

房地产估价报告

开诚房评（2017）第 09196 号

估价项目名称： 合肥市政务区习友路与徽毫路交叉口太
阳海岸花园 9 幢 8 层 807 室住宅用房房
地产市场价值评估

估价委托人： 合肥市蜀山区人民法院

房地产估价机构：安徽开诚房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：朱孟林 3420040162

徐 勇 4220050002

估价报告出具日期：二〇一七年十月十七日

致估价委托人函

合肥市蜀山区人民法院：

受贵院委托，秉着独立、公正、客观、科学的原则，依据贵院提供相关资料，我公司派估价师对合肥市政务区习友路与徽毫路交叉口太阳海岸花园9幢8层807室住宅用房(用途为住宅、建筑面积为108.62平方米)及于价值时点2017年10月11日在现状利用条件下的市场价值进行了评估，为委托方执行案件提供参考依据。

对估价中涉及到房地产权属、面积、结构等资料的真实客观性由贵院负责，我们的责任是依据贵院提供的资料，对估价对象进行现场查勘，并调查估价所需资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，采用比较法进行评估，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在价值类型和估价假设限制条件设定下于价值时点二〇一七年十月十一日的估价结果为：(币种：人民币，单价取整至个位、总价取整至百位)

房地产市场价值单价：19246元/平方米

房地产市场价值总价：209.05万元

大写金额：贰佰零玖万零伍佰元整。

估价结果明细

序号	《房地产权证》证号	产权人	坐落	设计用途	建筑面积(m ²)	市场总价(万元)	市场单价(元/m ²)
1	房权证合产字第8110083916号	朱丽华	合肥市政务区习友路与徽毫路交叉口太阳海岸花园9幢8层807室	成套住宅	108.62	209.05	19246

安徽开诚房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人签章

二〇一七年十月十七日

华丁
印叶

估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：合肥市蜀山区人民法院

(二) 房地产估价机构

单位名称：安徽开诚房地产土地评估咨询有限公司

住所：合肥市屯溪路538号华地大厦C座410室

法定代表人：丁叶华

房地产评估资格等级：一级

资质证书号：GA161001

联系人：杨荣

联系电话：0651-62820993

(三) 估价目的

委托方合肥市蜀山区人民法院因执行案件需要，特委托安徽开诚房地产土地评估咨询有限公司对合肥市政务区习友路与徽毫路交叉口太阳海岸花园9幢8层807室住宅用房为确定其市场价值进行评估。依据相关法律法规、估价规范和估价人员现场查勘、收集的相关资料对该房地产市场价值进行评估，为委托方执行案件提供价值参考依据。

(四) 估价对象

1、实物状况描述

房屋坐落	合肥市政务区习友路与徽毫路交叉口太阳海岸花园9幢8层807室		
建筑面积 (m ²)	108.62	结构	钢混
所在层/总层数	8/30	建成年代	2010年
规划用途	成套住宅	实际用途	住宅
朝向	南	层高	正常
装潢情况	中档装修，实木地板、石材地面、墙体壁纸，有独立院落、临湖。		

2、权益状况描述

(房地产权证)证号	房权证合产字第8110083916号	房地产权利人	朱丽华
产别	私有房产	共有情况	单独所有
设计用途	成套住宅	房地坐落	政务区习友路与徽毫路交叉口太阳

			海岸花园 9 幢 8 层 807 室
建筑面积 (m ²)	108.62 m ²	房屋总层数	30 层
所在层数	8 层	房号及部位	9 幢 8 层 807 室
建成年代	2010 年	房屋结构	钢混

3、区位状况描述

区 位 状 况	坐落位置	合肥市政务区习友路与徽毫路交叉口太阳海岸花园 9 幢 8 层 807 室		
	交通便捷度	公交线路	166 路、516 路等	区域主要道路 习友路、徽毫路、 匡河路
	基础设施 配套情况	六通一平(宗地红线外通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气、 及红线内场地平整)		
	公建 配套 情况	商场超市	世纪华联超市、好又多超市	
		医疗机构	翠庭园社区卫生站	
		教育机构	翠庭园小学、合肥市第八中学新区	
		文体娱乐	天鹅湖	
金融机构		华夏银行、兴业银行、光大银行等		
邮政通讯	邮政及普通快递均能到达, 电信、移动、联通信号均 覆盖, 且信号通畅			

