

## 致委托方函

# 房地产估价报告

估价项目：合肥市滨湖新区滨湖欣园9幢201室住宅房地产

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S0151号

估价报告出具日期：二〇一七年六月二日

## 致 委 托 方 函

合肥市包河区人民法院：

受贵院委托，我对位于合肥市滨湖新区滨湖欣园9幢201室住宅房地产（权利人：唐永员，用途：住宅，建筑面积100m<sup>2</sup>）于价值时点2017年4月19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滨湖新区滨湖欣园9幢201室住宅房地产在价值时点2017年4月19日的估价结果如下：评估总价：RMB121.87万元，大写（人民币）：壹佰贰拾壹万捌仟柒佰元整，评估单价12187元/平方米。

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6月1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

二〇一七年六月二日



## 注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

- 1、估价师在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是估价师自己公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、本公司及本次参与评估的房地产估价人员与房地产当事人没有利害关系。
- 4、估价师依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）进行分析，形成意见和结论，撰写本评估报告。
- 5、我们已派估价师沙强于2017年4月19日对估价对象作了实地查勘，并做好实地查看记录，拍摄了反映房屋外观及室内的影像资料，并对查勘的客观性、真实性、公正性负责，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其区位、外观、房型，对其结构、装修等情况未作查验，对估价对象的面积也未作实际丈量。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
- 6、没有人对本估价报告提供专业帮助。
- 7、本估价报告由安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司负责解释。
- 8、本报告估价结果仅为委托方在本次估价目的下使用，不得作其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式对外公开发表。
- 9、本报告附件是本报告的重要组成部分，使用本报告时请仔细阅读附件。本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失，本估价机构和估价师不承担任何法律责任。

本次注册房地产估价师

注册号

签字

张文全

3420120004



沙强

3420150048



二〇一七年六月二日

# 房地产估价结果报告

皖天源[2017]房估字第 S0151 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: 韩法官

联系电话: 0551-66026708

## 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滨湖新区滨湖欣园 9 幢 201 室住宅房地产, 权利人: 唐永员, , 建筑面积为 100 m<sup>2</sup>, 总层数 33 层, 所在层第 2 层, 规划用途为住宅。

### (二) 估价对象实物状况

估价对象实物状况一览表

房屋坐落	合肥市滨湖新区滨湖欣园 9 幢 201 室住宅房地产				
建筑面积(m <sup>2</sup> )	100	房屋用途	住宅	建成年代	2014 年
建筑结构	钢筋混凝土结构	建筑类型	高层	层次/总层数	2F/33F
用地性质	/	土地用途	住宅	土地级别	三级
土地开发程度	“五通一平”, 道路、供水、排水、供电、通讯、场地平整。				
装饰装修	外墙为涂料, 内墙为乳胶漆和墙纸, 地面为木地板, 钢质入户门、塑钢窗, 为中装。				
设施设备	供水、排水、供电、通讯、照明、电梯等设施完备。				
空间布局	三室二厅一厨一卫。				
维护状况	维护保养情况较好。				
完损状况	结构构件、设备齐全, 现状较好。				

(三) 估价对象区位状况描述

估价对象区位状况一览表

位置状况	坐落	合肥市滨湖新区滨湖欣园9幢201室住宅房地产
	方位	位于合肥市滨湖新区。
	与重要场所的距离	距离合肥市要素大市场距离约4000米。
	临街(路)状况	东近四川路,南近杭州路,西近贵州路,北近方兴大道。
	朝向	朝南。
	楼层	所在层为2层,总层数为33层。
	繁华程度描述	繁华程度一般。
交通状况	道路状况	该估价对象东近四川路,北近方兴大道,所临道路路况较好。
	出入可利用交通工具	附近有62、530、531路等多路公交车经过,距公交车站点较近;选用出租车出行较为便捷。
	交通管制情况	方兴大道做为主干道路通行限制时速60公里/小时。
	停车方便程度	小区门口设有临时停车位,停车方便度较好。
环境状况	自然环境	估价对象所在区域内环境整治,道路两旁绿化率一般,主要污染源为道路路面过往车辆排放的汽车尾气和噪音污染,自然环境条件一般。
	人文环境	估价对象所属区域周边有旭辉御府、中铁滨湖名邸、保利拉菲公馆等住宅小区,整体人文环境较好。
	景观	估价对象所在区域景观一般。
外部配套设施	基础设施	估价对象所在区域道路、供水、排水、供电、通讯、有线电视等设施完备,综合基础设施条件较完善,保障率较高,保障率在95%以上。
	公共服务设施	估价对象附近有合肥师范附小四小、四十六中南校区、菜市场等公共服务设施。
位置示意图		

