

安徽新安房地产评估有限公司

# 房地产估价报告

皖新安房评报字[2020]第 16 号

估价项目名称：巢湖市中庙街道旅游观光大道南侧碧桂园滨湖城林溪苑  
四街 11 幢 1 单元-301 室成套住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：合肥市庐阳区人民法院

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：2019 年 12 月 19 日

估价报告出具日期：2020 年 1 月 3 日

## 致估价委托人函

合肥市庐阳区人民法院：

我单位接受贵院的委托，对巢湖市中庙街道旅游观光大道南侧碧桂园滨湖城林溪苑四街11幢1单元-301室住宅用房（权属登记信息详见下表）房地产市场价格价值进行评估。

估价对象权属明细表

名称	房屋所有权人	共有情况	不动产权证书号	房地坐落	规划用途	房屋结构	所在层/总层数	建筑面积(平方米)	建成年代
碧桂园滨湖城林溪苑四街11幢1单元-301室	兰兆年、胡艳霞	/	皖(2016)巢湖市不动产权第0496613号、第0496614号	巢湖市中庙街道旅游观光大道南侧碧桂园滨湖城林溪苑四街11幢1单元-301室	住宅	钢筋混凝土结构(设定)	3-4/8	234.88	2014
合计								234.88	/

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。

估价对象的财产范围：本次评估的估价对象财产范围包括建筑物及国有出让建设用地使用权，包含与建筑物不可分离的供水、排水、照明、通讯等基本设施，不包括室内二次装修、可移动的家具、电器等物品、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

价值时点：结合本次估价目的，本次评估的价值时点为实地查勘之日，即2019年12月19日。

价值类型：本次估价结论所指价格是估价对象于价值时点，采用公开市场价值标准而确定的客观合理价格。

公开市场价值，是估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

估价方法：本次评估选择比较法和收益法两种估价方法。

我们的注册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，采用适宜的估价方法，经过评估，确定估价对象在价值时点 2019 年 12 月 19 日的评估结果(币种:人民币):

单价(人民币): 6056 元/平方米

总价(人民币): 1422433 元

大写(人民币): 壹佰肆拾贰万贰仟肆佰叁拾叁元整

### 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)	1466356
单价(元/平方米)		6243	5869
评估价值	总价(元)	1422433	
	单价(元/平方米)	6056	

特别提示: 估价的有关情况和相关专业意见, 请见附后的《估价结果报告》和《估价技术报告》。估价结果的应用有效期自本估价报告出具日期(2020年1月3日)起壹年内有效。另请特别关注本估价报告中的价值类型、估价假设和限制条件、风险提示及变现能力分析。

此致

法定代表人(盖章)



安徽新安房地产评估有限公司

2020年1月3日



建成  
年代  
  
014年  
  
/

## 估价的假设和限制条件

### 一、估价的假设

#### (一) 一般假设

1、本次评估委托方未能提供估价对象的《不动产证书》原件，仅提供《查档证明》复印件，注册房地产估价师已对委托方提供的《查档证明》复印件进行了检查，并将估价对象的权属、面积、用途等资料记载入估价报告，假设委托方提供资料合法、真实、准确，并且提供了与本次评估有关的所有资料，没有保留和隐瞒。

2、注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了充分关注，但估价对象在价值时点是否存在安全隐患没有相应的专业机构进行鉴定、检测，本次估价假设其无安全隐患和环境污染。

3、假设估价对象在价值时点达到最佳使用状态，且权属关系不存在纠纷，不受任何权利限制。

4、假设房地产市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

5、假设估价对象已经处在交易过程中，房地产估价师根据估价对象的交易条件等模拟市场进行估价。

6、假设市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开且不具有排他性。

7、假设估价对象在价值时点和未来合理存续期间，按目前使用方

式、规模、环境和用途等情况下可以继续使用。

8、本次估价时，注册房地产估价师未对估价对象隐蔽工程进行测量、实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题，且符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准。

#### （二）未定事项假设

无

#### （三）背离事实假设

根据依据不足假设（3），估价对象在价值时点存在抵押他项权利；根据委托方提供的《查封登记信息》，估价对象在价值时点存在查封他项权利。根据估价目的，本次评估不考虑抵押、查封他项权利对估价结果的影响。