4、市场背景分析

(1) 合肥市概况

①区域概况

合肥, 安徽省省会, 全省政治、经济、文化、商贸、交通和信息中心, 享有“包公故里、科教基地、滨湖新城”之美誉, 因东淝河与南淝河由此发源, 故曰“合肥”。合肥地处长江淮河之间, 巢湖之滨, 泛长三角区域西端; 通江达海, 承东启西, 贯通南北, 连接中原。合肥地处亚热带到暖温带的过渡区域, 年均降雨量约 1000 毫米, 年平均气温 15.7℃, 合肥市辖 庐阳区、瑶海区、蜀山区、包河区、巢湖市、肥西县、肥东县、长丰县、庐江县, 并赋予合肥高新技术产业开发区、合肥经济技术开发区、合肥新站综合试验区市级管理权限。

合肥市版图总面积 11445.1 平方公里 (含巢湖水面 770 平方公里), 截至 2015 年末, 下辖 4 个市辖区、4 个县, 代管 1 个县级市, 设有 4 个开发区, 全市常住人口 779 万人, 其中城镇人口 548.4 万人, 城镇化率 70.4%。合肥境内有丘陵岗地、低山残丘、低洼平原三种地貌, 以丘陵岗地为主; 属亚热带季风性湿润气候, 四季分明, 气候温和。

合肥作为全国重要的科教基地, 拥有中国科技大学等 30 多所高等院校、中国科学院合肥物质研究院等 200 多所科研机构、世界一流的合肥国家同步辐射实验室及全

国最大的直流脉冲机组。合肥建设成为全省最重要的经济增长极、华东和长江中下游地区重要的中心城市。它的经济总量占全省的比重达到 16% 以上，对周边地区辐射更深、带动更广，基本形成合肥经济圈。

②交通条件

公路：拥有 G206 国道，G312 国道，合肥绕城高速（G4001），京台高速（G3），沪陕高速（G40），沪蓉高速（G42），合安高速公路，合淮阜高速公路，合芜高速（G5011），是中国重要的公路枢纽。

铁路：合肥是中国重要的铁路交通节点城市之一，境内有沪汉蓉高铁、合福高铁、京九高铁、合杭高铁、合郑高铁、合蚌连高铁等多条高速铁路线穿越，另有合六城际铁路、合淮蚌城际铁路、合宁城际铁路、合芜城际铁路、合安城际铁路等线路规划建设中，合肥高速铁路“米”字形总体布局逐步形成，合肥高铁南站为多条高速铁路和城际铁路汇集的交通枢纽站。

民航：合肥新桥国际机场是中国 4E 级枢纽干线机场，位于合肥城区西北部高刘镇，距中心城区约 31.8 公里。机场总共分三期建设。一期工程航站楼面积为 10.85 万平方米，跑道长 3400 米，设计年旅客吞吐量为 1100 万人次。新桥国际机场服务于合肥以及淮南、六安、桐城等合肥都市圈城市，并辐射中国大部分地区。2015 年，新桥机场旅客吞吐量 661.3 万人次，比 2014 年增长 10.7%。

水运：合肥港，堆场面积 11 万平方米，办公面积 3768 平方米，仓库 8459 平方米，是中国 28 个内河主要港口之一，位于合肥南淝河畔，水路经南淝河、巢湖、裕溪河入长江，共 131 千米，航道等级为三、四级，可常年通航千吨级船舶。2015 年上半年，合肥港集装箱运装量完成 9.5 万标箱。

