

房地产估价报告



项 目 名 称: 范玉龙、范德凤共有的位于巢湖市银屏路与
龟山路交叉口翡翠华庭 9 号楼 2-204 室建筑
面积为 120.57 平方米住宅用途房地产市场
价值评估

估价委托人: 巢湖市人民法院

房地产估价机构: 安徽中安房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师: 鲍友华 (3420100010) 吴法胜
(3420040023)

估价报告出具日期: 2020 年 5 月 9 日

估价报告编号: 皖中安(合)评(2020)字第 3401002084 号

估价报告查询地址: <http://gjb.yungujia.com/check?code=ahz>

在使用本报告前, 请扫描右上方二维码确保本估价报告的真实、有效

致估价委托人函

巢湖市人民法院：

受贵方委托，我公司专业估价人员根据贵方提供的《巢湖市人民法院对外委托审计、评估、鉴定委托书》、《查档证明》对位于巢湖市银屏路与龟山路交叉口翡翠华庭9号楼2-204室住宅用途房地产于价值时点2020年4月21日的市场价值进行了评估与测算。

估价对象为价值时点状态下房地产及属于房地产范畴内的不可移动的装饰装修，坐落于巢湖市银屏路与龟山路交叉口翡翠华庭9号楼2-204室，建筑面积为120.57平方米，证载用途为住宅，权利人为范玉龙、范德凤，价值类型为市场价值。

本次估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

我公司专业估价人员秉承独立、客观、公正、科学的原则，根据估价目的对估价对象现场进行实地查勘、广泛收集有关房地产市场信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价值的各种因素，并运用《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]规定的科学的估价方法（本次评估采用的估价方法为比较法、收益法），对估价对象于价值时点的市场价值进行了评估。其评估结果如下：

评估单价：¥10848元/平方米

（大写：人民币壹万零捌佰肆拾捌元整）；

评估总价：¥130.79万元

（大写：人民币壹佰叁拾万零柒仟玖佰元整）；

特别提示：本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。估价对象于价值时点为住宅用房，存在查封状况，本次评估假设估价对象可以自由交易不受查封影响，并且估价结果未扣除房地产进行交易时所需缴纳的相关税费，提醒报告使用者注意。

法定代表人：

安徽中安房地产评估咨询有限公司

2020年5月9日

常忠文



所引起的相关法律责任，本估价机构及估价人员不承担相应的责任。

本估价结果是根据本次估价目的，对估价对象在保持现使用状态下评估测算出的，仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其它目的，若用于其他用途，对使用者造成的损失，我公司不承担任何责任。

(二) 本估价报告不作为估价对象权属确认的依据。

(三) 本报告对估价对象市场价格的把握，仅相对于价值时点的假设条件、市场状况而言，并未考虑市场价格波动、税率变化、国家经济政策发生变化以及其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响。

使用者应当充分考虑估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产价值可能产生的影响；应当定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产价值进行再评估。

(五) 根据估价委托方提供的《查档证明》可知，不动产权利人：范玉龙、范德凤，不动产坐落：巢湖市银屏路与龟山路交叉口翡翠华庭9号楼2-204室，建筑面积：120.57平方米，所在层：2层，设计用途：住宅，建成年代：2009年，不动产权证号：巢湖市房权证字第C073859号、C073860号；委托方向本估价机构提供的有关证件、资料 and 陈述的情况必须是真实的；其所提供的数据我们未经现场测量，并假设其为真实、准确的。

(六) 本报告包括封面、目录、致估价委托人函、估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告、估价技术报告、附件共八部分，必须完整使用方为有效，对使用本报告中部分内容而导致的损失，我公司不承担任何责任。

(七) 本报告为巢湖市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

(八) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日（2020年5月9日）起一年内有效。

8、联系电话

0551- 62659998 62659000 62656111

(三) 估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

(四) 估价对象

估价对象为价值时点状态下房地产及属于房地产范畴内的不可移动的装饰装修，坐落于巢湖市银屏路与龟山路交叉口翡翠华庭9号楼2-204室，建筑面积为120.57平方米，证载用途为住宅，实际用途为住宅，权利人为范玉龙、范德凤。

1、土地状况

名称	巢湖市银屏路与龟山路交叉口翡翠华庭9号楼2-204室住宅用地		
四至	东面为丽景国际，西面至银屏路，南面至丽景国际、北面为龟山路	土地使用权性质	出让
		用途	住宅
分摊土地面积	委托方提供的《巢湖市人民法院对外委托审计、评估、鉴定委托书》、《查档证明》中，分摊土地面积因未证载，本次评估分摊土地面积为建筑面积除以总楼层数，即 $120.57 \div 6 = 20.095$ 平方米。		
形状	较规则多边形	地形地势	估价对象位于巢湖市市区，地形主要为平原，地势平坦
土地使用年期	估价对象占用土地使用权性质为国有出让用地；由于委托方未提供《国有土地使用证》，土地使用年期设定为建筑年代前一年取得，即2008年取得，住宅用地法定最高使用年限为70年，因此自估价时点土地剩余使用年限为58年。		
开发程度	宗地外已达“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气），宗地内场地平整。		

