房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：皖建工[2018]房估字第340100-0352号

估价项目：合肥市滨湖世纪城树荫苑1-2502室住宅

估价委托人：合肥市包河区人民法院

估价机构：安徽建工房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：黄家暾 3419960023
汪世启 3420000066

估价报告出具日期：二〇一八年四月二十三日

致估价委托人函

合肥市包河区人民法院：

我公司受贵方的委托，根据估价目的（为司法处置房地产提供参考依据而评估房地产的市场价值）的要求。按照《房地产估价规范》规定的技术标准和程序，在合理的假设下，采用了比较法、成本法和收益法对估价对象【合肥市滨湖世纪城树荫苑 1-2502 室住宅，《房地产权证》编号：合产字第 110153079 号，房地产权利人：姚继菊，共有权人：胡朝贵，共同共有，建筑面积：81.15m^2，建筑结构：钢筋混凝土结构，所在层：25 层，总层数：33 层，地类（用途）：住宅，使用权类型：出让，土地使用权期限未知。】在价值时点（二〇一八年四月十一日）时的真实、客观、合理的房地产市场价值进行了专业分析、测算和判断，最终估价结果总价为：**人民币壹佰叁拾壹万玖仟肆佰肆拾贰元整（￥1319442 . 元），单价：￥16259 元/m^2。**

特别提示：

1、本估价报告书共有五个部分，必须完整使用，不得拆解；
2、本估价结果是在第二部分“估价假设”前提下的结论；
3、本估价结果的使用必须在第二部分“估价报告使用的限制条件”下使用；

安徽建工房地产土地资产评估有限公司

法定代表人盖章：

二〇一八年四月二十三日

四、估价技术报告

（一）房地产状况描述与分析

房地产状况描述与分析包括房地产的实物状况（土地状况、建筑物状况）、权益状况（土地使用权状况、房屋所有权状况）和区位状况描述和分析。

⑴、房地产状况之实物状况描述与分析：

①、土地实物状况描述：合肥市滨湖世纪城树荫苑 1-2502 室住宅占用的土地为分摊土地，用途为住宅用地。该地块形状近似为矩形，地块内的高程约为黄海高程 27.9m±0.3m。三类土质，黏质土：含沙量少，颗粒细腻，渗水速度慢，保水性能好，通气性能差。地块内达到七通一平。

土地实物状况分析：所在小区地块的四至界址清晰明确；地块形状较规则；地形较平坦、起伏落差小；地势较高，排水通畅，不会形成内涝；土壤质地好，承载力较高，施工方便；该地块为熟地，基础设施完备。

②、建筑物实物状况描述：

建筑规模：小区总幢数：8 幢，小区总建筑面积：50653m^2。

建筑结构：钢筋混凝土结构（框架剪力墙结构）,工程质量：合格。片筏式基础：完好，钢筋混凝土梁板柱承重：完好，空心砖墙体：完好，钢筋混凝土楼地面：完好，钢筋混泥土屋面、柔性防水：完好。

设施设备：单元电梯数量：2 部，水电气管道设备：完好，供水方式：二次供水，集中供暖：无，集中供冷：无。

装饰装修：外墙面：面砖，完好。客厅：水泥砂浆…完好，复合式防盗门…完好，塑钢窗…完好，阳台：未封闭…完好。餐厅： 水泥砂浆…完好，厨房卫生间： 水泥砂浆…完好。卧室：水泥砂浆…完好。

空间布局：建筑物形状：条式建筑，层高（m）：2.9m，住宅朝向：

南，楼梯单元户数：一梯二户，楼层位置：居中间，南北通透：不通透，户型种类：小户型，平面布局：两室两厅，朝南房间数量：2 间，客厅朝南，一间卧室朝南。，厨房卫生间：一厨一卫，阳台数量：1 个，未封闭。

建筑功能：防水状况：外墙面、窗台、厨卫地面防水较好，外墙面保温隔热：外墙面无保温隔热层，相邻房屋隔音效果：房屋隔音效果较好，房间采光效果：各房间直接采光效果较差，卫生间不能直接采光，客厅采光差，最短日照时间：冬至日日照时间大于 2 小时，物业管理部分，物业管理：一般，物业管理形式：封闭式，安保系统：有，保洁系统：有，有偿服务系统：有。

外观：一般。

新旧程度：建成年代：2011，新旧程度：完好房，成新率为九成新。

建筑物实物状况分析：估价对象所在的 33 层住宅楼，主体结构完好，整体刚度高，抗震能力强，能够满足合肥市 6 度抗震设防要求，没有质量安全隐患。室内设施设备齐全，功能完备，满足使用功能的要求。中档装修，维护保养程度较好。室内空间布局合理，使用面积系数较高。房屋外观基本完好。房屋整体状况为完好房。

(2)、房地产状况之权益状况描述与分析：

①、土地权益状况描述：估价对象分摊占用的土地，其所有权归国家，用地性质：出让住宅用地，土地使用权期限未知。

该地块为分摊土地，无法单独使用，该地块未设定他项权利。目前该分摊土地的使用状况良好，无土地使用管制等其他特殊情况。

②、房屋权益状况描述：房地产权利人拥有该住宅 100%产权，无共有状况。

③、房地产总体权益状况描述：该住宅用益物权设立情况：未设立，担保物权设立情况：未设立，租赁或占用情况：自用，拖欠税费情况：无，查封等形式限制权利情况：有，权属清晰情况：权属清晰，。