地铁：合肥地铁是合肥城市公共交通系统的重要组成部分。合肥轨道交通规划建设 15 条线路，总长 322.5 公里，其中市区线路 7 条，全长 215.3 公里；市域线 5 条（含 1 条机场专用线），全长 107.2 公里。远期中心城区城市轨道交通远期规划方案由 6 条城市轨道交通线路组成，共设置了 15 个轨道交通枢纽，全长 181.1 公里。截至 2017 年 2 月，合肥地铁 1 号线通车，2 号线、3 号线、4 号线、5 号线在建。

③公共服务体系

教育：城乡九年义务教育实现全免费、巩固率达到 99.8%，义务教育均衡发展成为全国先进；学前三年幼儿入园率达到 87%，高中阶段毛入学率达到 96%，学前教

国最大的直流脉冲机组。合肥建设成为全省最重要的经济增长极、华东和长江中下游地区重要的中心城市。它的经济总量占全省的比重达到 16% 以上，对周边地区辐射更深、带动更广，基本形成合肥经济圈。

②交通条件

公路：拥有 G206 国道，G312 国道，合肥绕城高速（G4001），京台高速（G3），沪陕高速（G40），沪蓉高速（G42），合安高速公路，合淮阜高速公路，合芜高速（G5011），是中国重要的公路枢纽。

铁路：合肥是中国重要的铁路交通节点城市之一，境内有沪汉蓉高铁、合福高铁、京九高铁、合杭高铁、合郑高铁、合蚌连高铁等多条高速铁路线穿越，另有合六城际铁路、合淮蚌城际铁路、合宁城际铁路、合芜城际铁路、合安城际铁路等线路规划建设，合肥高速铁路“米”字形总体布局逐步形成，合肥高铁南站为多条高速铁路和城际铁路汇集的交通枢纽站。

民航：合肥新桥国际机场是中国 4E 级枢纽干线机场，位于合肥城区西北部高刘镇，距中心城区约 31.8 公里。机场总共分三期建设。一期工程航站楼面积为 10.85 万平方米，跑道长 3400 米，设计年旅客吞吐量为 1100 万人次。新桥国际机场服务于合肥以及淮南、六安、桐城等合肥都市圈城市，并辐射中国大部分地区。2015 年，新桥机场旅客吞吐量 661.3 万人次，比 2014 年增长 10.7%。

水运：合肥港，堆场面积 11 万平方米，办公面积 3768 平方米，仓库 8459 平方米，是中国 28 个内河主要港口之一，位于合肥南淝河畔，水路经南淝河、巢湖、裕溪河入长江，共 131 千米，航道等级为三、四级，可常年通航千吨级船舶。2015 年上半年，合肥港集装箱运装量完成 9.5 万标箱。

地铁：合肥地铁是合肥城市公共交通系统的重要组成部分。合肥轨道交通规划建设 15 条线路，总长 322.5 公里，其中市区线路 7 条，全长 215.3 公里；市域线 5 条（含 1 条机场专用线），全长 107.2 公里。远期中心城区城市轨道交通远期规划方案由 6 条城市轨道交通线路组成，共设置了 15 个轨道交通枢纽，全长 181.1 公里。截至 2017 年 2 月，合肥地铁 1 号线通车，2 号线、3 号线、4 号线、5 号线在建。

③公共服务体系

教育：城乡九年义务教育实现全免费、巩固率达到 99.8%，义务教育均衡发展成为全国先进；学前三年幼儿入园率达到 87%，高中阶段毛入学率达到 96%，学前教

育改革、“两基”工作走在全国前列；进城务工人员随迁子女平等接受基础教育得到较好解决；职教基地建设初见规模。

劳动就业：扎实推进创建国家级创业型城市工作，创业就业政策逐步完善，推行农民工培训制度，五年新增城镇就业岗位 46.3 万个，动态消除城市“零就业”家庭，实现了由劳务输出向劳务输入的历史性转变。