#### （四）不相一致假设

无。

#### （五）依据不足假设

1、依据委托方提供的《查档证明》，估价对象产权未源于买卖（购买新建商品房），规划用途为住宅。综合上述因素，房地产估价师做出如下假设：估价对象的土地性质为国有出让性质住宅用地，最高出让年限为70年。若本次假设与估价对象的《不动产权证书》有出入，则以证载的相应信息为准，其估价结果亦作相应调整。

2、于实地查勘之时房地产估价师未能进入室内，室内装修及使用状况不详，经碧桂园物业工作人员介绍，估价对象为毛坯房，本次评估假设估价对象室内装修状况设定为毛坯，且设定为无租约限制，本次评

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：合肥市庐阳区人民法院

地址：合肥市庐阳区北二环与潘集路交叉口西南 100 米

联系人：方敏

联系电话：0551-65352823

### 二、估价机构

名称：安徽新安房地产评估有限公司

住所：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、估价目的

为委托人依法处置估价对象提供价值参考依据而评估房地产的市场价值

### 四、估价对象

#### （一）估价对象的财产范围

本次评估的估价对象财产范围包括建筑物及国有出让建设用地使用权，包含与建筑物不可分离的供水、排水、照明、通讯等基本设施，不包括室内二次装修、可移动的家具、电器等物品、债权债务、特许经

营权等其他财产或权益。

## (二) 估价对象名称

巢湖市中庙街道旅游观光大道南侧碧桂园滨湖城林溪苑四街 11 幢 1 单元-301 室，房屋建筑面积 234.88 平方米。

## (三) 估价对象的概况

### 1、房产登记状况

房屋所有权人	兰兆年、胡艳霞	不动产权证书号	皖(2016)巢湖市不动产权第 0496613 号、第 0496614 号
共有情况	/	规划用途	住宅
所在层/总层数	3-4/8	建筑面积(平方米)	234.88
建筑结构	钢筋混凝土结构(设定)	建筑年代	2014 年
房屋坐落	巢湖市中庙街道旅游观光大道南侧碧桂园滨湖城林溪苑四街 11 幢 1 单元-301 室。		
限制情况	根据委托人提供的《查档证明》，估价对象查封信息为：查封机关：安徽省合肥中级人民法院；查封类型：查封；查封文件：(2015)合执字第 00519 号，查封期限：2017-06-12 起 2020-06-11 止。		
他项权状况	根据委托方提供的《查档证明》，估价对象于 2017 年 5 月 25 日设定抵押权，但《查档证明》上未注明至价值时点估价对象是否办理注销抵押业务登记，因此本次评估假设估价对象在价值时点存在抵押他项权利。		

### 2、土地基本状况

土地使用者	兰兆年、胡艳霞	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	巢湖市中庙街道旅游观光大道南侧碧桂园滨湖城林溪苑四街 11 幢 1 单元-301 室。		
土地使用年限	根据假设：土地最高出让年限为 70 年。		
四至	东至太阳世纪天屿湖住宅区，南至碧桂园滨湖城南湖郡苑，西至未命名支路、北至滨湖观光大道。		
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、通燃气及场地平整)。		

## (四) 区域状况

地理位置	巢湖市中庙街道旅游观光大道南侧碧桂园滨湖城林溪苑四街。
四至	东至太阳世纪天屿湖住宅区，南至碧桂园滨湖城南湖郡苑，西至未命名支路、北至滨湖观光大道。
交通状况	估价对象北邻滨湖旅游观光大道，交通较便捷。
周边状况	周边有碧桂园湖光翠色苑、玉树琼林、碧波环城等中高档住宅小区，附近学校

	有：中庙中心学校等，银行有：邮储银行等，医院有：中庙街道社区卫生服务中心等，酒店有：滨湖城碧桂园凤凰酒店等，超市有：开心购精品超市、上海联都超市等，周边景观有：中庙寺、姥山岛景区、巢湖等。
基础配套设施	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）。
公共配套设施	估价对象周边学校有：中庙中心学校等，银行有：邮储银行等，医院有：中庙街道社区卫生服务中心等，酒店有：滨湖城碧桂园凤凰酒店等，超市有：开心购精品超市、上海联都超市等，周边景观有：中庙寺、姥山岛景区、巢湖等，估价对象所在区域公共配套设施较齐全。

