

房地产估价报告

估价项目：含山县昭关东路北侧2#12单元312房（富鸿商城2号楼3单元312室）成套住宅房地产市场价值评估

估价委托人：巢湖市人民法院

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：赵广钧 注册号：3420090013

张文全 注册号：3420120004

估价报告编号：皖天源[2018]房估字第S0556号

估价报告出具日期：二〇一八年十月三十一日



致 委 托 方 函

巢湖市人民法院：

受贵院委托，我对贵院办理的吴昕与刘其云申请实现担保物权一案所涉及的位于含山县昭关东路北侧2#12单元312房（富鸿商城2号楼3单元312室）于价值时点2018年10月29日在现状利用条件下的市场价值进行评定估算，估价目的是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，确定估价对象含山县昭关东路北侧2#12单元312房（富鸿商城2号楼3单元312室）在价值时点2018年10月29日的估价结果如下：

评估总价：RMB70.7万元

大写（人民币）：柒拾万柒仟元整

评估单价：5295元/平方米

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2019年10月30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

二〇一八年十月三十一日



房地产估价结果报告

皖天源[2018]房估字第 S0556 号

一、估价委托方

委托方名称(姓名): 巢湖市人民法院

委托方联系电话: 0551-82172656

二、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

本次估价对象为含山县昭关东路北侧 2#12 单元 312 房 (富鸿商城 2 号楼 3 单元 312 室), 权利人: 刘其云; 权证号: 皖(2017)含山县不动产权第 0001164 号; 建筑面积 133.52 平方米, 总层数 12 层, 所在层数 3 层, 用途为住宅, 目前被巢湖市人民法院查封。

(二) 估价对象实物状况

估价对象实物状况一览表

房屋坐落	含山县昭关东路北侧 2#12 单元 312 房 (富鸿商城 2 号楼 3 单元 312 室)				
产权证号	皖(2017)含山县不动产权第 0001164 号	房地产权利人	刘其云		
建筑面积(m ²)	133.52	房屋用途	住宅	建成年代	2008 年
建筑结构	混合结构	建筑类型	市场化商品房	层次/总层数	3/12F
用地性质	设定为出让	土地用途	住宅用地	土地级别	住宅 II 级
土地开发程度	“五通一平”, 通路、通上水、通下水、通电、通讯、场地平整。				
装饰装修	外墙为墙砖, 内墙为乳胶漆, 地面为地砖, 防盗门, 塑钢窗, 电梯。				
设施设备	供水、排水、供电、通讯、照明等设施完备; 配套设施较完善。				
空间布局	三室两厅。				
维护状况	从外观看维护保养情况较好, 成新度较高。				
完损状况	从外观看结构构件、设备较齐全, 保养情况较好。				

温馨提示: 报告真伪请登录 “www.ahtypg.com” 查询。

咨询电话: 0551-65605703



(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	含山县昭关东路北侧2#12单元312房(富鸿商城2号楼3单元312室)
	方位	含山县昭关东路与望梅路交叉口西北侧
	与重要场所的距离	距离含山县第二中学约700米
	临路状况	南临昭关东路,东近望梅路
	朝向	朝南
	楼层	3/12F
交通状况	道路状况	昭关东路与望梅路路面平整,路况较好。
	出入可利用交通工具	附近有2、5等路公交车经过,距公交车站点约200米;选用出租车出行也较为便捷。
	交通管制情况	昭关东路与望梅路作为交通生活型混合型主干道,限制大型货运车辆、农用车辆等通行,道路通行限制时速60公里/小时。
	停车方便程度	周边道路划有临时停车位,停车较为方便。
环境状况	自然环境	估价对象所在区域内环境整洁,道路两旁绿化率较好,主要污染源为道路路面汽车过往产生噪音污染,自然环境条件较好。
	人文环境	估价对象周边有玉龙花园、滨河小区、花园小区等生活住宅小区,整体人文环境较好。
	景观	估价对象临近玉龙公园,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、有线电视等设施完备,综合基础设施较完善,保障率较高,保障率在95%以上。
	公共服务设施	估价对象附近有含山县第二中学、环峰第三小学、超市、医院、银行等公共服务设施。
位置示意图		

温馨提示: 报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。

咨询电话: 0551-65605703



五、价值时点

2018年10月29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）

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）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[2004]第28号）；
- 3、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号）；
- 4、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 5、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。
- 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》。

（二）委托方提供的文件资料

- 1、评估委托书
- 2、房屋查档证明、房地产权证复印件

（三）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

温馨提示：报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。

咨询电话：0551—65605703



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做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。

温馨提示：报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。

咨询电话：0551—65605703



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，且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，确定估价对象含山县昭关东路北侧2#12单元312

温馨提示：报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。

咨询电话：0551—65605703



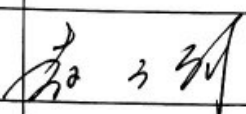
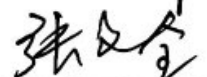
房（富鸿商城2号楼3单元312室）（建筑面积为133.52 m²）在价值时点2018年10月29日的估价结果如下：

评估总价：RMB70.7万元，

大写（人民币）：柒拾万柒仟元整，

评估单价：5295元/平方米。

十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师	注册号	签字	签字日期
赵广钧	3420090013		2018年10月31日
张文全	3420120004		2018年10月31日

十二、实地查勘期

二〇一八年十月二十九日

十三、估价作业日期

二〇一八年十月二十九日至二〇一八年十月三十一日

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



温馨提示：报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。

咨询电话：0551—65605703



房地产估价技术报告

一、权益状况描述与分析

本次估价对象为含山县昭关东路北侧2#12单元312房（富鸿商城2号楼3单元312室），权利人：刘其云。权证号：皖(2017)含山县不动产权第0001164号；建筑面积133.52平方米，总层数12层，所在层数3层，规划用途为住宅。截止价值时点，估价对象未设定抵押；目前被巢湖市人民法院司法查封。

