

致估价委托人函

巢湖市人民法院：

受贵单位的委托，本公司本着客观、公正、科学、独立的原则，对位于合肥市庐阳区临泉路 7366 号橡树湾 7 幢 2404 室【成套住宅：房地产权证号：房地权证合庐字第 8130049394 号，房地产权利人：王俊，建筑面积为 130.09 平方米、规划用途成套住宅、共有情况单独所有、房屋总层数为 35 层、所在层数为 24 层、钢混结构、精装、建成年代为 2013 年】于价值时点 2021 年 12 月 16 日的市场价值进行了客观、合理的评估与测算。

估价目的：为法院办理案件确定涉案房地产价值提供参考依据。

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，包含室内二次装修、不包括可移动的家具、电器等物品、债权债务等其他财产权益。

价值时点：2021 年 12 月 16 日（为估价对象现场查勘之日）。

价值类型：采用公开市场价值，评估价值是满足假设条件下于价值时点的市场价值。

估价方法：我公司对委托估价对象进行了实地查勘和核查，查阅委托人提供的有关资料 and 文件，在此基础上，选用了比较法和收益法进行了测算。

我公司房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，利用科学合理的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象房地产在满足估价报告的假设和限制条件下，于价值时点 2021 年 12 月 16 日的市场价值为：

评估单价：31170 元/平方米

评估总价：405.49 万元（保留两位小数）

大写人民币：肆佰零伍万肆仟玖佰元整。

特别提示：



1、本估价报告仅限于委托人处置涉案资产使用，本报告自出具之日（2021年12月28日）一年内有效。

2、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文阅读，特别是“估价假设与限制条件”，以免使用不当，造成损失。估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》和《估价技术报告》。

3、本估价结果不应作为价格实现的保证。

4、评估价值为房地合一的价值，包含室内二次装修的价值。

安徽城致房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：[Signature]

2021年12月28日



房地产估价结果报告

一、估价委托人

单位：巢湖市人民法院

地址：巢湖市人民健康东路

联系电话：13965932694

二、估价机构

机构名称：安徽城致房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：廖熙

资质等级：一级

证书编号：GA211030

有限期限：2023年10月20日

所在地址：合肥市蜀山区黄山路与临泉路交口盛景大厦 1103 室

三、估价目的

为法院办理案件确定涉案房地产价值提供参考依据而评估房地产市场价值。

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、通讯等基础设施，包含室内二次装修、不包括可移动的家具、电器等物品、债权债务等其他财产或权益。

