

# 房 地 产 估 价 报 告

皖中房估字（2017）B1200 号

估 价 项 目：合肥市滨湖世纪城振徽苑 20-1405 成套住宅

委 托 方：合肥市蜀山区人民法院

估 价 单 位：安徽中建世纪兴房地产土地评估有限公司

估 价 人 员：王刚 张振刚 徐德军

估 价 作 业 日 期：2017 年 9 月 14 日 至 9 月 20 日

## 致 委 托 方 函

合肥市蜀山区人民法院：

我公司接受贵方的委托，秉着独立、公正、客观、科学的原则，依据贵方提供的  
相关资料，对位于合肥市滨湖世纪城振徽苑 20-1405 成套住宅进行房地产市场价值评  
估。我公司是依据贵方提供的资料以客观公正的立场和科学的估价方法及规范的评估  
程序，对估价对象的市场价值进行评估。

估价人员经过现场勘查，结合贵方提供的相关资料，估价对象于价值时点权益状  
况如下：

产权证号	产权人	坐落	结构	层次/ 总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建成年 代(年)	用途
合产 110047356	朱传福、 高奇	滨湖世纪城振徽苑 20-1405	钢混	14/28	118.45	2009	成套 住宅

(备注：房屋产权信息由委托方提供的《房屋所有权登记、转让审核表》等资料  
为准，如有变动，最终以合法证载信息为准。)

根据本估价对象的特点及评估目的，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，  
经过反复研究，考虑到估价对象是成套住宅，目前合肥房地产市场类似本估价对象的  
房地产交易比较活跃，可比实例较多，故采用比较法对估价对象的市场价值进行估价。

本次估价的目的是为法院诉讼案件提供房地产市场价值参考。价值时点取定为  
2017年8月7日。估价对象于价值时点可实现的市场价值单价为：¥16080 元/M<sup>2</sup>，  
总价为：¥1904676 元，人民币大写：壹佰玖拾万零肆仟陆佰柒拾陆元整（货币种类：  
人民币）。

估价结论见结果报告。

安徽中建世纪兴房地产土地评估有限公司 (签章)

法定代表人：

2017年9月20日

# 房地产估价结果报告

皖中房估结字(2017)B1200号

## 一、估价委托方

合肥市蜀山区人民法院

## 二、估价机构

机构名称: 安徽中建世纪兴房地产土地评估有限公司

法定代表人: 王刚

单位地址: 安徽省合肥市高新区科学大道107号天贸大厦10楼

资质等级: 一级房地产估价机构资格

资格证书编号: GA141002

有效期限: 二零一四年十月十日至二零一七年十月九日

联系电话: 0551-64666338

## 三、估价对象

合肥市滨湖世纪城振徽苑20-1405成套住宅

### (一) 房产登记状况

产权证号	产权人	坐落	结构	层次/ 总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建成年 代(年)	用途
合产110047356	朱传福、 高奇	滨湖世纪城振徽苑 20-1405	钢混	14/28	118.45	2009	成套 住宅

(备注: 房屋产权信息由委托方提供的《房屋所有权登记、转让审核表》等资料为准, 如有变动, 最终以合法证载信息为准。)

### (二) 区域状况

所处地段	东临天山路, 南临紫云路, 西临广西路, 北临福州路
自然人文环境质量	区域自然人文环境质量良好
基础设施配套情况	六通一平
交通状况	附近有26、65、68等多路公交车路线经过
周边情况	附近有临滨苑、徽贵院、徽杰苑、徽昌苑、世纪金源购物中心、合肥市滨湖医院等

### (三) 房屋概况

ADD: 安徽省合肥市高新区科学大道107号天贸大厦10楼  
FAX: 0551-64666338

TEL: 0551-64682322

结构形式	钢混结构	建筑类型	高层
外墙装饰	涂料、墙面砖	内墙装饰	涂料
地面装修	木地板	顶棚装饰	涂料
门 窗	防盗门、彩铝窗		层高 正常层高
设备设施状况	较完备		
估价对象经现场勘查，目前实际用途为住宅。该房产建成年代较近，但使用及维护状况较好，维修保养程度较好，整体观感较好。			

**四、估价目的：**为法院诉讼案件提供房地产市场价值参考。

**五、价值时点：**本次评估价值时点依据委托方提供的评估委托书确定为2017年8月7日。

**六、价值定义：**为估价对象于估价基准日，采用公开价值标准而确定的客观合理价格。

**七、估价依据：**

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》；
- 3、委托方提供的评估委托书等相关资料；
- 4、估价人员现场查勘资料；
- 5、合肥房地产类似房产市场交易价格资料。

**八、估价原则：**

根据估价委托，结合估价对象的有关情况，遵循估价工作独立客观公正原则、合法原则，最高最佳使用原则，替代原则，价值时点原则。

**1、独立、客观、公正原则：**估价机构具有完全独立性，站在中立的立场上，不受外部干扰因素影响，从实际出发，评估出公平合理的价值。

**2、合法性原则：**即要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。

**3、最高最佳使用原则：**即以估价对象用于最高最佳使用为前提，最高最佳利用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，使估价对象价值最大的一种最可能利用。

**4、替代原则：**即在同一市场，具有相同使用价值的估价对象，应具有同一价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互

# 房地产估价技术报告

皖中房估技字（2017）B1200号

## 一、估价对象实物状况描述与分析

### 1、土地状况

估价对象位于合肥市滨湖世纪城振徽苑，东临天山路，南临紫云路，西临广西路，北临福州路，形状较规则，地势平坦，地基承载力强，基础配套设施完备，已达“六通一平”。

综上所述，估价对象四至界限清晰，面积适中，用途符合规划且为最佳用途，土地形状规则便于利用，地形为平原地，地势平坦，实际开发程度宗地红线外为“六通”宗地红线内场地平整。对估价对象房地产的价值有一定的增值作用。

