

 An Hui Kai Cheng
Real Estate Appraisal

评估报告书

PING GU BAO GAO SHU

安徽开诚房地产土地评估咨询有限公司

房地产估价报告

开诚房评（2017）第 P-0006 号

99

估价项目名称：合肥市合经区莲花路与丹霞路交叉口明珠
华庭C幢1809室住宅用房房地产市场价
值评估

估价委托人：合肥市中级人民法院

房地产估价机构：安徽开诚房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：杨甲和 3420150006

黄 振 3420150015

估价报告出具日期：二〇一七年一月十一日



目 录

致估价委托人函.....	1
估价师声明.....	2
估价假设和限制条件.....	3
估价结果报告.....	4
(一) 估价委托人.....	4
(二) 房地产估价机构.....	4
(三) 估价目的.....	4
(四) 估价对象.....	4
(五) 价值时点.....	10
(六) 价值类型.....	10
(七) 估价依据.....	10
(八) 估价原则.....	10
(九) 估价方法.....	12
(十) 估价结果.....	12
(十一) 注册房地产估价师.....	13
(十二) 实地查勘期.....	13
(十三) 估价作业期.....	13
(十四) 报告应用有效期.....	13
估价技术报告.....	14
(一) 实物状况描述.....	14
(二) 权属状况描述.....	14
(三) 区位状况描述.....	14
(四) 市场背景描述与分析.....	14
(五) 最高最佳利用分析.....	19
(六) 估价方法适用性分析.....	19
(七) 估价测算过程.....	20
(八) 估价结果确定.....	26
附 件.....	27

致估价委托人函

合肥市中级人民法院：

受贵院委托，秉着独立、公正、客观、科学的原则，依据贵院提供相关资料，我公司派估价师对合肥市合经区莲花路与丹霞路交口明珠华庭C幢1809室住宅用房(用途为住宅，总建筑面积为157.93平方米，其中1909号复式51.77平方米)于价值时点2016年12月20日在现状利用条件下的市场价值进行了评估，为委托方进行司法鉴定提供价格参考依据。

对估价中涉及到房地产权属、面积、结构等资料的真实客观性由贵院负责，我们的责任是依据贵院提供的资料，对估价对象进行现场查勘，并调查估价所需资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，采用比较法进行评估，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在价值类型和估价假设限制条件设定下于价值时点二〇一六年十二月二十日的估价结果为：(币种：人民币，单价取整至个位、总价取整至百位)

房地产市场价值单价：11030元/平方米(1809室)，7721元/平方米(1909号复式)

房地产市场价值总价：157.07万元

大写金额：壹佰伍拾柒万零柒佰元整

估价结果明细

序号	《房地产权证》证号	产权人	坐落	设计用途	建筑面积(m ²)	市场总价(万元)	市场价值单价(元/m ²)
1	合产411435	鄢池川	合经区莲花路与丹霞路交口明珠华庭C幢1809室	成套住宅	106.16, 另有复式51.77m ²	157.07	11030, 复式7721



安徽开诚房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人签章

二〇一七年一月十一日



仇慧

估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/50291-2015）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、注册房地产估价师杨甲和、黄振已于2016年12月20日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，注册房地产估价师对估价对象的查勘限于估价对象的区位、外观和使用状况，注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。
- 6、本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- 7、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 8、本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。
- 9、本估价报告由安徽开诚房地产土地评估咨询有限公司负责解释。
- 10、参与本次估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名或签章	签名日期
杨甲和	3420150006		杨甲和 2017.1.16
黄振	3420150015		黄振 2017.1.16

估价假设和限制条件

1、本次估价的假设前提

(1) 本次评估设定估价对象国有出让土地使用权和建筑物所有权均为合法取得，产权人已支付相关的税费，估价对象权属清晰无异议、能够正常上市交易。

(2) 本次估价对象房地产在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，本次评估的市场价值结果为正常市场条件下的公开市场价值。即交易双方在理性及非强制情况下自愿买卖、双方了解足够的市场信息、拥有足够的谈判时间、不存在特殊买者的附加出价等条件下最可能形成的价格。

(3) 本次估价是以估价对象维持现有用途和周边环境不变的条件下，且能合法享用其各项服务配套设施、能够持续使用为前提。在报告有效期内，如果房地产市场发生较大变化、或房地产周边及自身状况发生较大变化，估价结果应进行相应调整。

(4) 本次评估假设估价对象无租约限制，即其评估结果为无租约限制条件下的价值。

(5) 估价委托人应向房地产估价机构如实提供房地产估价所必须的资料，并对所提供资料的真实性、合法性、完整性和有效性负责。由于估价委托人提供资料不实造成的评估结果失误，受托房地产估价机构不承担责任。

(6) 本估价报告经估价房地产估价机构盖章并有注册房地产估价师签字或盖章后方可使用。

2、估价报告应用的限制条件

本次估价结果自估价报告完成之日二〇一七年一月十一日起有效期为壹年。

估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：合肥市中级人民法院

(二) 房地产估价机构

单位名称：安徽开诚房地产土地评估咨询有限公司

住所：合肥市屯溪路 538 号华地大厦 C 座 410 室

法定代表人：仇慧媛

房地产评估资格等级：一级

资质证书号：GA161001

联系人：杨荣

联系电话：0551-62820993

(三) 估价目的

委托人为司法鉴定，特委托安徽开诚房地产土地评估咨询有限公司评估评估产权人名下位于合肥市合经区莲花路与丹霞路交叉口明珠华庭 C 幢 1809 室住宅用房。我公司依据相关法律法规、估价规范和估价人员现场查勘、收集的相关资料对该房地产市场价值进行评估，为委托方进行房地产拍卖提供价值参考依据。

(四) 估价对象

1、实物状况描述

房屋坐落	合肥市经济区莲花路与丹霞路交叉口明珠华庭 C 幢 1809 室		
建筑面积 (m ²)	106.16, 另有复式 51.77m ²	结构	钢混
所在层/总层数	18/18	建成年代	2007
规划用途	成套住宅	实际用途	住宅
朝向	南向	层高	正常
阁楼、跃层等情况	有跃层	装修情况	精装

2、权益状况描述

《房地产权证》证号	合产 411435	房地产权利人	鄢池川
产别	私有房产	共有情况	无
设计用途	成套住宅	房地坐落	合肥市经济区莲花路与丹霞路交

			口明珠华庭C幢1809室
建筑面积 (m ²)	106.16, 另有复式 51.77m	房屋总层数	18
所在层数	18	房号及部位	1809室
建成年代	2007	房屋结构	钢混

3、区位状况描述

区 位 状 况	坐落位置	合肥市经济区莲花路与丹霞路交口明珠华庭C幢1809室			
	交通便捷度	公交线路	64路、148路等	区域主要道路	莲花路、丹霞路
	基础设施 配套情况	六通一平(宗地红线外通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气、 及红线内场地平整)			
	公建 配套 情况	商场超市	好朋友超市、莲花广场等		
		医疗机构	莲花丹霞社区卫生服务站		
		教育机构	莲花小学等		
		文体娱乐	南艳湖等		
金融机构		民生银行、邮储银行			
邮政通讯	邮政及普通快递均能到达, 电信、移动、联通信号均覆盖, 且信号通畅				

