

房地产估价报告

开诚房评（2018）第 05111 号

估价项目名称：六安市裕安区城南镇腾逸·水岸名城 10
幢 602、603、604 室，13 幢 1102、1103
室住宅用房房地产市场价值评估

估价委托人：庐江县人民法院

房地产估价机构：安徽开诚房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：王恒 3420000094

夏韵晖 3420020048

估价报告出具日期：二〇一八年五月十五日

目 录

| | |
|--------------------|----|
| 致估价委托人函..... | 1 |
| 估价师声明..... | 2 |
| 估价假设和限制条件..... | 3 |
| 估价结果报告..... | 5 |
| (一) 估价委托人..... | 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..... | 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..... | 11 |
| (十一) 注册房地产估价师..... | 12 |
| (十二) 实地查勘期..... | 12 |
| (十三) 估价作业期..... | 12 |
| (十四) 报告应用有效期..... | 12 |
| 估价技术报告..... | 13 |
| (一) 实物状况描述..... | 13 |
| (二) 权益状况描述..... | 13 |
| (三) 区位状况描述..... | 13 |
| (四) 市场背景描述与分析..... | 13 |
| (五) 最高最佳利用分析..... | 13 |
| (六) 估价方法适用性分析..... | 16 |
| (七) 估价测算过程..... | 17 |
| (八) 估价结果确定..... | 23 |
| 附 件..... | 24 |

致估价委托人函

庐江县人民法院：

受贵院委托，秉着独立、公正、客观、科学的原则，依据贵院提供相关资料，我公司派估价师对六安市裕安区城南镇腾逸·水岸名城 10 幢 602、603、604 室，13 幢 1102、1103 室(用途为住宅、建筑面积合计为 924.63 平方米)于价值时点 2018 年 5 月 7 日在现状利用条件下的市场价值进行了评估，为委托方进行司法鉴定提供价值参考依据。

对估价中涉及到房地产权属、面积、结构等资料的真实客观性由贵院负责，我们的责任是依据贵院提供的资料，对估价对象进行现场查勘，并调查估价所需资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，采用比较法进行评估，经过周密准确的测算，并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类型和估价假设限制条件设定下于价值时点二〇一八年五月七日的估价结果为：(币种：人民币，单价取整至个位、总价取整至百位)

房地产市场价值总价：453.05 万元

大写金额：肆佰伍拾叁万零伍佰元整

估价结果明细

| 序号 | 项目名称 | 产权人 | 产权证号 | 楼层/总楼层 | 用途 | 面积 (m ²) | 单价 (元/m ²) | 总价 (万元/m ²) |
|----|--------------------|--------------|----------------------------|----------|----|----------------------|------------------------|-------------------------|
| 1 | 腾逸水岸名城 13 幢 1102 室 | 安徽国融融资担保有限公司 | 房地权证裕安字第 4234142 号 | 11-12/12 | 住宅 | 156.97 | 5170 | 81.15 |
| 2 | 腾逸水岸名城 13 幢 1103 室 | | 房地权证裕安字第 4234143 号 | 11-12/12 | 住宅 | 176.84 | 5170 | 91.43 |
| 3 | 腾逸水岸名城 10 幢 602 室 | | 皖(2016)六安市市不动产权第 9000015 号 | 6/6 | 住宅 | 200.9 | 4747 | 95.37 |
| 4 | 腾逸水岸名城 10 幢 603 室 | | 房地权证裕安字第 4234141 号 | 6/6 | 住宅 | 194.96 | 4747 | 92.55 |
| 5 | 腾逸水岸名城 10 幢 604 室 | | 皖(2016)六安市市不动产权第 9000014 号 | 6/6 | 住宅 | 194.96 | 4747 | 92.55 |
| 合计 | | | | | | 924.63 | | 453.05 |

安徽开诚房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人签章

二〇一八年五月十五日



估价师声明

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。
- 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假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/50291-2015）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、注册房地产估价师王恒、夏韵晖已于 2018 年 5 月 7 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，注册房地产估价师对估价对象的查勘限于估价对象的区位、外观和使用状况，注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。
- 6、本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- 7、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 8、本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。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估价委托人、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。
- 9、本估价报告由安徽开诚房地产土地评估咨询有限公司负责解释。
- 10、参与本次估价的注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 签名或签章 | 签名日期 |
|-----|------------|-------------------|------|
| 王恒 | 3420000094 | 王恒 3420000094 | |
| 夏韵晖 | 3420020048 | 夏韵晖 3420020048 | |

估价假设和限制条件

一、假设条件

1、一般假设

房地产估价人员对估价所依据的估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，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，对其合法、真实、准确和完整的合理假定；对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑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，对其安全的合理假定。

(1) 假设委托方向本估价机构提供的有关证件、资料 and 陈述的情况是真实的、准确的。

(2) 参加本次评估的估价人员已于价值时点二〇一八年五月七日对本估价报告中的估价对象进行实地查勘，估价对象四至界限清楚，无权属争议，房屋建筑面积、用途以房地产权证书为准，我们未经实地测量与核实，并假设其为真实和准确的。

