

第一部分 致估价委托人函

合肥市蜀山区人民法院：

受贵方的委托，我公司对贵院“委托评估函编号：(2017)皖0104法委字第193号”案件中位于合肥市高新区梦园小区倚云居8-1-302室住宅房地产于价值时点2017年06月02日进行了评估与测算。现将估价报告摘要如下：

- 1、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。
- 2、价值类型：为估价对象房地产的市场价值。
- 3、价值时点：2017年06月02日。
- 4、估价方法：市场比较法和收益法。
- 5、估价对象：详见估价对象一览表。

估价对象一览表

估价对象	高新区梦园小区倚云居8-1-302室住宅				
产权方	[REDACTED]	房地产权证号	合产051487	规划用途	住宅
产权登记建筑面积	107.30平方米	结构	钢混	使用现状	居住
所在层/总楼层	3/6	坐落	梦园路	土地使用权类型	国有建设出让土地
规模	适中	建成年代	建成于2002年	他项权利状况	不存在
坐落范围	东至：天柱路，西至：香樟大道，南至：梦园路，北至：海关路				
财产范围	包括建筑物（含室内二次装修）、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。				
特殊情况	无				

6、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点（2017年06月02日）的估价结果见下表：

估价结果汇总表

估价方法及结果	市场法单价 (元/m ²)	收益法单价 (元/m ²)	房地产评估 价值(元)	装修价值 (元)	总价(元)
估价对象及结果 高新区梦园小区倚云居 8-1-302室住宅房地产市场价值(含装修)	16225	7395	1740943	64380	1805323

大写人民币

壹佰捌拾万零伍仟叁佰贰拾叁元整

7、特别提示:

7.1、上述估价结果不包含该房地产的水电暖气费、物业管理费、司法诉讼费用、拍卖佣金、交易税费、及其他应付费用等。

7.2、本函为估价报告的摘要，与估价报告全文是一个有机整体，报告使用方应完整阅读、正确理解、规范使用本报告。

7.3、本函及本报告的专业意见受本报告载明的估价目的、估价对象状况、价值时点、价值类型、假设与限制条件的制约。当估价目的、估价对象状况、价值时点、价值类型、假设与限制条件与本报告载明的不一致，不能使用本报告的专业意见，否则法律后果自负。

7.4、本估价报告应用有效期自报告出具之日起壹年内有效。

7.5、自价值时点后，估价报告有效期内，如估价对象状况发生变化。估价对象类似房地产的市场状况发生较大幅度变化，不能直接使用本报告专业意见，应提请估价机构对本报告做相应调整或重新出具报告。

合肥市房地产土地评估事务所有限公司



法定代表人: (签章)

Handwritten signature of the legal representative.

二〇一七年六月十九日

第五部分 房地产估价技术报告

一、估价对象描述与分析

本次估价对象为合肥市高新区梦园小区倚云居 8-1-302 室住宅用途房地产。估价根据委托方提供的资料及现场查勘情况，现对估价对象描述如下：

1、估价对象区位状况描述与分析

位置状况描述	坐落	估价对象坐落于高新区梦园小区倚云居 8-1-302 室住宅		
	方位	估价对象位于梦园路，属合肥市高新区。		
	与重要场所（设施）的距离	距离大蜀山森林公园约 1.0 公里		
	临街（路）状况	临梦园路		
	朝向	朝南	层数/总层数	3/6
交通状况描述	道路状况	附近有梦园路，其为交通型主干道路，临路状况较好。		
	出入可利用交通工具	附近有 801、10、118 路等多路公交车经过，公交便捷度好。		
	交通管制情况	因为该位置多为住宅和办公，小型汽车通行居多，限制行车速度在 60 千米/小时以内		
	停车方便程度	附近停车位一般，停车较方便		
自然环境描述	自然环境	估价对象所在区域为自然环境一般，主要污染为汽车尾气和噪音污染。		
	人文环境	估价对象所在区域为瑶海区，周边多为居民，教育程度多为高中以上文化水平，收入水平在中等以上水平，整体人文水平良好。		
	景观	该区域整体景观较好。		
外部配套设施状况描述	基础设施	估价对象所在区域道路、供水、排水（雨污混排）、供电、通讯、有线电视等设施完备，综合基础设施条件完善，设施较新，且保管较完善，保障率较高、保障率在 98% 以上。		
	公共服务设施	估价对象所在区域为经开区，区域 1-5 平方公里范围内有大蜀山森林公园、御景山庄、望园小区、绿城桂花园等，其公共服务设施较为成熟。		
	危险设施状况	估价对象所在区域无危险设施分布		
区位状况分析		估价对象设定为住宅用途房地产，位于高新区，房屋南北朝向，该区域地理位置优越，交通较便捷，周边基础设施和公共设施较为齐全，通过以上分析可以看出，随着该区域的发展及该区域的进一步规划，估价对象的房地产价值还有一定的升值空间。		

2、估价对象实物状况描述与分析

A、土地状况描述与分析

名称	高新区梦园小区倚云居 8-1-302室住宅	土地面积	建筑物所分摊的土地面积
土地形状	地块近长方形，易于开发	环境、景观	周边环境、景观良好，有利于居住
规划用途	住宅	基础设施完备程度	六通
地势	地势平坦，无起伏	地质、地基	地块承载力一般
地形	良好，有利于开发	土壤	良好，有利于开发
土地平整程度	估价对象所在的地块土地平整，易于开发		
水文状况	地表排雨水状况良好，一般无地表积水现象		
土地开发程度	估价对象所在的地块红线内外达到“六通一平”的开发程度		
土地利用现状	估价对象所在的地块的利用现状为多幢住宅，沿街有少量商业设施		
四至	东至：天柱路，西至：香樟大道，南至：梦园路，北至：海关路		
综合分析	该小区位于大蜀山东边，属于主城区内，小区规模较大，紧邻城区主次干道，交通便利，周边土地类型大多为住宅与商业，综合分析，该地块为一般的城镇钢混住宅用地，故估价对象所在小区与所在区域规划相协调，地块总体有利于使用和开发，对估价对象的市场价值无影响。		

B、建筑物状况描述与分析

名称	高新区梦园小区倚云居 8-1-302室住宅	房地产权证号	合产 051487
所有权人		建筑面积	107.30 平方米
规划用途	住宅	层数/总层数	3/6
建筑结构	钢混结构	层高/室内净高	约 2.9 米/2.6 米
平面布置	合理	工程质量	良好
建筑规模	规模适中，建筑物使用性较强	建筑物设计使用年限	符合住宅设计使用年限
建成时间	建成于 2002 年	完损状况	完整，无破损
建筑功能	为中等住宅户型，功能配套	外观	楼宇外观较好
新旧程度	目测成新约为八成新	物业管理	物业服务和安防管理较好
防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照	符合住宅使用标准，适合居住		
设施设备	估价对象的供水、供电、通讯、卫生、照明等系统和设备配置齐全		
装饰装修	因无法进入室内进行查勘，故无法判断房屋的内部使用状况		