



扫描二维码获取报告信息

# 房地产估价报告

皖建信评[2017]2422

估价项目名称：安徽省合肥市政务区西湖花苑柳浪苑3-1301室住宅  
用房市场价值评估

委托方：合肥市蜀山区人民法院

估价方：安徽建信房地产土地评估有限公司

估价人员：丁太顺、吴柱

估价作业日期：2017-9-26 - 2017-10-23

报告备案编号：1844249306135

可在皖房网报告查询平台查询真伪

报告日期:2017-10-23

## 致委托人函

合肥市蜀山区人民法院:

受贵单位委托,我对吴险峰位于安徽省合肥市政务区西湖花苑柳浪苑 3-1301 室的住宅用房(产权证号:合产 627019,建筑面积为 129.10 平方米)为在现状利用条件下的市场价值进行了评估,估价时点为 2017 年 09 月 29 日,估价目的为委托方办理案件提供房地产价值参考依据。

我公司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,运用市场比较法和收益法,在认真分析现有文件、资料的基础上,经过周密测算,并详细考虑了影响房地产价格的各种因素,最终确定估价对象在估价时点的市场价值为:

总 价:人民币 277.64 万元,  
大写人民币:贰佰捌拾叁万零捌佰元整,  
单 价:21506 元/m<sup>2</sup>。

估价结果应用的有效期限自本估价报告出具之日(2017 年 10 月 23 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》。

法定代表人(签章):



安徽建信房地产土地评估有限公司

2017 年 10 月 23 日



## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人:

委托人名称: 合肥市蜀山区人民法院  
 委托人地址: 合肥市蜀山经济开发区井岗路1000号  
 联系人: 杨沫  
 联系电话: 0551-65357752

### 二、估价机构:

估价机构: 安徽建信房地产土地评估有限公司  
 地 址: 合肥市亳州路135号天庆大厦1905室  
 法定代表人: 丁太顺  
 资质等级: 二级  
 证书编号: GA082001  
 联系人: 丁太顺  
 联系电话: 0551-65533098

### 三、估价对象

#### (一)、房地产权益状况

房屋所有权人	吴险峰				
房屋所有权证号	合产 627019				
房屋坐落	安徽省合肥市政务区西湖花苑柳浪苑 3-1301 室				
层次/总层数	13/18F	楼号或幢号	3 幢	房号及部位	1301 室
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	129.10	房屋用途	成套住宅		
房屋结构	钢混结构	建成年代	2009 年		

#### (二)、区域状况

四 至	北临习友路, 南临匡河路, 西近翡翠路, 东接怀宁路。
交通状况	附近有 140、516、13、105、129 路等公交通过, 交通便捷。
环境状况	自然环境和人文环境较好。
基础设施配套情况	四通一平。
公建配套情况	合肥市翠庭园小学、合肥市第五十中学新校(天鹅湖校区)、合肥市第八中学新校区、合肥水岸茗都幼儿园、合肥玉兰西湖花苑幼儿园、徽商银行、上海浦东发展银行、中国光大银行、中国建设银行、翠庭园社区卫生服务站、苏果超市、茗都生活超市、天天顺百货超市、佳佳洁超市、农贸市场等配套设施。

**(三)、土地基本状况:**

估价对象占用宗地平整，地势平坦，地质条件良好，景观状况较好。宗地四至为：北临习友路，南临匡河路，西近翡翠路，东接怀宁路。估价人员经现场勘察确定宗地所在区域基础设施已达到“五通一平”。

**(四)、建筑物基本状况**

估价对象	安徽省合肥市政务区西湖花苑柳浪苑3-1301室	规划用途	成套住宅	建筑面积 (平方米)	129.10
总层数	18	实际用途	成套住宅	房屋结构	钢混
所在层数	13	建筑年代	2009年		
装修状况	毛坯				
使用状况	估价对象目前处于空置状态。				
附属设施	水、电、宽带等。				

**四、估价目的**

为委托方办理案件提供房地产价值参考依据。

**五、估价时点**

2017年09月29日（估价时点为估价人员实地查勘之日）。

**六、价值定义**

本次估价所指价格是：估价对象在估价时点的公开市场价值。

**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、《房地产估价规范》；
- 6、《房地产估价术语标准》；
- 7、最高人民法院《对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》；
- 8、《安徽省高级人民法院关于规范司法鉴定对外委托程序的若干规定》；
- 9、《合肥市中级人民法院司法委托工作操作规程（试行）》；

收益法是预测估价对象的未来正常收益,选择适当的报酬率或资本化率、收益乘数将其折现到估价时点后累加,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

#### 十、估价结果

我公司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,运用市场比较法和收益法,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:

位于安徽省合肥市政务区西湖花苑柳浪苑 3-1301 室(建筑面积为 129.10 平方米)在估价时点的公开市场价值为:人民币 277.64 万元,大写(人民币)贰佰捌拾叁万零捌佰元整,单价为 21506 元/m<sup>2</sup>。

#### 十一、估价人员

本次注册房地产估价师 注册号

丁太顺 3420040137

吴柱 3420040134



#### 十二、估价作业日期:

2017 年 09 月 26 日至 2017 年 10 月 23 日

#### 十三、估价报告应用的有效期:

自估价报告出具之日起有效期为十二个月。

# 房屋所有权登记、转让审核表

凍

(17块 2259) 1/3

产权证号: 合产627019

限制

	登记号	2010161893	业务细类	商品房	区域	政务区
权利人情况	权利人	吴险峰			联系电话	000
	证件号码	341226198209204750			证件类型	身份证
	所属行业				户籍所在地	中国
	代理人	余小勇			单位性质	
	原权利人				联系电话	
	原产权证号				原登记号	
共有情况	共有情况					
	他项权情况					
	预售许可证号	20080252			预售备案号	
	共有情况				房屋性质	
备注	商品房					
限制情况	于2016年5月31日被蜀山法院查封三年					
房屋状况	房屋坐落	政务区西湖花苑柳浪苑3-1301				
	幢号	总层数	所在层	间/套数	间/套类别	幢数
	柳浪苑3	18	13	1	套	1301
	建筑结构	房屋规划用途		房屋类型	建筑面积	套内面积
	钢筋混凝土结构	成套住宅		住宅	129.10	107.53
	竣工日期	产别		支丘号		
	2009-08-17	私有房产		022		
	成交价	成交单价	成交日期		评估价	评估日期
	607,873.00 元	4,708.54	2008-06-22		.00	0000-00-00

2017.8.17





估价对象位置示意图

