

房地产估价报告

估价项目名称：合肥市新时代广场D座北楼401室

住宅用房房地产价值评估

委 托 人：安徽省合肥市瑶海区人民法院

估 价 机 构：安徽华兴房地产土地评估有限责任公司

注册房地产估价师：王照仙 施志君

估价作业日期：2017年3月2日至2017年3月6日

估价报告编号：皖华兴房估报字[2017]第0337号

致估价委托人函

安徽省合肥市瑶海区人民法院：

我公司于 2017 年 2 月 15 日受贵院【(2016)皖 0102 执 3307 号】委托，对被执行人戴厚菊名下的位于合肥市新时代广场 D 座北楼 401 室涉案住宅用房，于价值时点 2017 年 3 月 2 日的房地产市场价格价值进行了评估。

估价对象新时代广场 D 座北楼 401 室住宅房一览表

房地产权利人	坐落房号	建筑面积 (m ²)	用途	房地产权证号	结构	所在层/总层数	建筑年代
戴厚菊	新时代广场 D 座北楼 401 室	141.77	成套住宅	合中 008387 号	钢混	4/7	2002 年

估价目的：司法拍卖（变卖）提供房地产市场价格参考依据。

价值类型：市场价值，是基础设施在“六通一平”状态下住宅用途房地产于价值时点的市场价值。

估价方法：我公司对委托估价对象进行了实地勘察和核查，查阅委托人提供的有关资料 and 文件，在此基础上，选用了比较法进行了测算。

我公司房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，采用科学合理的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在满足估价报告的假设和限制条件下，于价值时点 2017 年 3 月 2 日的市场价值为：

房地产评估单价：¥16293 元/平方米

房地产评估总价：¥230.99 万元

大写：人民币贰佰叁拾万零玖仟玖佰元整

本估价报告使用期限自估价报告出具之日（2017 年 3 月 6 日）起计算，根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，不宜超过一年。

安徽华兴房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：曹凤琴

二〇一七年三月六日

房地产估价结果报告

一、估价委托人

姓名：安徽省合肥市瑶海区人民法院

二、估价机构

机构名称：安徽华兴房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：曹凤琴

资质等级：一级

证书编号：建房估证字[2016]001号

所在地址：合肥市宿州路 238 号房产大厦 B 座 9 楼

三、估价对象

估价对象为合肥市新时代广场 D 座北楼 401 室，住宅用房房地产所有权。

（一）实物状况

1、土地实物状况：

估价对象坐落于合肥市新时代广场，所在宗地位于淮河路步行街与北含山路交口，东临北含山路，南近长江中路，西临宿州路，北临淮河路步行街，土地形状较规则，地势平坦，地质状况良好，土地开发程度为“六通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气及宗地内场地平整）。

2、建筑物实物状况：

估价对象为合肥市新时代广场 D 座北楼 401 室，使用性质：住宅；结构：钢混；房屋总层数为 7 层，本次估价对象位于 4 层；建筑面积：141.77 m²；外墙面砖；水、电、卫、燃气、通讯等配套设施齐全，并配有电梯；建筑年代为 2002 年。由于产权人不配合故未能进入室内勘察。

（二）权益状况

估价对象合肥市新时代广场 D 座北楼 401 室的《房屋所有权登记、转让审核表》证号：合中 008387 号；房地产权利人：戴厚菊；建筑面积：141.77 平方米；总层数：7 层；规划用途为成套住宅。

估价对象土地使用权性质为国有建设出让用地，该估价对象占用范围内所分摊的土地使用权归产权人所有，规划用途为住宅；四至：东临北含山路，南近长江中路，西临宿州路，北临淮河路步行街。

(三) 区位状况

区位状况包括估价对象所处的位置、交通条件、外部配套设施、周围环境和景观等。

估价对象位于合肥市新时代广场 D 座北楼 401 室。本次估价对象位于新时代广场，物业类型以多层为主。新时代广场项目所占用土地东临北含山路，南近长江中路，西临宿州路，北临淮河路步行街。周边有步行街、海亚大世界、百盛，以及新俪公寓、团结新村、四十二中宿舍、公园新村、义仓小区等住宅小区，有逍遥津小学、市四十二中学等，小区周边医院、超市、菜市、酒店等一应俱全；出行交通便捷，有公交 4 路、14 路、46 路、117 路、121 路、129 路等多路公交车通达；地势平坦，场地平整，基础配套设施较齐全，生活便利。

