

房地产估价报告

估价报告编号：皖中信评字〔2017〕AS-223 号

估价项目名称：庐江县庐城镇环城北路 426 号春天华庭 25 幢
11 层 1103 号住宅用房市场价值评估

估价委托人：庐江县人民法院

房地产估价机构：安徽中信房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：姓名：朱 永 飞 余 秀 梅
注册号：3420070015 3420140042

估价报告出具日： 2017 年 12 月 5 日

目 录

致 委 托 人 函.....	- 4 -
估 价 师 声 明.....	- 5 -
估 价 的 假 设 和 限 制 条 件.....	- 6 -
房 地 产 估 价 结 果 报 告.....	- 8 -
一、估价委托人.....	- 8 -
二、估价机构.....	- 8 -
三、估价目的.....	- 8 -
四、估价对象.....	- 9 -
五、价值时点.....	- 9 -
六、价值类型.....	- 10 -
七、估价依据.....	- 10 -
八、估价原则.....	- 11 -
九、估价方法.....	- 11 -
十、估价结果.....	- 12 -
十一、注册房地产估价师.....	- 12 -
十二、实地查勘期.....	- 12 -
十三、估价作业日期.....	- 12 -
十四、估价报告应用有效期.....	- 12 -
十五、注意事项.....	- 13 -
房 地 产 估 价 技 术 报 告.....	- 13 -
一、估价对象描述与分析.....	- 15 -
二、市场背景分析.....	- 16 -
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.....	- 25 -
六、估价结果的确定.....	- 25 -

致 委 托 人 函

庐江县人民法院：

受贵院委托，我对贵院执行申请执行人安徽庐江农村商业银行股份有限公司与被执行人徐向阳、张海燕金融借款合同纠纷一案中涉及的被执行人徐向阳、张海燕共同所有的位于庐江县庐城镇环城北路426号春天华庭25幢11层1103号住宅用房[产权证号：房地权证庐字第2014009592号，建筑面积为122.88m²]进行市场价值评估，价值时点为2017年11月21日，目的为法院执行案件提供价格参考依据。

我公司派出房地产估价师于2017年11月21日对估价对象现场进行了实地勘察，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，得出估价结果如下：

位于庐江县庐城镇环城北路426号春天华庭25幢11层1103号住宅用房[建筑面积为122.88m²]在价值时点的客观合理价格为：

总 价：¥106.19万元；

（大写人民币）：壹佰零陆万壹仟玖佰元整；

单 价：8642元/m²；

估价结果应用有效期自本估价报告出具之日（2017年11月28日）起壹年内有效。估价的详细结果、过程及有关说明，详见附后的《房地产估价结果报告》和《房地产估价技术报告》。

此致

法定代表人（盖章）



安徽中信房地产土地资产评估有限公司

2017年12月5日



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，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

2、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、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、本公司及本次参与估价的注册房地产估价人员与估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

4、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告；



5、估价人员已于 2017 年 11 月 21 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘；

6、没有人对本次估价提供重要专业帮助；

7、本估价报告由安徽中信房地产土地资产评估有限公司负责解释；

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。

姓名	注册号	签名	签名日期
朱永飞	3420070015		2017 年 12 月 5 日
余秀梅	3420140042		2017 年 12 月 5 日

估价的假设和限制条件

一、估价的假设：

一)、一般假设

1、注册房地产估价师已对委托方提供的资料进行了检查，并将估价对象的权属、面积、用途等资料记载入估价报告，假设委托方提供资料合法、真实、准确，并且提供了与本次评估有关的所有资料，没有保留和隐瞒；

2、估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了充分关注，但估价对象在价值时点是否存在安全隐患没有相应的专业机构进行鉴定、检测，本次估价假设其无安全隐患和环境污染；