（二）估价对象名称

估价对象王俊位于合肥市庐阳区临泉路 7366 号橡树湾 7 幢 2404 室，建筑面积为 130.09 平方米的住宅用房。

（三）实物状况

1、土地实物状况：

（1）名称：合肥市庐阳区临泉路 7366 号橡树湾 7 幢 2404 室住宅用房所属土地。



(2) 四至：东临禹王亭路，南至凤台路，西至桃花路，北至固镇路。

(3) 用途：住宅用地。

(4) 形状：规则，有利于建筑物布局。

(5) 地形：地形为平地，对估价对象的价值产生有利影响。

(6) 地势：估价对象所在的建筑物地面正负零标高高于道路标高，自然排水通畅，被洪水淹没、积水的可能性小，对估价对象的价值产生有利影响。

(7) 土壤和地质：土壤未受过污染，地质条件好，承载力较强，稳定性较好，可节约建安成本投入。

(8) 开发程度：宗地内基础设施已达“六通一平”，2013年开发完成。

(9) 土地使用期限：2081年2月17日。

2、建筑物实物状况：

(1) 名称：合肥市庐阳区临泉路7366号橡树湾7幢2404室住宅用房房地产。

(2) 建筑规模：估价对象建筑面积130.09平方米。

(3) 建筑结构：钢混结构。

(4) 设备设施：估价对象基础设施配套较完备（通路、供电、供水、排水、通气、通讯），水、电、消防等设施较齐全。

(5) 装饰装修：估价对象建筑物外墙为瓷砖，单元门为防盗门，入户门为防盗门。估价对象室内装修情况为精装。

(6) 空间布局：估价对象为住宅用房；垂直交通为电梯，空间布局较好。

(7) 建筑功能：住宅用房、空间利用率较优；防水、保温、通风、隔热、隔声较好，采光、日照较好，对估价对象的价值产生有利影响。

(8) 朝向：南北朝向，对估价对象的价值产生有利影响。

(9) 外观：建筑物外观较优，有利于提升估价对象价值。

(10) 新旧程度：估价对象建成于2013年，无外部折旧及功能性折旧，对估价对象的价值产生有利影响。



(11) 使用及维护情况：价值时点估价对象为自用，维护较好，使用正常，为完好房。

(12) 物业服务：专业化物业管理公司管理，物业管理较好，有利于提升估价对象价值。

(13) 总楼层及层次：总层数 35 层，估价对象所在层为 24 层。

(14) 层高：层高约 2.6 米。

(二) 权益状况

土地所有权状况：国有。

土地使用权类型：出让。

土地使用权用途：住宅。

目前使用情况：地上有多幢建筑物。

房屋所有权情况：产权人为王俊。

房地产权证号：房地权证合庐字第 8130049394 号。

共有情况：单独所有。

他项权利设立情况：有抵押。

出租或占用情况：自用。

其他受限制状况：有查封。

(三) 区位状况

(1) 位置状况

①坐落：估价对象位于合肥市庐阳区临泉路 7366 号橡树湾 7 幢 2404 室住宅用房房地产，具体位置见估价对象位置示意图。





②方位：估价对象位于东临禹王亭路，南至凤台路，西至桃花路，北至固镇路。

③与重要场所的距离：距合肥市庐阳区人民政府约 3.3 公里，环境优。

④临路状况：估价对象所在位置主入口为禹王亭路，不临路状况较好。

⑤位置：估价对象楼幢位于内部，位置较优。

⑥朝向：建筑物南北朝向，估价对象位于楼幢内部，南北朝向。

⑦总楼层及层次：房屋总层数为 35 层，估价对象所在层为 24 层。

⑧居住聚集度：区域内有四里河畔东苑小区、瑞地祥和府小区等多个住宅生活小区，居住聚集度较高。

(2) 交通状况

①道路状况：区域内路网畅通，道路通达度较好。

②出入可利用的交通工具：估价对象有 134 路、137 路、120 路公交车经过，交通出行便捷。

③交通管制情况：道路交通基本无限制，车辆、通行时间略有限制，限速 60 公里/小时。

④停车方便程度：内有地下地上车位，停车较方便。



(3) 外部配套设施状况

①外部基础设施：基础设施已达到红线外“六通”（通路、通上水、通下水、通气、通电、通信（电话、互联网、有线电视）），水、电供应保证率高，基础设施完备。

②外部公共服务设施：周边有中国工商银行、中信银行、合肥市第四十五中学、合肥市庐阳高级中学、合肥市南国花园小学、合肥市金谷医院、杏花公园、四里河畔东苑小区、瑞地祥和府小区等，区域内公共配套设施较完备。

(4) 环境和景观状况

①自然环境：合肥属亚热带湿润性季风气候。地处中纬度地带，位于江淮之间，全年气温冬寒夏热，春秋温和，属于暖温带向亚热带的过渡带气候类型，为亚热带湿润季风气候。年平均气温 15.7 度，降雨量近 1000 毫米，日照 2100 多个小时。四季分明，气候温和、雨量适中、春温多变、秋高气爽、梅雨显著、夏雨集中，估价对象周围环境一般，无空气、水等污染；估价对象小区道路较清洁，环境卫生状况较优；乱扔垃圾现象较少；周边无高压输变电路、垃圾站、公共厕所；自然环境较优。

②人文环境：区域内多为公司职员等、收入水平在属于中等水平，治安状况较好，相邻房地产主要为住宅房地产，整体人文环境较好。

③景观：估价对象区域内住宅环境较好，景观较好。

五、价值时点

2021 年 12 月 16 日（为估价对象实地查勘之日）

六、价值定义

1、价值类型：采用公开市场价值，市场价值为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交易的金额。

2、价值内涵：本次估价结果的价值指坐落于合肥市庐阳区临泉路 7366 号橡树湾 7 幢 2404 室住宅用房，房地产权利人为干俊，建筑面积为 120.00 平方米。



房地产估价技术报告

一、实物状况描述与分析

1、土地实物状况：

(1) 名称：合肥市庐阳区临泉路 7366 号橡树湾 7 幢 2404 室住宅用房所属土地。

(2) 四至：东临禹王亭路，南至凤台路，西至桃花路，北至固镇路。

(3) 用途：住宅用地。

(4) 形状：规则，有利于建筑物布局。

(5) 地形：地形为平地，对估价对象的价值产生有利影响。

(6) 地势：估价对象所在的建筑物地面正负零标高高于道路标高，自然排水通畅，被洪水淹没、积水的可能性小，对估价对象的价值产生有利影响。

(7) 土壤和地质：土壤未受过污染，地质条件好，承载力较强，稳定性较好，可节约建安成本投入。

(8) 开发程度：宗地内基础设施已达“六通一平”，2013 年开发完成。

(9) 土地使用期限：2081 年 2 月 17 日。

综上所述，宗地地理位置较优，地质条件较好，地势起伏较小，四至界限清晰，用途符合规划且为最佳用途，土地总体形状较规则便于利用，土地开发程度较高，所在区域基础设施已达“六通”，对估价对象房地产价值具有一定的提升作用。