### （五）估价对象实物概况

估价对象名称	碧桂园滨湖城林溪苑四街11幢1单元-301室住宅用房	房屋结构		钢筋混凝土（设定）	
所在层/总层数	3-4/8	规划用途	住宅用房	建筑面积（平方米）	234.88
建筑年代	2014年	实际用途	住宅	共有情况	/
装修状况	估价对象外墙部分为石材干挂、部分为涂料粉刷；于实地查勘之时房地产估价师未能进入室内，室内装修及使用状况不详，经碧桂园物业工作人员介绍，估价对象为毛坯房，本次评估假设估价对象室内装修状况设定为毛坯。				
使用状况	于实地查勘之时，未能进入室内，使用状况不详。				
附属设施	供水、排水、强电、弱电等。				
维护状况	估价对象建筑物经实地查勘，维护保养状况良好，承重结构未见不均匀沉降，门窗完好，设备、管道现状良好，能正常使用，属于完好房。				

### 五、价值时点

本次评估的价值时点为实地查勘之日，即2019年12月19日，本价值时点的选取是较接近于估价目的所要求的经济行为合理实现日期，并经委托方的同意。

### 六、价值类型

本次估价结论所指价格是估价对象于价值时点，采用公开市场价值标准而确定的客观合理价格。

公开市场价值，是估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

### 七、估价原则



### 房地产勘查表(司法鉴定)

估价对象		兰兆年,胡艳霞(原村同滨湘城林溪苑回街11幢单元-302)			
坐落		中庙街滨旅游观光大道南侧碧桂园滨湘城			
建成年代	2014.12.30	楼层	位于3-4层共8层		
用途	住宅	权利状况	抵押,查封		
临路状况	北临滨湘观光大道	平面布局			
建筑结构	(1)钢混 (2)混合 (3)砖木 (4)其他				
建筑面积	234.88平方米	层高	米		
相关资料	租赁情况	无租赁	空置		
		有租赁	提供租赁合同(内容详见合同)		
	未提供租赁合同				
产权资料	房地产权证	国有土地证	房地产他项权证	其他	
个别因素	墙体	外墙 石材干挂,涂料	内墙	未进入室内	
	门	防盗门	窗	彩铝窗	
	自来水	✓	电	✓	
	电话		宽带		
	厨房		卫生间	✓	
	地面		燃气	✓	
其他	经碧桂园物业工作人员介绍该房屋内部为毛坯,装修要求按毛坯评估				
区域因素	四至	东 仰光路天响湖南湘观苑 西 梅岭支路 北 滨湘观光大道			
	繁华程度	较好,中庙中心学院,邮储银行,滨湘城碧桂园及凤凰府			
	交通便捷度	较便捷			
	环境景观	较好			
其它					

委托方: 兰兆年, 胡艳霞 2019.12.19

申请人: 未到场

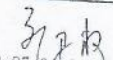
被申请人: 未到场


勘查人: 郭志军 魏磊



## 估价对象权属证明

查档证明									
收件编号	1425809		产权来源	买卖		产别	私有房产		
业务大类	转移登记/转移预告登记			业务细类	购买新建商品房				
不动产自然状况									
不动产坐落	中庙街道旅游观光大道南侧碧桂园滨湖城林溪苑四街11幢1单元-301室								
幢号	所在层	建成年代	室号、部位	建筑面积	规划用途	是否抵押	是否限制		
11幢	3-4	2014-12-30	301室	234.88m <sup>2</sup>	住宅	已抵押	已限制		
不动产权利状况									
不动产权利人	兰兆年			居民身份证	422130197204180839				
不动产权证号	皖(2016)巢湖市不动产权第0496613号			发证时间	2016-10-21	注销日期			
共有人	共有权证号			证件类型	证件号码		共有份额		
胡艳霞	皖(2016)巢湖市不动产权第0496614号			居民身份证	421127197201220824		%		
抵押权人	借款人	不动产登记证明号	设定日期	起始日期	终止日期	抵押金额	抵押情况		
李万群	兰兆年、胡艳霞	皖(2017)巢抵不动产权证第0537899号	2017-05-25 09:42:07			1500000	全部		
申请执行人	查封来文字号		发文日期	起始日期	终止日期	限制原因			
安徽省合肥市中级人民法院	(2015)合执字第00519号		2017-06-12	2017-06-12	2020-06-11	民间借贷纠纷			
备注									
以上查询结果仅供查询人在使用作参考,查询人对查询结果中涉及国家机密、个人隐私、商业秘密的信息负有保密义务,不得泄露给他人,不得用于非法用途。									

 查阅人:   
 查阅日期: 2019-07-31 09:02:42

 操作员:   
 单位盖章: