

房地产估价报告

估价报告编号：皖中信房估字[2020]R-02号

估价项目名称：利辛县城关镇永兴路南侧、光明路西侧盛世豪庭24#楼0205室、0605室住宅用房市场价值评估

估价委托人：石台县人民法院

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：王力拔

崔明强

注册号：3420090034

3420090012

估价报告出具日：2020年3月25日



目 录

| | |
|----------------------------------|--------|
| 致 委 托 人 函..... | - 3 - |
| 估 价 师 声 明..... | - 4 - |
| 估 价 的 假 设 和 限 制 条 件..... | - 5 - |
| 房 地 产 估 价 结 果 报 告..... | - 7 - |
| 一、估价委托人..... | -7- |
| 二、估价机构..... | -7- |
| 三、估价目的..... | -7- |
| 四、估价对象..... | -7- |
| 五、价值时点..... | -9- |
| 六、价值类型..... | -9- |
| 七、估价依据..... | -9- |
| 八、估价原则..... | -10- |
| 九、估价方法..... | -11- |
| 十、估价结果..... | -11- |
| 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- |
| 房 地 产 估 价 技 术 报 告..... | - 13 - |
| 一、估价对象描述与分析..... | -13- |
| 二、市场背景分析..... | -15- |
| 三、最高最佳利用分析..... | -15- |
| 四、估价方法适用性分析..... | -16- |
| 五、估价测算过程..... | -17- |
| （一）以估价对象 0205 室为例，说明评估过程如下：..... | -17- |
| 六、估价结果的确定..... | -25- |
| 附件（均为复印件） | |
| 一、估价委托书 | |
| 二、房屋查封确认单、房地产权登记信息、房产分户图 | |
| 二、估价对象位置示意图 | |
| 三、估价对象实地查勘照片 | |
| 四、估价机构营业执照和估价资质证书 | |
| 五、注册房地产估价师资格证书 | |



致 委 托 人 函

石台县人民法院：

受贵院委托，我公司对胡斌、李后芝所有的位于利辛县城关镇永兴路南侧、光明路西侧盛世豪庭 24#楼 0205 室、0605 室住宅用房[产权证号：0205 室不动产权证书号 201510059，建筑面积：89.18 m²；0605 室不动产权证书号 201509993，建筑面积：119.57 m²]在现状利用条件下的市场价值进行了估价，价值时点为 2019 年 12 月 9 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人员于 2019 年 12 月 9 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：

利辛县城关镇永兴路南侧、光明路西侧盛世豪庭 24#楼 0205 室、0605 室住宅用房在价值时点的市场价值为：123.54 万元，大写人民币：壹佰贰拾叁万伍仟肆佰元整。具体明细表如下：

| 名称 | 不动产权证书号 | 建筑面积 (m ²) | 评估单价 (元/m ²) | 评估总价 (万元) |
|--------|-----------|------------------------|--------------------------|-----------|
| 0205 室 | 201510059 | 89.18 | 6076 | 54.19 |
| 0605 室 | 201509993 | 119.57 | 5800 | 69.35 |
| 合计 | | | | 123.54 |

估价结果应用有效期自本估价报告出具之日（2020 年 3 月 25 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



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、注册房地产估价师王力拔已于2019年12月9日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6、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。

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|-----|------------|
| 王力拔 | 3420090034 | 王力拔 | 2020年3月25日 |
| 崔明强 | 3420090012 | 崔明强 | 2020年3月25日 |



房地产估价结果报告

皖中信房估字[2020] R-02 号

一、估价委托人

委托人：石台县人民法院

联系人：王春平

联系电话：0566-6024989

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而估价房地产价值。

四、估价对象

估价对象为位于利辛县城关镇永兴路南侧、光明路西侧盛世豪庭 24#楼 0205 室、0605 室住宅用房，0205 室不动产权证书号：201510059，建筑面积：89.18 m²；0605 室不动产权证书号：201509993，建筑面积：119.57 m²。