4、市场背景分析

(1) 合肥市概况

①区域概况

合肥, 安徽省省会, 全省政治、经济、文化、商贸、交通和信息中心, 享有“包公故里、科教基地、滨湖新城”之美誉, 因东淝河与南淝河由此发源, 故曰“合肥”。合肥地处长江淮河之间, 巢湖之滨, 泛长三角区域西端; 通江达海, 承东启西, 贯通南北, 连接中原。合肥地处亚热带到暖温带的过渡区域, 年均降雨量约 1000 毫米, 年平均气温 15.7℃, 合肥市辖 庐阳区、瑶海区、蜀山区、包河区、巢湖市、肥西县、肥东县、长丰县、庐江县, 并赋予合肥高新技术产业开发区、合肥经济技术开发区、合肥新站综合试验区市级管理权限。

全市行政辖区总面积为 11408.48 平方公里, 其中巢湖水面面积 769.5 平方公里; 市区总面积 838.52 平方公里, 其中巢湖水面面积 72.93 平方公里, 新增南岗镇面积 91.95 平方公里, 新增烟墩乡面积 106.78 平方公里, 市区建成区面积为 320 平方公里(2010 年), 5 年间建成区扩大约 100 平方公里, 据最新统计数据, 截止至 2011 年 7 月, 合肥市区建成区面积, 已达 339 平方公里。

合肥作为全国重要的科教基地, 拥有中国科技大学等 30 多所高等院校、中国科学院合肥物质研究院等 200 多所科研机构、世界一流的合肥国家同步辐射实验室及全

国最大的直流脉冲机组。合肥建设成为全省最重要的经济增长极、华东和长江中下游地区重要的中心城市。它的经济总量占全省的比重达到 16%以上，对周边地区辐射更深、带动更广，基本形成合肥经济圈。

②交通条件

公路：拥有 G206 国道，G312 国道，合肥绕城高速（G4001），京台高速（G3），沪陕高速（G40），沪蓉高速（G42），合安高速公路，合淮阜高速公路，合芜高速（G5011），是中国重要的公路枢纽。

铁路：现有火车站合肥站、合肥南站、合肥西站（目前升级改造中）、合肥北城站、水家湖站、肥东站、庐江站、巢湖站，拥有合武高铁，合安城际铁路，合宁高铁，淮南铁路，合九铁路，宁西铁路，商合杭高铁，京福高铁，合肥铁路枢纽南环线。

民航：合肥新桥国际机场是国际 4E 级枢纽干线机场，已于 2013 年 05 月 30 日零点正式启用。其位于城区西北部高刘镇，距中心城区约 31.8 公里。机场总共分三期建设。一期工程航站楼面积为 10.85 万平方米，跑道长 3400 米，设计年旅客吞吐量为 1100 万人次。新桥国际机场服务于现代化环湖大都市—合肥，以及淮南、六安、桐城等合肥都市圈城市，并辐射全国大部分地区。其中一期已于 2013 年 05 月 30 日正式投入使用，为 4E 级全国枢纽干线机场。三期全部建成后的合肥新桥国际机场将成为具备亚洲最高飞行区 4F 等级的机场，可供世界上已投入商务运营的所有飞机起降。

水运：合肥港是全国 28 个内河主要港口之一，位于省会合肥南淝河畔，年吞吐量为 500 多万吨，航道等级为三、四级，可常年通航千吨级船舶。2014 年 1-3 月份，合肥港国际集装箱码头完成集装箱吞吐量 31927TEU，同比 2013 年增长 68.78%；件杂货吞吐量 5.20 万吨，同比 2013 年增长 170.83%。虽然受传统的春节假期的影响，但合肥港国际集装箱码头一季度吞吐量依然保持稳定增长势头。同时，1-3 月份码头单月集装箱吞吐量也保持在 1 万上下，其中 3 月份单月集装箱吞吐量达到 13395TEU，再次刷新历史记录。

地铁：合肥地铁是合肥城市公共交通系统的重要组成部分。轨道交通远景线网总长 322.5 公里，其中市区线路 7 条，全长 215.3 公里；市域线 5 条（含 1 条机场专用线），全长 107.2 公里。远期中心城区城市轨道交通远期规划方案由 6 条城市轨道交通线路组成，共设置了 15 个轨道交通枢纽，全长 181.1 公里。目前合肥市正加快高

铁、轨道等综合交通枢纽建设，据了解，轨道交通1号线2016年底将如期运营，2、3号线正在进行建设，4、5号线力争2016年年底开工。

③公共服务体系

教育：城乡九年义务教育实现全免费、巩固率达到99.8%，义务教育均衡发展成为全国先进；学前三年幼儿入园率达到87%，高中阶段毛入学率达到96%，学前教育改革、“两基”工作走在全国前列；进城务工人员随迁子女平等接受基础教育得到较好解决；职教基地建设初见规模。

劳动就业：扎实推进创建国家级创业型城市工作，创业就业政策逐步完善，推行农民工培训券制度，五年新增城镇就业岗位46.3万个，动态消除城市“零就业”家庭，实现了由劳务输出向劳务输入的历史性转变。

社会保障：五项基本社会保险基本建立，实现城乡低保应保尽保和全面并轨。城乡社会救助体系基本形成。城乡居民养老保险、最低生活保障实现全覆盖。新型农村合作医疗参合率达到98.9%，城市社区卫生服务网络覆盖率达到90%以上。残疾人全部纳入最低生活保障。

卫生：农村医疗服务机构明显改善，社区卫生服务机构实现全覆盖，基本公共卫生服务项目实现全免费。公共卫生监督工作不断加强。基层医药卫生体制改革有序推进，成为全国“样本”。人口与计划生育工作连续3年被省政府授予“全省人口计生工作先进市”称号；城市和流动人口计生工作连续12年受到省表彰。

文化体育：合肥体育中心、广电中心、大剧院等一批重大文化体育设施建成并投入使用，城市社区普遍建有体育健身站（点），70%的农村建制村（社区）建有体育健身站（点）。公共博物馆、纪念馆、图书馆、科技馆等公共文化设施免费开放。广播电视综合覆盖率达到100%，行政村广播通播率达到99%。文化体制改革走在全国前列。

保障性住房：初步形成城镇住房保障政策体系，住房保障机制基本健全，覆盖面逐步扩大。累计投入住房保障资金33亿元，建设保障性住房784万平方米，惠及97202户中低收入住房困难家庭。

公共安全网络：应急管理机构和队伍普遍建立，总体应急预案统领下的专项和部门应急预案体系较为完备，县（市）、区、乡镇、街道、村居、各类学校和企业综合预案全面建成。多种形式宣传和培训机制初步形成，构建了“横向到边、纵向到底”的应急管理网络。