(3) 假设估价对象状况在作业日期内与查勘现场状况一致。

(4) 在价值时点房地产市场为公正、公开、公平的均衡市场，具有客观性。并依据了以下假设：

(a) 存在自愿销售的卖者和自愿购买的买者。

(b) 买卖双方的交易行为都是精明和谨慎的。

(c) 该房地产可以在公开市场上自由转让。

(d) 不考虑特殊买家的附加出价。

2、未定事项假设

由于委托人提供的估价对象房产证登记内容清晰明确，没有未定事项假设。

3、背离事实假设

本次评估是市场价值评估，是对估价对象在合法前提下现状利用条件下的客观市场价值，估价对象产权人、位置、实际用途与登记用途一致，无背离事实假设。

4、不相一致假设

估价对象产权人、位置、实际用途与登记用途一致，土地与房产登记内容无不一致情况，故无不相一致假设。

5、依据不足假设

估价委托人已提供了估价所必需的反应估价对象状况的资料，房地产估价人员进行了尽职调查取得了估价所需资料，并进行了现场勘察，无依据不足假设。

二、限制条件

1、此次评估价值为估价对象满足上述各条的假设前提下于价值时点的房地产的公开市场价值。

2、本估价结果是根据本次估价目的为委托方提供市场价格参考依据，不得用于其它目的，若用于其他用途，对使用者造成的损失，我公司不承担任何责任。

3、本估价报告不作为估价对象权属确认的依据。

4、本报告对估价对象市场价格的把握，仅相对于价值时点的假设条件、市场状况而言，并未考虑市场价格波动、税率变化、国家经济政策发生变化以及其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响。

使用者应当充分考虑估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产价值可能产生的影响；应当定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产价值进行再评估。

5、本报告包括封面、目录、致估价委托人函、注册估价师声明、估价的假设和限制条件、房地产估价结果报告、房地产估价技术报告、附件共八部分，必须完整使用方为有效，对使用本报告中部分内容而导致的损失，我公司不承担任何责任。

6、评估报告有效使用期自估价报告出具之日起一年内有效。

估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：庐江县人民法院

(二) 房地产估价机构

单位名称：安徽开诚房地产土地评估咨询有限公司

住所：合肥市屯溪路 538 号华地大厦 C 座 410 室

法定代表人：丁叶华

房地产评估资格等级：一级

资质证书号：GA161001

联系人：沈兵

联系电话：0551-62820993

(三) 估价目的

委托方庐江县人民法院因执行纠纷案件需要，拟拍卖产权人名下位于六安市裕安区城南镇腾逸·水岸名城 10 幢 602、603、604 室，13 幢 1102、1103 室住宅用房，特委托安徽开诚房地产土地评估咨询有限公司评估拟拍卖所涉及的房地产价值。依据相关法律法规、估价规范和估价人员现场查勘、收集的相关资料对该房地产市场价值进行评估，为确定委托方进行司法鉴定提供价值参考依据。

(四) 估价对象

1、实物状况描述

| | | | |
|------------------------|--|------|--------|
| 房屋坐落 | 六安市裕安区城南镇腾逸·水岸名城 10 幢 602、603、604 室，13 幢 1102、1103 室 | | |
| 建筑面积 (m ²) | 924.63 | 结构 | 钢混 |
| 所在层/总层数 | 详见估价结果明细表 | 建成年代 | 约 2013 |
| 规划用途 | 住宅 | 实际用途 | 住宅 |
| 朝向 | 南 | 层高 | 正常 |

2、权益状况描述

| | | | |
|--------|-----------|--------|--|
| 房地产权证号 | 详见估价结果明细表 | 房地产权利人 | 安徽国融融资担保有限公司 |
| 产别 | 私有房产 | 共有情况 | — |
| 设计用途 | 住宅 | 房地坐落 | 六安市裕安区城南镇腾逸·水岸名城 10 幢 602、603、604 室，13 幢 |

| | | | |
|------------------------|-----------|-------|------------|
| | | | 1102、1103室 |
| 建筑面积 (m ²) | 924.63 | 房屋总层数 | 详见估价结果一览表 |
| 所在层数 | 详见估价结果一览表 | 房号及部位 | 详见估价结果一览表 |
| 建成年代 | 约 2013 年 | 房屋结构 | 钢混 |

3、区位状况描述

| | | | | | |
|------------------|---------------------------------|--|-----------|---------------|--|
| 区 位 状 况 | 坐落位置 | 六安市裕安区城南镇腾逸·水岸名城 10 幢 602、603、604 室，13 幢 1102、1103 室 | | | |
| | 交通便捷度 | 公交线路 | 202 路等 | 区域主要道路 梅山路 | |
| | 基础设施 配套情况 | 六通一平(宗地红线外通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气、及红线内场地平整) | | | |
| | 公建配套情况 | 商场超市 | 皖西大市场等 | | |
| | | 医疗机构 | 梅花村卫生室 | | |
| | | 教育机构 | 城南中学 | | |
| | | 文体娱乐 | 优艺国际少儿艺术馆 | | |
| 金融机构 | | 中国银行等 | | | |
| 邮政通讯 | 邮政及普通快递均能到达，电信、移动、联通信号均覆盖，且信号通畅 | | | | |

4、市场背景分析

(1) 六安市概况

①区域概况

六安(Lù ān)市位于安徽省西部，长江与淮河之间，大别山北麓，俗称“皖西”。全市界于东经 115° 20′ -117° 14′，北纬 31° 01′ -32° 40′ 之间，为大别山区域中心城市。六安地区位于安徽省西部，地处江淮之间，东邻省城合肥市和巢湖地区；南接安庆地区和湖北省英山、罗田两县；西与河南省商城、固始毗连；北接淮南市并与阜阳地区隔河相望。东起舒城县舒三乡的太平村、西至金寨县西河乡余家湾，宽 176 公里；南自霍山县太平乡的挂龙尖、北至霍邱县朱港，长 179 公里。

六安市现辖寿县、霍邱、金寨、霍山、舒城五县和金安、裕安两区，设六安经济技术开发区、叶集改革发展试验区和市承接产业转移集中示范园区。全市 156 个乡镇、8 个街道、92 个城市社区、2081 个村民委员会。总面积 17976 平方公里，居全省第一。总人口 709.6 万人，居全省第二。有 29 个民族，以汉族人口为主，少数民族占 0.7%，以回族居多。