2、建筑物实物状况：

(1) 名称：合肥市庐阳区临泉路 7366 号橡树湾 7 幢 2404 室住宅用房房地产。

(2) 建筑规模：估价对象建筑面积 130.09 平方米。

(3) 建筑结构：钢混结构。

(4) 设备设施：估价对象基础设施配套较完备（通路、供电、供水、排水、通气、通讯），水、电、消防等设施较齐全。

(5) 装饰装修：估价对象建筑物外墙为瓷砖，单元门为防盗门，入户门为



防盗门。估价对象室内为精装。

(6) 空间布局：估价对象为住宅用房；垂直交通为电梯，空间布局较好。

(7) 建筑功能：住宅用房、空间利用率较优；防水、保温、通风、隔热、隔声较好，采光、日照较好，对估价对象的价值产生有利影响。

(8) 朝向：南北朝向，对估价对象的价值产生有利影响。

(9) 外观：建筑物外观较优，有利于提升估价对象价值。

(10) 新旧程度：估价对象建成于 2013 年，无外部折旧及功能性折旧，对估价对象的价值产生有利影响。

(11) 使用及维护情况：使用及维护情况：价值时点估价对象为自用，维护较好，使用正常，为完好房。

(12) 物业服务：专业化物业管理公司管理，物业管理较好，有利于提升估价对象价值。

(13) 总楼层及层次：总层数 35 层，估价对象所在层为 24 层。

(14) 层高：层高约 2.6 米。

综上所述，估价对象建筑物实物状况较好，设施设备较齐全，空间布局较合理，面积较大，较适用于住宅，用途符合规划且为最佳用途，经实地查勘成新率较高、设施设备较齐全、空间布局较合理、使用维护状况较好，各方面均能满足其现状用途的需要，不存在影响房地产价值的设计或功能等方面的重大缺陷，对估价对象的房地产价值无负面影响。

(二) 权益状况描述与分析

土地所有权状况：国有。

土地使用权类型：出让。

土地使用权用途：住宅。

目前使用情况：地上有多幢建筑物。

房屋所有权情况：产权人为王俊。

房地产权证号：房地权证合庐字第 8130049394 号。

共有情况：单独所有。



合肥市不动产登记信息查询结果

依申请，经过查询合肥市不动产统一登记信息管理系统，结果如下：

产权信息

不动产权证书号	权利人	证件号	登记类型	登记原因	登记时间
房权证合庐字第8130049394号	王俊	340121197811084314	转移登记	商品房买卖	2014-07-14

不动产详情 (面积单位: 平方米)

共有情况	单独所有		不动产单元号	340103102006GB00157F00060068				
坐落	庐阳区临泉路7366号橡树湾7幢2404							
总层数	所在层	室号	规划用途	房屋性质	建筑面积	专有面积	分摊面积	竣工时间
35	24	2404	住宅	市场化商品房	130.09	105.24	24.85	2013-12-19
土地使用面积	宗地面积		宗地权利类型	宗地用途	土地使用期限	2081-02-17		
	99034.18		国有建设用地使用权/房屋所有权	城镇住宅用地		宗地性质 出让		

附记

原系统共有方式: 无。

抵押信息 (金额单位: 万元)

不动产证明号	抵押权人	抵押方式	抵押金额	债务履行期限	登记时间	是否禁止转让	附记
皖(2017)合不动产证明第0126264号/房合庐他字第8230101823号	巢湖市汇商小额贷款股份有限公司	最高额抵押	232	2017-08-29到2020-08-28	2017-08-29	-	记载不动产单元号: 34010000000000000000F00401593

查封信息 (注: 轮候查封的实际起止日期为待定)

查封机构	查封类型	查封文号	查封开始日期	查封结束日期	是否解封	附记
合肥市庐阳区人民法院	查封	(2016)皖0103民初4191号	2016-07-01	2019-06-30	是	原系统不动产单元: 34010000000000000000F00401593
合肥市庐阳区人民法院	查封	(2019)皖0103民初728号	2019-01-21	2022-01-20	是	原系统不动产单元: 34010000000000000000F00401593
合肥市庐阳区人民法院	查封	(2019)皖0103执2427号	2019-08-08	2022-08-07	-	原系统不动产单元: 34010000000000000000F00401593
安徽省肥东县人民法院	轮候查封	(2019)皖0122民初7068号	2019-10-12	2022-10-11	-	
泰安市岱岳区人民法院	轮候查封	(2019)鲁0911民初7777.7815号	2019-12-16	2022-12-15	-	
巢湖市人民法院	轮候查封	(2020)皖0181财保81号	2020-04-14	2023-04-13	-	原系统共有方式:
巢湖市人民法院	轮候查封	(2020)皖0181财保82号	2020-04-14	2023-04-13	-	原系统共有方式:
安徽省肥东县人民法院	轮候查封	(2020)皖0122民初5334号	2020-07-27	2023-07-26	-	
安徽省肥东县人民法院	轮候查封	(2020)皖0122执2777号	2020-08-07	2023-08-06	-	

异议信息

异议事项	附记



扫描全能王 创建