(2) 2016 合肥市房地产市场运行情况

①2016 年合肥土地市场情况分析

根据合肥市 2016 年度国有建设用地供应计划表知，2016 年合肥市商品住房用地供应 7000 亩，商服用地供应 1000 亩，棚户区、城中村改造用地、拆迁安置用地供应 2500 亩，住宅合计供应 9500 亩。其他方面：“三类住房”用地 7400 亩，工矿仓储用地 5000 亩，公共管理与服务用地 3000 亩，交通运输用地 12000 亩，水域水利用地 100 亩。

合肥市2016年度国有建设用地供应计划表

单位：亩

区域	类型	商服用地	住宅						工矿仓储用地	公共管理与服务用地	交通运输用地	水域水利用地	特殊用地	合计
			合计	商品住房用地	租赁住房用地	公租房用地	棚户区、城中村改造用地、拆迁安置用地	“三类住房”用地						
合肥市本级	面积	1000	9500	7000	0	0	2500	7400	5000	3000	12000	100	0	30600

历年以来肥市区供地计划一览表

时间	商品住房用地供应（亩）	商服用地供应（亩）
2016 年	7000	1000
2015 年	5500	2100
2014 年	5640	3132
2013 年	5000	2500
2012 年	4500	1000

同比 2015 年的用地供应计划来看，商品住房用地供应计划增加了 1500 亩，同比上涨 27.27%；商服用地供应计划减少了 1100 亩，同比下跌 52.38%。根据 365 淘房网统计，2015 年合肥市区共 62 宗地，总成交面积 6747.1456 亩。如果对比去年总的成交量来算的话，2016 年市区供地计划中商服用地和住宅用地总面积 8000 亩，同比去年 6747.1456 亩的成交量来看，上涨 1252.8544 亩，涨幅为 18.57%。

②2016 年合肥市住宅交易情况分析

截止到6月30日,2016年上半年,合肥全市(包含北部、西南组团)新建商品住宅新增批销售量累计约49977套,备案量累计约75858套,备案均价约9018.8元/m²,同比较2015年均出现了大幅度的增长。2季度合肥住宅市场相较于1季度的捂盘惜售、绑定销售等乱象丛生开始稍微趋向正常化,市场成交量依然很是火热,监测数据显示,2016年2季度合肥市(包含北部、西南组团)商品住宅累计备案41239套,备案面积累计435.8万m²,均价9717.40元/m²,其中市区九区累计备案25619套,备案面积累计280.5万m²,均价10846.2元/m²。相对于2016年一季度(全市商品住宅累计备案24619套,备案面积累计361.6万m²,均价8177.0元/m²,其中市区九区累计备案22544套,备案面积累计242.2万m²,均价9180.9元/m²),环比比量价齐涨。数据显示,上半年合肥市区住宅市场总体成交量较2015年并无较大涨幅,但是房价水平却受库存量稀少影响,比2015年出现大幅上扬,平均房价由2015年的8000多涨至万元以上,而往年去化较难的北城、西南组团因市区房价不断攀升、无房可卖影响,在上半年出现了难得的市场火热现象。

住宅市场的火热也让投资客和开发商对于合肥的住宅市场一片看好,上半年合肥市场活跃了众多的投资客,大量的热钱涌入,而开发商则将视线转向了土地市场,逢土拍必出地王,楼面价、地价不断攀升,而“地王效应”对于周边市场再度扩张也是有一定的推动。

为贯彻落实国家房地产市场“分类调控”要求,推进住房供给侧结构性改革,实现房地产市场供需平衡,促进房地产业平稳健康发展,合肥市日前出台了房地产市场调控措施。2016年6月24日上午,合肥市政府办公厅已正式发布关于进一步做好合肥市房地产市场调控工作的通知,决定从自2016年7月1日起实施。措施一:合理增加居住用地和住房供应。措施二:调整土地供应方式和供应条件。措施三:执行差别化住房信贷政策。措施四:进一步扩大公租房覆盖面。措施五:加强人才公寓建设。措施六:完善商品住房价格明码标价备案管理。措施七:加强房地产市场监管和风险防范。至此,呼唤已久的合肥楼市调控政策正式浮出水面。

从上半年合肥整个房地产市场情况看,开发商拿地热情高涨、投资客炒房不分区域、大小,此次限贷政策的出台,势必对于非理性投资者带来一定的冲击,市场或将出现常态化并逐步走向稳健。

（五）价值时点

本次价值时点设定为二〇一六年十二月二十日。

（六）价值类型

根据本次的估价目的及房地产评估的技术规程，本次估价的价值类型为房地产市场价值。

市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

根据房地产评估的技术规程和本次评估项目的具体要求，本次评估采用的是公开市场价值标准，估价中的房地产市场价值是指估价对象于价值时点 2016 年 12 月 20 日在现状利用条件下及国有出让土地使用权条件下房地产的公开市场价值。

（七）估价依据

1、国家法律

《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号）

《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）

《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）

2、技术标准

《房地产估价规范》【国标 GB/T 50291-2015】

《城镇土地估价规程》【国标 GB/T 18508-2014】

《房地产估价基本术语规范》【GB/T50899-2013】

3、估价委托人提供的相关资料

4、房地产估价师掌握的有关资料以及实地查勘所获取的资料。

（八）估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。首先，房地产估价师不应受任何组织或个人的非法干预，

完全凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价；其次，房地产估价师不应带着自己的好恶、情感和偏见，完全从客观实际出发，反映事物的本来面目；第三，房地产估价师在估价中应当公平正直，不偏袒相关当事人中的任何一方。我公司在本次估价中与当事各方均无利害关系，完全在客观、公正的立场上作出相关判断及估价，符合独立、客观、公正原则。

2. 合法原则

即以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提：

- (1) 估价对象具有合法的房地产权证。
- (2) 采用比较法估价时，估价对象的用途是合法的，符合城市规划限制的要求。

3. 最高最佳使用原则

最高最佳使用原则要求房地产估价结果是在估价对象最高最佳使用下的价值。最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行、经过充分合理的论证，能够使估价对象的价值达到最大化的一种可能的使用。

房地产估价之所以要遵守最高最佳使用原则，是因为在现实房地产经济活动中，每个房地产拥有者都试图充分发挥其房地产的潜力，采用最高最佳使用方式，以取得最大经济利益。这一估价原则也是房地产利用竞争与优选的结果。因此房地产估价不仅要遵守合法原则，也要遵守最高最佳使用原则。

4. 替代原则

房地产价值遵循替代规律，某宗房地产的价值，受同类型具有替代可能的房地产价值所牵制。有相同使用价值、有替代可能的房地产之间会相互影响和竞争，使其价值相互牵制而趋于一致。

5. 价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价值的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价值。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价值，不能将该估价结果作为估价对象在其他时点的价值。