②交通条件

A、铁路

已建成的有上海-武汉-成都高速铁路，西安-南京、合肥-九江铁路，2009年，贯穿六安安全境的合武高速铁路通车，更加缩短了六安与合肥、南京、上海、武汉这些大城市的时空距离，目前动车组列车从六安到合肥需36分钟，到南京、武汉仅需1个半小时，到上海也仅需3个小时。合武铁路客运专线与合宁铁路客运专线相联结，构成了长三角地区通往中南区域的最短路径。

B、公路

高速公路有国家规划的“7918”中的G35 济南-广州高速公路，G40 上海-西安高速公路，G42 上海-成都高速公路，以及合肥-淮南-阜阳高速公路和合肥-安庆高速公路均经过我市。另外境内有G312、G206、G105三条国道，全市现有公路16557公里（国道314公里，省道743公里，县道3493公里，乡道5207公里，村道6800公里），公路密度为92.1公里/百平方公里。公路客运开通跨省班线149条，跨市班线504条，跨县班线316条。

C、航空

4E级枢纽干线机场——合肥新桥国际机场，使六安的交通将更为便捷，为六安加强与国内外大城市的联系，加快融入合肥都市圈，加速建成合六巢城市群提供了更强劲的动力。目前市区距合肥骆岗国际机场70余公里。

D、航运

皖西境内有7条较大河流，水运通航里程1029公里，常年可通航50—100吨级轮驳船。周集港是安徽省重要港口，是皖西地区综合运输体系重要组成部分，是六安及周边地区经济发展、临河产业布局、矿产资源及水上旅游资源的重要依托，是以金属矿石、矿建材料等大宗散货运输为主、兼有旅游客运的综合性港口，具有装卸仓储、运输组织、旅游服务等主要功能，逐步拓展港口现代物流。

③公共服务体系

教育：截至2012年底，全市有各级各类学校2904所，在校生109万人。其中高等院校6所，在校生3.1万人；普通高中62所，其中省级示范普通高中13所，市级示范普通高中31所，在校生13.16万人；职业高中34所、普通中专3所、成人中专5所，其中国家级重点职业中学3所，省级重点职业中学6所，在校生6.5万人；初中358所，在校生28.9万人；小学1827所，在校生43.4万人；特教学校7所，在校生1002人；幼儿园567所，在园幼儿10.6万人；成人中小学36所，在校生3.1万

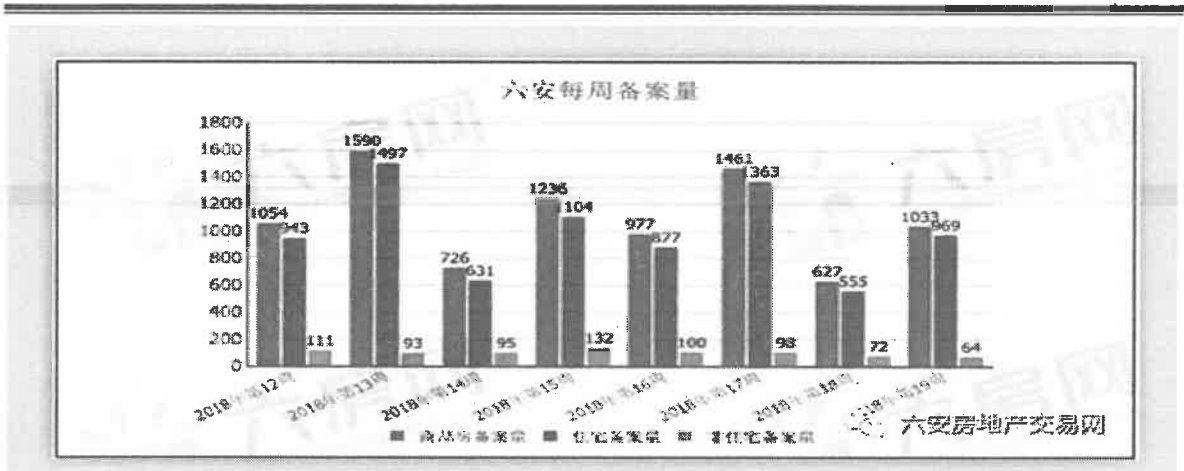
社会：至 2013 年，六安有省级工程技术研究中心 11 家，取得市级科技成果 23 项，取得省级科技成果 16 项，其中获省级科技奖 3 项。全市国家高新技术企业总数达 58 家、高新技术产品总数达 157 个。全市有省级创新型（试点）企业 7 家，工程技术研究中心 8 家，知识产权优势企业 5 家，生产力促进中心 7 家，企业技术中心 16 家。

卫生：2012 年末全市共有卫生机构（含诊所、卫生所室） 2515 个，其中医院、卫生院 193 个，卫生防疫防治机构 18 个，妇幼保健院（所、站） 9 个，社区卫生服务机构 138 个。卫生机构年末床位数 16235 张，各类专业卫生技术人员 16429 人，其中执业医师和执业助理医师 7053 人，注册护士 5773 人。每千人口床位数 2.13 张。

文化体育：市体育中心、广电中心、大剧院等一批重大文化体育设施建成并投入使用，城市社区普遍建有体育健身站（点），70%的农村建制村（社区）建有体育健身站（点）。公共博物馆、纪念馆、图书馆、科技馆等公共文化设施免费开放。广播电视综合覆盖率达到 100%，行政村广播通播率达到 99%。文化体制改革走在全国前列。

(2) 六安市房地产市场运行情况

据合房网内容中心数据统计显示，2018 年截止到 5 月 13 日，六安楼市商品房共计成交 1033 套，其中住宅成交 969 套，住宅均价为 6864 元/m²，非住宅成交 64 套，均价为 17445 元/m²。总体来看，2018 年第 19 周六安商品房成交量呈小幅上涨，环比较上周上涨 64.7%。



