价价值包括估价对象房屋建筑物及应分摊的国有土地使用权价值，也包含了与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电、装修等部分价值。

七、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件

1. 《中华人民共和国物权法》；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
3. 《中华人民共和国土地管理法》；
4. 《中华人民共和国城乡规划法》；
5. 《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》；
6. 《中华人民共和国担保法》；
7. 《中华人民共和国房产税暂行条例》；
8. 《营业税改征增值税试点实施办法》；
9. 《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）》；
10. 《最高人民法院关于民事执行中拍卖、变卖财产的规定》；
11. 其他有关法律、法规和政策文件。

（二）技术标准依据

1. 《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）；
2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）；
3. 《房屋完损等级评定标准》1984年11月8日建设部颁布；
4. 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）；
5. 合肥市建设工程市场价格信息（2016年08月）。

（三）委托人提供的有关资料



房地产他项权登记审批书

登记日期: 2016年09月20日
 面积单位: 平方米
 权证类别: 抵押权
 用途: 住宅
 权证编号: 皖039105
 注册日期: 0000/00/00
 权证号: 2006518331
 权利人: 马玲
 证件号码: 342122197904165640
 房屋现状: 现房
 他项权利人: 中国工商银行股份有限公司合肥牡丹支行
 证件号码: [blank]
 代理人: [blank]
 联系电话: [blank]
 评估值: 397,000.00
 设定日期: 2008-05-20 至 2036-05-20
 约定期限: 10957天
 附记: [blank]

权利种类: 房地产权证
抵押权
抵押人: 马玲
地址: 1107
163.89
00

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