



# 房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：博文房估字(2017) 第 4201 号

估价项目名称：[ ] 名下位于合肥市美菱大道 117 号(银燕小区)

6 号楼 304 室成套住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：合肥市瑶海区人民法院

房地产估价机构：博文房地产评估造价集团有限公司

注册房地产估价师：秦朋俊、注册号：3420140017

董宜波、注册号：3420160057

价值时点：2017 年 02 月 28 日

估价报告出具日期：2017 年 03 月 01 日

司法鉴定价格评估委托书号：合肥市瑶海区人民法院委托评估函

(2017) 皖 0102 执 297 号



## 致估价委托人函

合肥市瑶海区人民法院：

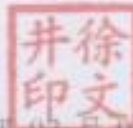
受贵院委托【合肥市瑶海区人民法院委托评估函（2017）皖0102执297号】，我公司依据国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013），《最高人民法院关于人民法院委托评估拍卖和变卖工作的若干规定》以及合肥市有关法律法规政策规定，对 [ ] 名下位于合肥市美菱大道117号（银燕小区）6号楼304室成套住宅用房房地产（建筑面积108.99m<sup>2</sup>）市场价值进行了评估，估价目的是为估价委托人执行案件提供价值参考依据。

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用比较法，在认真分析所掌握的资料并充分考虑估价对象价格影响因素的基础上，经过综合测算，最终确定估价对象于价值时点2017年02月28日的市场价值为房地产总价155.77万元，大写人民币壹佰伍拾伍万柒仟柒佰元整，房地产单价14292元/m<sup>2</sup>。

表1 估价对象评估结果一览表

房屋所有权证证号	房屋所有权人	房屋结构	所在层/总层数	规划用途	竣工日期(年)	建筑面积(m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)
合产076817	郑雷	混合	3/6F	成套住宅	2002	108.99	14292	155.77

法定代表人：



2017年05月01日



# 房地产司法鉴定估价结果报告

博文房估字(2017)第 4201 号

## 一、估价委托人

名称：合肥市瑶海区人民法院

## 二、估价机构

估价机构：博文房地产评估造价集团有限公司

地址：北京市西城区南线阁街 35 号京徐宾馆 1002 室

法定代表人：徐文井 资质等级：一级

证书编号：建房估证字[2015]025 号联系电话：025-84699032

传真：025-84715108 邮政编码：210005

网址：<http://www.bwjt-cn.com>

## 三、估价目的

为估价委托人执行案件提供价值参考依据。

## 四、估价对象

### 1、估价对象范围

本次估价对象为 [ ] 位于合肥市美菱大道 117 号（银燕小区）6 号楼 304 室住宅用房及其占用范围内土地使用权，建筑面积 108.99m<sup>2</sup>。

### 2、估价对象实物状况

#### 2.1 土地实物状况描述与分析

估价对象所处宗地位于合肥市美菱大道 117 号（银燕小区）6 号楼 304 室，东临徽州大道，南临南二环路，北临水阳江路。宗地地势平坦，形状较规则，实际开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气），宗地内“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气）及场地平整。

#### 2.2 建筑物实物状况描述与分析

估价对象位于合肥市美菱大道 117 号（银燕小区）6 号楼 304 室，建筑面积为 108.99 m<sup>2</sup>。所在建筑物共 6 层，估价对象位于第 3 层，混



# 房地产司法鉴定估价技术报告

博文房估字(2017)第4201号

## 一、区位状况描述与分析

### 1.位置

合肥，安徽省省会，位于中国中部（北纬32°、东经117°），长江淮河之间、巢湖之滨，通过南淝河通江达海，具有承东启西、接连中原、贯通南北的重要区位优势，是全省政治、经济、文化、信息、金融和商贸中心，也是全国重要的科研教育基地，国家级皖江城市带承接产业转移示范区的核心城市。

合肥市现辖肥东、肥西、长丰、庐江4个县，巢湖市，瑶海、庐阳、蜀山、包河4大老城区和政务、滨湖、新站、高新、经开5个新区。

估价对象坐落于合肥市美菱大道117号（银燕小区）6号楼304室，周边有科大花园东苑、菱水苑、银杏苑、江汽一村等生活住宅小区。

### 2.交通状况

估价对象所在区域内有水阳江路、徽州大道等城市主、次干道，道路通达状况较好。区域内有60、135、235路公交线路通过，交通较为便捷。

### 3.基础设施状况

#### 3.1 供水

估价对象所在区域由合肥市自来水厂供水，供水保证率可达99%，供水状况优。

#### 3.2 排水

估价对象所在区域排水体系为雨污分排，排水状况优。

#### 3.3 供电

估价对象所在区域由合肥市供电局供电，电网建设较为完善，供电保证率可达到99%，供电状况优。



### 3.4 通讯

估价对象所在区域属合肥市电信局市话服务范围，通讯状况优。

### 3.5 通气

估价对象所在区域由合肥燃气公司供气，供气状况优。

## 4. 公用设施状况

估价对象所在区域内有医院、学校、超市、银行等公用设施，区域内公用设施配套状况较优。

## 5. 环境状况

估价对象所在区域住宅建筑式样一般，成新度一般；居民文化程度较高，生活方式较现代，人文环境较优；所在区域无明显的水、气、声污染，综合环境质量较优。

## 6. 城市规划限制

估价对象所在区域主要以住宅用地为主，规划对估价对象利用类型及利用强度有一定限制。

## 二、实物状况描述与分析

### 1. 土地实物状况描述与分析

估价对象所处宗地位于合肥市美菱大道117号（银燕小区）6号楼304室，东临徽州大道，南临南二环路，北临水阳江路。宗地地势平坦，形状较规则，实际开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气），宗地内“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气）及场地平整。