自 2017 年土拍限价令出台后，限价盘一直都是买房者所关注热购的对象。四月销量 top 中，万瑞天悦南湖与融信海亮江湾城作为六安典型限价盘，价格受限却成交持续走高，每次开盘均是开盘售罄，去化效果明显。可见限价令对于六安楼市的积极作用，遏制了高房价的走高，也满足部分刚需、刚改的需求。

(五) 价值时点

二〇一八年五月七日。

(六) 价值类型

根据房地产评估的技术规程和本次评估项目的具体要求，本次评估采用的是公开市场价值标准，估价结果中的房地产价值是指估价对象于价值时点 2018 年 5 月 7 日在现状利用条件下房地产的公开市场价值。

(七) 估价依据

1、 国家法律

《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号）

《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）

《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修订）

2、 技术标准

《房地产估价规范》【国标 GB/T 50291-2015】

《城镇土地估价规程》【国标 GB/T 18508-2014】

《房地产估价基本术语规范》【GB/T50899-2013】

3、估价委托人提供的相关资料

4、房地产估价师掌握的有关资料以及实地查勘所获取的资料。

(八) 估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

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。首先，房地产估价师不应受任何组织或个人的非法干预，完全凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价；其次，房地产估价师不应带着自己的好恶、情感和偏见，完全从客观实际出发，反映事物的本来面目；第三，房地产估价师在估价中应当公平正直，不偏袒相关当事人中的任何一方。我公司在本次估价中与当事各方均无利害关系，完全在客观、公正的立场上作出相关判断及估价，符合独立、客观、公正原则。

2. 合法原则

即以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提；

(1) 估价对象具有合法的房地产权证。

(2) 采用比较法估价时，估价对象的用途是合法的，符合城市规划限制的要求。

3. 最高最佳使用原则

最高最佳使用原则要求房地产估价结果是在估价对象最高最佳使用下的价值。最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行、经过充分合理的论证，能够使估价对象的价值达到最大化的一种可能的使用。

房地产估价之所以要遵守最高最佳使用原则，是因为在现实房地产经济活动中，每个房地产所有者都试图充分发挥其房地产的潜力，采用最高最佳使用方式，以取得最大经济利益。这一估价原则也是房地产利用竞争与优选的结果。因此房地产估价不仅要遵守合法原则，也要遵守最高最佳使用原则。

4. 替代原则

房地产价值遵循替代规律，某宗房地产的价值，受同类型具有替代可能的房地产价值所牵制。有相同使用价值、有替代可能的房地产之间会相互影响和竞争，使其价值相互牵制而趋于一致。

5. 价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价值的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价值。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价值，不能将该估价结果作为估价对象在其他时点的价值。

（九）估价方法

注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后，根据估价对象的特点和实际状况，采用比较法作为本次估价的基本方法，这是出于以下考虑：由于估价对象所在区域目前类似房地产交易情况较为活跃，注册房地产估价师调查获取充足的交易案例，符合比较法的应用条件及适用范围。

1. 估价方法介绍

比较法：根据替代原则，将估价对象房地产与较近时期内已经发生了交易的类似房地产实例加以比较对照，并依据后者已知的成交价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出估价对象在价值时点的房地产价值水平。

2. 估价步骤

（1）运用比较法求取估价对象在现状利用条件下的房地产市场价格；

（十）估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照评估估价程序，利用科学的评估方法，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，确定在估价时点二〇一八年五月七日的市场价值为：

估价结果汇总表

币种：人民币，单价取整至个位、总价取整至百位

| 估价方法 | | 比较法 |
|------|--------|--------|
| 相关结果 | | |
| 测算结果 | 总价（万元） | 453.05 |
| 评估价值 | 总价（万元） | 453.05 |

(十一) 注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 签名或签章 | 签名日期 |
|-----|------------|-------------------|------|
| 王恒 | 3420000094 | 王恒 3420000094 | |
| 夏韵晖 | 3420020048 | 夏韵晖 3420020048 | |

(十二) 实地查勘期

二〇一八年五月七日

(十三) 估价作业期

二〇一八年五月七日至二〇一八年五月十五日

(十四) 报告应用有效期

本报告估价结果自报告完成之日起壹年内有效(二〇一八年五月十五日至二〇一九年五月十四日)

估价技术报告

(一) 实物状况描述

| | | | |
|-------------------------|---|------|----------|
| 房屋坐落 | 六安市裕安区城南镇腾逸·水岸名城 10 幢 602、603、604 室, 13 幢 1102、1103 室 | | |
| 建筑总面积 (m ²) | 924.63 | 结构 | 钢混 |
| 所在层/总层数 | 详见估价结果明细表 | 建成年代 | 约 2013 年 |
| 规划用途 | 住宅 | 实际用途 | 住宅 |
| 朝向 | 南 | 层高 | 正常 |

估价对象为住宅用房, 通用性较好, 其空间布局能满足其现状用途需求, 估价对象建筑物状况对价格无明显影响。

(二) 权益状况描述

| | | | |
|-------------------------|-----------|--------|---|
| 房地产权证号 | 详见估价结果一览表 | 房地产权利人 | 安徽国融融资担保有限公司 |
| 产别 | 私有房产 | 共有情况 | — |
| 设计用途 | 住宅 | 房地坐落 | 六安市裕安区城南镇腾逸·水岸名城 10 幢 602、603、604 室, 13 幢 1102、1103 室 |
| 建筑总面积 (m ²) | 924.63 | 房屋总层数 | 详见估价结果明细表 |
| 所在层数 | 详见估价结果明细表 | 房号及部位 | 详见估价结果明细表 |
| 建成年代 | 约 2013 年 | 房屋结构 | 钢混 |

