



扫描二维码关注安和评估+

房地产估价报告

估价项目名称：合肥市庐阳区四里河路与迎春路交口林海湾 2 幢

2802 室住宅用房的市場价值评估

估价委托人：合肥市中级人民法院

房地产估价机构：安徽安和房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：姓名 注册号

王玉山 3420040132

程 磊 3420180024

估价作业期：2020 年 12 月 28 日至 2021 年 1 月 5 日

估价报告出具日期：2021 年 1 月 5 日

估价报告编号：皖安和房地估报字[2021]第 0007 号



致估价委托人函

合肥市中级人民法院：

我公司于2020年12月28日接受贵方委托，对贵方在执行案件中涉及的位于合肥市庐阳区四里河路与迎春路交口林海湾2幢2802室住宅[建筑面积为105.80 m²，权利人为戎进（单独所有），《商品房买卖合同》网上备案合同编号：1612010307，规划用途为住宅]在现状利用条件下的市场价值进行评估，财产范围包括建筑物、室内装饰装修（含室内动产）、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

根据委托要求，本次估价目的为法院执行案件提供价格参考依据，价值类型为市场价值，价值时点为实地查勘日2020年12月29日。

我公司派出注册房地产估价师于2020年12月29日对估价对象现场进行了实地查勘，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：

在满足全部假设和限制条件下，位于合肥市庐阳区四里河路与迎春路交口林海湾2幢2802室住宅[建筑面积105.80 m²]在价值时点的市场价值为：

总 价：RMB 257.30 万元

大写人民币：贰佰伍拾柒万叁仟元整

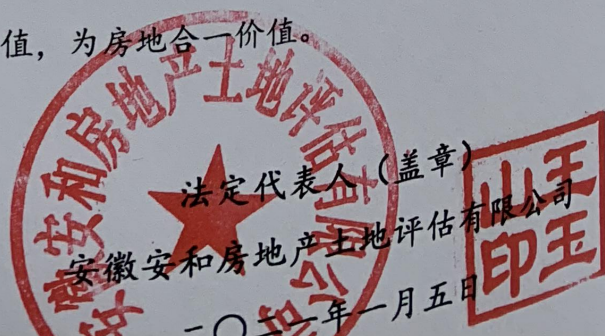
单 价：24319 元/平方米。

提示：1、本报告评估结果应用有效期为自报告出具之日起一年内有效，房地产市场发生重大变化时，应缩短有效期或重新估价。

2、报告使用方应关注报告的估价目的、价值类型及估价假设和限制条件，合理使用估价报告及估价结果。

3、本次评估价值包含土地及建筑物的价值，为房地合一价值。

此致



一、估价委托人

名称：合肥市中级人民法院

地址：合肥市政务文化新区怀宁路

二、房地产估价机构

机构名称：安徽安和房地产土地评估有限公司

法定代表人：王玉山

资质等级：一级

证书编号：GA171001

有效期限：2020年7月3日至2023年7月2日

统一社会信用代码：91340100686882959C

所在地址：合肥市蜀山区潜山路与望江西路交口

港汇广场A座2308室

三、估价对象

(一) 估价对象概况

1. 估价对象范围及权属状况

估价对象财产范围包括建筑物、室内装饰装修（含室内动产）、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2. 估价对象基本状况

估价对象为合肥市庐阳区四里河路与迎春路交口林海湾2幢2802室住宅用房，坐落于合肥市庐阳区四里河路与迎春路交口林海湾2幢2802室（小区别名：庐州公馆），根据估价委托人提供的《对外委托鉴定、审计、评估、拍卖委托书》、《合肥市中级人民法院函》、《合肥市商品房网上认购备案确认单》（《商品房买卖合同》网上备案合同编号：1612010307），可知估价对象权利人为戎进（单独所有），规划用途为住宅，实际用途为住宅，该栋楼总计34层，估价对象位于第28层，竣工日期为2018年，钢筋混凝土结构。房屋登记建筑面积为105.80 m^2 ，本次评估面积为105.80 m^2 。经现场勘查，目前该房产空置。

估价对象建筑物与土地权利主体一致,权属无争议。

3. 土地基本状况

由于估价委托人未能提供《国有土地使用权证》。本次评估无法获知土地相关信息,土地用途、使用权类型不详。假设估价对象所占用土地使用权取得方式为出让,土地用途为住宅。估价对象所在小区土地四至为北临秋葵街,东近绿林河畔·御园翰林小区,南临林湖路,西近冬青路。估价对象所占用的土地形状较规则、地势平坦,已达到“六通一平”(供水、排水、通电、通路、通讯、通气;土地平整)。

4. 建筑物基本状况

经实地查勘,估价对象坐落于合肥市庐阳区四里河路与迎春路交口林海湾小区(小区别名:庐州公馆),基本状况如下:

