

安徽新安房地产评估有限公司  
**房地产估价报告**

皖新房估报字[2018]第 254 号

估价项目名称：合肥市蜀山经济开发区环湖东路 47 号 4 幢 603 室成套  
住宅房地产市场价值评估

估价委托人：合肥高新技术产业开发区人民法院

估价机构：安徽新安房地产评估有限公司

注册房地产估价师：聂 雯      注册号：3419980017

程元明      注册号：3420110065

价值时点：2018 年 4 月 21 日

估价报告出具之日：2018 年 7 月 18 日

## 致估价委托人函

合肥高新技术产业开发区人民法院：

我公司接受贵院的委托，对合肥市蜀山经济开发区环湖东路 47 号 4 幢 603 室成套住宅【产权证号：合产 063090，建筑面积：118.95 平方米，建筑年代：2001 年，房地产权利人：张增佳】进行估价测算，估价目的为贵院依法处置估价对象提供其市场价值的参考依据。

我们的房地产估价师对估价对象进行了实地查勘和核实，根据特定的估价目的与相关的估价依据，遵循估价原则，依据科学的估价程序，选择比较法和收益法两种估价方法，经过评估测算，确定估价对象在价值时点 2018 年 4 月 21 日价值类型为市场价值的估价结果：

**总价（人民币）：1327482 元**

**大写（人民币）：壹佰叁拾贰万柒仟肆佰捌拾贰元整**

**单 价：11160 元/平方米**

注：估价结果应用的有效期自本估价报告出具之日（2018 年 7 月 18 日）起壹年内有效；估价的详细结果、过程及有关说明，详见附后的《估价结果报告》和《估价技术报告》。

此 致

法定代表人（盖章）



安徽新安房地产评估有限公司

二零一八年七月十八日

## 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

地址：合肥市蜀山区燕子河路与支路一交叉口东 100 米

### 二、估价机构

名称：安徽新安房地产评估有限公司

法定代表人：聂雯

公司地址：合肥市庐阳区寿春路 356 号徽商国际大厦 1606 室

法定代表人：聂雯

统一社会信用代码：91340100752952880M

备案等级：贰级

证书编号：GA062001

有效期限：2017 年 8 月 31 日-2020 年 8 月 31 日

### 三、估价对象

#### (一) 估价对象的概况

##### 1、房产登记状况

权利人	张增佳	产权证号	合产 063090
共有情况	/	规划用途	成套住宅
所在层/总层数	6/6	建筑面积(平方米)	118.95
房屋类型	住宅	房屋产别	私有房产
建筑结构	钢混	竣工日期	2001 年
房屋坐落	合肥市蜀山经济开发区环湖东路 47 号 4 幢 603 室。		
限制情况	该户于 2011 年 6 月 29 日被合肥高新技术产业开发区人民法院查封两年。于 2012 年 3 月 14 日被合肥市包河区人民法院轮候查封两年。		
他项权状况	根据委托人提供的《房地产他项权登记审批书》得知，他项权利证号为合产 021912，权利种类为抵押权，债务人为张增佳，他项权利人为中国银行合肥市高新技术产业开发区支行，债权数额为 17 万元，设定日期为 2004 年 11 月 21 日至 2014 年 11 月 21 日。		

## 2、土地基本状况

土地使用权人	张增佳	用途	住宅（设定）
使用权类型	出让（设定）	所有者	国有
宗地形状	较规则	地势地形	较平坦
坐落	合肥市蜀山经济开发区环湖东路47号4幢603室。		
使用年期	根据假设：土地最高出让年限为70年。		
四至	东沿环湖东路，南距长江西路约500米，西靠木东路，北至创业大道。		
开发程度	经实地查勘确定该宗地基础设施已达到“六通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通天然气及场地平整）。		