(三) 区位状况描述

| | | | | | |
|------------------|-----------------------------------|---|--------|--------|-----|
| 区 位 状 况 | 坐落位置 | 六安市裕安区城南镇腾逸·水岸名城 10 幢 602、603、604 室, 13 幢 1102、1103 室 | | | |
| | 交通便捷度 | 公交线路 | 202 路等 | 区域主要道路 | 梅山路 |
| | 基础设施配套情况 | 六通一平(宗地红线外通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气、及红线内场地平整) | | | |
| | 公建配套情况 | 商场超市 | 皖西大市场等 | | |
| | | 医疗机构 | 梅花村卫生室 | | |
| | | 教育机构 | 城南中学 | | |
| 文体娱乐 | | 优艺国际少儿艺术馆 | | | |
| 金融机构 | 中国银行等 | | | | |
| 邮政通讯 | 邮政及普通快递均能到达, 电信、移动、联通信号均覆盖, 且信号通畅 | | | | |

(四) 市场背景描述与分析

(1) 六安市概况

① 区域概况

六安(Lù ān)市位于安徽省西部,长江与淮河之间,大别山北麓,俗称“皖西”。全市界于东经 115° 20′ -117° 14′ , 北纬 31° 01′ -32° 40′ 之间,为大别山区域中心城市。六安地区位于安徽省西部,地处江淮之间,东邻省城合肥市和巢湖地区;南接安庆地区和湖北省英山、罗田两县;西与河南省商城、固始毗连;北接淮南市并与阜阳地区隔河相望。东起舒城县舒三乡的太平村、西至金寨县西河乡余家湾,宽 176 公里;南自霍山县太平乡的挂龙尖、北至霍邱县朱港,长 179 公里。

六安市现辖寿县、霍邱、金寨、霍山、舒城五县和金安、裕安两区,设六安经济技术开发区、叶集改革发展试验区和市承接产业转移集中示范园区。全市 156 个乡镇、8 个街道、92 个城市社区、2081 个村民委员会。总面积 17976 平方公里,居全省第一。总人口 709.6 万人,居全省第二。有 29 个民族,以汉族人口为主,少数民族占 0.7%,以回族居多。

②交通条件

A、铁路

已建成的有上海-武汉-成都高速铁路,西安-南京、合肥-九江铁路,2009 年,贯穿六安全境的合武高速铁路通车,更加缩短了六安与合肥、南京、上海、武汉这些大城市的时空距离,目前动车组列车从六安到合肥需 36 分钟,到南京、武汉仅需 1 个半小时,到上海也仅需 3 个小时。合武铁路客运专线与合宁铁路客运专线相联结,构成了长三角地区通往中南区域的最短路径。

B、公路

高速公路有国家规划的“7918”中的 G35 济南-广州高速公路, G40 上海-西安高速公路, G42 上海-成都高速公路,以及合肥-淮南-阜阳高速公路和合肥-安庆高速公路均经过我市。另外境内有 G312、G206、G105 三条国道,全市现有公路 16557 公里(国道 314 公里,省道 743 公里,县道 3493 公里,乡道 5207 公里,村道 6800 公里),公路密度为 92.1 公里/百平方公里。公路客运开通跨省班线 149 条,跨市班线 504 条,跨县班线 316 条。

C、航空

4E 级枢纽干线机场——合肥新桥国际机场,使六安的交通将更为便捷,为六安加强与国内外大城市的联系,加快融入合肥都市圈,加速建成合六巢城市群提供了更强劲的动力。目前市区距合肥骆岗国际机场 70 余公里。

D、航运

皖西境内有 7 条较大河流，水运通航里程 1029 公里，常年可通航 50—100 吨级轮驳船。周集港是安徽省重要港口，是皖西地区综合运输体系重要组成部分，是六安及周边地区经济发展、临河产业布局、矿产资源及水上旅游资源的重要依托，是以金属矿石、矿建材料等大宗散货运输为主、兼有旅游客运的综合性港口，具有装卸仓储、运输组织、旅游服务等主要功能，逐步拓展港口现代物流。

③公共服务体系

教育：截至 2012 年底，全市有各级各类学校 2904 所，在校生 109 万人。其中高等院校 6 所，在校生 3.1 万人；普通高中 62 所，其中省级示范普通高中 13 所，市级示范普通高中 31 所，在校生 13.16 万人；职业高中 34 所、普通中专 3 所、成人中专 5 所，其中国家级重点职业中学 3 所，省级重点职业中学 6 所，在校生 6.5 万人；初中 358 所，在校生 28.9 万人；小学 1827 所，在校生 43.4 万人；特教学校 7 所，在校生 1002 人；幼儿园 567 所，在园幼儿 10.6 万人；成人中小学 36 所，在校生 3.1 万

社会：至 2013 年，六安有省级工程技术研究中心 11 家，取得市级科技成果 23 项，取得省级科技成果 16 项，其中获省级科技奖 3 项。全市国家高新技术企业总数达 58 家、高新技术产品总数达 157 个。全市有省级创新型（试点）企业 7 家，工程技术研究中心 8 家，知识产权优势企业 5 家，生产力促进中心 7 家，企业技术中心 16 家。