3、假设该估价对象在价值时点达到最佳使用状态，且权属关系不存在纠纷，不受任何权利限制；

4、假设房地产市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变

5、假设估价对象已经处在交易过程中，估价师根据估价对象的交易条件等模拟市场进行估价；

6、假设市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开且不具有排他性；

7、假设估价对象在价值时点和未来合理存续期间，按目前使用方式、规模、环境和用途等情况下可以继续使用；

8、本次估价时，估价人员未对估价对象隐蔽工程进行测量、实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题，且符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准。

二)、未定事项假设

由于委托方未能提供估价对象《国有土地使用证》，本次评估是以估价对象所占土地使用权为出让状态下对其进行评估测算，若与将来办理的《国有土地使用证》登记状况不一致，估价结果应做相应的调整。

三)、背离事实假设

估价对象无背离事实假设。

四)、不相一致假设

估价对象无不相一致假设。

五)、依据不足假设

(1) 由于委托估价方未提供估价对象的《国有土地使用证》，无法明确估价对象土地使用权人、使用权类型及用途，本次评估我们根据委托方提供的《房地产权证》，假设土地使用权人为徐向阳、张海燕，土地使用权类型为出让，用途为住宅；

(2) 委托方未提供土地使用权出让合同，根据《物权法》149 条，住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。

二、估价报告使用限制：

1、本估价报告及估价结果仅为估价委托人执行案件提供价格参考依据，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、本报告价值时点为 2017 年 11 月 21 日。根据合肥市当前房地产市场价格的变化程度，本房地产估价报告使用期限不应超过一年，估价报告使用期限自报告出具日即 2017 年 12 月 5 日起计算；

4、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。

房地产估价结果报告

皖中信评字（2017）AS-223 号

一、估价委托人

名称：庐江县人民法院

联系人：刘法官

地址：合肥市庐江县城东中心公园西北角

联系电话：0551-87323140

二、估价机构

估价机构：安徽中信房地产土地资产评估有限公司

地址：合肥市潜山路与淠河路交口帝豪大厦 15 楼

法定代表人：胡朝伟

机构等级：国家壹级资质

资格证书号：建房估证字[2013]108 号

三、估价目的

为法院执行案件提供价格参考依据。

四、估价对象

估价对象范围及概况：

为庐江县庐城镇环城北路 426 号春天华庭 25 幢 11 层 1103 号住宅用房（证载面积为 122.88 m²），本次评估包含住宅用房装修费用，但不包含其相关债权债务等。

（一）房地产权益状况

（1）房产登记状况及房屋概况

房屋所有权人	徐向阳、张海燕				
房屋所有权证号	房地权证庐字第 2014009592 号				
房屋坐落	庐江县庐城镇环城北路 426 号春天华庭 25 幢 11 层 1103 号				
层次/总层数	11/11	楼号或幢号	25 幢	房号及部位	1103 号
建筑面积 (m ²)	122.88				
房屋用途	普通住宅	实际用途	住宅		
房屋结构	框架	建成年代	2012 年		

(2) 土地登记状况

土地使用权证号	/	土地使用权人	/
土地使用权类型	/	分摊土地面积(m ²)	/
用途	/	使用期限	/
四至	五里路以东、郭河路以西、环城路以北		
形状及开发程度	形状较规则，宗地红线内外已达六通		
备注	委托方未能提供估价对象《国有土地使用证》		

(二) 区位状况

交通便捷度	道路交通较方便，区域主要道路有环城路，且距主干道距离均较近
自然人文环境质量	区域内有庐江县城北第二小学、庐江县第五中学等，自然人文环境较好
基础设施配套情况	通路、通水、通电、通气、通讯
公建配套情况	周边有庐江县城北第二小学、庐江县第五中学、东海明珠大酒店、庐江康平妇产医院、顺丰速运等公建配套设施

