

# 房地产估价报告

估价项目：合肥市瑶海区长江东路与龙岗路交口琥珀名城沁园  
A-12幢1603室成套住宅

估价委托人：肥东县人民法院

房地产估价机构：安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司

注册房地产估价师：程元贵 注册号：3420080043

陈业海 注册号：3420140027

估价报告编号：皖天源[2017]房估字第S0045号

估价报告出具日期：二〇一七年三月九日

## 致 委 托 方 函

肥东县人民法院：

受贵院委托, 我对位于合肥市瑶海区长江东路与龙岗路交口琥珀名城沁园 A-12 幢 1603 室成套住宅（产权证号：合瑶 120004959，权利人：薛典东，规划用途：住宅，建筑面积 111.50 m<sup>2</sup>）于价值时点 2017 年 02 月 28 日在现状利用条件下的市场价值进行评定估算，估价目的为委托方执行案件提供价格参考依据。

我公司派出房地产估价师对估价对象现场进行了实地查看，并查询、收集、调查本次估价所需的相关文件、资料，根据本次估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法律法规和标准，在合理的假设下，运用适宜的估价方法（比较法），在认真分析现有文件、资料的基础上，经过周密的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各种因素，确定估价对象合肥市瑶海区长江东路与龙岗路交口琥珀名城沁园 A-12 幢 1603 室成套住宅在价值时点 2017 年 02 月 28 日的估价结果如下：

评估总价：RMB144.95 万元

大写（人民币）：壹佰肆拾肆万玖仟伍佰元整

评估单价：13000 元/m<sup>2</sup>

注：估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告。本估价报告使用期限至 2018 年 03 月 08 日止。

此致

法定代表人签章：



安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司

二〇一七年三月九日





# 目 录

注册房地产估价师声明 .....	3
估价的假设和限制条件 .....	4
房地产估价结果报告 .....	5
一、估价委托方 .....	5
二、估价机构 .....	5
三、估价目的 .....	5
四、估价对象 .....	5
五、价值时点 .....	6
六、价值类型 .....	7
七、估价依据 .....	7
八、估价原则 .....	7
九、估价方法 .....	8
十、估价结果 .....	9
十一、注册房地产估价师 .....	9
十二、实地查勘期 .....	9
十三、估价作业期 .....	9
十四、估价报告应用有效期 .....	9
房地产估价技术报告 .....	10
一、权益状况描述与分析 .....	10
二、实物状况描述与分析 .....	10
三、区位状况描述与分析 .....	10
四、市场背景分析 .....	11
五、最高最佳使用分析 .....	13
六、估价方法选用 .....	14
七、计算过程 .....	15
八、估价结果的确定 .....	19
附件（均为复印件）	
（一）肥东县人民法院评估委托书；	
（二）房屋所有权登记、转让审核表；	
（三）现场勘验照片；	
（四）估价机构营业执照；	
（五）估价机构资质证书；	
（六）注册房地产估价师资质证书。	

## 注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

- 1、估价师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、意见和结论是估价师自己公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、本公司及本次参与评估的房地产估价人员与房地产当事人没有利害关系。
- 4、估价师依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）进行分析，形成意见和结论，撰写本评估报告。
- 5、我们已派估价师程元贵、陈业海于2017年02月28日对估价对象作了实地查看，并做好实地查看记录，拍摄了反映房屋外观的影像资料，并对勘察的客观性、真实性、公正性负责，但我们对估价对象的现场查看仅限于其区位、外观，对其内部房型、装修未作勘验，对估价对象的面积也未作实际丈量。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
- 6、没有人对本估价报告提供专业帮助。
- 7、本估价报告由安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司负责解释。
- 8、本报告估价结果仅为委托方在本次估价目的下使用，不得作其他用途。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委托方、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式对外公开发表。
- 9、本报告附件是本报告的重要组成部分，使用本报告时请仔细阅读附件。本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失，本估价机构和估价师不承担任何法律责任。