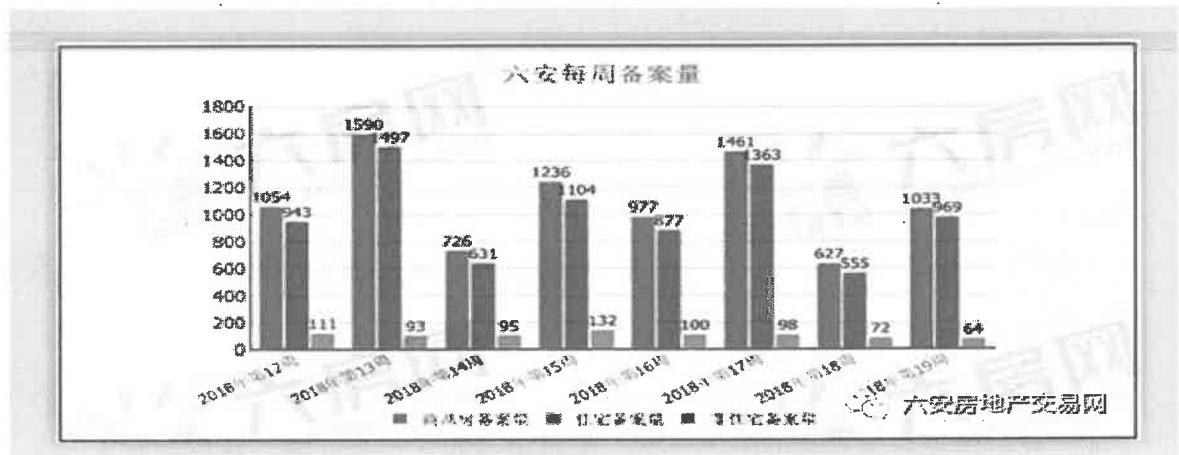
卫生：2012 年末全市共有卫生机构（含诊所、卫生所室）2515 个，其中医院、卫生院 193 个，卫生防疫防治机构 18 个，妇幼保健院（所、站）9 个，社区卫生服务机构 138 个。卫生机构年末床位数 16235 张，各类专业卫生技术人员 16429 人，其中执业医师和执业助理医师 7053 人，注册护士 5773 人。每千人口床位数 2.13 张。

文化体育：市体育中心、广电中心、大剧院等一批重大文化体育设施建成并投入使用，城市社区普遍建有体育健身站（点），70%的农村建制村（社区）建有体育健身站（点）。公共博物馆、纪念馆、图书馆、科技馆等公共文化设施免费开放。广播电视综合覆盖率达到 100%，行政村广播通播率达到 99%。文化体制改革走在全国前列。

(2)六安市房地产市场运行情况

据合房网内容中心数据统计显示，2018 年截止到 5 月 13 日，六安楼市商品房共计成交 1033 套，其中住宅成交 969 套，住宅均价为 6864 元/m²，非住宅成交 64 套，

均价为 17445 元/m²。总体来看，2018 年第 19 周六安商品房成交量呈小幅上涨，环比比较上周上涨 64.7%。



自 2017 年土拍限价令出台后，现价盘一直都是买房者所关注热购的对象。四月销量 top 中，万瑞天悦南湖与融信海亮江湾城作为六安典型限价盘，价格受限却成交持续走高，每次开盘均是开盘售罄，去化效果明显。可见限价令对于六安楼市的积极作用，遏制了高房价的走高，也满足部分刚需、刚改的需求。

（五）最高最佳利用分析

所谓最高最佳使用，是估价对象的最有效的使用，这种最有效的使用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行、经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。

根据委托方提供的房屋登记簿记载估计对象用途为成套住宅，目前该房地产实现最高最佳使用方式是保持成套住宅使用最为有利。

（六）估价方法适用性分析

注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后，根据估价对象的特点和实际状况，采用比较法作为本次估价的基本方法，这是出于以下考虑：由于估价对象所在区域目前类似房地产交易情况较为活跃，注册房地产估价师调查获取充足的交易案例，符合比较法的应用条件及适用范围。

1、不选用方法理由：

一是由于估价对象为可正常使用的现房，不适宜采用假设开发法进行测算，故本次评估未使用假设开发法。

二是由于估价对象房地产用途为成套住宅，虽然目前住宅对外出租已成本普遍现象，亦可取得租金收入，但住宅用房的租售不成比例，收益法不能准确的反映估价对象的市场价值，故未采用收益法。

三是由于市区内成熟的房地产交易市场中不适宜采用成本法评估住宅用房的价

2、估价方法介绍

比较法

根据替代原则，将估价对象房地产与较近时期内已经发生了交易的类似房地产实例加以比较对照，并依据后者已知的成交价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出估价对象在价值时点的房地产价值水平。

采用公式为：比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×权益状况调整系数×实物状况调整系数

3、估价步骤

运用比较法求取估价对象的房地产市场价值：

(七) 估价测算过程（以 13 幢 1102 室为例）

1、运用比较法求取估价对象的房地产价值

(1) 选择可比实例

1、可比实例选取

根据替代原则，本次估价选取近期同一供需圈内三个用途相同的成交案例进行比较求出估价对象房地产价值，选择原则如下：

- 与估价对象类似的房地产；
- 成交日期与价值时点相近，不宜超过一年；
- 成交价格为正常价格或可修正为正常价格。根据以上案例选取原则，本次估价从注册房地产估价师所掌握的交易资料中选取了三个实例，计算估价对象房地产的价值。其基本情况如表一所示：

表一 可比实例基本情况表

| 比较案例 | 项目名称 | 位置 | 用途 | 成交价 (元/ m ²) | 建成年代 | 装修情况 | 交易日期 | 成交价格内涵 | 案例来源 |
|------|---------|------|----|--------------------------------|------|------|------|--------|------|
| A | 腾逸·水岸名城 | 梅花大道 | 住宅 | 5326 | 2014 | 毛坯 | 近期 | 公开市场价格 | 中介公司 |

| | | | | | | | | | |
|---|---------|------|----|------|------|----|----|--------|------|
| B | 腾逸·水岸名城 | 梅花大道 | 住宅 | 4836 | 2014 | 毛坯 | 近期 | 公开市场价格 | 中介公司 |
| C | 腾逸·水岸名城 | 梅花大道 | 住宅 | 5459 | 2014 | 毛坯 | 近期 | 公开市场价格 | 中介公司 |

2、建立比较因素条件说明表

参与比较的因素条件应是对估价对象与比较案例间的价格差异产生作用的因素，通过对估价对象与三个可比实例各自特点的分析，本次评估选择了交易日期、交易情况、区位状况、实物状况和权益状况等因素进行比较，详见表二。