(三) 实物状况

结构形式	框架	建筑类型	小高层
外墙装饰	面砖	内墙装饰	毛坯
地面装修	毛坯	顶棚装饰	毛坯
门窗	防盗门、彩铝窗		
设备设施状况	较完备		
其他	/		

五、价值时点

本次价值时点委托人未作特别要求，估价人员根据《房地产估价规范》规定，以估价人员现场查勘之日 2017 年 11 月 21 日作为本次估价对象的价值时点。

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。

七、估价依据

（一）法律法规

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国物权法》；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》；
- 5、《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）》第 47 条；
- 6、《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》第四条的规定。

（二）有关估价标准

- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/50899-2013）。

（三）委托方提供的文件资料

- 1、安徽省庐江县人民法院价格评估委托书-（2017）皖 0124 执 1051 号；
- 2、《房地产权证》。

（四）房地产估价机构收集的有关资料

- 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，本次房地产估价遵循下列原则：独立、客观公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

1、独立、客观、公正原则：指站在中立的立场上，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。估价机构和估价师与委托人及估价利害关系人没有利害关系，与估价对象没有利益关系，不带着自己的情感、好恶和偏见，按照事物的本来面目、实事求是地进行估价，估价师和估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，坚持原则、公平正直地进行估价。

2、合法原则：估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。依法判定的估价对象权益可分解为依法判定的权利类型及归属，以及使用、处分等权利。

(1) 依法判定的权利类型及归属，是指所有权、建设用地使用权、地役权、抵押权、租赁权等房地产权利及其归属，一般应以不动产登记簿、权属证书以及有关合同等为依据。

(2) 依法判定的使用权利，应以土地用途管制、规划条件等使用管制为依据。

(3) 依法判定的处分权利，应以法律法规和政策或者合同等允许的处分方式为依据。

(4) 依法判定的其他权益，包括评估出的价值应符合国家的价格政策及采用的估价技术标准等。

3、价值时点原则：指估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的。

4、替代原则：指估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内。如果存在着一定数量与估价对象相似的房地产并已知它们的价格时，则可以通过这些相似的价格推算出估价对象的价格，应考虑相似的价格牵掣。

5、最高最佳使用原则：估价是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按照法律上允许、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。分别以保持现状前提、转换用途前提、装修改造前提、改变规模、重新开发等前提作出判断和选择。

九、估价方法

根据估价对象是住宅用房的特点，该类物业在市场上交易行为较为活跃，市场交易案例较多，采用比较法一种方法评估的结果能够比较客观反映估价对象的市场价值，本次评估采用市场比较法一种方法。

市场比较法是将估价对象与在价值时点的近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象价值的方法。

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勘察，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，运用市场比较法，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

考虑了影响房地产价格的各种因素，得出估价结果如下：

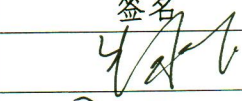
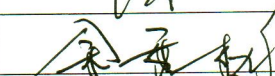
位于庐江县庐城镇环城北路 426 号春天华庭 25 幢 11 层 1103 号住宅用房[建筑面积为 122.88 m²]在价值时点的客观合理价格为：

总 价：¥106.19 万元；

(大写人民币)：壹佰零陆万壹仟玖佰元整；

单 价：8642 元/m²；

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
朱永飞	3420070015		2017 年 11 月 28 日
余秀梅	3420140042		2017 年 11 月 28 日

十二、实地查勘期

2017 年 11 月 21 日

十三、估价作业日期

2017 年 11 月 21 日至 2017 年 12 月 5 日

十四、估价报告应用有效期

根据合肥市当前房地产市场价格的变化程度，本房地产估价报告使用期限不应超过一年，估价报告使用期限自报告出具日即 2017 年 12 月 5 日起计算。

十五、注意事项

- 1、本报告未考虑估价对象的市场风险、预期风险；
- 2、本报告各附件与报告书具有同等效力，不可分割对待；
- 3、本次估价对象的估价值为“房地合一”价格，包含室内装修费用；
- 4、本次评估结论仅为法院执行案件提供价格参考，实施变现时，但应按照国家规定采用公开、透明的处置方式，最终由市场决定成交价格。

安徽中信房地产土地资产评估有限公司

2017 年 12 月 5 日