(一) 房地产权益状况

1、房产登记状况

(1) 0205 室

| | | | | | |
|---------|----------------------------|-------|------|-------|--------|
| 房屋所有权人 | 胡斌、李后芝 | | | | |
| 房屋所有权证号 | 不动产权证书号 201510059 | | | | |
| 房屋坐落 | 利辛县城关镇永兴路南侧、光明路西侧盛世豪庭 24#楼 | | | | |
| 层次/总层数 | 2/7F | 楼号或幢号 | 24 号 | 房号及部位 | 0205 室 |



| | | | |
|-----------------------|-------|------|----|
| 建筑面积(m ²) | 89.18 | 房屋用途 | 住宅 |
| 房屋结构 | 混合 | 实际用途 | 住宅 |
| 建成年代 | 2015 | 其他 | |
| 层高 | 约2.9米 | | |

(2) 0605室

| | | | | | |
|-----------------------|---------------------------|-------|-----|-------|-------|
| 房屋所有权人 | 胡斌、李后芝 | | | | |
| 房屋所有权证号 | 不动产权证书号 201509993 | | | | |
| 房屋坐落 | 利辛县城关镇永兴路南侧、光明路西侧盛世豪庭24#楼 | | | | |
| 层次/总层数 | 6-7/7F | 楼号或幢号 | 24号 | 房号及部位 | 0605室 |
| 建筑面积(m ²) | 119.57 | 房屋用途 | 住宅 | | |
| 房屋结构 | 混合 | 实际用途 | 住宅 | | |
| 建成年代 | 2015 | 其他 | | | |
| 层高 | 约2.9米 | | | | |

2、土地登记状况

委托方未提供该房地产的土地使用证。

(二) 区域状况

| | |
|----------|-----------------------------------------|
| 交通便捷度 | 位于利辛县城关镇永兴路南侧、光明路西侧，周边有城市公交、出租车经过，交通便捷。 |
| 自然人文环境质量 | 周边有东方名城，江南名郡等住宅小区，自然、人文环境较好。 |
| 基础设施配套情况 | 道路、供水、排水、供电、通讯等基础设施完备。 |
| 公建配套情况 | 周边有医院、学校、超市、银行、商城等配套设施 |

(三) 房屋状况

0205室

| | | | |
|------|----|------|-------------------------------|
| 结构形式 | 混合 | 建筑类型 | 多层 |
| 外墙装饰 | 涂料 | 内墙装饰 | 客厅涂料、电视背景墙墙布， 房间墙布，厨房卫生间墙砖 |



| | | | |
|------|-----------------------------------|------|---------------------------|
| 地面装修 | 房间地板, 客厅等地砖 | 顶棚装饰 | 乳胶漆, 客厅、餐厅吊顶, 厨房、卫生间铝塑板吊顶 |
| 门 窗 | 外防盗门, 内木门、包门套, 阳台铝合金玻璃门, 铝合金窗加防盗窗 | | |
| 其 他 | 二室二厅一厨一卫, 按中等装修考虑 | | |

0605 室

| | | | |
|------|-----------------------------------------|------|----|
| 结构形式 | 混合 | 建筑类型 | 多层 |
| 外墙装饰 | 涂料 | 内墙装饰 | 墙布 |
| 地面装修 | 复合地板、瓷砖 | 顶棚装饰 | 涂料 |
| 门 窗 | 外防盗门, 内木门、包门套, 铝合金窗, 阳台塑钢玻璃门 | | |
| 其 他 | 六楼二室二厅一厨一卫, 七楼两室一厅一卫一露台; 装饰较陈旧, 按一般装修考虑 | | |

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, 以估价人员现场勘查之日 2019 年 12 月 9 日作为本次估价对象的价值时点。

六、价值类型

本次估价所指价格是: 估价对象在价值时点的市场价值, 等于估价对象在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在公开市场标准及满足估价的假设和限制条件下, 于价值时点 2019 年 12 月 9 日所具有的客观合理价值。

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)》;
- 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) 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);
- 3、《房地产估价指导意见》。

(三) 委托方提供的文件资料

- 1、评估委托书【石台县人民法院(2019)皖1722鉴委字第0067号】;
- 2、安徽省石台县人民法院(2017)皖1722执恢5号之二《执行裁定书》;
- 3、利辛县房地产市场产权监理所出具的房屋查封确认单(查封)、房地产权登记信息,利辛县旭日房地产测绘有限公司出具的房产分户图。

