

房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：皖建工[2017]房估字第 340100-0559 号

估价项目：合肥市双七路瑶海公园东侧中兴西湖花园
1#503 室住宅

估价委托人：合肥市瑶海区人民法院

估价机构：安徽建工房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：黄家曦 3419960023
汪世启 3420000066

估价报告出具日期：二〇一七年五月十日

致估价委托人函

合肥市瑶海区人民法院：

我公司受贵方的委托，根据估价目的（为司法处置房地产提供参考依据而评估房地产的市场价值）的要求。按照《房地产估价规范》规定的技术标准和程序，在合理的假设下，采用了比较法、成本法和收益法对估价对象【合肥市双七路瑶海公园东侧中兴西湖花园 1#503 室住宅，《房地产权证》编号：合产 110052119 号，房地产权利人：宁圣之，建筑面积：126.29m²，建筑结构：钢筋混凝土结构，所在层：5 层，总层数：18 层。地类（用途）：住宅，使用权类型：出让，土地使用权期限未知。】在价值时点（二〇一七年四月十八日）时的真实、客观、合理的房地产市场价值进行了专业分析、测算和判断，最终估价结果总价为：人民币壹佰伍拾壹万柒仟伍佰伍拾陆元整（¥1517556 .元），单价：¥12016 元/m²。

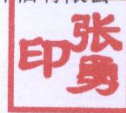
特别提示：

- 1、本估价报告书共有五个部分，必须完整使用，不得拆解；
- 2、本估价结果是在第二部分“估价假设”前提下的结论；
- 3、本估价结果的使用必须在第二部分“估价报告使用的限制条件”下使用；

安徽建工房地产土地资产评估有限公司



法定代表人盖章：



二〇一七年五月十日



三、估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：合肥市瑶海区人民法院
住所：合肥市新海大道上15号
法定代表人：
联系人：朱法官
联系电话：18905609399

(二) 估价机构

名称：安徽建工房地产土地资产评估有限公司
地址：合肥市六安路99号新华大厦707室
法定代表人：张勇
资质等级：壹级
证书编号：GA20151001
工商营业执照统一社会信用代码：913401007117944177
联系电话：62312957 62312958

(三) 估价目的

为司法处置房地产提供参考依据而评估房地产的市场价值

(四) 估价对象

估价对象财产范围：包括房屋、分摊的土地使用权面积以及附着在该估价对象房地产上的水电、地下管道和室内简单装修等，不包括动产、花草树木、债权债务、特许经营权等其他财产的。

估价对象：合肥市双七路瑶海公园东侧中兴西湖花园1#503室住宅。
《房地产权证》权证字号：合产110052119号，建筑面积：126.29m²，房地产权利人：宁圣之，私人独有。估价对象法定用途为成套住宅，实际用途为成套住宅。

估价对象之建筑物基本状况说明：估价对象为钢筋混凝土结构，建成于2009年。一梯四户，2部电梯，水电气管道设备：基本完好，供水方式：直供水，集中供暖：无，集中供冷：无。室内装饰装修为普通装

合...
修，
岭路
近化
(五)
(六)
的公
(七)
中立
公平
己的
个人
实际
己的
公平
原则
是以
合法
日期
合理
(用
下的

修，外墙面为外墙涂料，基本完好。估价对象大约有八七成新

估价对象之土地基本状况说明：所在小区地块的四至：东临：龙门岭路，南靠：双七路，西临：武里山路，北靠：瑶海西路。地块形状：近似矩形，形状较规则，开发程度：七通一平。土地使用权期限未知。

(五) 价值时点

二〇一七年四月十八日

本次估价是以注册房地产估价师现场勘查时间来确定估价时点的

(六) 价值类型

本估价报告中的房地产市场价值是指估价对象房地产在估价时点时的公允市场价值，该价值中包含出让土地使用权价值。

(七) 估价原则

1、独立客观公正原则：要求房地产估价师和房地产估价机构应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。独立是要求房地产估价师和房地产估价机构要凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价，而不要受任何单位和个人非法干预。客观是要求房地产估价师和房地产估价机构要从客观实际出发，反映事物的本来面目、实事求是地进行估价，而不要带着自己的好恶、情感和偏见。公正是要求房地产估价师和房地产估价机构要公平正直地进行估价，而不要偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直地进行估价。

2、合法原则：估价结果应是在依法判定的估价对象状况下的价值。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、价值时点原则：估价结果应是在根据估价目的确定的某一特定日期的价值。房地产的价格是动态变化的，不同的时间点，其价格不同。

4、替代原则：估价结果应与类似房地产在同等条件下的价值偏差在合理范围之内。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、所处地区相同或相近），能够相互替代。

5、最高最佳利用原则：估价结果应是在估价对象最高最佳利用状况下的价值。最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次等，应按法

