

# 房 地 产 估 价 报 告

估 价 项 目：合肥市长丰县双墩镇新慧金水岸 A2 幢 808 室住宅  
房地产市场价值评估

委 托 人：合肥市包河区人民法院

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：张文全 注册号：3420120004

沙强 注册号：3420150048

估 价 报 告 编 号：皖天源[2017]房估字第 S0128 号

估价报告出具日期：二〇一七年五月十九日

## 致 委 托 方 函

合肥市包河区人民法院：

受贵院委托，我对位于合肥市长丰县双墩镇新慧金水岸 A2 幢 808 室住宅房地产（产权证号：1290010438，权利人：张正华，规划用途：住宅，建筑面积 123.49 m<sup>2</sup>）于价值时点 2017 年 5 月 17 日在现状利用条件下的市场价值进行评定估算，估价目的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，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，确定估价对象合肥市长丰县双墩镇新慧金水岸 A2 幢 808 室住宅在价值时点 2017 年 5 月 17 日的估价结果如下：

评估总价：RMB114.25 万元

大写（人民币）：壹佰壹拾肆万贰仟伍佰元整

评估单价：9252 元/m<sup>2</sup>

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 2018 年 5 月 18 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

二〇一七年五月十九日





# 房地产估价结果报告

皖天源[2017]房估字第 S0128 号

## 一、估价委托方

委托方名称(姓名): 合肥市包河区人民法院

联系人: 潘法官

联系电话: /

## 二、房地产估价机构

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

联系电话: 0551-65605707

## 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

本次评估的估价对象合肥市长丰县双墩镇新慧金水岸 A2 幢 808 室住宅房地产, 权利人: 张正华, 产权证号: 1290010438, 建筑面积为 123.49 m<sup>2</sup>, 总层数 18 层, 所在层第 8 层, 规划用途为住宅, 价值时点实际用途为住宅。估价对象设有他项权, 他项权利号: 1280002272, 他项权利人: 中国工商银行股份有限公司合肥寿春路支行。

### (二) 估价对象实物状况

估价对象实物状况一览表

房屋坐落	合肥市长丰县双墩镇新慧金水岸 A2 幢 808 室				
产权证号	1290010438	房地产权利人	张正华		
建筑面积(m <sup>2</sup> )	123.49	房屋用途	住宅	建成年代	2012 年
建筑结构	钢筋混凝土结构	建筑类型	高层	层次/总层数	8F/18F
用地性质	出让	土地用途	住宅	土地级别	/
土地开发程度	“六通一平”, 道路、供水、排水、供电、供气、通讯、场地平整。				
装饰装修	外墙为涂料和墙砖, 室内为毛坯。				
设施设备	供水、排水、供电、供气、通讯、照明等设施完备; 小区配套设施较完善。				
空间布局	三室二厅一厨二卫二阳台				
维护状况	从外观看维护保养情况较好。				
完损状况	从外观看结构构件、设备较齐全, 现状较好。				

### (三) 估价对象区位状况描述

温馨提示: 报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。

咨询电话: 0551-65605703



估价对象区位状况一览表

位置状况	坐落	合肥市长丰县双墩镇新慧金水岸 A2 幢 808 室住宅
	方位	合肥市长丰县双墩镇。
	与重要场所的距离	距合肥双凤开发区管委会距离约 10000 米
	临街(路)状况	东近双凤湖, 南近明王台路, 西近凤麟路。
	朝向	朝南
	楼层	8F/18F
	繁华程度描述	位于合肥市长丰县双墩镇区域内, 繁华程度一般。
交通状况	道路状况	估价对象西近凤麟路, 所临道路为主干道, 路况较好。
	出入可利用交通工具	附近有 521 路等公交车经过; 选用出租车出行较为便捷。
	交通管制情况	凤麟路为交通型主干道, 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, 小区内部也有停车位, 停车方便度较方便。
环环境况	自然环境	估价对象所在区域内环境整洁, 自然环境条件较好。主要污染源为道路路面过往车辆排放的汽车尾城气和噪音污染。
	人文环境	估价对象所属区域周边有奥青城、御湖城、恒大帝景等生活住宅小区, 整体人文环境较优。
	景观	元一高尔夫度假区、双凤湖景区。
外部配套设施	基础设施	在区域道路、供水、排水、供电、通讯等设施完备, 综合基础设施条件较完善, 设施较新, 且保管较完善, 保障率较高, 保障率在 95% 以上。
	公共服务设施	估价对象附近有幼儿园、石涧小学、中学、元一高尔夫度假区、超市等公共服务设施。
位置示意图		

### 五、价值时点

2017 年 5 月 17 日 (估价师完成对估价对象实地查勘之日)

#### 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：9252 元/平方米。

房地产评估总价=9252 元/平方米×123.49 平方米=114.25（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（2017 年 5 月 17 日）的评估结果为：

评估总价：RMB114.25 万元

大写（人民币）：壹佰壹拾肆万贰仟伍佰元整

单价：9252 元/m<sup>2</sup>



# 长丰县房屋产权信息

打印人: 杜学伟, 日期: 2017/4/25 14:18:27

产权证号	1290010438	证件号码	342422197807217641	登记日期	2012-05-22
房屋结构	钢筋混凝土结构	登记号	1204002509	原产权人	合肥新慧房地产开发有限公司
建筑面积	123.49	房屋层数	18	所在层	8
房屋坐落	长丰县双墩镇新慧·金水岸A2幢808室			产权总证号	
交易编号		产权来源	商品房	房屋用途	住宅
土地性质		交易金额	405937	土地证号	
共有情况	共有方式: ;		规划证号		
备注	查封情况合肥市包河区人民法院(2015)包民一初字第03820号, 于2015.10.16查封, 期限三年。				

## 他项权利摘要

登记号	他项权利号	他项权利人	权利种类	权利范围	权利价值	权利期限	注销日期
1206003177	1280002272	中国工商银行股份有限公司合肥寿春路支行	已购商品房抵押		324000	2010-04-10-2030-04-10	