(九) 估价方法

注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后，根据估价对象的特点和实际状况，采用比较法作为本次估价的基本方法，这是出于以下考虑：由于估价对象所在区域目前类似房地产交易情况较为活跃，注册房地产估价师调查获取充足的交易案例，符合比较法的应用条件及适用范围。

1. 估价方法介绍

比较法：根据替代原则，将估价对象房地产与较近时期内已经发生了交易的类似房地产实例加以比较对照，并依据后者已知的成交价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出估价对象在价值时点的房地产价值水平。

2. 估价步骤

运用比较法求取估价对象在现状利用条件下的房地产市场价格；

(十) 估价结果

1、确定估价对象的市场价值

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照评估估价程序，利用科学的评估方法，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，确定在估价时点二〇一六年十二月二十日的市场价值为：

估价结果汇总表

币种：人民币，单价取整至个位、总价取整至百位

相关结果	估价方法	
	比较法	
测算结果	总价（万元）	157.07
	单价（元/m ² ）	11030, 复式 7721
评估价值	总价（万元）	157.07
	单价（元/m ² ）	11030, 复式 7721

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名或签章	签名日期
杨甲和	3420150006		杨甲和 2017.1.16
黄振	3420150015		黄振 2017.1.16

(十二) 实地查勘期

二〇一六年十二月二十日

(十三) 估价作业期

二〇一六年十二月二十日至二〇一七年一月十一日

(十四) 报告应用有效期

本报告估价结果自报告完成之日起壹年内有效(二〇一七年一月十一日至二〇一八年一月十日)

估价技术报告

(一) 实物状况描述

房屋坐落	合肥市经济区莲花路与丹霞路交叉口明珠华庭C幢1809室		
建筑面积 (m ²)	106.16, 另有复式 51.77m ²	结构	钢混
所在层/总层数	18/18	建成年代	2007
规划用途	成套住宅	实际用途	住宅
朝向	南向	层高	正常
阁楼、跃层等情况	复式	装修情况	精装

(二) 权属状况描述

《房地产权证》证号	合产 411435	房地产权利人	鄢池川
产别	私有房产	共有情况	无
设计用途	成套住宅	房地坐落	合肥市经济区莲花路与丹霞路交叉口明珠华庭C幢1809室
建筑面积 (m ²)	106.16, 另有复式 51.77m ²	房屋总层数	18
所在层数	18	房号及部位	1809室
建成年代	2007	房屋结构	钢混

(三) 区位状况描述

区 位 状 况	坐落位置	合肥市经济区莲花路与丹霞路交叉口明珠华庭C幢1809室				
	交通便捷度	公交线路	64路、148路等	区域主要道路	莲花路、丹霞路	
	基础设施 配套情况	六通一平(宗地红线外通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气、及红线内场地平整)				
	公建配套情况	商场超市	好朋友超市、莲花广场等			
		医疗机构	莲花丹霞社区卫生服务站			
		教育机构	莲花小学等			
		文体娱乐	南艳湖等			
金融机构		民生银行、邮储银行				
邮政通讯	邮政及普通快递均能到达, 电信、移动、联通信号均覆盖, 且信号通畅					

(四) 市场背景描述与分析

(1) 合肥市概况

① 区域概况

合肥，安徽省省会，全省政治、经济、文化、商贸、交通和信息中心，享有“包公故里、科教基地、滨湖新城”之美誉，因东淝河与南淝河由此发源，故曰“合肥”。合肥地处长江淮河之间，巢湖之滨，泛长三角区域西端；通江达海，承东启西，贯通南北，连接中原。合肥地处亚热带到暖温带的过渡区域，年均降雨量约 1000 毫米，年平均气温 15.7℃，合肥市辖 庐阳区、瑶海区、蜀山区、包河区、巢湖市、肥西县、肥东县、长丰县、庐江县，并赋予合肥高新技术产业开发区、合肥经济技术开发区、合肥新站综合试验区市级管理权限。

全市行政辖区总面积为 11408.48 平方公里，其中巢湖水面面积 769.5 平方公里；市区总面积 838.52 平方公里，其中巢湖水面面积 72.93 平方公里，新增南岗镇面积 91.95 平方公里，新增烟墩乡面积 106.78 平方公里，市区建成区面积为 320 平方公里（2010 年），5 年间建成区扩大约 100 平方公里，据最新统计数据，截止至 2011 年 7 月，合肥市区建成区面积，已达 339 平方公里。

合肥作为全国重要的科教基地，拥有中国科技大学等 30 多所高等院校、中国科学院合肥物质研究院等 200 多所科研机构、世界一流的合肥国家同步辐射实验室及全国最大的直流脉冲机组。合肥建设成为全省最重要的经济增长极、华东和长江中下游地区重要的中心城市。它的经济总量占全省的比重达到 16%以上，对周边地区辐射更深、带动更广，基本形成合肥经济圈。

②交通条件

公路：拥有 G206 国道，G312 国道，合肥绕城高速（G4001），京台高速（G3），沪陕高速（G40），沪蓉高速（G42），合安高速公路，合淮阜高速公路，合芜高速（G5011），是中国重要的公路枢纽。

铁路：现有火车站合肥站、合肥南站、合肥西站（目前升级改造中）、合肥北城站、水家湖站、肥东站、庐江站、巢湖站，拥有合武高铁，合安城际铁路，合宁高铁，淮南铁路，合九铁路，宁西铁路，商合杭高铁，京福高铁，合肥铁路枢纽南环线。

民航：合肥新桥国际机场是国际 4E 级枢纽干线机场，已于 2013 年 05 月 30 日零点正式启用。其位于城区西北部高刘镇，距中心城区约 31.8 公里。机场总共分三期建设。一期工程航站楼面积为 10.85 万平方米，跑道长 3400 米，设计年旅客吞吐量为 1100 万人次。新桥国际机场服务于现代化环湖大都市—合肥，以及淮南、六安、桐城等合肥都市圈城市，并辐射全国大部分地区。其中一期已于 2013 年 05 月 30 日正式投入使用，为 4E 级全国枢纽干线机场。三期全部建成后的合肥新桥国际机场将

成为具备亚洲最高飞行区 4F 等级的机场，可供世界上已投入商务运营的所有飞机起降。

水运：合肥港是全国 28 个内河主要港口之一，位于省会合肥南淝河畔，年吞吐量为 500 多万吨，航道等级为三、四级，可常年通航千吨级船舶。2014 年 1-3 月份，合肥港国际集装箱码头完成集装箱吞吐量 31927TEU，同比 2013 年增长 68.78%；件杂货吞吐量 5.20 万吨，同比 2013 年增长 170.83%。虽然受传统的春节假期的影响，但合肥港国际集装箱码头一季度吞吐量任然保持稳定增长势头。同时，1-3 月份码头单月集装箱吞吐量也保持在 1 万上下，其中 3 月份单月集装箱吞吐量达到 13395TEU，再次刷新历史记录。