表二 比较因素情况描述与说明表

| 项目估价对象及比较案例 比较因素 | | 估价对象 | 案例一 | 案例二 | 案例三 |
|---------------------|-----------|---------|---------|---------|---------|
| | | | 腾逸·水岸名城 | 腾逸·水岸名城 | 腾逸·水岸名城 |
| 交易价格（元/平方米） | | 待估 | 5326 | 4836 | 5459 |
| 交易日期 | | 2018年5月 | 近期 | 近期 | 近期 |
| 交易情况 | | 正常交易 | 正常交易 | 正常交易 | 正常交易 |
| 区位状况 | 交通便利度 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| | 公共服务设施完备度 | 较高 | 较高 | 较高 | 较高 |
| | 区域繁华度 | 较高 | 较高 | 较高 | 较高 |
| | 自然人文环境优劣度 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| | 基础设施状况 | 较优 | 较优 | 较优 | 较优 |
| | 楼层 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| | 朝向 | 优 | 优 | 优 | 优 |
| 实物状况 | 建筑物成新度 | 八成 | 八成 | 八成 | 八成 |
| | 户型 | 较优 | 优 | 一般 | 优 |
| | 面积规模 | 较适中 | 较适中 | 较适中 | 较适中 |
| | 装修状况 | 毛坯 | 毛坯 | 毛坯 | 毛坯 |
| | 层高 | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 |
| | 设备设施情况 | 完备 | 完备 | 完备 | 完备 |
| | 建筑结构 | 钢混 | 钢混 | 钢混 | 钢混 |
| | 建筑外观及设计 | 较优 | 较优 | 较优 | 较优 |
| | 建筑类型 | 小高层 | 小高层 | 小高层 | 小高层 |
| | 物业管理 | 较优 | 较优 | 较优 | 较优 |
| 权益状况 | 用途 | 住宅 | 住宅 | 住宅 | 住宅 |
| | 规划限制条件 | 无规划限制 | 无规划限制 | 无规划限制 | 无规划限制 |

3、建立比较因素条件指数表和因素比较修正系数表

根据对估价对象和比较案例情况的分析，把各比较案例的自身状况按照参比因素

分别与评估对象的相应状况进行比较，编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下：

A. 交易日期：上述三个案例与估价对象交易日期与价值时点应接近，均在半年以内，且此半年内房地产市场波动不大，故对该因素不作修正。

B. 交易情况：估价对象与三个比较案例的交易情况均为正常，故对该因素不作修正。

C. 区位、实物及权益状况修正系数

I. 区位状况：

a. 交通便利度，根据待估区域内道路的畅通情况、周边公交线路的多少以及距公交站的距离，划分五个等级：高、较高、一般、较低、低，以估价对象的等级为基准（20分），每相差一个等级，可比实例的分值修正+ / -1；

b. 公共服务设施完备度，根据其区域内的银行、邮局、商场或超市、餐饮、派出所、医院、娱乐休闲健身场所（大众消费水平）等配套设施，划分五个等级：高、较高、一般、较低、低，以估价对象的等级为基准（20分），每相差一个等级，可比实例的分值修正+ / -1；

c. 区域繁华度，根据距商服中心的距离，是否有大型的购物中心和超市，店铺的密集程度，划分五个等级：高、较高、一般、较低、低，以估价对象的等级为基准（20分），每相差一个等级，可比实例的分值修正+ / -1；

d. 自然人文环境优劣度，根据其区域内的公园、绿地、湖泊、学校、图书馆、展览馆及周边居住人群的类型，划分五个等级：高、较高、一般、较低、低，以估价对象的等级为基准（10分），每相差一个等级，可比实例的分值修正+ / -1；

e. 基础设施状况，根据其通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热力及场地平整情况，将基础设施状况划分为五个等级：优、较优、一般、较劣、劣；以估价对象的等级为基准（10分），每相差一个等级，可比实例的分值修正+ / -1；

f. 楼层，根据估价对象所在建筑物的总楼层和所在楼层，划分为五个等级：优、较优、一般、较劣、劣；以估价对象的等级为基准（10分），每相差一个等级，可比

实例的分值修正+ / -1;

g. 朝向, 根据其采光面的实际朝向及通风通透情况, 按照南北向、南向、东南向和西南向、东西向和东向和西向、东北向和西北向和北向五种情况, 对应划分为五个等级: 优、较优、一般、较劣、劣; 以估价对象的等级为基准 (10 分), 每相差一个等级, 可比实例的分值修正+ / -1;

II. 实物状况:

a. 建筑物成新度, 根据估价对象的建成年代、工程质量、维修保养情况, 划分五个等级: 十成、九成、八成、六成、五成及以下, 以估价对象的等级为基准 (20 分), 每相差一个等级, 可比实例的分值修正+ / -1;

b. 户型, 根据内部空间布局、功能分区, 划分为五个等级: 优、较优、一般、较劣、劣; 以估价对象的等级为基准 (10 分), 每相差一个等级, 可比实例的分值修正+ / -2;

c. 面积规模, 根据其具体的建筑面积大小, 结合住宅用房功能分区的要求, 划分为五个等级: 适中、较适中、一般、较不适中、不适中; 以估价对象的等级为基准 (10 分), 每相差一个等级, 可比实例的分值修正+ / -1;

d. 装修状况, 根据其实际装修状况, 划分为五个等级: 毛坯房、简单装修、中档装修、精装修和豪华装修五个等级, 以估价对象的等级为基准 (10 分), 每相差一个等级, 可比实例的分值修正+ / -1;

e. 层高, 根据其具体的层高高度, 划分为五个等级: 高、较高、正常、较低、低; 以估价对象的等级为基准 (10 分), 每相差一个等级, 可比实例的分值修正+ / -1;

f. 设备设施情况, 包括供水、排水、供电、供气、供暖、通讯等, 划分为完备、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基准 (10 分), 每相差一个等级, 可比实例的分值修正+ / -1;

