

房地产估价报告

估价项目名称：位于合肥市政务区潜山路与星光东路交口凯旋门小区 19 幢 3601 室住宅房地产及凯旋门小区 1 标、2 标地下车库车-2018 室市场价值估价

委 托 人：合肥市蜀山区人民法院

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 张小玲

估价作业日期：2017 年 10 月 10 日-2017 年 10 月 20 日

估价报告编号：皖财苑房评字[2017]第 114 号

致委托方函

合肥市蜀山区人民法院：

接受委托，我公司已派估价师亲临估价对象：【位于合肥市政务区潜山路与星光东路交口凯旋门小区 19 幢 3601 室及凯旋门小区 1 标、2 标地下车库车-2018 室，房屋所有权人：郁群，《合肥市商品房网上认购备案确认单》（备案单号：1405006468 及备案单号：1510010222）证载建筑面积为：132.59 m²（住宅）、27.80 m²（车位），现实际用途分别为住宅、车位，房屋建成年代为 2014 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 10 月 10 日）的市场价值为：

总价：340.65 万元，大写金额：叁佰肆拾万陆仟伍佰元整。（货币种类：人民币）具体见下表：

产权人	备案单号	坐落	所在层	建成年代	实际用途	建筑面积/m ²	单价元/m ²	总价万元
郁群	1405006468	合肥市政务区潜山路与星光东路交口凯旋门小区 19 幢 3601 室	36 层	2014 年	住宅	132.59	24561	325.65
	1510010222	合肥市政务区潜山路与星光东路交口凯旋门小区 1 标、2 标地下车库车-2018 室	-2 层	2014 年	车位	27.80	/	15
合计		/	/	/	/	/	/	340.65

需要说明的是：

- ①根据委托方提供的材料，估价对象未设有他项权利。
- ②本报告价值时点为 2017 年 10 月 10 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

二零一七年十月二十日

房地产估价结果报告

皖财苑房评字[2017]第114号

- 一、委托人：合肥市蜀山区人民法院
- 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：AHJSGJA1620004
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：合肥政务区潜山路与星光东路交口凯旋门小区19幢3601室及凯旋门小区1标、2标地下车库车-2018室住宅及车位用房

1、房地产权属

(1)、房产登记状况

估价对象房地产位于合肥政务区潜山路与星光东路交口凯旋门小区19幢3601室及凯旋门小区1标、2标地下车库车-2018室，根据《合肥市商品房网上认购备案确认单》(备案单号：1405006468及备案单号：1510010222及备案单号：1510010222)的登记信息如下：

房屋所有权人：郁群，证载建筑面积：132.59 m² (住宅)、27.80 m² (车位)。

住宅所在层数为36层、车位所在层为-2层，房屋类型分别为住宅，房屋建成年代为2014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，至价值时点，估价对象未设立他项权利。

2、估价对象实体情况

估价对象房地产位于合肥政务区潜山路与星光东路交口凯旋门小区19幢3601室及凯旋门小区1标、2标地下车库车-2018室，估价对象房屋为钢混结构，《合肥市商品房网上认购备案确认单》(备案单号：1405006468及备案单号：1510010222)证载建筑面积：132.59 m² (住宅)、27.80 m² (车

位)。房住宅所在层数为 36 层、车位所在层为-2 层，实际用途分别为住宅、车位，房屋建成年代为 2014 年。建筑物外墙刷涂料，各楼室电梯直达，估价对象室内被隔成六间，共用同一卫生间，地面铺设木质地板，简装修，可能存在租赁情况，但在现场勘察之日，由于被执行人未到场，未见任何租赁证明文件。小区物业管理水平较好，环境较好。

四、估价目的：为委托方审理案件提供房地产市场价格参考依据。

五、价值时点：二零一七年十月十日

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》2007 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

《安徽省合肥市蜀山区人民法院对外委托鉴定、审计、评估、拍卖委托书》复印件；

估价对象《合肥市商品房网上认购备案确认单》(备案单号: 1405006468及备案单号: 1510010222)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：（凯旋门 19 幢 3601 室）24561 元/平方米，采用收益法的计算结果为：4326 元/平方米，由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客观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市场价值最终评估结果，则