地铁：合肥地铁是合肥城市公共交通系统的重要组成部分。轨道交通远景线网总长 322.5 公里，其中市区线路 7 条，全长 215.3 公里；市域线 5 条（含 1 条机场专用线），全长 107.2 公里。远期中心城区城市轨道交通远期规划方案由 6 条城市轨道交通线路组成，共设置了 15 个轨道交通枢纽，全长 181.1 公里。目前合肥市正加快高铁、轨道等综合交通枢纽建设，据了解，轨道交通 1 号线 2016 年底将如期运营，2、3 号线正在进行建设，4、5 号线力争 2016 年年底开工。

③公共服务体系

教育：城乡九年义务教育实现全免费、巩固率达到 99.8%，义务教育均衡发展成为全国先进；学前三年幼儿入园率达到 87%，高中阶段毛入学率达到 96%，学前教育改革、“两基”工作走在全国前列；进城务工人员随迁子女平等接受基础教育得到较好解决；职教基地建设初见规模。

劳动就业：扎实推进创建国家级创业型城市工作，创业就业政策逐步完善，推行农民工培训券制度，五年新增城镇就业岗位 46.3 万个，动态消除城市“零就业”家庭，实现了由劳务输出向劳务输入的历史性转变。

社会保障：五项基本社会保险基本建立，实现城乡低保应保尽保和全面并轨。城乡社会救助体系基本形成。城乡居民养老保险、最低生活保障实现全覆盖。新型农村合作医疗参合率达到 98.9%，城市社区卫生服务网络覆盖率达到 90%以上。残疾人全部纳入最低生活保障。

卫生：农村医疗服务机构明显改善，社区卫生服务机构实现全覆盖，基本公共卫生服务项目实现全免费。公共卫生监督工作不断加强。基层医药卫生体制综合改革有

序推进，成为全国“样本”。人口与计划生育工作连续3年被省政府授予“全省人口计生工作先进市”称号；城市和流动人口计生工作连续12年受到省表彰。

文化体育：合肥体育中心、广电中心、大剧院等一批重大文化体育设施建成并投入使用，城市社区普遍建有体育健身站（点），70%的农村建制村（社区）建有体育健身站（点）。公共博物馆、纪念馆、图书馆、科技馆等公共文化设施免费开放。广播电视综合覆盖率达到100%，行政村广播通播率达到99%。文化体制改革走在全国前列。

保障性住房：初步形成城镇住房保障政策体系，住房保障机制基本健全，覆盖面逐步扩大。累计投入住房保障资金33亿元，建设保障性住房784万平方米，惠及97202户中低收入住房困难家庭。

公共安全网络：应急管理机构和队伍普遍建立，总体应急预案统领下的专项和部门应急预案体系较为完备，县（市）、区、乡镇、街道、村居、各类学校和企业综合预案全面建成。多种形式宣传和培训机制初步形成，构建了“横向到边、纵向到底”的应急管理网络。

(2) 2016 合肥市房地产市场运行情况

①2016 年合肥土地市场情况分析

根据合肥市2016年度国有建设用地供应计划表知，2016年合肥市商品住房用地供应7000亩，商服用地供应1000亩，棚户区、城中村改造用地、拆迁安置用地供应2500亩，住宅合计供应9500亩。其他方面：“三类住房”用地7400亩，工矿仓储用地5000亩，公共管理与服务用地3000亩，交通运输用地12000亩，水域水利用地100亩。

合肥市2016年度国有建设用地供应计划表

单位：亩

区域	类型	商服用地	住宅						工矿仓储用地	公共管理与服务用地	交通运输用地	水域水利用地	特殊用地	合计
			合计	商品住房用地	廉租房用地	公租房用地	棚户区、城中村改造用地、拆迁安置用地	“三类住房”用地						
合肥市本级	面积	1000	9500	7000	0	0	2500	7400	5000	3000	12000	100	0	30600

时间	商品住房用地供应（亩）	商服用地供应（亩）
2016年	7000	1000
2015年	5500	2100
2014年	5640	3132
2013年	5000	2500
2012年	4500	1000

同比2015年的用地供应计划来看，商品住房用地供应计划增加了1500亩，同比上涨27.27%；商服用地供应计划减少了1100亩，同比下跌52.38%。根据365淘房网统计，2015年合肥市区共62宗地，总成交面积6747.1456亩。如果对比去年总的成交量来算的话，2016年市区供地计划中商服用地和住宅用地总面积8000亩，同比去年6747.1456亩的成交量来看，上涨1252.8544亩，涨幅为18.57%。

②2016年合肥市住宅交易情况分析

截止到6月30日，2016年上半年，合肥全市(包含北部、西南组团)新建商品住宅新增批售量累计约49977套，备案量累计约75858套，备案均价约9018.8元/m²，同比较2015年均出现了大幅度的增长。2季度合肥住宅市场相较于1季度的捂盘惜售、绑定销售等乱象丛生开始稍微趋向正常化，市场成交量依然很是火热，监测数据显示，2016年2季度合肥市(包含北部、西南组团)商品住宅累计备案41239套，备案面积累计435.8万m²，均价9717.40元/m²，其中市区九区累计备案25619套，备案面积累计280.5万m²，均价10846.2元/m²。相对于2016年一季度(全市商品住宅累计备案24619套，备案面积累计361.6万m²，均价8177.0元/m²，其中市区九区累计备案22544套，备案面积累计242.2万m²，均价9180.9元/m²)，环比比量价齐涨。数据显示，上半年合肥市区住宅市场总体成交量较2015年并无较大涨幅，但是房价水平却受库存稀少影响，比2015年出现大幅上扬，平均房价由2015年的8000多涨至万元以上，而往年去化较难的北城、西南组团因市区房价不断攀升、无房可卖影响，在上半年出现了难得的市场火热现象。

住宅市场的火热也让投资客和开发商对于合肥的住宅市场一片看好，上半年合肥市场活跃了众多的投资客，大量的热钱涌入，而开发商则将视线转向了土地市场，逢

土拍必出地王，楼面价、地价不断攀升，而“地王效应”对于周边市场再度扩张也是有一定的推动。

为贯彻落实国家房地产市场“分类调控”要求，推进住房供给侧结构性改革，实现房地产市场供需平衡，促进房地产业平稳健康发展，合肥市日前出台了房地产市场调控措施。2016年6月24日上午，合肥市政府办公厅已正式发布关于进一步做好合肥市房地产市场调控工作的通知，决定从自2016年7月1日起实施。措施一：合理增加居住用地和住房供应。措施二：调整土地供应方式和供应条件。措施三：执行差别化住房信贷政策。措施四：进一步扩大公租房覆盖面。措施五：加强人才公寓建设。措施六：完善商品住房价格明码标价备案管理。措施七：加强房地产市场监管和风险防范。至此，呼唤已久的合肥楼市调控政策正式浮出水面。