五、价值时点

2017年4月19日(估价师现场勘验日)

温馨提示:报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。  
65605703

咨询电话:0551—

## 房地产估价技术报告

### 一、权益状况描述与分析

本次评估的估价对象合肥市滨湖新区滨湖欣园 9 幢 201 室住宅房地产，权利人：唐永员，产权证号：房权证合产字第 8110168130 号，建筑面积为 100 m<sup>2</sup>，总层数 33 层，所在层第 2 层，规划用途为住宅。

估价对象属于合肥市滨湖新区房屋拆迁安置房，权益明晰，尚未办理《房地产权证》或《不动产权证书》。估价对象虽未办理权属证书，但对估价对象使用无不良影响，不影响其使用。

### 二、实物状况描述与分析

估价对象实物状况一览表

房屋坐落	合肥市滨湖新区滨湖欣园 9 幢 201 室住宅房地产				
建筑面积(m <sup>2</sup> )	100	房屋用途	住宅	建成年代	2014 年
建筑结构	钢筋混凝土	建筑类型	高层	层次/ 总层数	2F/33F
用地性质	/	土地用途	住宅	土地级别	三级
土地开发程度	“五通一平”，道路、供水、排水、供电、通讯、场地平整。				
装饰装修	外墙为涂料，内墙为乳胶漆和墙纸，地面为木地板，钢质入户门、塑钢窗，为中装。				
设施设备	供水、排水、供电、通讯、照明、电梯等设施完备。				
空间布局	三室二厅一厨一卫。				
维护状况	维护保养情况较好。				
完损状况	结构构件、设备齐全，现状较好。				
实物状况分析	估价对象面积适中，楼层较低，较适宜居住，用途符合规划，设施设备较完好，维护状况好，现场勘查成新度较新。所占土地宗地形状较规则，实际开发程度为“六通一平”。估价人员经分析认为上述因素对估价对象实物状况房地产价值的保值增值有一定作用。				

### 三、区位状况描述与分析

估价对象区位状况一览表

位置 状况	坐落	合肥市滨湖新区滨湖欣园9幢201室住宅房地产
	方位	位于合肥市滨湖新区。
	与重要场所的距离	距离合肥市要素大市场距离约4000米。
	临街(路)状况	东近四川路,南近杭州路,西近贵州路,北近方兴大道。
	朝向	朝南。
	楼层	所在层为2层,总层数为33层。
	繁华程度描述	繁华程度一般。
交通 状况	道路状况	该估价对象东近四川路,北近方兴大道,所临道路路况较好。
	出入可利用交通工具	附近有62、530、531路等多路公交车经过,距公交车站较近;选用出租车出行较为便捷。
	交通管制情况	方兴大道做为主干道路通行限制时速60公里/小时。
	停车方便程度	小区门口设有临时停车位,停车方便度较好。
环境况	自然环境	估价对象所在区域区域内环境整洁,道路两旁绿化率一般,主要污染源为道路路面过往车辆排放的汽车尾气和噪音污染,自然环境条件一般。
	人文环境	估价对象所属区域周边有旭辉御府、中铁滨湖名邸、保利拉菲公馆等住宅小区,整体人文环境较好。
	景观	估价对象所在区域景观一般。
外部 配套 设施	基础设施	估价对象所在区域道路,供水、排水、供电、通讯、有线电视等设施完备,综合基础设施条件较完善,保障率较高,保障率在95%以上。
	公共服务设施	估价对象附近有合肥师范附小四小、四十六中南校区、菜市场等公共服务设施。
区位状况分析		综上所述,估价对象为住宅用途房地产,所处地理位置较好,交通便捷,居民出行方便,附近自然环境、景观状况较好,空气质量较好,噪音污染一般,各种基础设施和公共设施较齐全,随着城市的发展,估价对象房地产价值将有一定的升值空间。

#### 四、市场背景分析

##### 1. 地区经济发展状况

2016年年末全市常住人口779万人,常住人口城镇化率70.4%。初步核算,全市2016年生产总值6200亿元、增长10%左右;财政收入完成1114.1亿元、增长11.4%;规模以上工业总产值首次突破万亿大关;固定资产投资超过6500亿元。城镇、农村居民人均可支配收入分别达到34800元、17200元,分别增长9%和9.5%;全市民生支出705.6亿元,占财政支出82.1%。新增上市企业3家、新三板挂牌企业43家,直接融资2300亿元左右、增长30%以上。全年大建设新建、续建工程798项,完成投资421.1亿元、增长13.2%。合宁高铁等纳入国家中长期铁路规划,商合杭合肥段全面施工,合

温馨提示:报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。

65605703

咨询电话:0551-