四、估价目的

司法拍卖（变卖）提供房地产市场价格参考依据。

五、价值时点

2017 年 3 月 2 日（为估价对象现场查勘之日）

六、价值类型

市场价值，此次评估的估价对象房地产市场价格是基础设施在“六通一平”状态下住宅用途房地产于价值时点 2017 年 3 月 2 日的市场价值。

七、估价依据

(一) 国家法律、法规：

1. 《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日主席令第 62 号）
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日主席令第 72 号）

房地产估价技术报告

一、实物状况描述与分析

1、土地实物状况：

估价对象坐落于合肥市新时代广场，所在宗地位于淮河路步行街与北含山路交口，东临北含山路，南近长江中路，西临宿州路，北临淮河路步行街，土地形状较规则，地势平坦，地质状况良好，土地开发程度为“六通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气及宗地内场地平整）。

2、建筑物实物状况：

估价对象为合肥市新时代广场 D 座北楼 401 室，使用性质：住宅；结构：钢混；房屋总层数为 7 层，本次估价对象位于 4 层；建筑面积：141.77 m²；外墙面砖；水、电、卫、燃气、通讯等配套设施齐全，并配有电梯；建筑年代为 2002 年。由于产权人不配合故未能进入室内勘察。

综上所述，估价对象为楼层较好，空间布局合理，维护状况良好，对房屋价值有利。

二、权益状况描述与分析

估价对象合肥市新时代广场 D 座北楼 401 室的《房屋登记簿》证号：合中 008387 号；房地产权利人：戴厚菊；建筑面积：141.77 平方米；总层数：7 层；规划用途为成套住宅。

估价对象土地使用权性质为国有建设出让用地，该估价对象占用范围内所分摊的土地使用权归产权人所有，规划用途为住宅；四至：东临北含山路，南近长江中路，西临宿州路，北临淮河路步行街。

根据委托方提供的房屋所有权登记、转让审核表和房屋登记簿显示估价对象存在抵押、已被人民法院查封，本次估价不考虑估价对象存在的他项权、查封因素的影响。

综上所述，估价对象的权益为土地使用权、房屋所有权。

三、区位状况描述与分析

(一) 地理位置: 估价对象位于合肥市新时代广场, 淮河路步行街与北含山路交口, 东临北含山路, 南近长江中路, 西临宿州路, 北临淮河路步行街。周边生活配套完备, 交通便利, 地理位置较优。

(二) 交通便捷度: 估价对象位于合肥市淮河路步行街与北含山路交口, 道路交通发达, 路网与估价对象所在区域联系十分便捷, 附近主要交通道路有北含山路, 长江中路, 宿州路, 淮河路步行街。有公交 4 路、14 路、46 路、117 路、121 路、129 路多路公交车通达, 估价对象距公交站牌约 200-500 米左右, 交通便捷度较高。

(三) 公共配套设施: 估价对象周边有逍遥津小学、市四十二中学, 有中国银行、农业银行、建设银行、工商银行、徽商银行、光大银行等多家金融机构, 有淮河路步行街等, 各项公共服务设施齐全。

(四) 基础设施状况: 估价对象为正常使用的住宅房地产, 基础设施已达到“六通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气)及宗地内场地平整, 市政配套设施条件完善。

(五) 周边环境: 估价对象地处合肥市淮河路步行街与北含山路交口, 周边楼盘林立, 有新俪公寓、团结新村、四十二中宿舍、公园新村、义仓小区等住宅小区, 集购物、旅游、文化、休闲、餐饮等功能为一体, 房地产市场活跃, 房地产价格呈上升趋势。

四、市场背景描述与分析

合肥, 位于江淮之间、巢湖之滨, 是安徽省省会城市, 也是安徽省的政治、经济、文化、科教、旅游中心和交通枢纽。现辖肥东县、肥西县、长丰县、庐江县、巢湖市 5 个县(市), 瑶海区、庐阳区、蜀山区、包河区 4 个区, 合肥高新技术产业开发区、合肥经济技术开发区、合肥新站综合开发试验区、合肥巢湖经济开发区 4 大开发区, 市域面积 1.14 万平方公里, 人口 752 万。其中合肥市区

附 件

- 一、估价委托书复印件；
- 二、估价对象位置图；
- 三、估价对象实地查勘情况和相关照片；
- 四、《房屋登记簿》复印件；
- 五、估价机构营业执照和估价资质证书复印件；
- 六、注册估价师资质证书复印件。