估价对象评估单价 $P_1 = 24561$ （元/平方米）（取整）

估价对象评估总价 $V_1 = 24561$ 元/平方米 \times 132.59 平方米

≈ 325.65 （万元）（保留两位小数）

$V = V_1 + V_{\text{车位}} = 325.65$ 万元 $+ 15$ 万元 $= 340.65$ 万元

（大写：人民币叁佰肆拾万陆仟伍佰元整）

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

张小玲

证号：3420070038

十二、估价作业日期： 2017年10月10日-2017年10月20日

十三、估价报告应用有效期：本报告价值时点为2017年10月10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2014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政务区潜山路与星光东路交口凯旋门小区19幢3601室及凯旋门小区1标、2标地下车库车-2018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。

合肥市商品房网上认购备案确认单

合同编号: 20140110800264KX20140157
1405006468

备案单号:

买受人	郁群		
证件类型	居民身份证	证件号码	340122197307180645
其他买受人			
出卖人	和润置地(合肥)有限公司		
网上合同备案详细内容			
详细内容	<p>1. 买卖双方签署的《商品房买卖合同》网上备案合同编号是: 1405006468</p> <p>2. 房屋的《商品房预售许可证》编号为合房预售证第20140110号;</p> <p>3. 房屋坐落于合肥市政务区潜山路与星光东路交口凯旋门小区19幢3601室</p> <p>4. 室号: 3601 所在层: 36 用途: 住宅</p> <p>5. 房屋建筑面积132.59平方米, 套内面积110.16平方米, 公摊面积22.43平方米;</p> <p>6. 房屋出售单价: ¥9935.64元/平方米, 总购房价(大写): 壹佰叁拾壹万柒仟叁佰陆拾陆元整(¥1317366);</p> <p>7. 抵押金额为: 0元;</p> <p>8. 《商品房买卖合同》备案日期: 2014-5-25</p>		
附记信息			
备注:	<p>1. 本确认单是办理产权登记、公积金贷款和到金融部门办理抵押手续的有效凭证;</p> <p>2. 本确认单一式()份, 买卖双方各持一份, 房地产管理部门一份。</p>		

出卖人(签章):

经办人:

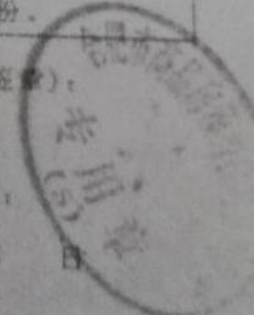
联系电话:

年 月 日

买受人(签章):

联系电话:

年 月 日



合肥市商品房网上认购备案确认单

合同编号: 20140852800264KX20150334
1510010222

备案单号:

买受人	郁群		
证件类型	居民身份证	证件号码	340122197307180645
其他买受人			
出卖人	华润置地(合肥)有限公司		
网上合同备案详细内容			
详细内容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 买卖双方签署的《商品房买卖合同》网上备案合同编号是: 1510010222 2. 房屋的《商品房预售许可证》编号为合房预售证第20140852号; 3. 房屋坐落于合肥市政务区潜山路与星光东路交口凯旋门小区1标-2标地下车库-2018室 4. 室号: 车-2018 所在层: -2 用途: 车位 5. 房屋建筑面积27.80平方米, 套内面积12.72平方米, 公摊面积15.08平方米; 6. 房屋出售单价: ¥5384.18元/平方米, 总购房价(大写): 壹拾肆万玖仟陆佰捌拾元整 (¥149680); 7. 抵押金额为: 0元; 8. 《商品房买卖合同》备案日期: 2015-11-2 		
登记信息	凯旋门19#3601室		
备注	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本确认单是办理产权登记、公积金贷款和到金融部门办理抵押手续的凭证; 2. 本确认单一式()份, 买卖双方各持一份, 房地产管理部门一份。 		

出卖人(签章):

买受人(签章):

经办人:

联系电话:

联系电话:

年 月 日

年 月 日