本次注册房地产估价师

注册号

签字

程元贵

3420080043



陈业海

3420140027



二〇一七年三月九日



## 估价的假设和限制条件

估价假设：

### 1、一般假设：

1)、注册房地产估价师对估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料的原件进行了审慎检查和尽职调查，并保留其影印件，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，本报告以估价委托人提供的资料是合法、真实、准确和完整的为假设前提进行估价；

2)、本报告所述估价对象的市场价值，是指估价对象在公开市场上于价值时点预期最可能形成的价格，它依据如下假设：

(1) 具有一个公开、比较活跃、发达的房地产市场；

(2) 估价对象的能够自由地在市场上进行交易活动；

(3) 为使交易完成以及达成合理成交价格，需有一个合理的谈判周期，在这个周期内，市场状况，物理状态等是相对静止不变的；

(4) 不考虑特殊买家的附加出价。

3)、注册房地产估价师对估价对象房地产的安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注，在无理由怀疑估价对象可能存在的安全隐患及环境污染且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设估价对象能安全使用为假设前提进行估价。

4)、假设估价对象在价值时点达到最高最佳使用状态，任何有关估价对象运作方式、程序符合国家和地方法律法规。

### 2、未定事项假设

无

### 3、背离事实假设

估价对象现状为简装，评估时设定为毛坯。

### 4、不相一致假设

无

### 5、依据不足假设

委托方未提供土地资料，假设估价对象为出让用地且土地剩余使用年限与房屋尚可使用年限一致。

应用的限制条件：

- 1、本报告估价结果仅为委托方执行案件提供价格参考依据，不得作其它用途。
- 2、本报告价值时点为 2017 年 2 月 28 日。估价结果应用有效期自本估价报告出具之日起壹年内有效。
- 3、估价对象所处的房地产市场或估价对象本身在本报告估价结果的有效期内发生了重大变化，该估价对象必须重新估价。
- 4、委托方提供的所有材料真实有效，建筑面积、使用性质及建成年代均以委托方提供的材料记载的为准。



# 房地产估价结果报告

皖天源[2017]房估字第 S0045 号

## 一、估价委托方

委托方名称(姓名): 肥东县人民法院

联系电话: 0551-67799601

联系人: 杜法官

## 二、房地产估价机构

估价机构: 安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司

法定代表人: 程元贵

地址: 合肥市蒙城北路 73 号天源大厦 4 楼

资质等级: 一级 资格证书号: GA141003

## 三、估价目的

为委托方执行案件提供价格参考依据。

## 四、估价对象

### (一) 估价对象权益状况

本次评估的估价对象合肥市瑶海区长江东路与龙岗路交口琥珀名城沁园 A-12 幢 1603 室成套住宅, 房地产权利人为薛典东。产权证号: 合瑶 120004959, 建筑面积为 111.50 m<sup>2</sup>, 总层数 18 层, 所在层第 16 层, 规划用途为住宅, 价值时点实际用途为住宅。

### (二) 估价对象实物状况

估价对象实物状况一览表

房屋坐落	合肥市瑶海区长江东路与龙岗路交口琥珀名城沁园 A-12 幢 1603 室成套住宅				
产权证号	合瑶 120004959	房地产权利人	薛典东		
建筑面积(m <sup>2</sup> )	111.50	房屋用途	住宅	建成年代	2009 年
建筑结构	钢混	建筑类型	高层	层次/总层数	16/18F
用地性质	/	土地用途	住宅	土地级别	V 级
土地开发程度	“六通一平”, 道路、供水、排水、供气、供电、通讯、场地平整。				
装饰装修	未入室内(设定为毛坯)。				
设施设备	供水、排水、供电、通讯、照明设施完备; 小区配套设施良好。				
空间布局	未入室内(不详)。				
维护状况	从外观看维护保养情况良好。				
完损状况	结构构件、设备完好齐全, 现状较好。				