2、建筑物状况:

名称	巢湖市银屏路与龟山路交叉口翡翠华庭9号楼2-204室住宅用房	权利证号	巢湖市房权证字第C073859号、巢湖市房权证字第C073860号。
权利人	范玉龙、范德凤	规模	120.57平方米
	住宅	层数	2/6
	混合	层高(米)	约3.0米
估价对象的供水、供电、通讯、卫生、照明等系统和设备配置齐全。			
门为防盗门、木门，地面为木地板、地板砖，内墙乳胶漆，屋面吊顶，属精装修，结构完好，使用状况较好。			
估价对象作为住宅用途使用，为三室两厅一厨一卫，空间布局较合理。			
建成于2009年			
估价对象目前处于空置状态，设施设备较齐全，维护保养情况良好。			

(五) 价值时点

2020年4月21日(委托方提供的《巢湖市人民法院对外委托审计、评估、鉴定委托书》、《查档证明》中未注明价值时点，根据工作交接，与委托方沟通确认价值时点为现场勘察日)。

(六) 价值类型

此次评估的房地产市场价格是在“六通一平”和国有出让土地使用权状态下住宅用途房地产于价值时点的市场价值。市场价值是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，以公平交易的方式在价值时点自愿进行交易的金额。

(七) 估价原则

1、独立、客观、公正原则

所谓独立，一是要求房地产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；二是要求房地产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；三是要求房地产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

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的方法。

②由于估价对象属于住宅用途房地产，位于巢湖市银屏路与龟山路交叉口翡翠华庭9号楼2-204室，此类用途房地产收益性较强，用于出租房屋较多且租赁需求旺盛，房屋的收益持续而稳定，符合收益法运用的条件。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转化为价值得到估价对象价值的方法。

综上所述，本报告将采用比较法和收益法对估价对象进行评估。

(十) 估价结果

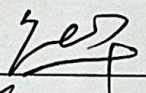
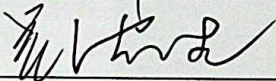
此次估价中所使用的币种为人民币。

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用科学合理的估价方法，经过周密、准确的测算，并结合估价经验和对影响房地产市场价值的因素分析，确定估价对象在符合报告中已说明的有关假设和限制条件的基础上，于价值时点2020年4月21日的评估结果如下：

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价(万元)	148.52	59.89
	单价(元/m ²)	12318	4967
评估价值	总价(万元)	130.79 (大写: 壹佰叁拾万零柒仟玖佰元整)	
	单价(元/m ²)	10848	

(十一) 估价人员

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
鲍友华	3420100010		2020.5.9
吴法胜	3420040023		2020.5.9
叶康	评估专业人员		

(十二) 实地查勘期

2020年4月21日

(十三) 估价作业期

2020年4月21日至2020年5月9日

(十四) 本次估价需特殊说明的其他事项

1、估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产价值可能产生的影响:

本估价结果是估价对象在特定的价值时点和特定的估价目的之前提下的市场价值,随着时间的推移,估价对象房地产状况会发生变化(尤其是房屋折旧等),房地产市场也会发生变化。因此随着时间的推移,估价对象的价值也会发生变化而与本估价结果产生偏差,这是属于正常的房地产市场现象。

2、本次评估估价对象产权人为范玉龙、范德凤共同所有,估价委托人为巢湖市人民法院,巢湖市人民法院对我公司提供了相关证明。

估价技术报告

(一) 估价对象描述与分析

1、区位状况描述与分析

	巢湖市银屏路与龟山路交叉口翡翠华庭9号楼2-204室
	估价对象位于巢湖市市区
	距离市中心1.5公里
	临银屏路，临路条件较好
-	2/6
	无
	附近有银屏路，道路状况较好
	附近有7、9、19等多路公交车通过，公交便捷度较好
	由于位于混合型主干道附近，所以车流量较大，多为公交车、出租车、私家车等车辆。限制行车速度在60公里/小时以内
	区域路边规划了大量停车位，停车较方便
	估价对象所在区域为巢湖市市区，环境较好，较整洁，主要污染为汽车尾气和噪音污染。
	估价对象所在区域为巢湖市市区，周边多为公司职员，教育程度大多为高中以上的文化水平，收入水平在巢湖城区属于中等，整体人文环境较好。
	估价对象所处巢湖市市区，区域内整体景观一般。
	估价对象所在区域道路、供水、排水（雨污混排）、供电、通讯有线电视等设施完备，综合基础设施条件完善，设施较新，且保管较完善，保障率较高、保障率在95%以上。
	估价对象所在区域有宏发超市、中凯菜市场、中国工商银行、凤凰巢酒店等设施，公共服务设施相对较齐全。
	估价对象为住宅用途房地产，位于巢湖市市区，地理位置较好，交通便捷程度较便捷，人流量较大，居住成熟度较成熟，商业繁华度较优，周边基础设施和公共设施较为齐全，通过以上分析可以看出，随着该区域的发展及该区域的进一步规划，估价对象的房地产价值升值空间较大。