社会保障：五项基本社会保险基本建立，实现城乡低保应保尽保和全面并轨。城乡社会救助体系基本形成。城乡居民养老保险、最低生活保障实现全覆盖。新型农村合作医疗参合率达到 98.9%，城市社区卫生服务网络覆盖率达到 90%以上。残疾人全部纳入最低生活保障。2016 年 12 月，人社部、财政部、卫计委起草的《决定草案》，拟将合肥等 12 地作为试点，实施生育保险基金并入职工基本医疗保险基金征缴和管理。两险合并之后，未来就是四险一金了。参加医疗保险的人可以享受到生育保险的待遇。

卫生：2015 年末，合肥市拥有医疗卫生机构（含村卫生室）2217 个，其中医院、卫生院 255 个，妇幼保健院（所、站）12 个，疾控中心和专科疾病防治机构 18 个，社区卫生服务机构 215 个。卫生机构床位数 4.35 万张，其中医院、卫生院床位 4.12 万张。专业卫生技术人员 4.79 万人，其中执业（助理）医师 1.77 万人，注册护士 2.24 万人。每千人拥有卫生技术人员 6.15 人，拥有医院、卫生院床位 5.29 张。婴儿死亡率 4.89%，产妇住院分娩率 100%。城市社区卫生机构覆盖率达 95%以上，城乡居民新农合参合率达 104.19%。

文化体育：合肥体育中心、广电中心、大剧院等一批重大文化体育设施建成并投入使用，城市社区普遍建有体育健身站（点），70%的农村建制村（社区）建有体育健身站（点）。公共博物馆、纪念馆、图书馆、科技馆等公共文化设施免费开放。广播电视综合覆盖率达到 100%，行政村广播通播率达到 99%。文化体制改革走在全国前列。

保障性住房：初步形成城镇住房保障政策体系，住房保障机制基本健全，覆盖面逐步扩大。累计投入住房保障资金 33 亿元，建设保障性住房 784 万平方米，惠及 97202 户中低收入住房困难家庭。

公共安全网络：应急管理机构 and 队伍普遍建立，总体应急预案统领下的专项和部门应急预案体系较为完备，县（市）、区、乡镇、街道、村居、各类学校和企业综

台预案全面建成,多种形式宣传和培训机制初步形成,构建了“横向到边、纵向到底”的应急管理网络。

(2) 合肥市房地产市场运行情况

① 2017年合肥土地市场情况分析

据星空地产研究院监控数据显示,2017年上半年合肥全市累计成交经营性用地62宗,环比2016年下半年的51宗增加了11宗,同比2016年上半年也增加了11宗;成交面积累计5856.3亩,环比2016年下半年增加了752.29亩,涨幅为14.74%,同比2016年上半年增加了1106.62亩,涨幅为23.30%;总揽金493.35亿元,环比2016年下半年下降14.67%,同比2016年上半年下降10.06%;成交均价约842.42万元/亩,环比2016年下半年下降了25.64%,同比2016年上半年下降27.05%。2017年上半年合肥土地成交数量环比、同比均有所增加,但成交均价及成交金额环比、同比均有所下降。

② 2017年合肥市住宅交易情况分析

2017年上半年(1月1日-6月30日)合肥楼市九区住宅共售10707套,同比下跌77.77%,整体降幅明显。

据合房网数据分析,2017年上半年同比2016年上半年房价涨幅达26.4%,上半年合肥九区房价相对往年涨幅明显,主要是自2016年上半年开始,合肥地区楼市疯涨的势头开始凸显,房价持续性走高,虽去年下半年限购限贷等调控措施出台,增速有所放缓,但从去年全年数据显示,合肥住房全年均价涨幅超过40%,居全国第一。高基数致使今年上半年房价高居不下,同时,2017年前期,市区土地市场供应减少,库存走低,住宅市场供应量低也是导致了合肥房地产市场价格走高的诱因。