(三) 估价对象区位状况描述

估价对象区位状况一览表

位置状况	坐落	合肥市瑶海区长江东路与龙岗路交口琥珀名城沁园 A-12 幢 1603 室成套住宅
	方位	位于长江东路与龙岗路交口。
	与重要场所(设施)的距离	距离长江批发市场直线距离约 1300 米。
	临街(路)状况	南临长江东路, 西临龙岗路
	朝向	朝南
	楼层	16/18F
	繁华程度描述	位于位于长江东路与龙岗路交口, 繁华程度较好。
交通状况	道路状况	估价对象南临长江东路, 西临龙岗路, 所临道路为生活、交通型主干道, 路况较好。
	出入可利用交通工具	附近有多路公交车经过; 出行较为便捷。
	交通管制情况	长江东路, 龙岗路为生活、交通型主干道, 道路通行限制时速 60 公里/小时。
	停车方便程度	小区内配备有车位, 停车较为方便。
环境况	自然环境	估价对象所在区域内环境整洁, 自然环境条件较好。主要污染源为道路路面过往车辆排放的汽车尾城气和噪音污染。
	人文环境	周边有华邦九狮水岸、华都城市花园、阳光棕榈园等生活住宅小区, 整体人文环境较好。
	景观	估价对象所在区域, 景观较好。
外部配套设施	基础设施	估价对象所在区域道路、供水、排水、供电、通讯等设施完备, 综合基础设施条件较完善, 设施较新, 且保管较完善, 保障率较高, 保障率在 95%以上。
	公共服务设施	附近有长江批发市场、龙岗医院、合肥十中、超市、银行等生活配套设施。该区域基础设施和公共设施配套比较齐全。
位置示意图		

五、价值时点

2017 年 02 月 28 日 (依据估价目的确定为估价师完成对估价对象实地查勘之日)

温馨提示: 报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。

咨询电话: 0551—65605703



## 六、价值类型

本次估价结论所指价格是估价对象于价值时点采用公开市场价值标准而确定的客观合理价格。市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

## 七、估价依据

### （一）有关法律法规

- 1、《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72号）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第46号）；
- 4、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让与转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第55号）；
- 5、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）
- 6、《中华人民共和国房产税暂行条例》（1986年9月15日国务院发布）；
- 7、《纳税人提供不动产经营租赁增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局2016年第16号公告）；
- 8、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税〔2016〕36号）
- 9、《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43号）；
- 10、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（1988年9月27日中华人民共和国国务院令第17号发布，2013年12月7日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第三次修订）；
- 11、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发〔1985〕19号）；
- 12、《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（中华人民共和国国务院令第448号）。

## （二）有关技术标准

- 1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB /T50899-2013）；
- 3、《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
- 4、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 5、《不动产登记暂行条例》（国务院总理 656 号令，自 2015 年 3 月 1 日起施行）；
- 6、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）；
- 7、《房屋完损等级评定标准》（1984 年 11 月 8 日建设部发布）。

## （三）委托方提供的文件资料

- 1、评估委托书；
- 2、执行裁定书；审批移送表；
- 3、房屋所有权登记、转让审核表；

## （四）估价方收集的有关资料

- 1、现场勘察资料；
- 2、市场调查资料；
- 3、估价师收集的其他资料。

## 八、估价原则

根据估价委托，结合估价对象的有关情况，遵循估价工作独立客观公正原则、合法原则，最高最佳使用原则，替代原则，价值时点原则。

### 1、独立客观公正原则

所谓独立，一是要求估价机构本身应当是一个不依赖于他人、不受他人束缚的独立机构；二是要求估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系；三是要求估价机构和估价人员在估价中不应受到外部干扰因素的影响，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，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

合法原则要求应以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价，估价对象房地产的产权、利用以及处分的方面应符合相关法律法规的规定。

## 3、最高最佳使用原则

最高最佳使用原则是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。应以估价对象的最高最佳使用为前提估价。当估价对象已做了某种使用，估价时应根据最高最佳使用原则对估价前提作出下列之一的判断和选择，并应在估价报告中予以说明：①保持现状前提：认为保持现状继续使用最为有利时，应以保持现状继续使用为前提估价；②转换用途前提：认为转换用途再予以使用最为有利时，应以转换用途后再予以使用为前提估价；③装修改造前提：认为装修改造但不转换用途再予以使用最为有利时，应以装修改造但不转换用途再予以使用为前提估价；④重新利用前提：认为拆除现有建筑物再予以利用最为有利时，应以拆除建筑物后再予以利用为前提估价；⑤上述情形的某种组合。