(四) 房地产估价机构收集的有关资料

- 1、现场勘察资料;
- 2、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。

(一) 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;

(二) 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、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。



(三) 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。

(四) 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房地产的价格推算出估价对象的价格，应考虑相似的房地产的价格牵掣。

(五) 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

估价对象为住宅用房，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，本次评估采用比较法一种方法。

比较法是将估价对象与在估价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：

位于利辛县城关镇永兴路南侧、光明路西侧盛世豪庭 24#楼 0205 室、0605 室住宅用房在价值时点的市场价值为：123.54 万元，大写人民币：壹佰贰拾叁万伍仟肆佰元整。具体明细表如下：

| 名称 | 不动产权证书号 | 建筑面积(m ²) | 评估单价(元/m ²) | 评估总价(万元) |
|--------|-----------|-----------------------|-------------------------|----------|
| 0205 室 | 201510059 | 89.18 | 6076 | 54.19 |
| 0605 室 | 201509993 | 119.57 | 5800 | 69.35 |



| | | | | |
|----|--|--|--|--------|
| 合计 | | | | 123.54 |
|----|--|--|--|--------|

十一、注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|-----|------------|
| 王力拔 | 3420090034 | 王力拔 | 2020年3月25日 |
| 崔明强 | 3420090012 | 崔明强 | 2020年3月25日 |

十二、实地查勘期

2019年12月9日

十三、估价作业日期

2019年12月5日至2020年3月25日

十四、估价报告应用有效期

根据利辛县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1年，估价报告使用期限自2020年3月25日起计算。

中信评估

安徽中信房地产土地资产评估有限公司

2020年3月25日



房地产权登记信息（幢、层、套、间房屋）

不动产单元号：341623024002GB00005F00020061

房地坐落：城关镇永兴路南侧、光明路西侧盛世豪庭24号楼0205

| 业务号 | 201511050058 | 201507270039 | | |
|--------------------------|----------------------------------------|----------------------------------|--|--|
| 内容 | | | | |
| 房屋所有权人 | 胡斌,李后芝 | 利辛县光华置业房地产开发有限公司 | | |
| 证件种类 | 身份证 | 营业执照 | | |
| 证件号 | 341122197407212035, 341102198309221025 | 341623000026067 | | |
| 房屋共有情况 | 共同共有 | 单独所有 | | |
| 权利人类型 | | | | |
| 登记类型 | | 首次登记 | | |
| 登记原因 | 所有权登记-转移登记-商品房 | 所有权登记-初始登记-商品房 | | |
| 土地使用权人 | | | | |
| 独用土地面积 (m ²) | | | | |
| 分摊土地面积 (m ²) | | | | |
| 土地使用期限 | 起 止 | 起 止 | | |
| 房地产交易价格 (万元) | 35.230000 | .000000 | | |
| 规划用途 | 住宅 | 住宅 | | |
| 房屋性质 | | | | |
| 房屋结构 | 混合结构 | 混合结构 | | |
| 所在层数/总层数 | 2/7 | 2/7 | | |
| 建筑面积 (m ²) | 89.18 | 89.18 | | |
| 专有建筑面积 (m ²) | 77.585 | 77.585 | | |
| 分摊建筑面积 (m ²) | 11.597 | 11.597 | | |
| 竣工时间 | | | | |
| 不动产权证书号 | 201510059, 201510059 | 201506508 | | |
| 登记时间 | 2015年11月05日 11时25分38秒 | 2015年07月27日 10时08分59秒 | | |
| 登簿人 | | | | |
| 附记 | 2015-813号盒 柜号 : 77层号: 4 夹号: 19 | 2015-571号盒 柜号 : 50层号: 5 夹号: 8 | | |