g. 建筑结构, 根据其实际建筑结构, 划分为钢混结构、砖混 (含混合) 结构、钢结构、砖木结构四个等级, 以估价对象的等级为基准 (10 分), 每相差一个等级, 可比实例的分值修正+ / -1;

h. 建筑外观及设计, 根据其外观设计及使用的外立面材质, 划分为五个等级: 优、较优、一般、较劣、劣; 以估价对象的等级为基准 (10 分), 每相差一个等级, 可比实例的分值修正+ / -1;

i. 建筑类型, 根据其楼幢的总层数, 划分为低层、多层、小高层、中高层、超高层五个等级, 以估价对象的等级为基准 (10 分), 每相差一个等级, 可比实例的分值修正+ / -1;

j. 物业管理, 根据有无物业管理, 物业管理的级别及安全性, 划分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级, 以估价对象的等级为基准 (10 分), 每相差一个等级, 可比实例的分值修正+ / -1;

III. 权益状况:

a. 用途, 估价对象与三个可比实例均为住宅, 故对该因素不作修正, 基准分为 50 分;

b. 规划限制条件, 估价对象与三个可比实例均无特殊的规划限制条件, 故对该因素不作修正, 基准分为 50 分;

(4) 编制比较因素条件指数表

根据以上比较因素指数的说明, 编制比较因素条件指数表, 详见表三:

表三 比较因素条件指数表

| 项目估价对象及 比较案例 比较因素 | | 估价对象 | 案例一 | 案例二 | 案例三 |
|-------------------------|-----------|------|---------|---------|---------|
| | | | 腾逸·水岸名城 | 腾逸·水岸名城 | 腾逸·水岸名城 |
| 交易价格 (元/平方米) | | 待估 | 5326 | 4836 | 5459 |
| 交易日期 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 交易情况 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 区 位 状 况 | 交通便利度 | 20 | 20 | 20 | 20 |
| | 公共服务设施完备度 | 20 | 20 | 20 | 20 |
| | 区域繁华度 | 20 | 20 | 20 | 20 |
| | 自然人文环境优劣度 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| | 基础设施状况 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| | 楼层 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| 朝向 | | 10 | 10 | 10 | 10 |
| 小计 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 实 | 建筑物成新度 | 10 | 10 | 10 | 10 |

| | | | | | |
|------------------|---------|-----|-----|-----|-----|
| 物 状 况 | 户型 | 10 | 12 | 8 | 12 |
| | 面积规模 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| | 装修状况 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| | 层高 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| | 设备设施情况 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| | 建筑结构 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| | 建筑外观及设计 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| | 建筑类型 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| | 物业管理 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| | 小计 | 100 | 102 | 98 | 102 |
| 权 益 状 况 | 用途 | 50 | 50 | 50 | 50 |
| | 规划限制条件 | 50 | 50 | 50 | 50 |
| | 小计 | 100 | 100 | 100 | 100 |

(5) 编制因素比较修正系数表

根据比较因素条件指数表，编制因素比较修正系数，详见表四：

表四 因素比较修正系数表

| 项目 | 案例一 | | | 案例二 | | | 案例二 | | |
|---------------|------|------|--------|------|------|--------|------|------|--------|
| 交易价格（元/平方米） | 5326 | | | 4836 | | | 5459 | | |
| 比准情况 | 估价对象 | 案例 1 | 比准系数 | 估价对象 | 案例 2 | 比准系数 | 估价对象 | 案例 3 | 比准系数 |
| 市场状况修正 | 100 | 100 | 1.0000 | 100 | 100 | 1.0000 | 100 | 100 | 1.0000 |
| 交易情况修正 | 100 | 100 | 1.0000 | 100 | 100 | 1.0000 | 100 | 100 | 1.0000 |
| 区位状况调整 | 100 | 100 | 1.0000 | 100 | 100 | 1.0000 | 100 | 100 | 1.0000 |
| 实物状况调整 | 100 | 102 | 0.9804 | 100 | 98 | 1.0204 | 100 | 102 | 0.9804 |
| 权益状况调整 | 100 | 100 | 1.0000 | 100 | 100 | 1.0000 | 100 | 100 | 1.0000 |
| 比准价格（元/建筑平方米） | 5222 | | | 4935 | | | 5352 | | |

注：比准价格=可比实例交易价值×市场状况修正系数×交易情况修正系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

(6) 案例修正后的价格计算

经过比较分析，采用各因素修正系数连乘法，求算各可比实例经因素修正后达到估价对象条件时的比准价格，经过测算以上三个可比实例的比准价格差异不大，考虑到估价对象所在区域的实际状况并结合房地产市场价格水平，本次评估确定取以上三个可比实例的比准价格的简单算术平均值作为估价对象的评估单价。即：

$$\begin{aligned}
 \text{估价对象房地产单价} &= (\text{可比实例 A 比准价格} + \text{可比实例 B 比准价格} + \text{可比实例 C 比准价格}) \div 3 \\
 &= (5222 + 4935 + 5352) \div 3 \\
 &= 5170 \text{ (元/平方米)}
 \end{aligned}$$

因测算案例与 13 幢 1103 室区位因素等相似，同理测算出其单价为：5170（元/平方米）

10 幢 602 室、603 室、604 室为多层住宅，运用相同估价方法可测算出单价为：4747（元/平方米）

（八）估价结果确定

即：于价值时点二〇一八年五月七日估价对象的市场价值为：

（币种：人民币，单价取整至个位，总价取整至百位）

房地产市场价值总价：453.05万元

大写金额：肆佰伍拾叁万零伍佰元整

附件

- 1、评估委托书
- 2、权属证明文件复印件
- 3、估价对象的位置图
- 4、估价对象照片
- 5、估价机构企业法人营业执照复印件
- 6、估价机构资格证书复印件
- 7、房地产估价师执业资格证书复印件