## 4、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产市场价格也同样遵循替代规律，某房地产市场价格，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产市场价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。替代原则是比较法的理论基础，同一市场上具有相近效用的房地产其价值也应相近。

## 5、价值时点原则



房地产市场是不断变化的，影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产价格自然也是不断变化的。因此，房地产价格具有很强的时间性，每一个价格都对应着一个具体的时间，估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值，这一具体时间是由估价目的决定的。价值时点原则要求估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

## 九、估价方法

房地产估价中常用的估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法。估价人员根据《房地产估价规范》和估价对象的特点以及此次评估的目的选择估价方法。

### 1、选用的估价方法及理由

估价对象为住宅用途房地产，同区域内类似房地产市场交易较为活跃，可以选作可比实例数量较多，符合比较法运用的条件。

### 2、未选用的估价方法及理由

估价对象为住宅用途房地产，由于成本法测算过程中土地取得成本难以体现估价对象的市场价值，且估价对象位于城区内，征地案例较少，不易取得测算数据，因此本次估价不采用成本法；估价对象为住宅用房，以居住为主，投资为辅，其租售比相对较低，投资报酬率难以确定，不适合采用收益法；估价对象不属于待开发或再开发房地产，因此不适合采用假设开发法。

综上所述，本报告将采用比较法对估价对象进行评估。

比较法估价原理：

比较法是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。

## 十、估价结果

我公司派出房地产估价师对估价对象现场进行了实地查看，并查询、收集、调查估价所需的相关文件、资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照法定估价工作程序，运用适宜的估价方法（比较法），在认真分析现有文件、资料的基础上，经过周密的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各种因素，确定估价对象合肥市瑶海区长江东路与龙岗



交口琥珀名城沁园 A-12 幢 1603 室成套住宅(建筑面积为 111.50 m<sup>2</sup>)在价值时点 2017 年 02 月 28 日的估价结果如下:

评估总价: RMB144.95 万元

大写(人民币): 壹佰肆拾肆万玖仟伍佰元整

评估单价: 13000 元/m<sup>2</sup>

十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师

注册号

签字

程元贵

3420080043

陈业海

3420140027



十二、实地查勘期

2017 年 02 月 28 日

十三、估价作业期

2017 年 02 月 27 日至 2017 年 03 月 09 日

十四、估价报告应用有效期

自估价报告出具日起有效期为十二个月。

安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司

二〇一七年三月九日



# 房屋所有权登记、转让审核表

1/3

产权证号: 合理120004959					限制
登记号	2009721202	业务种类	商品房	区域	瑶海区
权利人情况	权利人	薛典东		联系电话	
	证件号码	340123196310044873		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	
	权利人	合肥威捷发现股份有限公司		联系电话	
权利人	身份证号码			证件类型	
权利人	产权证号			登记号	2009721214

共有情况					
地权性质					
预售许可证号	20080534	预售备案号	0807004471		
房屋性质	单独所有	房屋性质			

**备注:**  
 2012.5.11日被肥东县人民法院查封两年(于2014年5月9日解封一年)  
 2013年3月24日肥东县法院查封二年

房屋状况	房屋坐落 长江东路与龙岗路交口琥珀名城沁园A-12幢1603室					
	幢号	总层数	所在层	间/套数	间/套类别	幢数
	12幢	18	16	1	套	1603
	建筑结构		房屋规划用途		房屋类型	建筑面积
	钢筋混凝土结构		成套住宅		住宅	111.50
	竣工日期		产别		支丘号	
	2009-01-01		私有房产			
	成交价		成交单价	成交日期		评估价
432,079.89 元		3,875.16	2008-07-18		00	

3-6-12-27