### 2. 建筑物实物状况描述与分析

估价对象位于合肥市美菱大道117号（银燕小区）6号楼304室，建筑面积为108.99 m<sup>2</sup>。所在建筑物共6层，估价对象位于第3层，混合结构，正常层高，简单装修。估价对象所在单元设有楼梯，具备供水、供电及卫生洁具设备，通电话、有线电视、管道煤气，排水通畅，设施设备能满足生活需要。据注册房地产估价师实地查勘，估价对象



房屋维护状况较好，成新度较高。

### 3、估价对象登记状况

表3 估价对象登记状况一览表

房屋所有权证 证号	房屋所有 权人	房屋结 构	所在层/总 层数	规划用 途	竣工日期 (年)	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
合产 076817	郑雷	混合	3/6F	成套住 宅	2002	108.99

## 三、权益状况描述与分析

### 1.土地使用权状况

估价委托人未提供《国有土地使用证》相关资料，本次估价不再对估价对象土地使用权状况进行描述。

### 2.房屋所有权状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权登记、转让审核表》，确定房屋所有权人为郑雷。

### 3.房屋他项权状况

估价委托人未提供房地产他项权状况相关资料，本次评估不对其进行描述。

## 四、市场背景描述与分析

2016年二手房方面，数据显示，70个大中城市二手房价格环比上涨城市有37个，最高涨幅为5.7%，其中，合肥二手房住宅价格环比上涨1.3%，相比去年12月份涨幅扩大。具体看来，上个月，合肥90平米及以下和90~144平米户型环比上涨1.5%，144平米以上户型环比上涨1.7%。而去年12月份该三类户型上涨幅度分别为0.7%、0.7%和0.1%。

从政策环境看，2016年包括货币政策、财政政策的宽松程度在继续，这对于房价的上涨可能会有推动的作用。尤其是在市场交易持续火热的态势下，2016年合肥楼市或整体向好，房价分化将较为严重，销量也将有不尽相同的阶段性表现。



见下表：

表 4 因素条件比较表

比较因素		估价对象	实例一	实例二	实例三
项目名称		银燕小区	银燕小区	银燕小区	银燕小区
单价(元/m <sup>2</sup> )		待定	14347	14782	15000
交易情况		正常	正常	正常	正常
建筑面积(m <sup>2</sup> )		108.99	115	110	115
用途		成套住宅	成套住宅	成套住宅	成套住宅
交易日期		2017.2	2017.1	2017.2	2017.1
交易方式		司法鉴定	挂牌	挂牌	挂牌
区 位 状 况	距市中心距离	8Km	8Km	8Km	8Km
	区域繁华程度	较优	较优	较优	较优
	道路通达度	较优	较优	较优	较优
	交通便利度	较优	较优	较优	较优
	基础设施完善度	较优	较优	较优	较优
	公用设施完备度	较优	较优	较优	较优
	环境质量优劣度	较优	较优	较优	较优
	学区	在市重点 学区	在市重点 学区	在市重点 学区	在市重点 学区
实 物	小区环境	较优	较优	较优	较优
	层次	3/6F	低层	高层	低层



状 况	户型	较优	较优	较优	较优
	朝向	南北	南	南北	南北
	建筑结构	混合	混合	混合	混合
	装修情况	简单装修	精装修	精装修	精装修
	物业状况	较好	较好	较好	较好
	成新	八五成	八五成	八五成	八五成

### 3.编制比较因素条件指数表

本次评估运用比较法时所选择的区位状况、实物状况，在编制比较因素指数时，由估价师根据市场交易情况，确定本次运用比较法评估时所选择的相应的比较因素指数编制依据。

#### 3.1 交易情况

选取案例交易情况均为正常交易，故不进行交易情况修正。

#### 3.2 建筑面积

建筑面积分适中、较适中、一般、较不适中、不适中五个等级，相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$

#### 3.3 用途

本次评估估价对象与比较案例用途均为成套住宅，故不需进行用途修正。

#### 3.4 交易日期

本次评估比较案例交易时间均为价值时点近期的挂牌案例，故不进行交易日期修正。

#### 3.5 交易方式

选取案例价格为网上报价，考虑到实际成交过程中双方议价的因素，实际成交价格变动约为报价的1-3%，根据估价对象的实际情况，本次进行2%的修正。







# 房屋所有权登记、转让审核表

1/3

产权证号:	合产076817	限制
登记号	2004016881	业务细类
权利人		买卖
证件号码		区域
所属行业		联系电话
代理人		证件类别
原权利人	中国东方航空股份有限公司安徽分公司	户籍所在地
证件号码		单位性质
原产权证号	合产字第043123号	联系电话
		证件类别
		原登记号

共有  
情况  
抵押  
情况

预售许可编号		预售备案号
共有情况		房屋性质
买卖合产字第043123号		买卖

2014年1月21日被合肥市包河区人民法院查封两年

查封  
情况

房屋坐落 芙蓉大道117号(银燕小区)						
栋号	总层数	所在层	间/套数	间/套类别	幢数	室号/部位
6号楼	6	3	1	套		304
建筑结构		房屋规划用途		房屋类型	建筑面积	套内面积
混合结构		成套住宅		住宅	108.99	.00
竣工日期		产别			支丘号	
2002-01-01		私有房产			4612-6	
成交价		成交单价	成交日期	评估价	评估日期	
131,737.22 元		.00	0000-00-00	.00	0000-00-00	

查封  
情况