

致 委 托 人 函

合肥市庐阳区人民法院：

受贵院委托,我对贵院受理的编号(2018)皖0103委鉴(拍)字第525号案件中所涉及的位于马鞍山市开发区青山路16号12-201住宅用房[产权证号:2008008531,建筑面积86.71m²]在现状利用条件下的市场价值进行了估价,价值时点为2019年3月8日,目的为贵院审理案件提供价格参考依据。

我公司派出房地产估价师于2019年3月1日对估价对象现场进行了实地勘察,并查询、收集、调查估价所需的相关文件、资料,根据估价目的,遵循估价原则,按照法定估价工作程序,运用比较法,在认真分析现有文件、资料的基础上,经过周密的测算,并详细考虑了影响房地产价格的各种因素,得出估价结果如下:

位于马鞍山市开发区青山路16号12-201住宅用房[建筑面积为86.71m²]在价值时点的市场价值为:

总 价:RMB314844 元

大写人民币:叁拾壹万肆仟捌佰肆拾肆元整

房屋 单价:3631 元/m²

估价结果应用有效期自本估价报告出具之日(2019年3月8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《房地产估价结果报告》和《房地产估价技术报告》。

此致

法定代表人(盖章)



安徽省金和房地产土地价格评估有限公司

二〇一九年三月八日



房地产估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 估价对象实物状况描述与分析

1、土地状况

- (1) 名称:马鞍山市开发区青山路 16 号 12-201 占用土地
- (2) 四至:南临采石河路、东临红旗南路
- (3) 面积:因委托方未提供土地使用证,城镇房屋登记簿未记载,面积不详
- (4) 用途:住宅
- (5) 土地使用年限:因委托方未提供土地使用证,城镇房屋登记簿未记载,使用年限不详。

- (6) 土地形状:规则四边形
- (7) 地形地势:起伏不大
- (8) 基础设施完备程度:宗地外达到五通
- (9) 土地平整程度:宗地内场地平整

2、建筑物状况

- (1) 名称:马鞍山市开发区青山路 16 号 12-201
- (2) 规模: 86.71 平方米
- (3) 用途:住宅
- (4) 总层数:总层数 5 层
- (5) 建筑结构:钢混
- (6) 装饰装修:外墙装饰为防水涂料、内部为简单装修。
- (7) 设备设施:水、电等设施齐全。

(8) 所在层数：所在层为 2 层

(9) 空间布局：合理。

(10) 维护状况：设施设备维护状况良好；

(11) 完损状况：根据估价人员现场勘查，现状良好，使用正常，属于完好房，

目测判断成新度约八成新。

(12) 建成时间：2003 年

估价对象为住宅，房屋质量较好，面积适中，较适宜居住使用。

(二) 估价对象权益状况描述与分析

土地所有权状况：国家所有

土地使用权类型：出让

土地使用权用途：住宅

目前使用情况：居住

房屋所有权情况：建威数码科技（马鞍山）有限公司单独所有

共有情况：单独所有

他项权利设立情况：不详

出租或占用情况：不详

估价对象于价值时点产权完整、明晰。

(三) 估价对象区位状况描述与分析

马鞍山，简称“马”，中国安徽省地级市，安徽东部，苏皖交汇地区，1956 年 10 月 12 日设立，现辖 3 区 3 县，总面积 4049 平方公里。2015 年全市户籍人口 227.7 万人，常住人口 222.9 万人。马鞍山横跨长江、接壤南京，曾为六朝畿辅、十代京畿，自古就有“金陵屏障、建康锁钥”之称。早在六朝时期，许多名公巨卿、贤达雅士就流连驻足马鞍山，留下众多古迹和文化遗存。马鞍山先后获得全国文明城市、南京都市圈核心层城市、长三角城市群成员城市、长江经济带沿线城市、皖江城市带承接产业转移示范区门户城市、国家公共文化服务标准化建设试点城市、全国科技兴市试点城市、皖南国际旅游文化示范区、首批国家信息消费示范城市等殊荣。马鞍山是中国十大钢铁基地之一，马钢所在地，马鞍山港是长江十大港口之一，皖江第一港口，

是中国重要的钢铁流通基地，马鞍山郑蒲港继上海、南京两个深水港后，长江最后一个万吨级深水岸线码头。

1、位置状况：

(1) 坐落：马鞍山市开发区青山路 16 号 12-201

(2) 方位：南临采石河路、东临红旗南路

(3) 距离：距离区域中心、交通干线、购物中心、医院、菜场、学校、超市、银行等重要场所的距离较近。

(4) 朝向：南北

(5) 楼层：2/5 层

2、交通状况

(1) 道路状况：临采石河路。

(2) 出入可利用交通工具：公交

(3) 交通管制情况：较好

(4) 停车方便程度：停车较便利

3、周围环境状况

(1) 自然环境：良好

(2) 人文环境：较好

(3) 景观：较优

4、外部配套设施状况

(1) 基础设施：配套齐全

(2) 公共服务设施：平山新村、海外海商务大厦、海外海名景苑

5、区位状况未来变化趋势

估价对象为住宅，房屋质量较好，面积适中，较适宜居住使用。

二、市场背景分析

2019 年 1 月份，马鞍山房地产开发投资平稳增长，商品房销售面积环比略有增加，成交价格保持稳定，上市速度加快，库存面积保持低位，二手房交易面积环比增长一成多。房地产投资平稳增长。1 月全市完成房地产开发投资 18 亿元，同比增长 32.3%。

商品房销售面积环比略有增加。1 月份，全市商品房成交 1778 套，成交面积 18.84 万平方米，成交金额 12.45 亿元，环比分别增长 1.9%、4.4%、8.7%，同比分别下降 37.8%、35.3%、24.2%。其中：商品住房成交 1473 套，成交面积 16.07 万平方米，成交金额

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：安徽省金和房地产土地价格评估有限公司
法定代表人：冯宝全
(执行事务合伙人)

住所：合肥市包河区靶场路1号景城花园·幢1901室

统一社会信用代码：9134010072632883CP

备案等级：一级

证书编号：GAI61002

有效期限：2019年2月11日至2022年2月10日