估价对象位置图



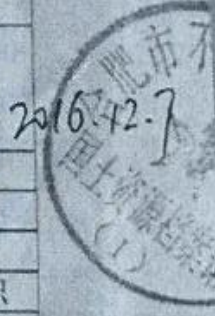
房屋所有权登记、转让审核表

1/2

产权证号: 合中008387

限制

登记号	2002606642	业务细类	商品房	区域	庐阳区		
权利人情况	权利人	戴厚菊		联系电话	无		
	证件号码	340111550521654		证件类别	身份证		
	所属行业	其他		户籍所在地	中国		
	代理人			单位性质			
原权利人	原权利人			联系电话			
	证件号码			证件类别			
	原产权证号			原登记号			
共有情况							
他项权情况							
预售许可证号				预售备案号			
共有情况				房屋性质	商品房		
备注							
限制情况	该户于2016.6.7日被合肥市瑶海区人民法院查封两年						
房屋状况	房屋坐落	新时代广场D座北楼401室					
	幢号	总层数	所在层	间/套数	间/套类别	幢数	
	D座	7	4	1	套		
	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	141.77	.00
	竣工日期		产别		支丘号		
	2002-07-01		私有房产				
	成交价		成交单价	成交日期		评估价	评估日期
	436,651.00 元		.00	2002-09-12		.00	0000-00-00



房屋登记簿

房屋序号: 10277399

他项权部分(现房抵押)第 1 页

内容	序号	
	1	
业务宗号		26943667
一般抵押/最高额抵押		一般抵押
抵押权人		孙康
抵押人/债务人		戴厚菊 / 戴厚菊 /
被担保主债权数额 (最高债权数额)		人民币500000元
担保范围		见抵押合同
债务履行期限 (债权确定时间)		6个月
他项权证号		房合庐他字第8230041438号
登记时间		2015-03-26
终审人/登簿人		张蕾 / 徐路阳 /
业务宗号		
最高债权确定 事实和数额		
登记时间		
终审人/登簿人		/ /
抵押注销业务宗号		
登记时间		
终审人/登簿人		/ /
附 记	业务编号:26943667 房屋编号:10277399	