房地产权益状况分析：估价对象分摊占用的土地使用权和房屋所有权的权属清晰明了，没有权属纠纷。

(3)、房地产状况之区位状况描述与分析：

① 位置状况描述：估价对象房地产坐落于南京路与庐州大道交叉口西南角，东临：庐州大道，南靠：合肥市第四十八中学滨湖校区，西临：天山路，北靠：南京路。距离最近的商业网点 500m，距离市中心 13000m，距离火车南站 6000m，距离最近的公交车站 200m；该住宅楼与南边的楼房间距符合要求，坐北朝南，所在层：25 层，总层数：33 层。

② 交通状况描述：估价对象对外交通便捷，经过的地铁线路有 1 条，线路为：地铁 1 号线。到地铁口距离 500m-1000m，最近的站点是滨湖会展中心。经过的公交线路有 4 条，线路为：26 路、61 路、62 路、522 路，距离公交车站距离 500m-1000m，公交站点有：最近的站点是：滨湖会展中心站。没有实行交通管制。小区内道路通畅，停车位比较紧张，停车不太方便。

③ 环境状况描述：区位环境状况：较好，周边有滨湖会展中心、师范附小三小、合肥市 48 中学滨湖校区、金融港、春融苑、徽昌苑、徽贵苑、康园等。内部景观状况：一般，

④ 外部配套设施状况描述：基础设施完备，水、电、煤气、电信、宽带、有线电视等到位；公共服务设施齐全，有幼儿园、小学、中学等学校，商业网点多，购物方便。商业网点配套：较齐全，社区商业配套好，有大型商业综合体等。文化娱乐配套：齐全，周边文化娱乐设施较多。体育设施配套：较齐全，小区内健身设备完善，外围有体育馆、健身房、游泳馆等。医疗网点配套：齐全，有滨湖医院。幼儿园学区：较好，小区内有幼儿园。小学学区：好，划分师范附小三小。初中学区：好，划分在合肥市 48 中学滨湖校区。高中学区：好，距离最近的高中是合肥第一中学。

⑤ 房地产区位状况分析：该小区位于城市建成区内，位置好，生活、

工作、休闲、娱乐、就医都很方便；估价对象住宅所在的楼幢、楼层、朝向也很好。道路通常，交通便捷，出行方便，小区内停车有点困难；周边环境好，内外环境好，无污染源。外部配套设施、公共服务设施齐全。随着人民生活水平的提高，汽车的购买会逐渐大众化，小区内停车问题将会更加特出，要进一步改善。

（二）市场背景描述与分析

1、合肥市经济发展状况

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 72.93 平方公里。市区总面积 838.52 平方公里，市区建成区面积为 350 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。

（1）本地社会环境分析：

①、人口

2016 年末，合肥市常住人口 786.9 万人，比上年增加 7.9 万人，增长 1.0%；2015 年 11 月 1 日至 2016 年 10 月 31 日，全市出生人口 8.3 万人，出生率为 10.64‰，比上年上升 0.12 个千分点；死亡人口 3.6 万人，

（五）估价对象权属证明材料

房屋所有权登记、转让审核表

1 / 3

产权证号： 合产110153079 限制

登记号：	2011178686	业务细类	商品房	区域	滨湖区
权利人情况 权利人	姚继菊			联系电话	
证件号码	340122196409044068			证件类别	身份证
所属行业				户籍所在地	中国
代理人	吕源涉			单位性质	
原权利人情况 原权利人	安徽世纪金源置业发展有限公司			联系电话	
证件号码				证件类别	
原产权证号				原登记号	2011168231

共有情况 胡丽贤、姚继菊

他项权情况

预售许可证号	20090921	预售备案号	0912003283
共有情况	共同共有	房屋性质	

备注

于2012年5月8日被合肥高新法院查封两年(于2014年4月29日续封一年,于2015年4月21日续封一年限制 于16.12.13解封),于2012年5月15日被合肥市包河法院轮候查封一年(于2016年4月12日续封一年),于情况 2013.6.3日被庐阳法院轮候查封两年,于2013年7月4日被包河法院轮候查封两年

房屋坐落 滨湖世纪城树萌苑1-2502

幢号	总层数	所在层	间/套数	间/套类别	幢数	室号/部位	
1	33	25	1	套		2502	
建筑结构		房屋规划用途		房屋类型		建筑面积	套内面积
钢筋混凝土结构		成套住宅		住宅		81.15	.00
竣工日期		产别		支丘号			
2010-12-30		私有房产					
成交价		成交单价	成交日期	评估价		评估日期	
434,654.00	元	5,356.18	2009-11-30	.00		0000-00-00	

房地产他项权登记审批书

登记日期：2017年01月19日　　面积单位：平方米　　1/2

2012006748　入库　　他项权利证号：合产210111567　　注销日期：0000/00/00

债务人	姚继菊,胡朝贵			电话	
证件号码	340122196409044068			证件类别	身份证
权利种类	抵押权	套数	1	用途	住宅
房屋现状		预售许可证(预购)			
他项权利人	张妍				
证件号码	340702197712057525			证件类别	身份证
代理人	姚继菊,胡朝贵			联系电话	
债权数额	434,654.00	元		评估值	.00
设定日期	2012-02-01	至	2015-02-01	约定期限	1096天
附记					

权利种类	房地产权证号	房地产坐落	抵押人	室号部位	建筑面积(平方米)	土地面积(平方米)
	合产110153079	滨湖世纪城树荫苑1-2502	姚继菊		61.15	.00

税费计征情况				税费开单情况			
税(费)种	计征额	比率	金额	税(费)种	计征额	比率	金额
登记费			50.00				