

房地产估价报告

皖金房估字[2017]1398号

估价项目名称：合肥市滨湖世纪城徽昌苑15-2803室住宅
用房

估价委托人：合肥市包河区人民法院

房地产估价机构：安徽金阳房地产估价有限公司

注册房地产估价师：陈莉莉 注册号：3420130048

吴小刚 注册号：3420060017

估价出具日期：2017年11月6日

致估价委托人函

包河区人民法院：

我们接受贵方【(2017)皖0111执1701号】的委托，对位于合肥市滨湖世纪城徽昌苑15-2803室住宅用房进行了评估。

本次评估的估价目的是为法院执行案件提供房地产市场价值参考。

估价对象于价值时点登记状况如下：

(1) 房屋

产权证号	权利人	坐落	用途	所在层/总层数	结构	建筑面积(m ²)	建成年代
合产110084254	周春梅	合肥市滨湖世纪城徽昌苑15-2803室	成套住宅	28/28F	钢混	160.85	2010

本次估价的价值时点为2017年11月1日(委托日期)。

估价人员根据本次估价目的，遵循估价原则，对估价对象进行了实地查勘并广泛收集了市场信息和估价对象资料，经综合分析，运用比较法和收益法，全面分析了影响估价对象价值的各项因素，经过细致慎密的测算和分析、判断，确定估价对象在价值时点的估价结果为(币种：人民币)：

估价对象于价值时点可实现的市场价值单价为：**¥15918元/m²**，总价(取整)为**¥2560410元**，大写：**贰佰伍拾陆万零肆佰壹拾元整**。

注：本报告估价结果以“估价的假设和限制条件”为前提，请报告使用人使用本报告前认真阅读。估价对象的详细描述和估价过程及有关说明，请见《房地产估价结果报告》和《房地产估价技术报告》。

安徽金阳房地产估价有限公司(签章)

法定代表人：

2017年11月6日



房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托人名称：包河区人民法院

二、房地产估价机构

名称：安徽金阳房地产估价有限公司

地址：合肥市庐阳区濉溪路 278 号财富广场 B 座 802 室

法人代表：陈莉莉

估价资格等级：贰级

证书编号：AHJSGJA1620002

联系人：王龙

联系电话：15395184848

邮政编码：230031

三、估价目的

为法院执行案件提供房地产市场价值参考

四、估价对象

(一) 估价对象概况

名称	合肥市滨湖世纪城徽昌苑 15-2803 室	规划用途	成套住宅
坐落	合肥市滨湖世纪城徽昌苑	建筑面积 (m ²)	160.85
权属	房地产权利人为周春梅		

(二) 土地基本状况

四至	北靠万泉河路、南近福州路、东临庐州大道、西临天山路	形状	较规则形状
土地使用期限	估价对象为住宅用房，从委托方提供的信息中，无法确定该出让土地使用权终止年限。假设房产所占土地为住宅用地且与房屋建成前两年拿地，距价值时点已使用了 9 年，则土地使用权剩余使用年限约为 61 年		
开发程度	宗地红线外已达“六通”（通路、通电、通水、排水、通讯、通气），宗地红线内场地平整		

(三) 建筑物基本状况			
建筑结构	钢混	建成时间(年)	2010
层数/总层数	28/28F	层高	正常
使用及维护状况	估价人员经过现场勘查, 估价对象作住宅使用, 目前维护保养状况较好		
设施设备	估价对象的供水、排水、供电、通讯、卫生、照明等设施系统配置齐全		
装饰装修	外墙为墙面砖, 入户门、窗为防盗门、彩铝窗, 室内地面客厅、厨房、卫生间铺木地板, 卧室铺木地板, 内墙贴墙纸, 顶棚吊顶, 本次评估中设定其为精装。		
新旧程度	估价对象建成于2010年, 结构构件较完好, 设施设备配置较好, 管道畅通, 可以正常使用。		

