

致估价委托人函

巢湖市人民法院：

我们接受贵方【(2021)皖0181法鉴字447号】的委托，对位于合肥市蜀山区环湖东路398号丽苑5幢5B-303室成套住宅用房进行评估。

本次评估的估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象于价值时点登记状况如下：

《房地产信息登记状况一览表》

不动产权证书号	房屋所有权人	共有情况	坐落	结构	所在层	建筑面积(m ²)	用途	备注
皖(2019)合肥市不动产权第40038997号	左凤平	单独所有	蜀山区环湖东路398号丽苑5幢5B-303室	钢混	3F	59.0	成套住宅	房屋性质市场化商品房，土地年限至20年1月1日成年2009

本次估价的价值时点为2021年12月13日(即现场查勘之日)。

估价人员根据本次估价目的，遵循估价原则，对估价对象进行了实地查勘并广泛收集了市场信息和估价对象资料，经综合分析，运用比较法和收益法，全面分析了影响估价对象价值的各项因素，经过细致慎密的测算和分析、判断，确定估价对象在价值时的估价结果为(币种：人民币)：

单价：16104元/m²，总价(取整)：950136元，大写：玖拾伍万零壹佰叁拾陆整。

注：本报告估价结果以“估价的假设和限制条件”为前提，请报告使用人使用本报告前认真阅读。估价对象的详细描述和估价过程及有关说明，详见《房地产估价结果报告》和《房地产估价报告》。

安徽金阳房地产估价有限公司(签

法定代表人：

2021年12月16日



房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托人名称：巢湖市人民法院

地 址：巢湖市健康东路

二、房地产估价机构

名称：安徽金阳房地产估价有限公司

地址：安徽省合肥市高新区明珠大道 198 号 E6 栋 1 楼

法定代表人：陈莉莉

估价机构备案等级：一级

证书编号：GA191007

联系人：王龙

联系电话：15395184848

邮政编码：230031

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据

四、估价对象

(一) 估价对象概况

名称	合肥市蜀山区环湖东路 398 号丽苑 5 幢 5B-303 室成套住宅		
评估范围	合肥市蜀山区环湖东路 398 号丽苑 5 幢 5B-303 室建筑物及附着在建筑物上的不可移动性装修、分摊的土地使用权		
坐落	蜀山区环湖东路 398 号丽苑 5 幢 5B-303 室		
权属	房屋所有权人为左凤平，单独所有	用途	成套住宅

(二) 土地基本状况

四至	东邻铁路线，南邻欣塘家园，西靠西二环路，北临黄山路	形状	较规则
土地使用期限	依据估价委托人提供的《自然资源部房地产权结果信息一览表》，估价对象所占土地使用年限至 2075 年 1 月 1 日		



开发程度	宗地红线外已达“六通一平”（通路、供水、排水、通电、通气、通讯及场地平整），宗地红线内“六通一平”
------	---

（三）建筑物基本状况

建筑结构	估价人员现场查勘估价对象建筑结构为钢混		
所在层	3F	层高	正常
使用及维护状况	估价对象目前为住宅用房，房屋主体结构完好，维护状况良好		
设施设备	估价对象所在建筑物水、电等配套设施设备良好		
装饰装修	外墙为涂料，入户门为防盗门，彩铝窗。现场查勘日，由于估价对象实际使用人未到场，估价人员未能进入估价对象内部。从外部观察，估价对象现为住宅用房，设定室内装修为简装。若与实际情况不一致，估价报告应做相应调整。		
新旧程度	估价对象结构构件完好，现状较好，可以正常使用。属于完好房		

五、价值时点

本次评估价值时点为 2021 年 12 月 13 日（即现场查勘之日）。

六、价值类型

本次评估价值为估价对象房地产市场价值。

七、估价原则

根据估价委托，结合估价对象的有关情况，遵循估价工作独立客观公正原则、合法原则，最高最佳使用原则，替代原则，价值时点原则。

1、独立、客观、公正原则：估价机构具有完全独立性，站在中立的立场上，不受外部干扰因素影响，从实际出发，评估出公平合理的价值。

2、合法性原则：即要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。

3、最高最佳利用原则：即以估价对象用于最高最佳使用为前提，最高最佳利用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，使估价对象价值最大的一种最可能利用。

