

房地产估价报告

估价报告编号：皖正房评报[2017]字 2050 号

估价项目名称：李世翠所有的位于合肥市合经区杏花路南、春雨路西始信花园 12 幢 406 室住宅用房市场价值评估

估价委托人：合肥市包河区人民法院

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：章 俊（注册号 3420110050）

陈 斌（注册号 3420160063）

估价报告出具日期：2017 年 6 月 22 日

致估价委托人函

合肥市包河区人民法院：

受贵方的委托，我评估公司本着客观、公正、科学、独立的原则，对李世翠所有的位于合肥市合经区杏花路南、春雨路西始信花园 12 幢 406 室住宅用房市场价值进行评估，产权证号：合产 110145989 号，权利人：李世翠，私有房产，建筑结构：混合结构，2004 年建成，所在层 A 层，总层数 4 层，建筑面积为 82.67 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，房屋性质为拆迁安置房。

估价目的：为确定房地产市场价值提供参考依据。

价值时点为 2017 年 6 月 13 日。

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）：柒拾玖万伍仟柒佰元（¥：79.57 万元），估价对象单价为 9625 元/平方米。

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：

2017 年 6 月 22 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：合肥市包河区人民法院.....	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。.....	8
五、价值时点：2017年6月13日（依据完成现场勘查之日）。.....	8
六、价值类型.....	8
七、估价依据.....	9
八、估价原则.....	10
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	11
十一、注册房地产估价师.....	12
十二、实地查勘期：2017年6月13日-2017年6月13日.....	12
十三、估价作业期：2017年6月13日-2017年6月22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.....	17
四、估价方法适用性分析.....	18
五、估价测算过程.....	19
六、估价结果确定.....	31
附 件.....	32
1. 估价委托书复印件.....	32
2. 估价对象实景照片.....	32
3. 估价对象权属证明复印件.....	32
4. 房地产估价机构营业执照复印件.....	32
5. 房地产估价机构估价资质证书复印件.....	32
6. 注册房地产估价师估价资格证书复印件.....	32

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。安徽省合肥市包河区人民法院价格评估委托书〔（2016）皖0111执773号〕，房屋所有权登记、转让审核表复印件等有关资料、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包河区人民法院价格评估委托书〔(2016)皖0111执773号〕，房屋所有权登记、转让审核表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。当估价对象状况之间无不一致时，应无不相一致假设。

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。

由于委托方未提供房屋租赁合同，房地产估价师进行了尽职调查仍然

难以取得，故本次估价设定房屋无租赁限制。

由于委托方未提供土地使用权证，根据房屋所有权登记、转让审核表，估价对象房屋性质为拆迁安置房，估设定本次估价土地使用权类型为划拨，且待估房屋达到合理耐用年限后无偿收回。

估价人员现场勘查未能进入室内，无法获取室内相关照片，本次估价设定房屋室内为简装。

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[2017]字第 2050 号

一、估价委托人：合肥市包河区人民法院

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李世翠所有的位于合肥市合经区杏花路南、春雨路西始信花园 12 幢 406 室住宅用房，产权证号：合产 110145989 号，权利人：李世翠，私有房产，建筑结构：混合结构，2004 年建成，所在层 4 层，总层数 4 层，建筑面积为 82.67 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，房屋性质为拆迁安置房。根据安徽省合肥市包河区人民法院价格评估委托书〔（2016）皖 0111 执 773 号〕。估价对象案由：民间借贷纠纷。

（二）估价对象实物状况

建筑物 实物状 况描述	名称	合肥市合经区杏花路南、春雨路西始信花园 12 幢 406 室	产权证号	合产 110145989 号
	所有权人	李世翠	面积	82.67 平方米
	用途	成套住宅	层数/总层数	4F/4F
	建筑结构	混合	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、照明及卫浴设施完备，小区内物业管理，单元电子防盗门、消防栓。		
	装饰装修	/		
	空间布局	/		
	建成时间	2004 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。		
	完损状况	估价对象使用正常，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	合肥市合经区杏花路南、春雨路西始信花园 12 幢 406 室
	方位	位于合经区
	与重要场所(设施)的距离	距离合肥学院约 200 米。
	四至	东至春雨路, 南至紫蓬路, 西至始信路, 北至春风路
	朝向	南北通透
	楼层	所在第 4 层, 总层数 4 层
交通状况描述	道路状况	该估价对象西至始信路, 所临道路为主干道, 路况较好。
	出入可利用交通工具	附近有 18 路、236 路公交车经过, 距公交车站点 300 米; 由于西至始信路, 选用公交车出行较为便捷。
	交通管制情况	始信路作为交通型干道, 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合经区, 区域内环境整洁, 道路两旁绿化率一般, 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。自然环境条件一般。
	人文环境	估价对象所属区域为合经区, 周边住宅有青年城·1 号、南艳瑞景、海恒金屿海岸等, 整体人文环境一般。
	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学院南艳湖校区、南艳湖、合肥一六八中学、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格提供参考依据。