五、价值时点

本次评估价值时点为2017年11月1日, 即委托之日。

六、价值类型

本次评估价值为估价对象房地产市场价格。

七、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: 估价机构具有完全独立性, 站在中立的立场上, 不受外部干扰因素影响, 从实际出发, 评估出公平合理的价值。

2、合法性原则: 即要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。

3、最高最佳利用原则: 即以估价对象用于最高最佳使用为前提, 最高最佳利用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行, 经过充分合理的论证, 使估价对象价值最大的一种最可能利用。

4、替代原则: 即在同一市场, 具有相同使用价值的估价对象, 应具有同一价格。同一供求范围内, 在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用, 其价格会在某种程度上趋于一致。

5、价值时点原则: 即要求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。

八、估价依据

(一) 国家法律、法规：

- 1、《中华人民共和国物权法》（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日中华人民共和国主席令第29号）。
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号）。
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日施行，中华人民共和国主席令第46号）

(二) 技术标准：

- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）

(三) 地方法规：

- 1、《安徽省高级人民法院关于规范司法鉴定对外委托工作的若干意见（试行）》
- 2、安徽省高级人民法院委托鉴定工作实施细则
- 3、关于印发《合肥市中级人民法院司法委托工作操作规程（试行）》的通知

(四) 委托方提供的有关资料：

- 1、委托方提供的相关产权证资料
- 2、委托方提供的与本次评估相关的资料

(五) 评估人员调查收集的资料：

- 1、估价对象周边房地产市场状况
- 2、估价对象区域位置示意图
- 3、估价对象现状利用及周边环境情况
- 4、其他与本次评估相关的资料

九、估价方法

房地产估价常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价过程中应根据估价对象的实际情况选择适合的评估方法。

(一) 估价方法选用

根据《房地产估价规范》GB/T50291-2015，估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法。

本次估价的估价目的是对已建成的房地产市场价值估价。根据估价对象特点和实际情况，同时估价对象为具有收益性物业，所在区域内近期类似物业交易案例较多，类似物业租赁市场活跃，资料易于搜集。故本次估价选用比较法、收益法。

1. 比较法

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

2. 收益法

收益法是预测估价对象未来各期的净收益，选择适当的收益还原将其折现到价值时点后累加，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

(二) 方法适用性分析

1、成本法是求取估价对象在估价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。成本法从房地产开发成本考虑，没有考虑房地产的效用、价值及市场开发度等的不同，造成测算的结果难以客观的反映估价对象的市场价值，故不适宜采用成本法进行评估。

2、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。此方法一般用于待开发空地或者准备改造项目，估价对象为已建成的房地产，所以假设开发法不宜采用。

3、比较法是将估价对象与在估价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修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。所在区域内近期与估价对象类似物业交易案例较多，结合估价经验，比较法为首选估价方法。

4、收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬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。估价对象可以对外出租获取收益，所在区域内类似物业租赁市场活跃，收益资料易于搜集，因此选取收

益法为
根
合以上
验证，
十、估
估
收集了
响估价
值时点
估
为：¥

十一、

十二、

20

十三、

20

益法为本次估价的另一种估价方法。

根据估价对象的具体情况和特点，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，结合以上分析，最终选择比较法和收益法作为本次估价的基本方法，两种估价方法相互验证，最终综合确定估价对象价值。

十、估价结果

估价人员根据本次估价目的，遵循估价原则，对估价对象进行了实地查勘并广泛收集了市场信息和估价对象资料，经综合分析，运用比较法和收益法，全面分析了影响估价对象价值的各项因素，经过细致慎密的测算和分析、判断，确定估价对象在价值时点的估价结果为（币种：人民币）：

估价对象于价值时点可实现的市场价值单价为：¥15918元/㎡，总价（取整）为：¥2560410元，大写：贰佰伍拾陆万零肆佰壹拾元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈莉莉	3420130048	陈莉莉	2017.11.6
吴小刚	3420060017	吴小刚	2017.11.6

十二、实地查勘日期

2017年11月1日

十三、估价作业期

2017年11月1日至2017年11月6日