

# 房地产估价报告

估价项目：合肥市美菱大道与望江东路交叉口英华大厦 307 室  
及英华大厦三层 1-1/4 轴 C-F 轴成套住宅

委托人：合肥市包河区人民法院

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：赵广钧 注册号：3420090013

张文全 注册号：3420120004

估价报告编号：皖天源[2017]房估字第 S0298 号

估价报告出具日期：二〇一七年八月二十九日

## 致 委 托 方 函

合肥市包河区人民法院：

受贵院委托，我公司对位于合肥市美菱大道与望江东路交叉口英华大厦 307 室（产权证号：包 032909 号，权利人：王志兰，规划用途：成套住宅，建筑面积 70.00 m<sup>2</sup>）及英华大厦三层 1-1/4 轴 C-F 轴成套住宅（产权证号：产 079092 号，权利人：王志兰，规划用途：成套住宅，建筑面积 403.90 m<sup>2</sup>）于价值时点 2017 年 8 月 11 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，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美菱大道与望江东路交叉口英华大厦 307 室及英华大厦三层 1-1/4 轴 C-F 轴成套住宅在价值时点 2017 年 8 月 11 日的估价结果如下：

评评估总价：RMB588.2 万元（其中 307 室：86.88 万元，三层 1-1/4 轴 C-F 轴：501.32 万元）

大写（人民币）：伍佰捌拾捌万贰仟元整

单价：12412 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 8 月 28 日止。

此致

法定代表人



安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司

二〇一七年八月二十九日

# 房地产估价报告

估价项目：合肥市美菱大道与望江东路交叉口英华大厦 307 室  
及英华大厦三层 1-1/4 轴 C-F 轴成套住宅

委托人：合肥市包河区人民法院

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：赵广钧 注册号：3420090013

张文全 注册号：3420120004

估价报告编号：皖天源[2017]房估字第 S0298 号

估价报告出具日期：二〇一七年八月二十九日

## 致 委 托 方 函

合肥市包河区人民法院：

受贵院委托，我公司对位于合肥市美菱大道与望江东路交叉口英华大厦 307 室（产权证号：包 032909 号，权利人：王志兰，规划用途：成套住宅，建筑面积 70.00 m<sup>2</sup>）及英华大厦三层 1-1/4 轴 C-F 轴成套住宅（产权证号：产 079092 号，权利人：王志兰，规划用途：成套住宅，建筑面积 403.90 m<sup>2</sup>）于价值时点 2017 年 8 月 11 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，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美菱大道与望江东路交叉口英华大厦 307 室及英华大厦三层 1-1/4 轴 C-F 轴成套住宅在价值时点 2017 年 8 月 11 日的估价结果如下：

评评估总价：RMB588.2 万元（其中 307 室：86.88 万元，三层 1-1/4 轴 C-F 轴：501.32 万元）

大写（人民币）：伍佰捌拾捌万贰仟元整

单价：12412 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 8 月 28 日止。

此致

法定代表人



安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司

二〇一七年八月二十九日

## 房地产估价结果报告

皖天源[2017]房估字第 S0298 号

### 一、估价委托方

委托方名称(姓名): 合肥市包河区人民法院

联系人: 陈法官

联系电话: /

### 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

联系电话: 0551-65605707

### 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美菱大道与望江东路交叉口英华大厦 307 室及英华大厦三层 1-1/4 轴 C-F 轴成套住宅, 权利人: 王志兰。产权证号分别为: 包 032909 号、产 079092 号, 建筑面积分别为 70 m<sup>2</sup>和 403.90 m<sup>2</sup>, 总层数 7 层, 所在层第 3 层, 规划用途为成套住宅, 价值时点实际用途为宾馆。估价对象设有他项权, 他项权证号: 房合包他字第 8250019182 号, 他项权利人: 合肥科技农村商业银行股份有限公司黄山路支行。估价对象现出租使用。

#### (二) 估价对象实物状况

估价对象实物状况一览表

房屋坐落	合肥市美菱大道与望江东路交叉口英华大厦 307 室及英华大厦三层 1-1/4 轴 C-F 轴				
产权证号	包 032909 号、产 079092 号	房地产权利人	王志兰		
总建筑面积(m <sup>2</sup> )	473.90	房屋用途	成套住宅	建成年代	1998 年
建筑结构	钢混结构	建筑类型	多层	层次/总层数	3F/7F
用地性质	/	土地用途	住宅	土地级别	II 级住宅
土地开发程度	“五通一平”, 道路、供水、排水、供电、通讯、场地平整。				
装饰装修	地砖、地板地面, 墙纸墙面。				
设施设备	供水、排水、供电、通讯、照明等设施较完备; 小区配套设施较完善。				
空间布局	估价对象现重新分割。				
维护状况	从外观看维护保养情况一般。				
完损状况	从外观看结构构件、设备较齐全, 现状一般。				

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）；

13、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》。

#### (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、房屋所有权登记、转让审核表；
- 3、房屋登记簿；
- 4、房屋租赁合同。

#### (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估价目的选择估价方法。

#### 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的房地产，以居住为主，投资为辅，其租售比相对较低，且投资报酬率难以确定，不适合采用收益法；估价对象为住宅用途房地产，受市场供求关系影响较大，与开发成本关联性弱，另开发成本构成面多，难以全面计量，尤其是功能性折旧和经济性折旧很难定量测算，只能定性分析，虽理论上可以采用成本法估价，但根据估价对象的类型不宜采用成本法估价，因此本次估价不采用成本法；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，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美菱大道与望江东路交叉口英华

大厦 307 室及英华大厦三层 1-1/4 轴 C-F 轴成套住宅（建筑面积为 106.99 m<sup>2</sup>）在价值时点 2017 年 8 月 11 日的估价结果如下：

评估总价：RMB588.2 万元（其中 307 室：86.88 万元，三层 1-1/4 轴 C-F 轴：501.32 万元）

大写（人民币）：伍佰捌拾捌万贰仟元整

单价：12412 元/m<sup>2</sup>

十一、估价人员

本次注册房地产估价师

注册号

签字

赵广钧

3420090013



张文全

3420120004



十二、实地查勘期：

二〇一七年八月十一日

十三、估价作业日期

2017 年 8 月 8 日至 2017 年 8 月 29 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

二〇一七年八月二十九日