从上半年合肥整个房地产市场情况看，开发商拿地热情高涨、投资客炒房不分区域、大小，此次限贷政策的出台，势必对于非理性投资者带来一定的冲击，市场或将出现常态化并逐步走向稳健。

（五）最高最佳利用分析

所谓最高最佳使用，是估价对象的最有效的使用，这种最有效的使用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行、经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。

根据委托方提供的房产证，登记用途为成套住宅，目前该房地产实现最高最佳使用方式是保持住宅使用最为有利。

（六）估价方法适用性分析

注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后，根据估价对象的特点和实际状况，采用比较法作为本次估价的基本方法，这是出于以下考虑：由于估价对象所在区域目前类似房地产交易情况较为活跃，注册房地产估价师调查获取充足的交易案例，符合比较法的应用条件及适用范围。

1、不选用方法理由：

一是由于估价对象为可正常使用的现房，不适宜采用假设开发法进行测算，故本次评估未使用假设开发法。

二是由于估价对象房地产用途为成套住宅，虽然目前住宅对外出租已成本普遍现象，亦可取得租金收入，但住宅用房的租售不成比例，收益法不能准确的反映估价对象的市场价值，故未采用收益法。

三是由于市区内成熟的房地产交易市场中不适宜采用成本法评估住宅用房的价值。

2、估价方法介绍

比较法

根据替代原则，将估价对象房地产与较近时期内已经发生了交易的类似房地产实例加以比较对照，并依据后者已知的成交价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出估价对象在价值时点的房地产价值水平。

采用公式为：比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×权益状况调整系数×实物状况调整系数

3、估价步骤

运用比较法求取估价对象在现状利用条件下的房地产市场价值。

(七) 估价测算过程

1、运用比较法求取估价对象的房地产价值

(1) 选择可比实例

1、可比实例选取

根据替代原则，本次估价选取近期同一供需圈内三个用途相同的成交案例进行比较求出估价对象房地产价值，选择原则如下：

- 与估价对象类似的房地产；
- 成交日期与价值时点相近，不宜超过一年；
- 成交价格为正常价格或可修正为正常价格。根据以上案例选取原则，本次估价从注册房地产估价师所掌握的交易资料中选取了三个实例，计算估价对象房地产的价值。其基本情况如表一所示：

表一 可比实例基本情况表

比较案例	项目名称	位置	用途	成交价 (元/㎡)	建成年代	装修情况	交易日期	成交价格 内涵	案例来源
A	明珠华庭	莲花路与丹霞路交叉口	住宅	10785	2007年	简装	近期	公开市场价格	中介公司

B	国轩名门大厦	丹霞路与莲花路交叉口旁	住宅	10465	2009年	简装	近期	公开市场价格	中介公司
C	多伦多花园	锦绣大道与金寨路交叉口旁	住宅	11508	2011年	简装	近期	公开市场价格	中介公司

2、建立比较因素条件说明表

参与比较的因素条件应是对估价对象与比较案例间的价格差异产生作用的因素，通过对估价对象与三个可比实例各自特点的分析，本次评估选择了交易日期、交易情况、区位状况、实物状况和权益状况等因素进行比较，详见表二

表二 比较因素情况描述与说明表

项目估价对象及比较案例 比较因素		估价对象	案例一	案例二	案例三
			明珠华庭	国轩名门大厦	多伦多花园
交易价格（元/平方米）		待估	10785	10465	11508
交易日期		2016年12月	近期	近期	近期
交易情况		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
区位状况	交通便利度	较高	较高	较高	较高
	公共服务设施完备度	高	高	高	高
	区域繁华度	较高	较高	较高	较高
	自然人文环境优劣度	较高	较高	较高	较高
	基础设施状况	优	优	优	优
	楼层	一般	较优	较优	较优
	朝向	优	优	优	优
实物状况	建筑物成新度	八成	八成	八成	九成
	户型	较优	较优	较优	较优
	面积规模	较适中	一般	较适中	较适中
	装修状况	精装	简装	简装	简装
	层高	正常	正常	正常	正常
	设备设施情况	完备	完备	完备	完备
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	建筑外观及设计	较优	较优	较优	较优
	建筑类型	中高层	中高层	中高层	中高层
	物业管理	较优	较优	较优	较优
权益状况	土地取得方式	出让	出让	出让	出让
	用途	住宅	住宅	住宅	住宅
	规划限制条件	无规划限制	无规划限制	无规划限制	无规划限制

3、建立比较因素条件指数表和因素比较修正系数表

根据对估价对象和比较案例情况的分析,把各比较案例的自身状况按照参比因素分别与评估对象的相应状况进行比较,编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下:

A. 交易日期:上述三个案例与估价对象交易日期与价值时点应接近,均在半年以内,且此半年内房地产市场波动不大,故对该因素不作修正。

B. 交易情况:估价对象与三个比较案例的交易情况均为正常,故对该因素不作修正。

C. 区位、实物及权益状况修正系数

I. 区位状况:

a. 交通便利度,根据待估区域内道路的畅通情况、周边公交线路的多少以及距公交站台的距离,划分五个等级:高、较高、一般、较低、低,以估价对象的等级为基准(20分),每相差一个等级,可比实例的分值修正 $+/-1$;

b. 公共服务设施完备度,根据其区域内的银行、邮局、商场或超市、餐饮、派出所、医院、娱乐休闲健身场所(大众消费水平)等配套设施,划分五个等级:高、较高、一般、较低、低,以估价对象的等级为基准(20分),每相差一个等级,可比实例的分值修正 $+/-1$;

c. 区域繁华度,根据距商服中心的距离,是否有大型的购物中心和超市,店铺的密集程度,划分五个等级:高、较高、一般、较低、低,以估价对象的等级为基准(20分),每相差一个等级,可比实例的分值修正 $+/-1$;

d. 自然人文环境优劣度,根据其区域内的公园、绿地、湖泊、学校、图书馆、展览馆及周边居住人群的类型,划分五个等级:高、较高、一般、较低、低,以估价对象的等级为基准(10分),每相差一个等级,可比实例的分值修正 $+/-1$;

e. 基础设施状况,根据其通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热力及场地平整情况,将基础设施状况划分为五个等级:优、较优、一般、较劣、劣;以估价对象的等级为基准(10分),每相差一个等级,可比实例的分值修正 $+/-1$;

f. 楼层,根据估价对象所在建筑物的总楼层和所在楼层,划分为五个等级:优、

较优、一般、较劣、劣；以估价对象的等级为基准（10分），每相差一个等级，可比实例的分值修正+/-1；

g. 朝向，根据其采光面的实际朝向及通风通透情况，按照南北向、南向、东南向和西南向、东西向和东向和西向、东北向和西北向和北向五种情况，对应划分为五个等级：优、较优、一般、较劣、劣；以估价对象的等级为基准（10分），每相差一个等级，可比实例的分值修正+/-1；