### （二）区域状况

地理位置	合肥市蜀山区环湖东路与长江西路交口西北侧。
四至	东沿环湖东路，南距长江西路约500米，西靠木东路，北至创业大道。
交通状况	周边有3、8、22、24、56、108、652等多路公交车在附近经停，东临主干道西二环路，交通较便捷。
周边状况	周边有香榭俪都、康宁家园、欣钰雅居苑等住宅小区，附近有民众医院、三联大厦、红旗家俱、老家大锅台、鑫星招待所等在其周边；估价对象距东南侧福乐门国际广场约400米。
基础配套设施	“六通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通天然气及场地平整）。
公共配套设施	估价对象周边有民众医院、宝乐宝至尊音乐、依山水岸酒店、速8酒店、中国建设银行等公共配套设施。
学区	金湖小学、金湖中学

### （三）估价对象实物概况

估价对象名称	环湖东路47号4幢603室	规划用途	成套住宅	建筑面积（平方米）	118.95
所在层/总层数	6/6	实际用途	空置	房屋结构	钢混
建筑年代	2001年	层高（米）	约2.9		
装修状况	估价对象外墙为彩色涂料粉刷，无门，塑钢窗；地面为水泥地面，内墙墙体部分出现渗水状况，顶部部分龙骨架裸露在外；于实地查勘之时，估价对象内堆积了部分建筑垃圾及杂物；估价对象小区无物业管理。				
使用状况	于实地查勘之时，估价对象处于空置状态。				
附属设施	供水、排水、强电、弱电等。				
维护状况	经实地查勘，维护保养状况较差，承重结构未见不均匀沉降，门窗保养状况较为一般，设备、管道现状一般，能正常使用，属于基本完好房。				

- 1、本估价报告仅作为委托人依法处置估价对象提供其市场价值的参考依据，不得另作他用。
- 2、此次评估的估价对象价值为估价对象满足上述各条的假设前提下于价值时点的住宅用途房地产的公开市场价值。
- 3、本次价值时点为实地查勘之日，即 2018 年 4 月 21 日；估价结果的应用有效期自本估价报告出具之日（2018 年 7 月 18 日）起壹年内有效。
- 4、与该估价对象相关的房地产市场行情或估价对象本身若在本估价结果的有效期内发生了重大变化，该估价对象必须重新评估。
- 5、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以相关管理部门认定为准。
- 6、本次报告估价结果为估价对象在价值时点的现有使用状态下的市场价值。
- 7、发现本报告的文字或数字因印刷发生错误和误差时，应通知本公司更正，未经更正时，本报告差错部分无效。
- 8、报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留小数或取整。因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果和最终估价结果的准确性。

### 三、特殊事项说明

我公司估价人员与委托方于 2015 年 12 月 3 日对估价对象进行了实地查勘，当时对估价对象所在同一楼栋同一单元 503 室也进行了实地查勘，并经过对比，得知估价对象比 503 室少一间位于客厅北边的房间，

实际使用面积可能小于其应有使用面积；于 2018 年 4 月 21 日对估价对象再次进行实地查勘，其现状与 2015 年 12 月 3 日的实际状况一致。经与委托方沟通并遵循合法性原则，估价人员进行估价测算时以估价对象的证载建筑面积为计算依据，在此基础上得出相应的评估结论，在此提请报告使用者注意。





价值时点（2018年4月21日）的估价结果：

估价结果汇总表

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价(元)	1327482	263236
	单价(元/m <sup>2</sup> )	11160	2213
评估价值	总价(元)	1327482	
	单价(元/m <sup>2</sup> )	11160	

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签章	签名日期
聂雯	3419980017		2018年7月18日
程元明	3420110065		2018年7月18日

### 十二、实地查勘期

2018年4月21日至2018年4月21日。

### 十三、估价作业期

2018年4月21日至2018年7月18日。

### 十四、估价报告应用的有效期

自估价报告出具之日起有效期为壹年。

### 十五、变现能力分析风险提示

#### （一）变现能力分析

1、估价对象的通用性。估价对象为住宅用房，其建筑物形式和结构布局较合理，通用性较强。