截止2017年6月30日,合肥九区库存套数为20703套,其中,政务区库存529套最低,占总库存2.56%,蜀山区库存3139套,占总库存15.16%。

从2017年开始,合肥土地市场供应结构开始向市区周边区域偏移,市区土地供给减少。同时,市场供需也逐步由市区导向合肥周边价格较低区县,造成肥西,肥东,长丰等区县楼市火热,库存去化较快。而市区住宅库存由于“限购,限备”,及消费方向转移等因素,库存去化相对缓慢。尤其去年5月之后,合肥市为缓解市区用地紧张的情况,加大了居住土地出让力度,使原先出让用地在今年上半年开发兴建逐渐入市,导致市区库存增长趋势明显。截止2017年6月30日,合肥九区库存已升至20703套。同时,库存量的回升也保证了2017年下半年合肥房地产市场的平稳发展。

（五）价值时点

二〇一七年十月十一日。

（六）价值类型

根据房地产评估的技术规程和本次评估项目的具体要求，本次评估采用的是公开市场价值标准。估价结果中的房地产价值是指估价对象于价值时点 2017 年 10 月 11 日在现状利用条件下房地产的公开市场价值。

（七）估价依据

1. 国家法律

《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号）

《中华人民共和国城市房地产管理法》（2002 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）

《中华人民共和国土地管理法》（2002 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）

2. 技术标准

《房地产估价规范》【国标 GB/T 50291-2015】

《城镇土地估价规程》【国标 GB/T 18508-2014】

《房地产估价基本术语规范》【GB/T50899-2013】

3. 估价委托人提供的相关资料

4. 房地产估价师掌握的有关资料以及实地查勘所获取的资料。

（八）估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。首先，房地产估价师不应受任何组织或个人的非法干预，完全凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价；其次，房地产估价师不应带着自己的好恶、情感和偏见，完全从客观实际出发，反映事物的本来面目；第三，房地产估价师在估价中应当公平正直，不偏袒相关当事人中的任何一方。我公司在本

次估价中与当事各方均无利害关系,完全在客观、公正的立场上作出相关判断及估价,符合独立、客观、公正原则。

2. 合法原则

即以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提;

(1) 估价对象具有合法的房地产权证。

(2) 采用比较法估价时,估价对象的用途是合法的,符合城市规划限制的要求。

3. 最高最佳使用原则

最高最佳使用原则要求房地产估价结果是在估价对象最高最佳使用下的价值。最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行、经过充分合理的论证,能够使估价对象的价值达到最大化的一种可能的使用。

房地产估价之所以要遵守最高最佳使用原则,是因为在现实房地产经济活动中,每个房地产所有者都试图充分发挥其房地产的潜力,采用最高最佳使用方式,以取得最大经济利益。这一估价原则也是房地产利用竞争与优选的结果。因此房地产估价不仅要遵守合法原则,也要遵守最高最佳使用原则。

4. 替代原则

房地产价值遵循替代规律,某宗房地产的价值,受同类型具有替代可能的房地产价值所牵制。有相同使用价值、有替代可能的房地产之间会相互影响和竞争,使其价值相互牵制而趋于一致。

5. 价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性,这主要是考虑到资金的时间价值,在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以,在房地产估价时统一规定:如果一些款项的发生时点与价值时点不一致,应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性,这主要是考虑到房地产市场价值的波动性,同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价值。所以强调:估价结果是估价对象在价值时点的价值,不能将该估价结果作为估价对象在其他时点的价值。

(九) 估价方法

注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后,根据估价对象的特点和实际状况,采用比较法作为本次估价的基本方法,这是出于以下考虑:由于估价对象所在区域目前类似房地产交易情况较为活跃,注册房地产估价师调查获取

充足的交易案例，符合比较法的应用条件及适用范围。

1. 估价方法介绍

比较法：根据替代原则，将估价对象房地产与较近时期内已经发生了交易的类似房地产实例加以比较对照，并依据后者已知的成交价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出估价对象在价值时点的房地产价值水平。

2. 估价步骤

运用比较法求取估价对象在现状利用条件下的房地产市场价格。

(十) 估价结果



注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照评估估价程序，利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定在估价时点二〇一七年十月十一日的市场价值为：