II. 实物状况：

a. 建筑物成新度，根据估价对象的建成年代、工程质量、维修保养情况，划分五个等级：十成、九成、八成、六成、五成及以下，以估价对象的等级为基准（10分），每相差一个等级，可比实例的分值修正+/-1；

b. 户型，根据内部空间布局、功能分区，划分为五个等级：优、较优、一般、较劣、劣；以估价对象的等级为基准（10分），每相差一个等级，可比实例的分值修正+/-1；

c. 面积规模，根据其具体的建筑面积大小，结合住宅用房功能分区的要求，划分为五个等级：适中、较适中、一般、较不适中、不适中；以估价对象的等级为基准（10分），每相差一个等级，可比实例的分值修正+/-1；

d. 装修状况，根据其装修情况，划分五个等级：毛坯、简装、中装、精装、豪华装，以估价对象的等级为基准（10分），每相差一个等级，可比实例的分值修正+/-1；

e. 层高，根据其具体的层高高度，划分为五个等级：高、较高、正常、较低、低；以估价对象的等级为基准（10分），每相差一个等级，可比实例的分值修正+/-1；

f. 设备设施情况，包括供水、排水、供电、供气、供暖、通讯等，划分为完备、较完备、一般、基本完备、不完备五个等级；以估价对象的等级为基准（10分），每相差一个等级，可比实例的分值修正+/-1；

g. 建筑结构，根据其实际建筑结构，划分为钢混结构、砖混（含钢混）结构、钢结构、砖木结构四个等级，以估价对象的等级为基准（10分），每相差一个等级，

可比实例的分值修正+/-1;

h. 建筑外观及设计, 根据其外观设计及使用的外立面材质, 划分为五个等级: 优、较优、一般、较劣、劣; 以估价对象的等级为基准 (10 分), 每相差一个等级, 可比实例的分值修正+/-1;

i. 建筑类型, 根据其楼幢的总层数, 划分为低层、多层、小高层、中高层、超高层五个等级, 以估价对象的等级为基准 (10 分), 每相差一个等级, 可比实例的分值修正+/-1;

j. 物业管理, 根据有无物业管理, 物业管理的级别及安全性, 划分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级, 以估价对象的等级为基准 (10 分), 每相差一个等级, 可比实例的分值修正+/-1;

III. 权益状况:

a. 土地取得方式, 估价对象为出让, 且三个可比实例的土地取得方式均为出让, 故对该因素不作修正, 基准分为 30 分;

b. 用途, 估价对象与三个可比实例均为成套住宅, 故对该因素不作修正, 基准分为 30 分;

c. 规划限制条件, 估价对象与三个可比实例均无特殊的规划限制条件, 故对该因素不作修正, 基准分为 40 分;

(4) 编制比较因素条件指数表

根据以上比较因素指数的说明, 编制比较因素条件指数表, 详见表三:

(转下页)

表三 比较因素条件指数表

项目估价对象及 比较案例		估价对象	案例一	案例二	案例三
			明珠华庭	国轩名门大厦	多伦多花园
交易价格(元/平方米)		待估	10785	10465	11508
交易日期		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
区位状 况	交通便利度	20	20	20	20
	公共服务设施完备度	20	20	20	20
	区域繁华度	20	20	20	20
	自然人文环境优劣度	10	10	10	10
	基础设施状况	10	10	10	10
	楼层	10	11	11	11
	朝向	10	10	10	10
	小计	100	101	101	101
实物状 况	建筑物成新度	10	10	10	11
	户型	10	10	10	10
	面积规模	10	9	10	10
	装修状况	10	8	8	8
	层高	10	10	10	10
	设备设施情况	10	10	10	10
	建筑结构	10	10	10	10
	建筑外观及设计	10	10	10	10
	建筑类型	10	10	10	10
	物业管理	10	10	10	10
小计	100	97	98	99	
权益状 况	土地取得方式	30	30	30	30
	用途	30	30	30	30
	规划限制条件	40	40	40	40
小计	100	100	100	100	

(5) 编制因素比较修正系数表

根据比较因素条件指数表，编制因素比较修正系数，详见表四：

(转下页)

表四 因素比较修正系数表

项目	案例一			案例二			案例二		
交易价格(元/平方米)	10785			10465			11508		
比准情况	估价对象	案例1	比准系数	估价对象	案例2	比准系数	估价对象	案例3	比准系数
市场状况修正	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
交易情况修正	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
区位状况调整	100	101	0.9901	100	101	0.9901	100	101	0.9901
实物状况调整	100	97	1.0309	100	98	1.0204	100	99	1.0101
权益状况调整	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
比准价格(元/建筑平方米)	11008			10573			11509		

注：比准价格=可比实例交易价值×市场状况修正系数×交易情况修正系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

(6) 案例修正后的价格计算

经过比较分析，采用各因素修正系数连乘法，求算各可比实例经因素修正后达到估价对象条件时的比准价格，经过测算以上三个可比实例的比准价格差异不大，考虑到估价对象所在区域的实际状况并结合房地产市场价格水平，本次评估确定取以上三个可比实例的比准价格的简单算术平均值作为估价对象的评估单价。即：

$$\begin{aligned} \text{估价对象房地产单价} &= (\text{可比实例 A 比准价格} + \text{可比实例 B 比准价格} + \text{可比实例 C 比准价格}) \div 3 \\ &= (11008 + 10573 + 11509) \div 3 \\ &= 11030 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

根据估价人员的现场勘察及市场调查情况分析得知，该估价对象的复式市场价格取其楼下价格的 70%，即 7721（元/平方米）

(八) 估价结果确定

即：于价值时点二〇一六年十二月二十日估价对象的市场价值为：

$$\begin{aligned} \text{房地产市场价值总价} &= 11030 \times 106.16 \div 10000 + 7721 \times 51.77 \div 10000 \\ &= 157.07 \text{ 万元} \end{aligned}$$

(币种：人民币，单价取整至个位，总价取整至百位)

房地产市场价值单价：11030元/平方米（1809室），7721元/平方米（1909号复式）

房地产市场价值总价：157.07万元

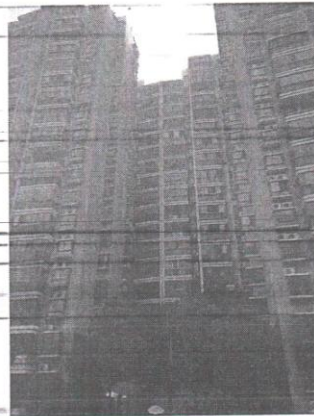
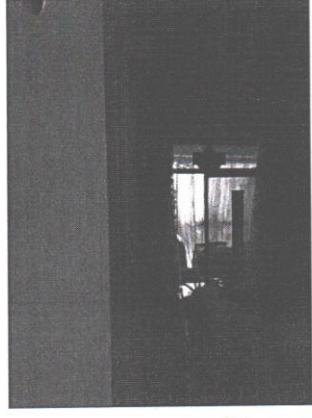
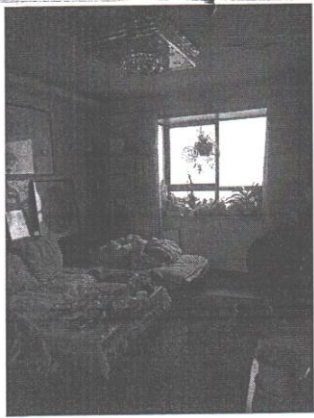
大写金额：壹佰伍拾柒万零柒佰元整