### 2、建筑物状况

估价对象为合肥市滨湖世纪城振徽苑 20-1405 成套住宅，设计用途为成套住宅，建筑面积为 118.45 平方米，位于 14 层，总层数为 28 层，建筑结构为钢混，层高正常，2009 年建成，水、电等生活配套设施齐全。室内墙面和顶棚为涂料，地面铺木地板，门窗为防盗门、彩铝窗，外墙为涂料、墙面砖。

估价对象经现场勘查，建成年代较近，但使用及维护状况较好，维修保养程度较好，整体观感较好。

## 二、估价对象权益状况描述与分析

根据委托方提供的《房屋所有权登记、转让审核表》复印件等资料可知，房地产所有权人为朱传福、高奇，其法定用途为成套住宅，实际用途为住宅。估价对象目前有他项权，他项权利人为中行四牌楼支行。

## 三、估价对象区位状况描述与分析

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。

合肥是一座具有 2000 多年历史的古城,素有“三国故地、包拯家乡”之称。秦置合肥县,隋至明清时,合肥一直是庐州府治所,故又称“庐州”、又名“庐阳”。合肥自然环境优美,名胜古迹甚多。市区公园环城走,碧水绕城流,是全国著名的园林城市、卫生城市、优秀旅游城市、全国城市环境综合整治优秀城市,还是全国双拥模范和全国治安综合治理先进单位。

合肥市辖瑶海、庐阳、蜀山、包河 4 区和肥东、肥西、长丰 3 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。2011 年 8 月 22 日,巢湖市和庐江县正式融入合肥。如今合肥市辖四县、一市、四区及三个国家级开发区,土地面积达 1.14 万平方公里,常住人口达 745.7 万人。

本估价对象位于合肥市滨湖世纪城振徽苑 20-1405,东临天山路,南临紫云路,西临广西路,北临福州路,交通便捷,附近有临滨苑、徽贵院、徽杰苑、徽昌苑、世纪金源购物中心、合肥市滨湖医院以及银行、学校、超市、菜市等,生活配套设施完善,适宜居住。



#### 四、市场背景分析

##### 1、合肥市经济运行情况

ADD: 安徽省合肥市高新区科学大道 107 号天贸大厦 10 楼  
 FAX: 0551—64666338

TEL: 0551—64682322

# 房屋所有权登记、转让审核表

朱传福

1/3

产权证号: 合产110047356

限制

	登记号	2010111189	业务细类	商品房	区域	滨湖区
权利人情况	权利人	朱传福		联系电话		
	证件号码	34011119690611403x		证件类型	身份证	
	所属行业			户籍所在地	中国	
原权利人	代理人	吕丽莎		单位性质		
	原权利人	安徽世纪金源置业发展有限公司		联系电话		
	证件号码			证件类型		
	原产权证号			原登记号	2010106020	
	共有情况	朱传福、高奇				
	他项权情况					
	预售许可证号	20080682		预售备案号	0901004730	
	共有情况	共同共有		房屋性质		

备注

限制情况: 该户于2014.7.14日被合肥市蜀山区人民法院查封两年(于2016.6.28日续封三年),于2015年10月12日被庐阳法院轮候查封一年

房屋状况	房屋坐落 滨湖世纪城振徽苑20-1405							
	幢号	总层数	所在层	间/套数	间/套类别	幢数	室号/部位	
	20		14	1	套		1405	
	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		118.45	.00
	竣工日期		产别		支丘号			
	2009-11-04		私有房产					
	成交价	成交单价	成交日期	评估价	评估日期			
446,234.00 元	3,767.28	2008-11-21	.00	0000-00-00				

2016.08.



# 房地产他项权登记审批书

制表日期: 2016年08月18日

面积单位: 平方米

1/2

2009104911

入库

他项权利证号: 合产210032077

注销日期: 0000/00/00

债务人	朱传福			电话	
证件号码				证件类别	身份证
权利种类	抵押权	套数	1	用途	住宅
房屋现状	预售许可证(预购)			20080682	
他项权利人	中行四牌楼支行				
证件号码					
代理人	朱传福、高奇			证件类别	
				联系电话	
债权数额	310,000.00		元	评估值	.00
设定日期	0000-00-00	至	0000-00-00	约定期限	
附记	抵押人: 朱传福、高奇				

权利种类	房地产权证号	房地产坐落	抵押人	室号部位	建筑面积(平方米)	土地面积(平方米)
	合产110047356	滨湖世纪城振徽苑20-1405	朱传福		118.45	.00

税费计征情况				税费开单情况			
税(费)种	计征额	比率	金额	税(费)种	计征额	比率	金额
登记费	1.00	80.0	80.00				

