

房地产估价报告

项目名称：政务区国际花都郁金香苑 12-1-1002 房地产市场价值评估

估价委托人：合肥市瑶海区人民法院

估价机构：安徽中恒房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：孔北国 程道传

估价出具日期：2017 年 7 月 21 日

估价报告编号：皖中恒估字（2017）第 1257 号

致估价委托人函

合肥市瑶海区人民法院：

受贵方的委托，我公司对贵方提供的位于政务区国际花都郁金香 12-1-1002 房地产（以下简称估价对象）的市场价值进行评估。

估价目的：为委托方确定此房地产市场价格提供价格参考依据而进行评估。

估价对象：估价对象为住宅用房，坐落于政务区国际花都郁金香 12-1-1002，产权证号为：房地权证合产字第 625853 号，房屋权利人为徐慧；建筑面积依据委托方提供的资料为 127.45m²。房屋总层数为 10 层，估价对象所在层数为 10 层。土地证记载用途为住宅，实际用途为住宅，钢筋混凝土，建于 2004 年。

价值时点：2017 年 7 月 11 日（现场查勘之日）

价值类型：为估价对象在现状利用情况下的市场价值。

估价方法：比较法和收益法

估价结果：我们对估价对象现场进行了实地勘察，并查询、收集、调查评估所需的相关文件、资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照法定评估工作程序，运用适宜的评估方法，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，估价对象在满足本次估价的全部假设和限制条件下的估价结果为：

总 价：人民币 2243120（元）

单 价：17600（元）

大写（人民币）：贰佰贰拾肆万叁仟壹佰贰拾元整。

特别提示：本估价报告结果仅为委托方提供估价对象的市场价格提供参考依据，不得做其它用途。凡因委托人使用估价报告不当引起后果，估价机构和估价人员不承担相应责任。

估价机构全称：安徽中恒房地产土地评估有限公司

估价机构公章：

法定代表人签名：



二〇一七年七月二十一日



估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：合肥市瑶海区人民法院

二、估价机构

单位名称：安徽中恒房地产土地评估有限公司

单位地址：合肥市包河区徽州大道东方广场 4#609 室

法定代表人：程道传

资质等级：贰级

资格证书号：AHJSGJA1620001

三、估价目的

本报告估价目的是为委托方确定此房地产市场价格提供价格参考依据而进行评
估。

四、估价对象

1、估价对象范围：估价对象房地产（包含分摊土地使用权）的市场价值。

2、估价对象基本状况

①估价对象为政务区国际花都郁金香苑 12-1-1002 房地产。

② 估价对象四至：东临亚华新城邦锦园；南至南二环路；西至石台路；北至佛
子岭路。

③ 建筑物基本状况：

项目	估价对象
建筑结构	钢混结构
外墙装饰	因无法进入室内，装修情况不明。
内墙装饰	
地面装饰	
顶棚装饰	
门窗	
设备设施状况	
楼层	10/10
建筑面积	127.45m ²
建筑年代	2004 年
维护保养	维护保养一般

④土地基本状况

委托方未提供国有土地使用证

估价对象	所有权人 (共有人)	房产 证号	房屋坐 落幢号、 房号	结构	竣工 日期	建筑面积 (平方 米)	证载用途/ 实际用途	所在层数/ 房屋总层数
政务区国际 花都郁金香 12-1-1002	徐慧	房地权 证合产 字第 625853 号	政务区 国际花 都郁金 苑 12-1-100 2	钢混	2004	127.45	住宅/住宅	10/10

⑥土地登记状况

委托方未提供国有土地使用证

五、价值时点

本次估价对象的价值时点为现场查勘之日，即为 2017 年 7 月 11 日。

六、价值类型

根据房地产评估的技术规程和项目的具体要求，本次评估采用的是公开市场价格标准，估价对象为产权方合法拥有，估价结果中的房地产价格是指估价对象于估价时点二〇一七年七月十一日的公开市场价格。

七、估价原则

1、独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2、合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3、价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4、替代原则

要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

5、最高最佳利用原则

房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用、包括最佳的用途、规模、档次等。要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况



估价技术报告

一、估价对象描述与分析

1、土地实物状况描述与分析

项目	估价对象
名称	政务区国际花都郁金苑 12-1-1002
四至	东临亚华新城邦锦园；南至南二环路；西至石台路；北至佛子岭路。
用途	住宅
形状	较规则
地形地势	平坦
开发程度	五通一平

根据委托方介绍及估价人员的实地查勘，该宗地形状较规则，地势较平坦，土地承载力较好，与周边土地利用方向一致。

2、建筑实物状况描述与分析

估价对象实物状况如下表：

项目	估价对象
名称	政务区国际花都郁金苑 12-1-1002
建筑面积（平方米）	127.45
现状用途	住宅
所在楼层/总楼层	10/10
建筑结构	钢混结构
外墙装饰	因无法进入室内装修情况不明。
内墙装饰	
地面装饰	
顶棚装饰	
门窗	
设备设施状况	
层高	3米
空间布局	房型规整，实用率一般，整体布局较好
建成时间	2004年
使用及维护保养、完损状况	维护一般

该建筑物外观设计、空间布局、设备设施及维修情况一般能满足其现状用途的要求。