注: 他项权补、换证情况, 以及地役权登记在本附记栏中记载。

住宅房屋实地查勘表

房屋坐落	新时代广场D座北楼401室			建筑面积	141.77
建筑结构	<input checked="" type="checkbox"/> 钢混 <input type="checkbox"/> 混合 <input type="checkbox"/> 砖木	建筑年代	2002年	所在层次	4
楼层高度	2.9m	楼幢朝向	南北	电梯数量	1
户型	二室 一厅 一卫 一厨 一阳台 户型平面简图				
朝向	<input checked="" type="checkbox"/> 南北 <input type="checkbox"/> 东西 <input type="checkbox"/> 东 <input type="checkbox"/> 南 <input type="checkbox"/> 西 <input type="checkbox"/> 北				
使用状况	<input type="checkbox"/> 自用 <input type="checkbox"/> 空置 <input type="checkbox"/> 出租				
设施设备	<input type="checkbox"/> 水 <input type="checkbox"/> 电 <input type="checkbox"/> 通讯 <input type="checkbox"/> 有线 <input type="checkbox"/> 宽带 <input type="checkbox"/> 空调 <input type="checkbox"/> 燃气				
房屋保养	<input type="checkbox"/> 较好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差				
停车车位	<input type="checkbox"/> 购 <input type="checkbox"/> 租 <input type="checkbox"/> 数量: <input type="checkbox"/> 无				
物业管理	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无				
室内装修	厅	地面: <input type="checkbox"/> 地砖 <input type="checkbox"/> 地板(复合/实木) <input type="checkbox"/> 地毯 <input type="checkbox"/> 地板革 <input type="checkbox"/> 水泥 <input type="checkbox"/> 涂料 <input type="checkbox"/> 水磨石 墙面: <input type="checkbox"/> 墙纸 <input type="checkbox"/> 乳胶漆 <input type="checkbox"/> 木装饰 <input type="checkbox"/> 软包 <input type="checkbox"/> 墙砖 <input type="checkbox"/> 木墙裙 天棚: <input type="checkbox"/> 木工板 <input type="checkbox"/> 乳胶漆 <input type="checkbox"/> 石膏 <input type="checkbox"/> 矿棉板 <input type="checkbox"/> 铝格栅 <input type="checkbox"/> 塑扣板(PVC)			
	室	地面: <input type="checkbox"/> 地砖 <input type="checkbox"/> 地板(复合/实木) <input type="checkbox"/> 地毯 <input type="checkbox"/> 地板革 <input type="checkbox"/> 水泥 <input type="checkbox"/> 涂料 <input type="checkbox"/> 水磨石 墙面: <input type="checkbox"/> 墙纸 <input type="checkbox"/> 乳胶漆 <input type="checkbox"/> 木装饰 <input type="checkbox"/> 软包 <input type="checkbox"/> 墙砖 <input type="checkbox"/> 木墙裙 天棚: <input type="checkbox"/> 木工板 <input type="checkbox"/> 乳胶漆 <input type="checkbox"/> 石膏 <input type="checkbox"/> 矿棉板 <input type="checkbox"/> 铝格栅 <input type="checkbox"/> 塑扣板(PVC)			
	厨	地面: <input type="checkbox"/> 地砖 <input type="checkbox"/> 地板(复合/实木) <input type="checkbox"/> 地毯 <input type="checkbox"/> 地板革 <input type="checkbox"/> 水泥 <input type="checkbox"/> 涂料 <input type="checkbox"/> 水磨石 墙面: <input type="checkbox"/> 墙纸 <input type="checkbox"/> 乳胶漆 <input type="checkbox"/> 木装饰 <input type="checkbox"/> 软包 <input type="checkbox"/> 墙砖 <input type="checkbox"/> 木墙裙 天棚: <input type="checkbox"/> 木工板 <input type="checkbox"/> 乳胶漆 <input type="checkbox"/> 石膏 <input type="checkbox"/> 矿棉板 <input type="checkbox"/> 铝格栅 <input type="checkbox"/> 塑扣板(PVC)			
	卫	地面: <input type="checkbox"/> 地砖 <input type="checkbox"/> 地板(复合/实木) <input type="checkbox"/> 地毯 <input type="checkbox"/> 地板革 <input type="checkbox"/> 水泥 <input type="checkbox"/> 涂料 <input type="checkbox"/> 水磨石 墙面: <input type="checkbox"/> 墙纸 <input type="checkbox"/> 乳胶漆 <input type="checkbox"/> 木装饰 <input type="checkbox"/> 软包 <input type="checkbox"/> 墙砖 <input type="checkbox"/> 木墙裙 天棚: <input type="checkbox"/> 木工板 <input type="checkbox"/> 乳胶漆 <input type="checkbox"/> 石膏 <input type="checkbox"/> 矿棉板 <input type="checkbox"/> 铝格栅 <input type="checkbox"/> 塑扣板(PVC)			
	外立面	<input checked="" type="checkbox"/> 墙砖 <input type="checkbox"/> 涂料 <input type="checkbox"/> 水泥砂浆 <input type="checkbox"/> 玻璃幕墙 <input type="checkbox"/> 干挂石材 其他:			
土地使用者				土地面积	
宗地形状	<input checked="" type="checkbox"/> 规则 <input type="checkbox"/> 较规则 <input type="checkbox"/> 不规则				
宗地四至	东: 北岭山路 南: 西: 北:				
基础设施	红线外: <input checked="" type="checkbox"/> 通路 <input checked="" type="checkbox"/> 通电 <input checked="" type="checkbox"/> 通上水 <input checked="" type="checkbox"/> 通下水 <input type="checkbox"/> 通讯 <input type="checkbox"/> 通燃气 <input type="checkbox"/> 通热力				
	红线内: <input checked="" type="checkbox"/> 通路 <input checked="" type="checkbox"/> 通电 <input checked="" type="checkbox"/> 通上水 <input checked="" type="checkbox"/> 通下水 <input checked="" type="checkbox"/> 通讯 <input checked="" type="checkbox"/> 通燃气 <input checked="" type="checkbox"/> 通热力				
小区道路	<input type="checkbox"/> 好 <input checked="" type="checkbox"/> 较好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差 <input type="checkbox"/> 差				
小区绿化	<input type="checkbox"/> 好 <input type="checkbox"/> 较好 <input checked="" type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差 <input type="checkbox"/> 差				
小区卫生	<input type="checkbox"/> 好 <input type="checkbox"/> 较好 <input checked="" type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差 <input type="checkbox"/> 差				
小区保安	<input type="checkbox"/> 好 <input type="checkbox"/> 较好 <input checked="" type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差 <input type="checkbox"/> 差				
周边主要道路					
周边公交/地铁					
周边类似物业					
周边教育机构					
周边医疗机构					
周边娱乐/饭店					
周边商场超市					
周边菜场					
周边金融机构					

查勘人员:

朱红

查勘日期:

2017.3.2

朱红