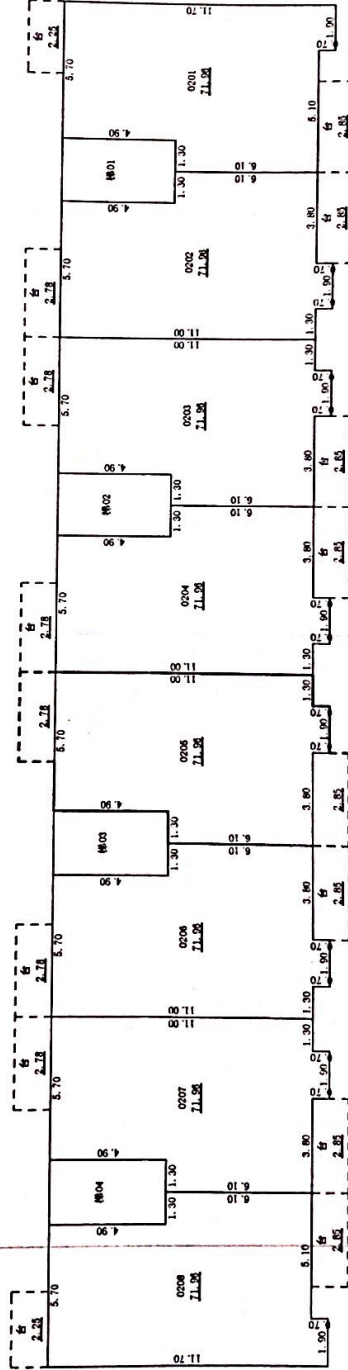


房产分户图

单位: m²

| | | | | | |
|------|----------------------------|------|----|--------|--------|
| 宗地代码 | 3416231000037 | 结构 | 砖混 | 专有建筑面积 | 77.585 |
| 幢号 | 0024 | 总层数 | 7 | 分摊建筑面积 | 11.597 |
| 户号 | 0205 | 所在层次 | 2 | 建筑面积 | 89.18 |
| 坐落 | 城关镇永兴路南侧、光明路西侧盛世豪庭24#楼0205 | | | | |

