

房地产估价报告

估价报告编号：皖中信评字（2017）AS-167号

估价项目名称：巢湖市居巢区中庙街道碧桂园滨湖城湖光翠色苑一街55幢01室住宅用房市场价值评估

估价委托人：合肥市包河区人民法院

房地产估价机构：安徽中信房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：姓名：朱永飞 余秀梅
注册号：3420070015 3420140042

估价报告出具日：2017年9月8日

致 委 托 人 函

合肥市包河区人民法院：

受贵院委托，我公司对贵院受理的合肥 担保有限公司申请执行安徽 经济发展有限公司、曹 、童 担保追偿权纠纷一案中涉及的被执行人曹 、童 拥有的位于巢湖市居巢区中庙街道碧桂园滨湖城湖光翠色苑一街55幢01室住宅用房[产权证号：房地权证字第269500、房地权证字第269499号，建筑面积为195.98 m²]进行市场价值评估，价值时点为2017年8月17日，目的为法院执行案件提供价格参考依据。

我公司派出房地产估价师于2017年8月17日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，运用比较法，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，得出估价结果如下：

位于巢湖市居巢区中庙街道碧桂园滨湖城湖光翠色苑一街55幢01室住宅用房[建筑面积为195.98 m²]在价值时点的客观合理价格为：

总 价：¥259.99万元；

（大写人民币）：贰佰伍拾玖万玖仟玖佰元整；

单 价：13266元/m²；

估价结果应用有效期自本估价报告出具之日（2017年9月8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》。

此致

法定代表人（盖章）

伟胡
印朝

安徽中信房地产土地资产评估有限公司

2017年9月8日

房地产估价结果报告

皖中信评字(2017)AS-167号

一、估价委托人

名称: 合肥市包河区人民法院

联系人: 法官

地址: 合肥市包河区包河大道118号

联系电话: 189

二、估价机构

估价机构: 安徽中信房地产土地资产评估有限公司

地址: 合肥市潜山路与淠河路交口帝豪大厦15楼

法定代表人: 胡朝伟

机构等级: 国家壹级资质

资格证书号: 建房估证字[2013]108号

三、估价目的

为法院执行案件提供价格参考依据。

四、估价对象

估价对象范围及概况:

为巢湖市居巢区中庙街道碧桂园滨湖城湖光翠色苑一街55幢01室住宅用房(证载面积为195.98 m²), 本次评估不包含住宅用房装修费用及相关债权债务等。

(一) 房地产权益状况

(1) 房产登记状况及房屋概况

房屋所有权人	曹				
房屋所有权证号	房地权证字第269500号、房地权证字第269499号				
房屋坐落	巢湖市居巢区中庙街道碧桂园滨湖城湖光翠色苑一街55幢01室				
层次/总层数	1-2/2	楼号或幢号	55幢	房号及部位	01室
建筑面积(m ²)	195.98				
房屋用途	成套住宅	实际用途	住宅		

房屋结构	钢混	建成年代	2011年
------	----	------	-------

(2) 土地登记状况

土地使用权证号	/	土地使用权人	/
土地使用权类型	/	分摊土地面积(m ²)	/
用途	/	使用期限	/
位置	024县道以西、中庙街道客运站以北		
宗地开发程度	形状不规则,宗地红线内外已达六通		
备注	委托方未能提供估价对象《国有土地使用证》		

(二) 区位状况

交通便捷度	交通便捷度一般,附近无公交线路经过,区域主要道路有024县道,距主干道距离较近
自然人文环境质量	区域内有巢湖风景区、中庙小学、黄麓中学等,自然环境好,人文环境一般
基础设施配套情况	通路、通水、通电、通气、通讯
公建配套情况	周边有巢湖市中庙小学、巢湖市黄麓中学、巢湖市中庙碧桂园幼儿园、中庙街道社区卫生服务中心、合肥滨湖城碧桂园凤凰酒店等公建配套设施