附着在
动产、

住宅。
9m²，
宅，实

构，建
，供水
普通装

律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。

(八) 估价依据

1. 《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. 《中华人民共和国城市房地产管理法》1994年7月5日第七届全国人大八次会议通过；
3. 《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通过；
4. 《城市房地产估价管理暂行办法》建设部（1992）建房579号；
5. 《房地产估价规范》国家标准 GB/T50291-2015，2015年4月8日中华人民共和国住房和城乡建设部公告第797号；
6. 《房屋完损等级评定标准》1984年11月8日建设部发布；
7. 《房地产估价基本术语标准》2013年6月26日中华人民共和国住房和城乡建设部公告第84号；
8. 《合肥市城区基准地价》基准日2015年1月1日
9. 《房地产权证》权证字号：合产110052119号；
10. 合肥市房地产市场有关价格信息；
11. 估价委托书
12. 委托方提供的有关材料；
13. 我公司及注册房地产估价师实地查勘、调查、收集到的有关资料。

(九) 估价方法

根据中华人民共和国国家标准（GB/T50291-2015）《房地产估价规范》，常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等等。

市场比较法，是将估价对象房地产与近期已发生了交易的类似房地产（指在用途、建筑结构、所处地区等方面，与估价对象房地产相同或相似的房地产）加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产价格。

收益法：是预计估价对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

列
月
估
开
地
估
似
(十
(十一
(十二)



成本法:是以开发或建造估价对象房地产或类似房地产(指在用途、建筑结构、所处地区等方面,与估价对象房地产相同或相似的房地产)所需的各项必要费用之和为基础,再加上正常的利润和应纳税金得出估价对象房地产价格。

假设开发法:是预计估价对象开发完成后的价值,扣除预计的正常开发成本、税费和利润等,以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

本次评估通过估价人员现场查勘,并结合估价对象的实际情况和房地产市场的有关情况,得知该类住宅房地产的市场交易量较大;另外该估价对象的成本构成项目也可以进行估算,同时估价对象可以出租,类似房地产也有租赁收入,故选用比较法、成本法和收益法进行评估。

(十) 估价结果

相关结果		估价方法		
		比较法	收益法	成本法
测算结果	总价(元)	1592979	1370481	1283740
	单价(元/m ²)	12614	10852	10165
权重比率		70%	20%	10%
评估价值	总价(元)	1517556		
	单价(元/m ²)	12016		

(十一) 注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名、盖章	日期
黄家墩	3419960023		2017年5月10日
汪世启	3420000066		2017年5月10日

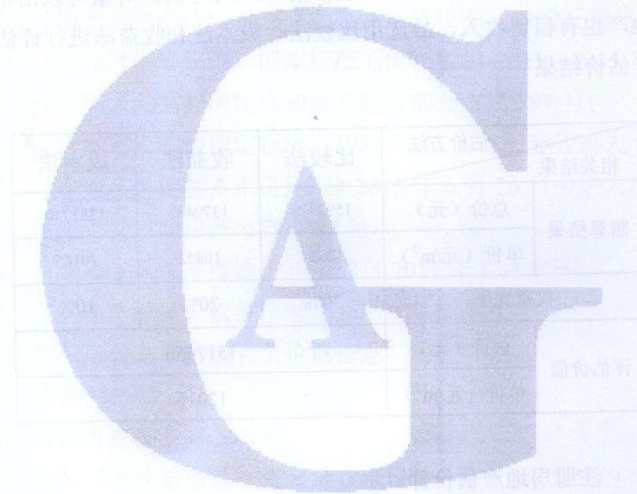
(十二) 实地查勘期



是指自进入估价对象现场之日起至完成实地查勘之日止。本估价项目的实地查勘期：2017年4月18日至2017年4月18日。

(十三) 估价作业期

是指自受理估价委托之日起至估价报告出具之日止。本估价报告作业期：2017年4月18日至2017年5月10日。



日期	名称	编号	备注
2017年10月	旭龙黄	31196003	...
2017年11月	高世琪	31200006	...

(
状
和
(1
1#
似
土
块
较
涉
备
m2
砌
凝
水

(五) 估价对象权属证明材料

房屋所有权登记、转让审核表

1/3

产权证号: 合产110052118 限制

登记号	2010058415	业务细类	商品房	区域	新站区	
权利人情况	权利人	李圣之		联系电话		
	证件号码	340102196807025529		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	合肥西溯房地产开发有限公司		联系电话		
抵押人	证件号码			证件类型		
	原产权证号			原登记号		
共有情况						
他项权						
预售许可证号	20071114		预售备案号	D802003846		
共有情况	单独所有		房屋性质			
限制情况	2015年11月4日被瑶海法院查封三年。					
房屋状况	房屋坐落	双七路福海公园东侧中兴西湖花园1#503				
	幢号	总层数	所在层	间/套数	幢号/部位	
	1#	18	5	1	503	
	建筑结构	房屋规划用途		房屋类型	建筑面积	套内面积
	钢筋混凝土结构	成套住宅		住宅	126.28	.00
	竣工日期	产别		支证号		
	2009-08-18	私有房产				
成交价	成交单价	成交日期	评估价	评估日期		
413.852.00	元	.00	2008-02-27	.00	0000-00-00	