估价结果汇总表

币种：人民币，单价取整至个位、总价取整至百位

估价方法		比较法
相关结果	测算结果	
	总价（万元）	209.05
	单价（元/m ² ）	19246
评估价值	总价（万元）	209.05
	单价（元/m ² ）	19246

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名或签章	签名日期
朱孟林	3420040162		朱孟林
徐勇	4220050002		徐勇

(十二) 实地查勘期

二〇一七年十月十一日

房屋登记簿

房屋编号: 8696234

所有权部分第 1 页

内容	序号	
业务宗号	1	
业务宗号	12488186	
所有权人	朱丽华	
身份证明号	342622197510260447	
户籍所在地		
共有情况	单独所有	
房屋取得方式	买卖	
房屋性质		
所有权证号	房权证合产字第 8110083916号	
登记时间	2013-07-03	
终审人/登簿人	王国堂 / 王国堂	/
注销业务宗号		
登记时间		
终审人/登簿人	/	/

017.8-22

附 记	<p style="text-align: center;">业务编号:12488186</p> <p style="text-align: center;">房屋编号:8696234</p> <p style="text-align: center;">申请人身份证件名称:居民身份证</p> <p style="text-align: center;">申请人身份证件号码:342622197510260447</p>
--------	---

房屋登记簿

房屋编号: 8696234

基本状况第 1 页

房屋坐落	政务区习友路与徽毫路交叉口太阳海岸花园9幢8层807							
地号		业务宗号		建筑物总层数	30			
土地性质		建筑面积	108.62m ²	规划用途	成套住宅			
国有土地使用权取得方式 (集体土地使用权类型)		套内建筑面积	m ²	房屋结构	钢筋混凝土结构			
土地使用年限		分摊共有面积	m ²	登记时间	2013-07-03			
土地证号		专有部分面积		终审人/登簿人	王国堂 / 王国堂			
基本状况登记已用纸页数	1							
房屋所有权 登记已用纸页数	1							
房屋他项权利 登记已用纸页数	1							
其他状况部分 登记已用纸页数	1	2						
附 记								

房屋登记簿

房屋序号: 8696234

他项权部分(现房抵押)第 1 页

内容	序号	1	2
业务宗号		12839381	39013434
一般抵押/最高额抵押		一般抵押	一般抵押
抵押权人		中国邮政储蓄银行股份有限公司合肥市分行	费春燕
抵押人/债务人		朱丽华 / 朱丽华	朱丽华 / 朱丽华
被担保主债权数额 (最高债权数额)		人民币505000元	1800000元
担保范围		全部	按合同约定
债务履行期限 (债权确定时间)		2013.7.10.-2033.7.10.	2016-5-31至2016-8-30
他项权证号		房合产他字第8210033242号	房合蜀他字第8240079749号
登记时间		2013-07-15	2016-06-01
终审人/登簿人		蔡德建 / 蔡德建	朱守宏 / 王跃进
业务宗号			
最高债权确定 事实和数额			
登记时间			
终审人/登簿人		/	/
抵押注销业务宗号		38982302	
登记时间		2016-05-30	
终审人/登簿人		朱守宏 / 王跃进	/
附 记		业务编号:12839381 房屋编号:8696234 债务人:朱丽华	业务编号:39013434 房屋编号:8696234 债务人:朱丽华

1385603796
同押

注: 他项权补、换证情况, 以及地役权登记在本附记栏中记载。

房屋登记簿

房屋序号: 8696234

其他部分(查封登记)第 2 页

内容	序号	
	3	
业务宗号		53465340
查封机关		合肥市蜀山区人民法院
查封文件		
查封文号		(2017)皖0104民初4146号
查封时间		2017-06-27
查封期限		2017-06-27至2020-06-26
登记时间		2017-07-03
终审人/登簿人		杜芳 / 杜芳 /
查封注销业务宗号		
解除查封文件		
解除查封文号		
解除查封时间		
登记时间		
终审人/登簿人		/ /
附 记		