附件

- 1、 评估委托书
- 2、 权属证明文件复印件
- 3、 估价对象的位置图
- 3、 估价对象照片
- 4、 估价机构企业法人营业执照复印件
- 5、 估价机构资格证书复印件
- 6、 房地产估价师执业资格证书复印件

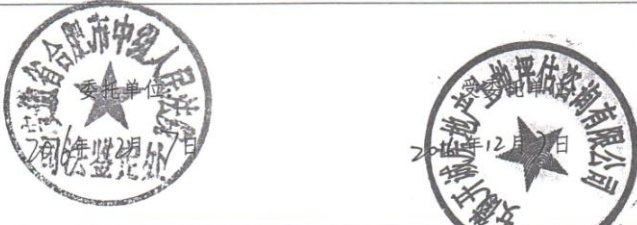
估价对象位置图





对外委托鉴定、审计、评估、拍卖委托书

(2017)皖01中委字第00001号

委托单位	合肥市中级人民法院		联系人	金崇莉、夏秀群
			联系电话	0551-65352284 65352291 13505653868/18100518322
受委托单位	安徽开诚房地产土地评估咨询有限公司		联系人	
			联系电话	
委托日期	2016、12、7			
委托事项简介	案由	民间借贷纠纷	涉案标的	4627513.50 元
	是否首次委托：(是)； 系第 1 次委托			
提供材料目录	1、	(2013)皖民二终字第00504号民事判决书。		
	2、	房产相关材料		
委托事项及要求	对被执行人丁宁名下的位于巢湖市金湖大道玫瑰园81号楼302室(产权证号:巢湖市房权证字第284581号)及鄢池川名下的位于合肥市合经区莲花路与丹霞路交叉口明珠华庭C幢(产权证号:合产411435号)房产进行评估。			
<p>约定事项: 1、受委托单位对委托案件所涉及的有关国家机密、商业秘密个人隐私和其他不能公开的材料以及专业人员之间不同的意见,应当保守秘密;</p> <p>2、受委托单位应当在接受委托之日起30个工作日内出具结论报告;期间内不能出具结论报告的,应及时向委托单位提交书面延期报告,经批准同意后可以适当延长期限;否则,委托单位可以解除委托;</p> <p>3、专业人员有依法出庭宣读结论报告并回答相关提问的义务;</p> <p>4、专业人员不得私自会见案件当事人、出现场或回答与案件相关的咨询。</p>				
<p>备注: 申请执行人: 王德仓 13905513728 被执行人: 丁宁 13905651157 代理人: 郭俊斌 13605658919 被执行人: 鄢池川 13645605118</p>				
				

本委托书一式二份,委托单位与受委托单位各执一份

安徽省合肥市中级人民法院

函

(2014)合执字第 00264 号

司法鉴定处：

我局委托你处评估的被执行人丁宁名下位于巢湖市金湖大道玫瑰园 81 号楼 302 室（产权证号：巢湖市房权证字第 284581 号）及鄢池川名下的位于合肥市合经区莲花路与丹霞路交口明珠华庭幢（产权证号：合产 411435 号）房产，现增加对另一被执行人鲁圣茂名下位于合肥市临泉路森海豪庭 10 幢 902 室、位于合肥市新站区元一时代广场 7 幢 7-2601 室两处房产评估。

特此函告。

二〇一四年十二月十五日



房屋所有权登记、转让审核表

65
1/3

权证号: 合产411435		限制	
2007061264	业务细类	商品房	区域
		经济区	
权利人	鄢池川	联系电话	13866199878
证件号码	340826651107001	证件类型	身份证
所属行业		户籍所在地	中国
代理人	严静	单位性质	
权利人		联系电话	
证件号码		证件类型	
产权证号		原登记号	

权证号: _____ 预售备案号: _____
 房屋性质: _____
 商品房, 商品房买卖合同, 另有1909号复式, 建面为51.77平方米, 产权属于该户。

于2013年6月9日被合肥市中级人民法院查封两年, 于2013年12月27日被蜀山法院轮候查封两年, 于2014年4月25日被庐阳法院轮候查封两年。

房屋坐落 合经区莲花路与丹霞路交叉口明珠华庭					
幢号	总层数	所在层	间/套数	间/套类别	幢数
C	18	18	1	套	1809
建筑结构	房屋规划用途		房屋类型		建筑面积
钢筋混凝土结构	成套住宅		住宅		106.16
竣工日期	产别		支丘号		
2007-08-24	私有房产		3-13-5-2-002		
成交价	成交单价	成交日期	评估价	评估日期	
406,364.00 元	.00	2006-08-21	00	0000-06-00	





营业执照

统一社会信用代码 91340100760806613M

名称	安徽开诚房地产土地评估咨询有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	合肥市包河区屯溪路538号华地大厦C座410室
法定代表人	仇慧媛
注册资本	贰佰万圆整
成立日期	2004年03月25日
营业期限	/ 长期
经营范围	房地产评估、房地产咨询、房地产销售代理、房地产营销策划；土地评估、土地咨询、土地投资经营策划、土地销售代理；投资项目可行性评估、论证。（以上范围涉及行政许可和资质的凭许可证和资质证在核定范围内经营）



登记机关

2016



每年1月1日至6月30日填报年度报告

企业信用信息公示系统网址：<http://www.ahcredit.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

中华人民共和国
房地产估价机构资质证书

QUALIFICATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：安徽开诚房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：
(执行合伙人) 仇慧媛

住所：合肥市包河区屯溪路538号华地大厦G座410室

营业执照注册号：91340100760806613M

资质等级：一级

行政许可决定书号：

证书编号：GA161001

有效期限：2016年1月14日至2019年1月13日



行政审批机关(公章)

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00093607

姓名 / Full name

杨甲和

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

372427196305112156

注册号 / Registration No.

3420150006

执业机构 / Employer

安徽开诚房地产土地评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2018-5-5

持证人签名 / Bearer's signature

杨甲和



此证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称, 执行房地产估价业务, 并在房地产估价报告上签字

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to conduct real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关
No. 40096681

姓名 / Full name

黄涛

性别 / Sex

男

身份证号码 / ID No.

310105198808082053

注册号 / Registration No.

8420160016

执业机构 / Employer

安徽开诚房地产土地评估咨询有限公司

有效期至 / Date of Expiry

2018-7-1

持证人签名 / Bearer's signature

黄涛