二、实物状况描述与分析

估价对象实物状况一览表

房屋坐落	含山县昭关东路北侧2#12单元312房（富鸿商城2号楼3单元312室）				
产权证号	皖(2017)含山县不动产权第0001164号	房地产权利人	刘其云		
建筑面积(m ²)	133.52	房屋用途	住宅	建成年代	2008年
建筑结构	混合结构	建筑类型	市场化商品房	层次/总层数	3/12F
用地性质	出让	土地用途	住宅用地	土地级别	住宅Ⅱ级
土地开发程度	“五通一平”，通路、通上水、通下水、通电、通讯、场地平整。				
装饰装修	外墙为墙砖，内墙为乳胶漆，地面为地砖，防盗门，塑钢窗，电梯。				
设施设备	供水、排水、供电、通讯、照明等设施完备；配套设施较完善。				
空间布局	三室两厅				
维护状况	从外观看维护保养情况较好，成新度较高				
完损状况	从外观看结构构件、设备较齐全，保养情况较好。				
实物状况分析	估价对象为普通商品房，适宜居住，用途符合规划，设施设备较完好，维护状况较好，现场勘查成新度较高。土地形状较规则便于利用，地势较平坦，实际开发程度为“五通一平”。估价人员经分析认为上述因素对估价对象实物状况房地产价值的保值增值作用一般。				

咨询电话：0551—65605703

温馨提示：报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。



三、区位状况描述与分析

估价对象区位状况一览表

位置状况	坐落	含山县昭关东路北侧2#12单元312房(富鸿商城2号楼3单元312室)
	方位	含山县太湖山路与华阳西路交叉口西北侧
	与重要场所的距离	距离含山县第二中学约1200米
	临路状况	东近太湖山路,南近华阳西路
	朝向	朝南
	楼层	3/12F
交通状况	道路状况	估价对象东近太湖山路,南近华阳西路,所临道路为主干道,路况较好。
	出入可利用交通工具	附近有公交车经过,距公交车站点约200米;选用出租车出行也较为便捷。
	交通管制情况	太湖山路、华阳西路作为交通生活型混合型主干道,限制大型货运车辆、农用车辆等通行,道路通行限制时速60公里/小时。
	停车方便程度	周边道路划有临时停车位,停车较为方便。
环境状况	自然环境	估价对象所在区域内环境整洁,道路两旁绿化率较好,主要污染源为道路路面汽车过往产生噪音污染,自然环境条件较好。
	人文环境	估价对象周边有楚园春天、西城名苑、学府苑等生活住宅小区,整体人文环境较好。
	景观	估价对象所在区域景观一般。
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、有线电视等设施完备,综合基础设施较完善,保障率较高,保障率在95%以上。
	公共服务设施	估价对象附近有含山县第二中学、环峰第四小学、超市、医院、银行等公共服务设施。
区位状况分析		综上所述,估价对象为成套住宅用途房地产,所处地理位置较好,交通较便捷,居民出行较方便,附近自然环境、景观状况较好,空气质量较好,噪音污染一般,各种基础设施和公共设施较齐全,随着城市的发展,万达广场的建设,估价对象房地产价值将有一定的升值空间。

四、市场背景分析

1、政策背景分析

2017年,初步核算,全年国内生产总值827122亿元,按可比价格计算,比上年增长6.9%。分季度看,一季度同比增长6.9%,二季度增长6.9%,三季度增长6.8%,四季度增长6.8%。分产业看,第一产业增加值65468亿元,比上年增长3.9%;第二产业增加值334623亿元,增长6.1%;第三产业增加值427032亿元,增长8.0%。

温馨提示:报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。

咨询电话:0551-65605703



8、比较法最终价格确定

由以上通过对三个可比实例的成交单价进行交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况的修正得出三个可比实例修正后价格都在一定程度反映了估价对象价值，因此估价人员决定采用简单算术平均法（取整）确定比较法的比准单价，即：5295元/平方米。

房地产评估总价=5295元/平方米×133.52平方米=70.7（万元）

八、估价结果的确定

根据上述计算，结合估价人员经验，综合分析影响房地产价格的有关因素，确定估价对象房地产在价值时点（2018年10月29日）的评估结果为：总价为（人民币）柒拾万柒仟元整（RMB70.7万元），评估单价：5295元/平方米。



巢湖市人民法院对外委托审计、评估、鉴定委托书

案号: (2014)巢执字第758号

委托单位	巢湖市人民法院	联系电话	82172656
委托日期	2018-10-25	联系人	邱法官
受委托单位	安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司	承办法官	汪局长 13905653736
受委托事项简介	案由 申请实现担保物权	申请人	吴昕 13856571978
		被申请人	刘其云 (下落不明)
是否首次委托: (是; 否) 系第 1 次委托			

委托材料:
调解书及房产信息

委托事项:
对刘其云所有的位于含山县昭关东路北侧 2#12 单元 312 号房屋的现有市场价值予以评估。

- 约定事项
- 1、受委托单位对委托案件所涉及的有关国家机密、商业秘密、个人隐私和其他不能公开的材料以及专业人员之间不同的意见,应当保守秘密。
 - 2 受委托单位应当在接受委托之日 10 日起出具报告;期间不能出具结论报告的,应及时向委托单位提交书面延期报告,经批准同意后可以适当延长期限,否则,委托单位可以解除委托。
 - 3、专业人员有依法出庭宣读结论报告并回答相关提问的义务。

委托单位:
(签名或盖章)



受委托单位:



Signature
2018.10.29