五、价值时点：2017 年 6 月 13 日（依据完成现场勘查之日）。

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. 《中华人民共和国担保法》；
6. 《中华人民共和国资产评估法》；
7. 《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》；
8. 《中华人民共和国房产税暂行条例》；
9. 《营业税改征增值税试点实施办法》；
10. 《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）》；
11. 《最高人民法院关于民事执行中拍卖、变卖财产的规定》；
12. 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05月）。

（三）委托人提供的有关资料

1. 安徽省合肥市包河区人民法院价格评估委托书〔（2016）皖0111执773号〕；

2. 房屋所有权登记、转让审核表复印件。

(四) 估价机构掌握的资料

1. 合肥市房产局查阅的房产交易实例；

2. 我公司所掌握汇总的有关合肥市房地产市场的有关资料及估价人员实地查看、调查所获取的资料等。

八、估价原则

1. 遵循独立、客观、公正的原则。要求站在中立的立场上，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. 遵循合法原则。应以估价对象的合法权益为前提估价，合法权益包括：合法产权、合法使用、合法处分等方面；

3. 遵循最高最佳使用原则。所谓最高最佳使用，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，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。由于房地产的用途具有多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益，且权利人都期望从其所拥有的房地产上获取更多的收益并以满足这一目的为确定房地产利用方式的依据。所以，房地产价格既要以最有效发挥本房地产效用为前提，又要以待估方地产的规划方案为评估的最有效使用条件；

4. 遵循估价时点原则。要求估价结果应是估价对象在估价时点的客观合理的价值。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估价时点上，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；

5. 遵循替代原则。房地产价格水平由具有相同性质的替代房地产的价格所决定，其价格水平是由最了解市场行情的买者、卖者按照市场交易案例相互比较后决定的，房地产的价格可以通过比较房地产的条件及使用价值来确定。

九、估价方法

房地产估价测算过程中，根据估价对象实际情况选择不同的估价方法，其测算方法主要有比较法、收益法、成本法及假设开发法等。

1. 估价方法定义

(1) 比较法是将估价对象与在价值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调整，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法，一般对于类似房地产市场成熟且有较多可比实例可供选择的房地产估价可选用比较法。

(2) 收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法，对于经营性或具有收益能力的房地产估价应优先选用收益法。

(3) 成本法是求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法，理论上成本法可使用与任意类型房地产估价，但实际估价过程中，估价人员根据所掌握的资料完善程度决定是否选用。

(4) 假设开发法是将估价对象房地产的预期开发后的价值，扣除其预期的正常开发成本、税金和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法，对于正在开发（如在建工程）或具有可开发潜力的房地产估价可选用假设开发法。

2. 估价方法选取

(1) 未选取的估价方法

估价人员对委托人所提供的委估房地产的文件资料进行了必要的审核及分析，并进行了认真的实地查看和调查了解，由于估价对象是已建成在用的住宅房地产，其开发成本资料难以获得，故不宜采用假设开发法和成本法；

(2) 选取的估价方法

估价对象同一供需范围内类似的房地产交易市场比较活跃，类似交易案例较多且较易取得，故选比较法进行评估；此次评估对象设计及实际用途为住宅房地产，该地段住宅租赁市场比较发达，属于收益性房地产，住宅租金较易取得，所以结合采用收益法进行评估测算。

综上所述，故本次估价采用比较法和收益法两种估价方法进行评估。

十、估价结果



估价对象于价值时点的估价结果见下表：

房地产估价结果汇总表

币种：人民币

估价方法及结果 估价对象及结果		测算结果		估价结果
		市场法	收益法	
估价对象	总价（万元）	79.57	32.65	79.57
	单价（元/m ² ）	9625	3949	9625

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
章俊	3420110050		2017年6月22日
陈斌	3420160063		2017年6月22日