用房(证

(三) 实物状况

结构形式	钢混	建筑类型	低层(别墅)
外墙装饰	涂料	内墙装饰	/
地面装饰	/	顶棚装饰	/
门窗	防盗门、彩铝窗		
设施设备状况	较完备		
其他	由于房屋产权人不予配合,未能进入室内勘查,其室内装修状况不能明确,故本次评估时,室内装修不予考虑		

五、价值时点

本次价值时点委托人未作特别要求,估价人员根据《房地产估价规范》规定,以估价人员现场勘查之日2017年8月17日作为本次估价对象的价值时点。

我公司派出房地产估价师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，运用比较法，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，得出估价结果如下：

位于巢湖市居巢区中庙街道碧桂园滨湖城湖光翠色苑一街 55 幢 01 室住宅用房 [建筑面积为 195.98 m²] 在价值时点的客观合理价格为：

总价：¥ 259.99 万元；

(大写人民币)：贰佰伍拾玖万玖仟玖佰元整；

单价：13266 元/m²；

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
朱永飞	3420070015		2017 年 9 月 8 日
余秀梅	3420140042		2017 年 9 月 8 日

十二、实地查勘期

2017 年 8 月 17 日

十三、估价作业日期

2017 年 8 月 7 日至 2017 年 9 月 8 日

十四、估价报告应用有效期

根据合肥市当前房地产市场价格的变化程度，本房地产估价报告使用期限不应超过一年，估价报告使用期限自报告出具日即 2017 年 9 月 8 日起计算。

十五、注意事项

- 1、本报告未考虑估价对象的市场风险、预期风险；
- 2、本报告各附件与报告书具有同等效力，不可分割对待；
- 3、本次估价对象的估价值为“房地合一”价格，不包含室内装修费用；
- 4、本次评估结论仅为法院执行案件提供价格参考，实施变现时，但应按照国家规定采用公开、透明的处置方式，最终由市场决定成交价格。

安徽中信房地产土地资产评估有限公司

2017 年 9 月 8 日

估价对象位置示意图



房地权证 字第 269499 号

房地产权利人					
共有情况		共同共有			
房地坐落		巢湖市居巢区中庙街道碧桂园滨湖城湖岸翠色第一街55幢01			
登记时间		2012年07月12日			
房屋性质					
规划用途		住宅			
房屋状况	总层数	房屋结构	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	2	钢混	195.98	189.16	
土地状况	地号	土地使用权取得方式		土地使用年限	
	008 001577	有偿(出让)		至 止	

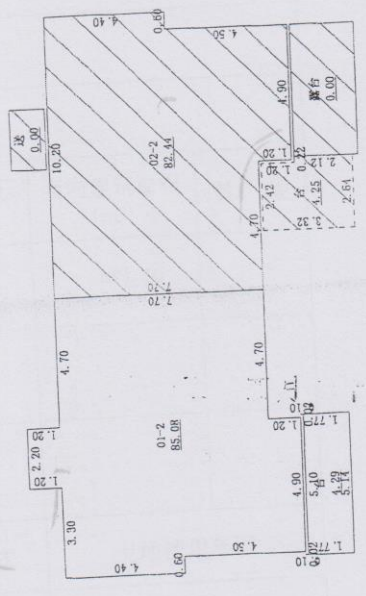
附
记

房屋分户平面图



结构	钢筋混凝土	套内建筑面积, m ²	89.374
层数	2	共有分摊面积, m ²	3.224
层次	2层	建筑面积, m ²	92.60

区中庙街道碧桂园滨湖城湖光翠苑一街



2010年07月14日

房屋编号:1046067

房屋编号:152887

房屋用途类型:有偿(出让)

房屋性质:私有房产

房屋所有人	房屋所有权证号	共有份额
	巢湖市房权证字第269499号	共同共有
	巢湖市房权证字第269500号	共同共有



房屋编号:1046067

房屋编号:152887

房屋使用类型:有楼(出让)

房屋性质:私有房产

房屋所有人	房屋所有权证号	共有份额
	巢湖市房权证字第269499号	共同共有
	巢湖市房权证字第269500号	共同共有