建筑结构:钢筋混凝土结构

竣工日期:2018年

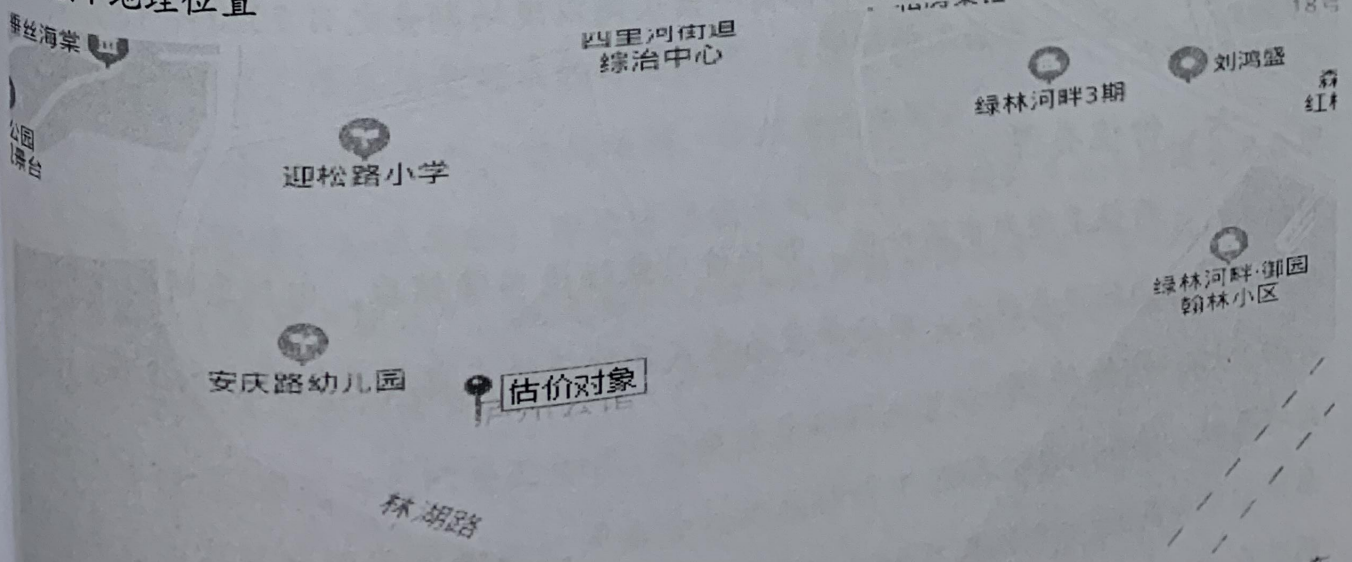
设施设备:内部水(供水、排水)、电、卫、通信、电梯等设施设备齐全。

装饰装修:经实地勘察,毛坯,室内无动产。

维护状况:地基无下降、墙体无裂缝现象、门窗完好,维护保养状况较好,九五成新,完好房。

5. 区域概况

5.1 地理位置



合肥市商品房网上认购备案确认单

合同编号：

备案单号：1612010307

买受人	戎进		
证件类别	居民身份证	证件号码	340521199311162815
其他买受人			
出卖人	800940		
网上合同备案详细内容			
详细内容	<p>1、买卖双方签署的《商品房买卖合同》网上备案合同编号是：1612010307</p> <p>2、房屋的《商品房预售许可证》编号为合房预售证第20161062号；</p> <p>3、房屋坐落于合肥市庐阳区四里河路与迎春路交口林海湾2幢2802室</p> <p>4、室号：2802 所在层：28 用途：住宅</p> <p>5、房屋建筑面积105.80平方米，套内面积85.47平方米，公摊面积20.33平方米；</p> <p>6、房屋出售单价：¥ 17384.94元/平方米，总购房价(大写)壹佰捌拾叁万玖仟叁佰贰拾陆元整：(¥：1839326元)；</p> <p>7、抵押金额为：1040000元；</p> <p>8、《商品房买卖合同》备案日期：2017-1-1 16:43:48</p>		
附记信息	<p>于18年1月19日预查封三年，根据合肥市蜀山区人民法院(2018)皖0104民初863号。于2020年3月24日解封，根据合肥市蜀山区人民法院(2019)皖0104执3202号，原查封案号(2018)皖0104民初863号。</p>		
备注	<p>1、本确认单是办理产权登记、公积金贷款和到金融部门办理抵押手续的有效凭证；</p> <p>2、本确认单一式()份，买卖双方各持一份，房地产管理部门一份。</p>		

出卖人(签章)：

买受人(签章)：

经办人：

联系电话：

联系电话：

年 月 日

年 月 日