十二、实地查勘期：2017年6月13日-2017年6月13日

十三、估价作业期：2017年6月13日-2017年6月22日

十四、估价报告应用的有效期

估价报告应用的市场价格，应为价值时点的市场价格，本估价报告于估价报告完成之日起一年内有效，超过此期限该价格应做相应调整，直至重新评估。

十五、其它需要说明的事项

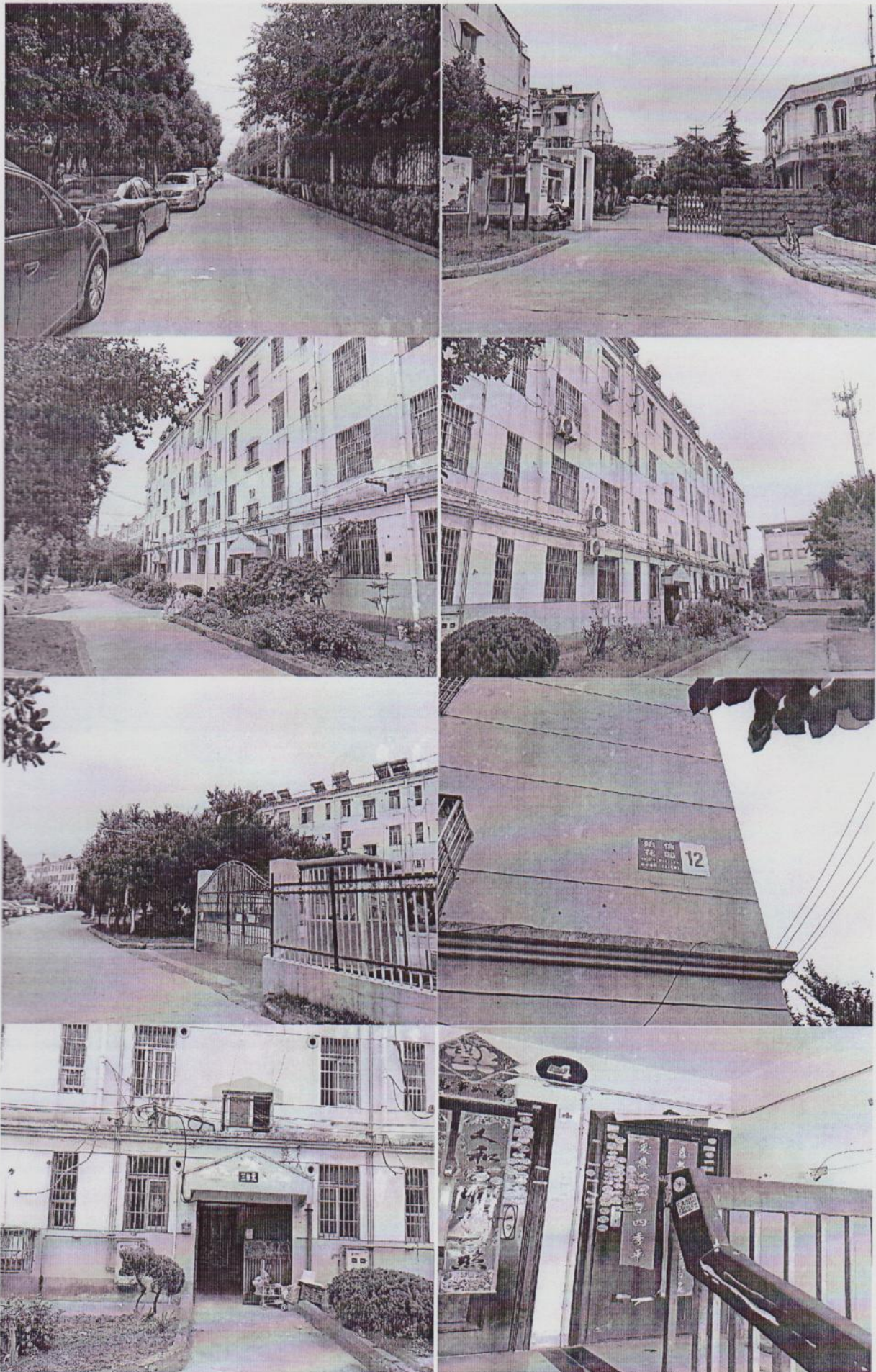
1.估价结果是估价人员模拟市场形成价格的机制和过程，将估价对象客观存在的价格或价值揭示、显现出来。估价结果不应当被认为是估价机构或估价人员对估价对象可实现价格的保证。

2.经估价人员的调查，本次估价对象土地为划拨住宅用地，过户交易时，需补交1%土地增值收益，补交后土地性质不变。

3.本报告对估价对象权益状况的披露是在现有资料基础上进行的，我们所披露的信息不作为有关各方对估价对象权益确认的依据。

安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司

2017年6月22日



房屋所有权登记、转让审核表

1 / 3

产权证号: 合产110145989 限制

登记号	2011247244	业务细类	拆迁安置房	区域	经济位
权利人情况 原权利人	权利人	李世翠		联系电话	13225899161
	证件号码	340101197102110529		证件类型	身份证
	所属行业			户籍所在地	合肥
	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	0	
共有情况					
他项权情况					
预售许可证号			预售备案号		
共有情况	单独所有		房屋性质		

备注

该户于2016.6.14日被合肥市包河区人民法院查封三年

限制情况

房屋坐落	合经区杏花路南、春雨路西始信花园12幢406室				
幢号	总层数	所在层	间/套数	间/套类别	幢数
12	4	4	1	套	406
建筑结构	房屋规划用途		房屋类型	建筑面积	
混合结构	成套住宅		住宅	82.67	
竣工日期	产别		支斤号		
0000-00-00	私有房产		14.0-23 0.464		
成交价	成交单价	成交日期	评估价		
15,448.50 元	.00	2010-05-13	00 / 0000-00-00		

房屋状况



2016.7.19