北 ↑



绘制日期: 2019年12月09日

1: 200

利辛县旭日房地产测绘有限责任公司



扫描全能王 创建

房地产权登记信息（独栋、层、套、间房屋）

不动产单元号: 341623024002GB00005F00020093

房地坐落: 城关镇永兴路南侧、光明路西侧盛世豪庭24号楼0605

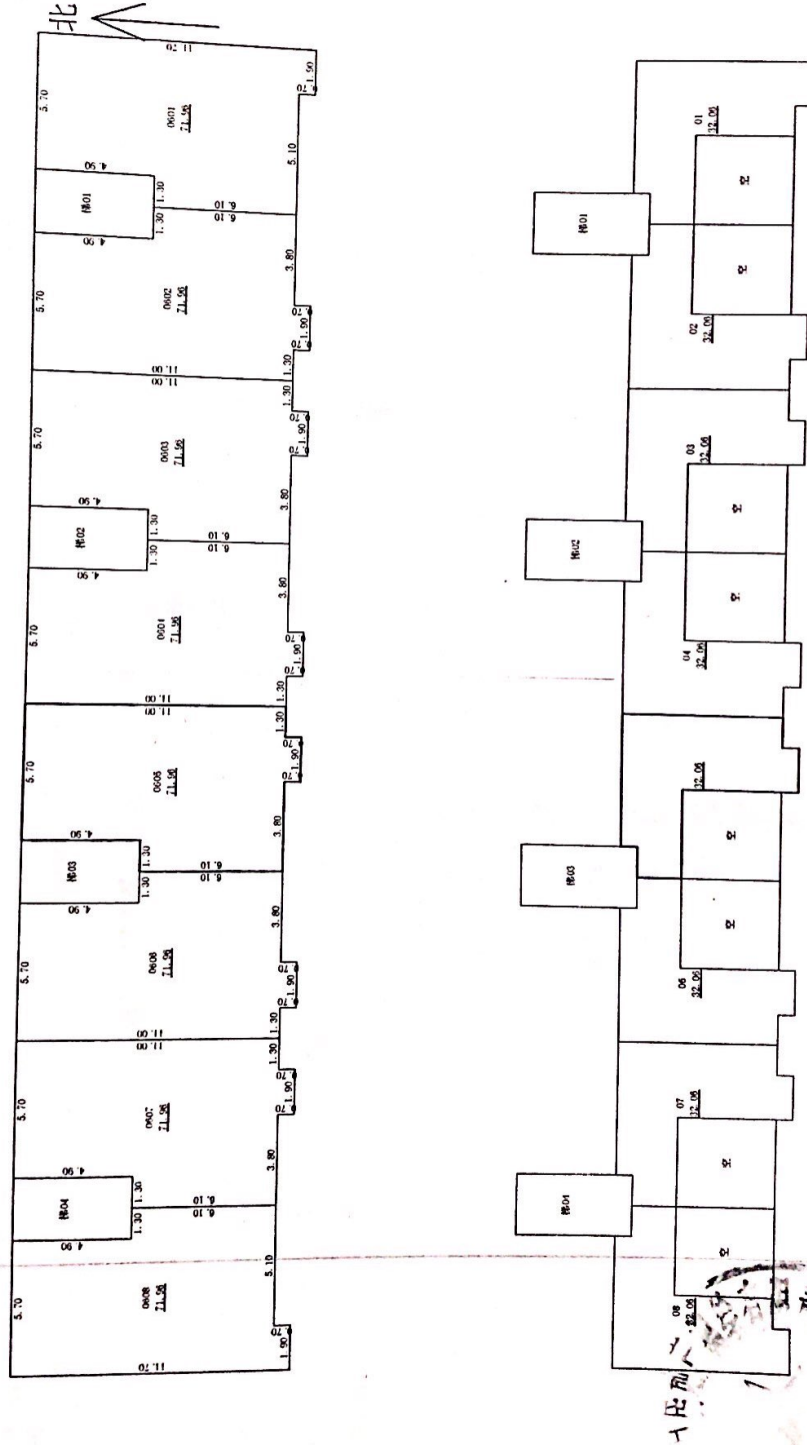
| 业务号 | 201511050060 | 201507270039 | | |
|--------------|----------------------------------------|---------------------------------|--|--|
| 内容 | | | | |
| 房屋所有权人 | 李后芝,胡斌 | 利辛县光华置业房地产开发有限公司 | | |
| 证件种类 | 身份证 | 营业执照 | | |
| 证件号 | 341102198309221025, 341122197407212035 | 341623000026067 | | |
| 房屋共有情况 | 共同共有 | 单独所有 | | |
| 权利人类型 | | | | |
| 登记类型 | | 首次登记 | | |
| 登记原因 | 所有权登记-转移登记-商品房 | 所有权登记-初始登记-商品房 | | |
| 土地使用权人 | | | | |
| 独用土地面积 (m²) | | | | |
| 分摊土地面积 (m²) | | | | |
| 土地使用期限 | 起 止 | 起 止 | | |
| 房地产交易价格 (万元) | 38.000000 | .000000 | | |
| 规划用途 | 住宅 | 住宅 | | |
| 房屋性质 | | | | |
| 房屋结构 | 混合结构 | 混合结构 | | |
| 所在层数/总层数 | 6/7 | 6/7 | | |
| 建筑面积 (m²) | 119.57 | 119.57 | | |
| 专有建筑面积 (m²) | 104.02 | 104.02 | | |
| 分摊建筑面积 (m²) | 15.548 | 15.548 | | |
| 竣工时间 | | | | |
| 不动产权证书号 | 201509993, 201509993 | 201506531 | | |
| 登记时间 | 2015年11月05日 11时28分50秒 | 2015年07月27日 10时08分59秒 | | |
| 登簿人 | | | | |
| 附记 | 2015-812号盒_柜号 : 77层号: 4夹号: 18 | 2015-571号盒_柜号 : 50层号: 5夹号: 8 | | |



房产分户图

单位: m m²

| | | | | | |
|------|----------------------------|------|----|--------|---------|
| 宗地代码 | 3416231000037 | 结构 | 砖混 | 专有建筑面积 | 104.020 |
| 幢号 | 0024 | 总层数 | 7 | 分摊建筑面积 | 15.548 |
| 户号 | 0605 | 所在层次 | 6 | 建筑面积 | 119.57 |
| 坐落 | 城关镇永兴路南侧、光明路西侧盛世豪庭24#楼0605 | | | | |



绘制日期: 2019年12月09日

1: 200

利辛县旭日房地产测绘有限责任公司



扫描全能王 创建

