

致估价委托人函

合肥市瑶海区人民法院：

受贵院【(2015)瑶执字第 02599 号】委托，我公司对被执行人丁■■■■名下的位于合肥市新站区临泉路橘郡万绿园 F2 幢 5 号涉案住宅用房，于价值时点 2017 年 6 月 27 日的房地产价值进行了评估。

估价对象一览表

房地产权利人	坐落房号	面积	用途	房地产权证号	结构	所在层/总层数	建筑年代
■■■■	新站区临泉路橘郡万绿园 F2 幢 5 号	214.59 m ²	成套住宅	房地权合产字第 049369 号	钢混	1-3/3	2003 年

估价目的：为司法鉴定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 6 月 27 日的市场价值为：

房地产评估总价：¥290.32 万元

大写：人民币贰佰玖拾万零叁仟贰佰元整

房地产评估单价：¥13529 元/平方米

本估价报告使用期限自估价报告出具之日（2017 年 7 月 5 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。

法定代表人：曹凤琴

安徽华兴房地产土地评估有限责任公司

2017 年 7 月 5 日

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站区临泉路橘郡万绿园 F2 幢 5 号，所在宗地位于临泉路与铜陵路交口，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：

本次估价对象合肥市新站区临泉路橘郡万绿园 F2 幢 5 号，使用性质：住宅；结构：钢混；房屋总层数为 3 层，本次估价对象位于 1-3 层；建筑面积：214.59 m^2 ；外墙涂料，入室防盗门，彩铝窗，上下水、电、燃气、通讯、宽带等配套设施齐全；经现场查看，估价对象维护状况良好。（我公司估价师在法院工作人员和相关人员的陪同下对估价对象进行实地查勘，但由于客观原因未能进入室内，因此本次评估设定室内装修为毛坯。）

二、权益状况描述与分析

估价对象合肥市新站区临泉路橘郡万绿园 F2 幢 5 号的房地产权证证号为房地权合产字第 049369 号；房地产权利人：[REDACTED] 建筑面积：214.59 平方米；总层数：3 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。

综上所述，估价对象的权益为土地使用权、房屋所有权。在价值时点，根据委托方提供的《房屋所有权登记、转让审批表》、《房屋登记簿》，估价对象存在查封、抵押情况，本次估价不考虑估价对象存在的他项权、查封因素的影响。

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站区临泉路橘郡万绿园 F2 幢 5 号，临泉路与铜陵路交口。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临泉路与铜陵路交口，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临泉路、铜陵路、定远路等。有 233 路、152 路、505 路等多路公交车通达，估价对象距公交站牌约 300-500 米左右，交通便捷度较便捷。

(三) 公共配套设施: 估价对象周边有徽商银行、邮政银行、工商银行、农业银行、中信银行等多家金融机构, 还有合家福购物街、璟泰大厦、安徽大市场等, 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临泉路与铜陵路交口, 周边楼盘林立, 有江晨园、森海豪庭、香江世纪名城、风景苑等住宅小区, 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

合肥市是安徽省省会, 位于安徽省正中心, 长江、淮河之间, 巢湖之滨, 具有贯通东西, 承接南北的区位优势。合肥市地处亚热带季风气候区, 自然条件优越, 是安徽省的政治、经济、文化、交通、金融和教育中心, 是合肥都市圈的中心城市和皖江城市带的核心城市。近年来, 合肥市以“大湖名城、创新高地”城市定位为引领, 坚持工业化与信息化同步进行、城市化和农业现代化协调发展, 大力实施工业立市、创新推动、县域特破等战略。2011年, 巢湖市、庐江县融入合肥市成为大合肥后, 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 769 万。其中合肥市区面积 838.52 平方公里, 城市建成区面积 403 平方公里; 合肥市区常住人口 395 万人。根据房天下数据研究中心监测数据显示, 2016 年合肥市区(九大区)住宅类商品房成交 75896 套, 同比下跌 16.94%; 住宅成交均价 11269 元/平方米, 同比上涨 31.29%。2016 年合肥(包括县市)土地市场以拍卖和挂牌形式出让的土地共 137 宗, 土地出让面积共计约 11102.81 亩, 同比 2015 年上涨 26.17%; 土地出让金 1149.88 亿元, 同比 2015 年上涨 128.76%。土地成交均价 881.41 万元/亩, 同比上涨 54.29%。2016 年合肥的土地市场无论是在出让面积、土地总揽金还是总体成交均价上都相较于去年有了很大的增长, 土地成交超过万亩, 揽金突破 1 千亿, 这也是合肥首次挤进千亿军团。与苏州、南京、上海、杭州、天津、合肥、武汉 7 个城市并驾齐驱, 卖地收入超过千亿。

1 月由于春节假期的缘故, 合肥房地产市场住宅成交量低。在经历“金三银四”的成交高峰后, 年中成交达到全年最高值。10 月 2 日, 在全国一二线热点