



## 致估价委托人函

1. 致函对象：合肥市庐阳区人民法院

2. 估价目的：为司法拍卖提供参考依据而评估房地产市场价格。

3. 估价对象：合肥市包河区繁华大道 6525 号格林雅地小区 A 幢 417 室成套住宅房地产，财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，根据估价委托人提供的《房屋所有权登记、转让审核表》得知，估价对象产权证号：合包 150029875，权利人：■■■■，建筑面积：51.35 平方米，房屋规划用途：成套住宅，总层数 19 层，估价对象所在层为第 4 层，钢筋混凝土结构，竣工日期：2009 年，房屋性质：无，产别：私有房产，共有情况：单独所有，备注：规划用途为酒店式公寓，土地使用权类型：出让。

4. 价值时点：2017 年 8 月 8 日。

5. 价值类型：市场价值

6. 估价方法：比较法和收益法。

7. 估价结果：

估价对象市场价值：总价为 65.88 万元（大写：陆拾伍万捌仟捌佰元整），单价为 12830（元/平方米）（币种：人民币）

8. 特别提示：

(1) 估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权。

(2) 估价结果没有扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。

(3) 本估价结果不应作为价格实现的保证。

(4) 本报告使用期限为自 2017 年 8 月 18 日起至 2018 年 8 月 17 日。

(注册房地产估价师)法定代表人  
安徽建英房地产土地评估经纪有限公司

二〇一七年八月十八日





# 估价技术报告

## (一) 估价对象描述与分析

### 1. 区位状况

#### (1) 位置状况

①坐落：估价对象位于合肥市包河区繁华大道 6525 号格林雅地小区 A 幢 417 室成套住宅房地产，具体位置见估价对象位置示意图。

图 1 估价对象位置示意图



②方位：估价对象位于合肥市包河区繁华大道 6525 号格林雅地小区 A 幢 417 室，位于合肥市东南方，东近北京路，西临宁夏路，南近乌鲁木齐路，北临繁华大道。

③与相关场所的距离：距合肥汽车客运南站直线距离约 4.8 公里，距合肥南站直线距离约 2.6 公里，距市中心四牌楼直线距离约 8.0 公里。

④临路状况：估价对象整个项目两面临路，西临宁夏路，北临繁华大道，估价对象社区内有高层住宅物业类型，估价对象为高层住宅。小区主入口位于繁华大道，临路状况好。





⑤楼幢位置：估价对象所在楼幢临小区外围，临路，楼幢位置差

⑥朝向：估价对象楼幢为南北朝向，估价对象位于楼幢的朝南部位（南北不通透），南朝向。

⑦楼层：总层数 19 层，估价对象所在层为 4 层。

⑧居住聚集度：周边住宅小区集中，居住聚集度高。

#### （2）交通状况

①道路状况：靠近城市主干道繁华大道，周边邻近有城市主干道包河大道、北京路等，路网畅通，道路通达度好。

②出入可利用的交通工具：估价对象距离最近的公交站点约 200 米，有 14、23、52、702、902 等多路公交车经过，距离地铁 1 号线站点“南站南广场”站约 2.5 公里，公交车、出租车随时经过，交通出行便捷。

③交通管制情况：临近繁华大道，其他道路无限制，车辆、通行时间无限制，限速 60 公里/小时。

④停车方便程度：社区内有地面停车位，停车较方便。

#### （3）外部配套设施状况

①外部基础设施：估价对象红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯（电话、互联网、有线电视），基础设施完备。

②外部公共服务设施：经注册房地产估价师实地查勘，区域内公共服务设施完备，购物有世纪华联超市、合家福超市等，生活便利。银行有徽商银行、农业银行、杭州银行等，学校有包河苑小学、合肥包河大地中学等，教育资源较丰富。医院有淝河社区卫生中心、合肥长江医院等，医疗资源较丰富。

综上所述，估价对象外部配套设施完备。

#### （4）环境和景观状况

①自然环境：合肥属亚热带湿润性季风气候。地处中纬度地带，位于江淮之间，全年气温冬寒夏热，春秋温和，属于暖温带向亚热带的过渡带气候类型，为亚热带湿润季风气候。年平均气温 15.7 度，降雨量近 1000 毫米，日照 2100 多个小时。四季分明，气候温和、雨量适中、春温多变、秋高气爽、梅雨显著、夏雨集中，估价对象小区内环境优雅。区域内车流量较小，社区内环境卫生整洁，周边无高压输电线路等，所在区域无水源、固体废物污染，较少的气、声等污染，自然环境较好。





②人文环境：区域内小区居民多为个体户、公司职员等、居民素质较好，治安状况较好，相邻房地产主要为住宅房地产，整体人文环境较好。

③景观：估价对象附近有望湖公园，小区内园景较好，周边景观较好。

综上所述，估价对象位于合肥市包河区，地理位置较好，交通便捷，居民出行方便，小区内景观较好，自然环境较好，空气质量较好，外部配套设施完备，楼层位于所在住宅楼低区，采光一般、朝向较好，整体区位条件对估价对象的价值产生有利影响。

## 2. 土地实物状况描述与分析

估价对象位于合肥市包河区繁华大道6525号格林雅地小区A幢417室，小区四至为：东近北京路，西临宁夏路，南近乌鲁木齐路，北临繁华大道，四至界限清楚，无权属争议，宗地形状较规则，地势平坦，宗地内基础设施已达“五通一平”。估价对象地形为平地，所在住宅楼的地面±0标高高于道路标高，自然排水通畅，被洪水淹没、积水的可能性较小，对估价对象价值产生有利影响。土壤未受污染，地质条件较好，稳定性较强，有利于建设建安成本投入，2009建设完成。

根据注册房地产估价师查询合肥市房地产管理局合肥住宅与房地产信息网商品房备案网站，了解估价对象所在的格林雅地小区商住A楼整宗《国有土地使用证》编号：合包河国用（2007）第007号，用途：住宅，本次估价假设估价对象在2007年土地权属登记前一年取得土地使用权，至价值时点土地使用权剩余年限按住宅用地法定最高使用年期70年计算为59年，实际以不动产登记部门登记的为准。

综上所述，估价对象所占用宗地四至界限清晰，土地面积适中。用途符合规划且为最佳用途，土地形状规则便于利用，地形地势较好，实际开发程度为“五通一平”，对估价对象的价值产生有利影响。

## 3. 估价对象房屋实物状况描述与分析

估价对象建筑面积：51.35平方米，钢筋混凝土结构。估价对象外墙底部为外墙面砖，以上为涂料，有单元防盗门，入户门为防盗门，彩铝窗，层高约为2.9米，室内装修设定为简装，卫生设备齐全，水电管线暗敷设；每层二十四户，有两侧楼梯通道，四部电梯，社区设有物业管理，专业物业管理较好，基础设施配套完备（通路、供电、供水、排水、通讯），估价对象