4、替代原则：即在同一市场，具有相同使用价值的估价对象，应具有同一价值。在同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会在某种程度上趋于一致。

5、价值时点原则：即要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

八、估价依据



房地产估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 实物状况描述与分析

1、土地实物状况：

(1) 土地座落：合肥市蜀山区环湖东路 398 号；

(2) 土地用途：根据估价委托人提供的《自然资源部房地产权结果信息一览表》，估价对象所占用土地用途未登记；

(3) 土地面积：根据估价委托人提供的《自然资源部房地产权结果信息一览表》，估价对象所在宗地面积及分摊的土地面积未登记；

(4) 四至：根据估价人员现场查勘，估价对象所在宗地现状四至为：东邻铁路线，南邻欣塘家园，西靠西二环路，北临黄山路；

(5) 估价对象所在宗地形状较规则，水文状况良好，工程地质条件良好，无不良地质现象，估价对象现状已完成开发建设，土地利用程度较好；

(6) 开发程度：估价对象所在区域宗地外现状市政基础设施达到“六通一平”，宗地内为“六通一平”；

估价对象土地实物状况较好，所在土地形状较规则，场地地势较平坦，地质条件良好，基础设施较完备，对估价对象房地产价格有正向提升影响。

2、建筑物实物状况：

估价对象为合肥市蜀山区环湖东路 398 号丽苑 5 幢 5B-303 室，估价对象所在层数为 3 层，建筑面积 59.0 平方米。

(1) 建筑规模：估价对象建筑面积为 59.0 平方米；

(2) 建筑结构：钢混结构；

(3) 设施设备：设施设备情况良好；

(4) 建筑外观：估价对象外墙为涂料；

(5) 装饰装修：外墙为涂料，入户门为防盗门，彩铝窗。现场查勘日，由于估价对象实际使用人未到场，估价人员未能进入估价对象内部。从外部观察，估价对象现为住宅用房，设定室内装修为简装。若与实际情况不一致，估价报告应做相应调整

(6) 层高：估价对象层高为正常层高；



- (7) 停车位：估价对象所在小区有停车位，停车较方便；
- (8) 建筑功能：估价对象用途为成套住宅；
- (9) 物业管理：估价对象所在小区有物业公司进行管理；
- (10) 工程质量：经估价人员现场查勘，估价对象房屋承重结构良好，工程质量较好。

(11) 新旧程度：估价对象成新率约八五成新。

综上：估价对象建筑物实物状况较好，能满足其住宅用途需要，不存在影响房地产价格的设计或功能等方面的缺陷。

（二）权益状况描述与分析

1、土地权益状况

依据估价委托人提供的《自然资源部房地产权结果信息一览表》，估价对象所占土地使用年限至 2075 年 1 月 1 日。

2、建筑物权益状况

根据估价委托人提供的《自然资源部房地产权结果信息一览表》等资料，结合估价人员的现场查勘，房屋所有权人为左凤平，用途为成套住宅，估价对象所在层数为 3 层，房屋结构为钢混，估价对象建筑面积为 59.0 平方米。

3、他项权益状况

根据估价委托人提供的《自然资源部房地产权结果信息一览表》等资料，估价对象不存在抵押权，未被查封，设定不存在他项权益。

（三）区位状况描述与分析

估价对象位置示意图：



自然资源部 房地产权结果信息一览表

法院案件信息

案号	(2021)皖0181执4565号	被查询对象	左凤平
证件类型	居民身份证	证件号码	342622197603141869
承办人	韦军	书记员	孙鑫

不动产单元号	340104405003GB00010F00090353		
不动产权证书号	皖(2019)合肥市不动产权第40038997号		
房地坐落	蜀山区环湖东路398号丽苑5幢5B-303室		
建筑面积	59.0	专有建筑面积	分摊建筑面积
使用期限起		土地使用期限止	2075-01-01 00:00:00.0
		竣工时间	2009-01-01 00:00:00.0
房屋性质	市场化商品房		规划用途
			成套住宅
登记机构	蜀山分中心		
备注			反馈人
			IP100000
			反馈时间
			2021-09-15 08:44:56
抵押权登记	无		
预告登记	无		
查封登记	无		

单位：自然资源部

制表时间：2021/09/15 11:5



扫描全能王 创建