

## 致估价委托人函

合肥高新技术产业开发区人民法院：

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蓝岸雅居 4 号楼 1701 室(用途为住宅、总建筑面积为 216.88 平方米)于价值时点 2017 年 12 月 11 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值参考依据。

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二〇一七年十二月十一日的估价结果为：（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：12291元/平方米

房地产市场价值总价：266.57万元

大写金额：贰佰陆拾陆万伍仟柒佰元整。

### 估价结果明细

序号	产权证号	产权人	坐落	设计用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	市场总价 (万元)	市场单价 (元/m <sup>2</sup> )
1	房地权证合瑶字第 120037254 号	袁	蓝岸雅居 4 号楼 1701 室	成套住宅	216.88	266.57	12291
合计					216.88	266.57	

安徽开诚房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人签章

二〇一七年十二月十一日

华丁印叶

丁叶华

## 估价结果报告

### (一) 估价委托人

名称：合肥高新技术产业开发区人民法院

### (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：丁叶华

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：0551-6. 3

### (三) 估价目的

委托方合肥高新技术产业开发区人民法院因执行追偿权纠纷案件需要，拟拍卖产权人名下位于合肥市蓝岸雅居 4 号楼 1701 室住宅用房，特委托安徽开诚房地产土地评估咨询有限公司评估拟拍卖所涉及的房地产价值。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，为确定委托方进行司法鉴定提供价值参考依据。

### (四) 估价对象

#### 1、实物状况描述

房屋坐落	合肥市蓝岸雅居 4 号楼 1701 室		
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	216.88	结构	钢筋混凝土结构
所在层/总层数	17/17	建成年代	2010
规划用途	成套住宅	实际用途	成套住宅
朝向	南	层高	正常
备注	地面地砖，墙面乳胶漆，估价对象共两层，由外部楼梯进入 1701 上		

#### 2、权益状况描述

《房地产权证》证号	房地权证合瑶字第 120037254 号	房地产权利人	黄
产别	私产	共有情况	无
设计用途	成套住宅	房地坐落	合肥市蓝岸雅居 4 号楼 1701 室

建筑面积 (m <sup>2</sup> )	216.88	房屋总层数	17 层
所在层数	17 层	房号及部位	1701 室
建成年代	2010 年	房屋结构	钢筋混凝土结构

### 3、区位状况描述

区 位 状 况	坐落位置	合肥市蓝岸雅居 4 号楼 1701 室				
	交通便捷度	公交线路	21 路、149 路等	区域主要道路	和平路	
	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	合家福超市等			
		医疗机构	合肥市第二人民医院等			
		教育机构	合肥市第三十八中学、大通路小学等			
		文体娱乐	和平广场等			
金融机构		工商银行、建设银行等				
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。

合肥市版图总面积 11445.1 平方公里 (含巢湖水面 770 平方公里), 截至 2015 年末, 下辖 4 个市辖区、4 个县, 代管 1 个县级市, 设有 4 个开发区, 全市常住人口 779 万人, 其中城镇人口 548.4 万人, 城镇化率 70.4%。合肥境内有丘陵岗地、低山残丘、低洼平原三种地貌, 以丘陵岗地为主; 属亚热带季风性湿润气候, 四季分明, 气候温和。

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

(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(二〇一七年十二月二十日至二〇一八年十一月十九日)

序号	名称	用途	面积	价值
1	土地	工业用地	10000	100000000
2	房屋	工业厂房	5000	50000000
3	构筑物	围墙	1000	10000000
4	其他	其他	1000	10000000

序号	名称	用途	面积	价值
1	土地	工业用地	10000	100000000
2	房屋	工业厂房	5000	50000000
3	构筑物	围墙	1000	10000000
4	其他	其他	1000	10000000

序号	名称	用途	面积	价值
1	土地	工业用地	10000	100000000
2	房屋	工业厂房	5000	50000000
3	构筑物	围墙	1000	10000000
4	其他	其他	1000	10000000

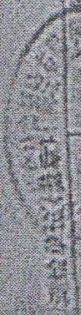
房地产权证 合瑶 字第 120037254 号

房地产权利人					
共有情况					
房地坐落		蓝岸雅居4号楼1701室			
登记时间		2011-12-21			
房屋性质					
规划用途		成套住宅			
房屋 状 况	总层数	房屋结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	17	钢筋混凝土 结构	216.88		
土地 状 况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限		
			至 止		

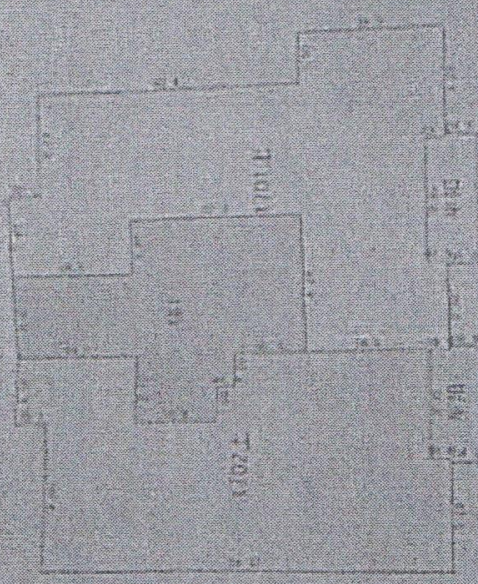


# 房屋分户图

房屋编号: 0200



房屋编号	房屋名称	房屋用途	房屋结构	房屋层数	房屋面积	房屋位置	房屋备注
0200	房屋分户图	住宅	砖混	3	120.00	北京市朝阳区	
0200-1	房屋分户图	住宅	砖混	3	40.00	北京市朝阳区	
0200-2	房屋分户图	住宅	砖混	3	40.00	北京市朝阳区	
0200-3	房屋分户图	住宅	砖混	3	40.00	北京市朝阳区	



房屋分户图

房屋分户图