

# 房地产估价结果报告

## (一) 估价委托方

安徽省合肥市中级人民法院

## (二) 估价机构

机构名称：安徽中建世纪兴房地产土地评估有限公司

法定代表人：王刚

单位地址：安徽省合肥市高新区科学大道107号天贸大厦10楼

备案等级：一级房地产估价机构资格

资格证书编号：GA141002

有效期限：2020年8月27日至2023年8月26日

联系电话：0551-64666338

(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

### 1、估价对象范围

本次估价对象范围为合肥市滨湖区庐州大道711号万达揽湖苑20幢201的房屋和分摊的土地使用权。

### 2、估价对象概况

#### (1) 估价对象实物状况

估价对象是指位于合肥市滨湖区庐州大道711号万达揽湖苑20幢201的住宅房地产，估价对象坐落位于庐州大道，占地面积较大，用地形状规则，地势较平坦，地质条件较好，基础设施较完备。周围有小区：万达亲湖苑、保利海上五月花、信达东方蓝海等；学校：合肥市师范附小教育集团万慈小学、合肥市第四十八中学教育集团嘉陵江路中学，商业：合肥融创茂、合肥首创奥特莱斯，生活配套设施较完善。

#### ① 土地实物状况描述

名称及坐落	滨湖区庐州大道711号万达揽湖苑20幢201的住宅的分摊的土地使用权		
四至	东临庐州大道，南临贵阳路，西临韶山路，北临丙铺路		
分摊土地面积	11.22 m <sup>2</sup>	用途	城镇住宅用地
形状	规则	地势	地势较平坦
地质	地基承载力一般，地	土壤	地下无污染

ADD: 安徽省合肥市高新区科学大道107号天贸大厦10楼  
TEL: 0551-64666338



扫描全能王 创建

	质条件一般		
基础设施完备度	宗地红线外‘六通’（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气），宗地红线内‘六通’（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气）及宗地内场地平整		
土地开发程度	地上已建房产		

②建筑物实物状况描述

名称及坐落	滨湖区庐州大道 711 号万达揽湖苑 20 幢 201		
建筑面积	124.57 m <sup>2</sup>	房屋用途	住宅
建筑结构	钢混	建筑类型	高层
空间布局	三室、两厅、一厨、一卫、一阳台	建成年代	2016 年
外墙装饰	真石漆	内墙装饰	乳胶漆
地面装修	地砖等	顶棚装饰	乳胶漆
门窗	防盗门、彩铝窗	层高	正常
设施设备状况	较完备		
估价对象经现场勘查，该房产建成年代为 2016 年，使用及维护状况较好，维修保养程度较好，成新率较高。			

(2) 估价对象权益状况

①土地权益状况

土地使用权性质、用途	出让、城镇住宅用地	分摊土地面积	11.22	
土地权属情况	所有权	国有	目前使用情况	出租
	使用权人	吕	土地使用管制	/
	他项权	/	土地使用期限	2084 年 4 月 24 日
其他特殊情况	根据估价目的，本次估价不考虑估价对象或存在担保物权、其他优先受偿款。			

②建筑物权益状况

房屋所有权状况	吕	房屋用途	住宅
共有情况	单独所有	占用情况	出租
他项权利设立情况	/		
其他特殊情况	根据估价目的，本次估价不考虑估价对象在价值时点或存在已被查封，或已设抵押权等因素的影响。		

(五) 价值时点：2021 年 7 月 15 日(委托估价之日)。

(六) 价值定义：本次所评估的估价对象的价值类型为市场价值。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，以公平交易方式在



价值时点自愿进行交易的金额。

#### (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、最高最佳使用原则：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：即估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能作其他时点价格。

#### (八) 估价依据：

1、本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

(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)《司法鉴定程序通则》；

(5)《中华人民共和国资产评估法》；

(6)《最高人民法院司法部关于建立司法鉴定管理与使用衔接机制的意见》(司发通〔2016〕98号)；

(7)《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)》(皖高法〔2016〕324号)；





(8)《安徽省高级人民法院委托鉴定工作实施细则》。

## 2、本次估价采用的技术规程

(1) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；

(2) 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899—2013)。

## 3、委托方提供的有关资料

(1)《对外委托鉴定、审计、评估、拍卖委托书》；

(2)《合肥市不动产登记信息查询结果》。

## 4、估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

(1) 反映估价对象区位、实物和权益状况的资料；

(2) 估价对象及其同类房地产的交易、收益、成本等资料；

(3) 对估价对象所在地区的房地产价值和价格有影响的资料；

(4) 对房地产价值和价格有普遍影响的资料。

## (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。

由于估价对象为已建成的房地产，利用假设开发法进行测算，难以测算重新开发成本，无法客观预测完成后的房地产市场价格价值是否符合现有市场规模和价值，使用该方法存在成本及未来价值测算的不确定性，在无法得到客观数据支持下，现有条件缺少方法和依据，故不适宜采用假设开发法。

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，造成成本法计算的结果难以客观的反映估价对象的市场价值，因此也不适宜采用成本法进行评估。

鉴于估价对象所在地区房地产市场发育充分，区域内类似物业的市场交易案例及市场租赁案例较多，宜采用比较法与收益法进行评估，估价人员对两种方法测算的结果综合分析后，确定估价对象的评估价格。

比较法，即将估价对象与在价值时点的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成交价格做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值



的方法。

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换为价值得到估价对象的价值或价格的方法。

通过两种不同的估价技术路线，分别得到估价对象的评估单价，经分析两种方法结果的差异及导致差异的原因后，结合当前同类市场实际和估价师经验，分别确定两种方法结果的影响权重或对不适宜的方法进行取舍，最后确定估价对象的市场价值。

(十) 估价结果：

我公司派出估价人员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，运用比较法和收益法，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：

估价对象于价值时点的房产市场价值单价为：¥27881 元/M<sup>2</sup>，总价为：3473136 元，人民币大写：叁佰肆拾柒万叁仟壹佰叁拾陆元整（货币种类：人民币）。

(十一) 注册房地产估价师

注册房地产估价师	注册号		签章日期
高君勇	3420170021		2021 年 9 月 8 日
沈云浩	3420170017		2021 年 9 月 8 日

(十二) 实地查勘期：2021 年 7 月 15 日

(十三) 估价作业日期：2021 年 7 月 15 日至 2021 年 9 月 8 日

(十四) 估价报告应用的有效期：

本报告所示估价结果为估价对象于 2021 年 7 月 15 日的市场价格。当估价目的、时间、房地产市场情况、国家政策等发生变化，并对估价结果产生明显影响时，需作相应调整或重新评估；本报告应用的有效期自报告出具之日起一年内有效。

(十五) 估价报告及使用提示：

- 1、全面地阅读本估价报告，合理使用评估价值。
- 2、应定期或在房地产市场价格变化较快时，对房地产市场价值进行再评估。
- 3、如对估价报告有异议，请于报告送到后五日内通过法院向我公司提出。

ADD: 安徽省合肥市高新区科学大道 107 号天贸大厦 10 楼  
TEL: 0551-64666338



扫描全能王 创建