



致估价委托人函

1. 致函对象：合肥市中级人民法院

受贵方委托，本估价机构委派注册房地产估价师宋忠皖（注册号：3420170028）、王红（注册号：3420050055）对估价对象进行了估价，有关内容报告如下。

2. 估价目的：为司法鉴定提供参考依据而评估房地产市场价值。

3. 估价对象：合肥市蜀山区潜山北路春晓花园 6 幢 1803 室住宅房地产，财产范围包括建筑物、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，根据估价委托人提供的《房地产测绘报告书》及相关资料得知：估价对象坐落为合肥市蜀山区潜山北路春晓花园 6 幢 1803 室，房屋用途：住宅，总层数为 20 层（地上 19 层，地下 1 层），估价对象所在层为第 18 层及跃层，建筑结构：钢混结构，建筑面积：143.35 平方米（其中跃层建筑面积为 70.82 平方米），竣工日期：2011 年，土地使用权类型：出让。

4. 价值时点：2019 年 5 月 17 日。

5. 价值类型：市场价值。

6. 估价方法：比较法和收益法。

7. 估价结果：

估价对象市场价值：总价为 175.87 万元（大写：壹佰柒拾伍万捌仟柒佰元整），18 层单价为：13614（元/平方米），跃层单价为：10891（元/平方米）。（币种：人民币）

8. 特别提示：

- （1）估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权。
- （2）估价结果没有扣除交易过程发生的处置费用和税金。
- （3）本估价结果不应作为价格实现的保证。
- （4）本报告使用期限为自 2019 年 6 月 17 日起至 2020 年 6 月 16 日。

（注册房地产估价师）法定代表人：

安徽建英房地产土地资产评估有限公司

二〇一九年六月十七日



估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：合肥市中级人民法院
地址：合肥市政务文化新区怀宁路
联系人：俞正山、吕爱来
联系电话：0551-65996068、0551-65352236

(二) 估价机构

机构名称：安徽建英房地产土地资产评估有限公司
法定代表人：黄显珊
住所：安徽省合肥市政务区怀宁路 1828 号总商会大厦 1202、1204 室
备案等级：一级 证书编号：GA141001
统一社会信用代码：91340100771138315N
有效期限：2019 年 1 月 24 日至 2020 年 7 月 3 日

(三) 估价目的

为司法鉴定提供参考依据而评估房地产市场价值。

(四) 估价对象

1. 财产范围

估价对象财产范围包括建筑物、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。

2. 估价对象基本状况

合肥市蜀山区潜山北路春晓花园 6 幢 1803 室住宅房地产，根据估价委托人提供的《房地产测绘报告书》及相关资料得知：估价对象坐落为合肥市蜀山区潜山北路春晓花园 6 幢 1803 室，房屋用途：住宅，总层数为 20 层（地上 19 层，地下 1 层），估价对象所在层为第 18 层及跃层，建筑结构：钢混结构，建筑面积：143.35 平方米（其中跃层建筑面积为 70.82 平方米），竣工日期：2011 年，土地使用权类型：出让。

3. 土地基本状况

(1) 小区四至：东至潜山路，西近铁路线，南近史河路，北至龙凤嘉园。



(2) 形状：较规则多边形。

(3) 开发程度：2011年已开发建设完成。

(4) 土地使用权类型及土地使用期限：依据估价委托人提供的资料，估价对象所占土地使用权类型为出让，规划用途为住宅，宗地面积为17429平方米，土地使用年限自2006年1月1日至2075年12月31日，至价值时点土地使用权剩余年限为56.61年。

4. 估价对象房屋基本状况

(1) 建筑结构：钢混结构。

(2) 设备设施：高层住宅，一单元四户，两部直达电梯，基础设施配套较完备（通路、供电、供水、排水、通讯、燃气），水电、消防等设施较齐全。

(3) 装饰装修：估价对象整栋建筑物外墙真石漆、涂料，窗为彩铝窗，入户门为防盗门。内部未装修，为毛坯房。

(4) 新旧程度：估价对象建成于2011年，建筑物的经济耐用年限为60年，价值时点建筑物剩余经济耐用年限为52年；土地剩余年限为56.61年，建筑物剩余经济耐用年限短于土地剩余使用年限。采用直线法测算其成新率为86.67%。

(5) 使用及维护情况：价值时点估价对象作为住宅使用，维护较好，使用正常，为完好房。

(6) 外观：建筑物外观较好。

(7) 建筑面积：143.35平方米（其中跃层建筑面积为70.82平方米）。

(8) 户型：四室两厅一厨两卫两阳台一露台。

(9) 层高：2.9米。

(10) 楼幢位置：位于小区内部，临近铁路线，楼幢位置一般。

(11) 朝向：整幢建筑物为条形建筑，南北朝向，估价对象为南朝向中间户型。

(12) 总楼层及层次：楼宇建筑物总层数：20层，估价对象所在层为第18层及跃层。