2、实物状况描述与分析

(1) 土地基本状况

名称	巢湖市银屏路与龟山路交叉口翡翠华庭9号楼2-204室住宅用地		
四至	东面为丽景国际，西面至银屏路，南面至丽景国际、北面为龟山路	土地使用权性质	出让
		用途	住宅
分摊土地面积	委托方提供的《巢湖市人民法院对外委托审计、评估、鉴定委托书》、《查档证明》中，分摊土地面积因未证载，本次评估分摊土地面积为建筑面积除以总楼层数，即 $120.57 \div 6 = 20.095$ 平方米。		
形状	较规则多边形	地形地势	估价对象位于巢湖市市区，地形主要为平原，地势平坦
土地使用年期	估价对象占用土地使用权性质为国有出让用地；由于委托方未提供《国有土地使用证》，土地使用年期设定为建筑年代前一年取得，即2008年取得，住宅用地法定最高使用年限为70年，因此自估价时点土地剩余使用年限为58年。		
开发程度	宗地外已达“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气），宗地内场地平整。		
土地实物状况分析	综上所述，估价对象四至界限清晰，用途符合规划且为最佳用途，土地形状较规则便于利用，地形为平地，地势较平坦，实际开发程度为“六通一平”，对估价对象房地产价值有一定的增值作用。		

2、建筑物状况:

名称	巢湖市银屏路与龟山路交叉口翡翠华庭9号楼2-204室住宅用房	权利证号	巢湖市房权证字第C073859号、巢湖市房字第C073860号。
所有权人	范玉龙、范德凤	规模	120.57平方米
用途	住宅	层数	2/6
建筑结构	混合	层高(米)	约3.0米
设施设备	估价对象的供水、供电、通讯、卫生、照明等系统和设备配置齐全。		
装饰装修	门为防盗门、木门，地面为木地板、地板砖，内墙乳胶漆，屋面吊顶，属精装修，结构完好，使用状况较好。		
空间布局	估价对象作为住宅用途使用，为三室两厅一厨一卫，空间布局较合理。		
建成时间	建成于2009年		
使用及维护状况	估价对象目前处于空置状态，设施设备较齐全，维护保养情况良好。		
建筑物实物状况分析	综上所述，估价对象空间布局较合理，用途符合规划且为最佳用途，设施设备齐全，使用及维护良好，经现场勘查成新度较高，有助于估价对象的价值显化。		

3、权益状况描述与分析

土地权益状况描述	土地所有权状况	估价对象所占土地所有权为国家所有	土地使用权状况	估价对象土地为国有出让住宅用地，使用权人为范玉龙、范德凤。
	土地利用现状	土地已开发完成，地上有建筑物	土地使用管制	住宅
	出租或占用情况	-	使用限制	查封状态
建筑物权益状况描述	房屋所有权状况	房屋所有权为范玉龙、范德凤所有		
	使用限制	查封状态	出租或占用情况	空置
权益状况分析		综上所述待估宗地房地产权益状况合法、使用权状况明确。估价对象于价值时点存在查封情况，对估价对象有一定影响。		

39 年，建筑物的经济寿命短于土地剩余使用年限，本次评估收益年期为建筑物的经济寿命。因此，估价人员确定估价对象于价值时点的收益期为 39 年。

(5) 计算收益价值

$$\begin{aligned}
 P &= \left[\frac{a}{r-g} \right] \left[\frac{1 - (1+g)^n}{(1+r)^n} \right] \\
 &= \left[\frac{190.72}{0.07-0.05} \right] \times \left[\frac{1 - (1+0.05)^{39}}{(1+0.07)^{39}} \right] \\
 &= 4967 \text{ 元/平方米}
 \end{aligned}$$

(六) 估价结果确定

估价人员根据估价程序，经过详细周密的测算，应用比较法和收益法得到的估价结果分别为 12318 元/平方米和 4967 元/平方米，两种方法从不同角度反映了房地产市场价格，由于比较法选取案例都是与估价对象在同等区域的近期市场成交案例，而且测算过程中的可比实例的指数确定比较准确，经过比较修正得出的结果较能客观的反应估价对象正常市场价格；而收益法中有些技术数据存在较多的不确定性，比如维修费、管理费等，这将使收益法的测算结果相对比较法来说，偏离估价对象客观真实市场价格，故赋予比较法权重值 0.8，赋予收益法 0.2 权重。则估价对象单位价格：

估价对象单价 $P=12318 \times 0.8+4967 \times 0.2 = 10848$ 元/平方米

(大写：人民币每平方米壹万零捌佰肆拾捌元整)；

估价对象总价： $10848 \times 120.57 = 130.79$ 万元

(大写：人民币壹佰叁拾万零柒仟玖佰元整)；

巢湖市人民法院对外委托审计、评估、鉴定委托书

(2020)皖0181委字第00056号

委托单位	巢湖市人民法院		联系电话	82172656、13705652878
委托日期	2020-4-9		联系人	邱法官
受托单位	安徽中安房地产评估咨询有限公司		承办法官	徐法官 15956552577
委托事项简介	案由	借款合同纠纷	申请人	巢湖国元小额贷款有限公司, 13395658231
			被申请人	范玉龙 18656599939
是否首次委托: (是; 否) 系第 1 次委托				

委托材料:

民事判决书及查档证明复印件

委托事项:

对范玉龙名下的位于巢湖市东风路行管局宿舍二单元 204 室 (不动产权证号 033783)、巢湖市银屏路与龟山路交叉口翡翠华庭 9 号楼 2-204 (不动产权证号 C073859 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起 10 个工作日内出具报告; 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:

(盖章或盖章)

受委托单位:

2020年4月9日

查档证明

收件编号	55348	产权来源	买卖	
业务大类	转移登记/转移预告登记	业务细类	购买新建商品房	产别 私有房产

不动产自然状况

不动产坐落							
巢湖市银屏路与龟山路交叉口翡翠华庭9号楼2-204							
幢号	所在层	建成年代	室号/部位	建筑面积	规划用途	是否抵押	是否限制
9号楼	2	2009-01-31	204	120.57m ²	住宅	已抵押	已限制

不动产权利状况

不动产权利人	范玉龙	居民身份证	342601196606180277				
不动产权证号	巢湖市房权证字第C073859号	发证时间	2009-07-22	注销日期			
共有权人	范德凤	共有权证号	巢湖市房字第C073860号	证件类型	居民身份证	证件号码	342601196708100346
						共有份额	

抵押权人	借款人	不动产登记证明号	设定日期	起始日期	终止日期	抵押金额	抵押情况
巢湖田元小额贷款有限公司	金桥焊接材料有限公司	巢房地他字第20144624号	2014-09-03 09:15:38	2014-09-02	2016-09-02	1000000	

申请执行人	查封来文字号	发文日期	起始日期	终止日期	限制原因
合肥市庐阳区人民法院	(2017)皖0103民初3563号	2017-05-12	2017-05-12	2020-05-11	
合肥市公安局包河分局	包公(经)封字(2016)号	2016-01-05	2016-01-05	2018-01-05	
合肥市庐阳区人民法院	(2017)皖0103民初3564号	2017-05-12	2017-05-12	2020-05-11	
合肥市庐阳区人民法院	(2017)皖0103民初3565号	2017-05-12	2017-05-12	2020-05-11	
合肥市包河区人民法院	(2017)皖0111刑初36号	2017-12-28	2017-12-28	2020-12-27	

备注

以上查询结果仅供查询人在使用作参考，查询人对查询结果中涉及国家机密、个人隐私、商业秘密的信息有保密义务，不得泄露给他人，不得用于非法用途。

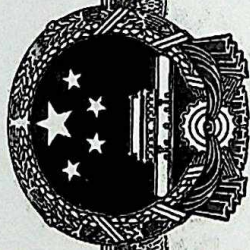
查阅人:

查阅日期: 2019-12-09 15:49:43

操作员:

单位盖章:





营业执照

(副本)

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、监
备案、许可、监
管信息。



统一社会信用代码
91340100725542026Y(1-3)

名称 安徽中安房地产评估咨询有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 常忠文

注册资本 伍佰万圆整
成立日期 2000年06月21日
营业期限 / 长期

经营范围 土地、房地产价格评估及咨询；资产评估；林木、林权评估；征收服务；工程测量；不动产测绘；地理信息系统工程；土地利用总体规划、土地开发整理规划、耕地保护规划、土地生态建设规划、土地治理工程规划及土地专项规划编制、设计论证；土地登记代理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

住所 安徽省合肥市经济技术开发区合安路东繁
华世家雅景苑1号联排别墅



登记机关

2019 04 02

中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称: 安徽中安房地产评估咨询有限公司
法定代表人: 常忠文
(执行事务合伙人)

住所: 安徽省合肥市经济技术开发区合安路东繁华世家雅景苑1号联排别墅

统一社会信用代码: 91340100725542026Y

备案等级: 一级

证书编号: 建房估证字【2013】074号

有效期限: 2019年6月6日至2022年6月6日



发证机关(公章)