

致 委 托 人 函

合肥高新技术产业开发区人民法院：

受贵院委托，我公司对贵院执行案件中涉及的位于合肥市蜀峰路 231 号红皖家园 12 幢 413 室住宅用房[权证字号：合蜀 140059414 号，建筑面积为 117.37m²]在现状利用条件下的市场价值进行了估价，价值时点为 2016 年 8 月 8 日，目的为法院执行案件提供价格参考依据。

我公司派出房地产估价师于 2016 年 8 月 8 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：

位于合肥市蜀峰路 231 号红皖家园 12 幢 413 室住宅用房[建筑面积为 117.37m²]在估价时点的客观合理价格为：总价 RMB152.12 万元，大写人民币壹佰伍拾贰万壹仟贰佰元整，单价 12961 元/m²。

估价结果应用有效期自本估价报告出具之日（2016 年 9 月 30 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

胡朝伟印

法定代表人（盖章）

安徽中信房地产土地资产评估有限公司

2016 年 9 月 30 日

房地产估价结果报告

皖中信房估字(2016)SF162-A1号

一、估价委托人

名称：合肥高新技术产业开发区人民法院

联系人：汪邦良

地址：合肥高新区天柱路66号

联系电话：0551-65352485

二、估价机构

估价机构：安徽中信房地产土地资产评估有限公司

地址：合肥市潜山路与淠河路交口帝豪大厦15楼

法定代表人：胡朝伟

机构等级：国家壹级资质

资格证书号：建房估证字[2013]108号

三、估价目的

为法院执行案件提供价格参考依据。

四、估价对象

估价对象范围及概况：

(一)房地产权益状况

(1)房产登记状况

房屋所有权人	叶星				
房屋所有权证号	合蜀140059414号				
房屋坐落	位于合肥市蜀峰路231号红皖家园12幢413室				
层次/总层数	4/18	楼号或幢号	12幢	房号及部位	413室
建筑面积(m ²)	117.37	房屋用途	成套住宅		
房屋结构	钢混	实际用途	成套住宅		
建成年代	2010年	其他	/		

(2)土地登记状况

土地使用权证号	/	土地使用权人	/
土地性质、类型	/	使用权面积(m ²)	/
用途	/	使用期限	/
四至	南近长江西路，东临红皖路		
形状及开发程度	规则，六通一平		

(二) 区域状况

交通便捷度	南近长江西路，东临红皖路，附近有 22、801 路等路公交车经过，交通便捷
自然人文环境质量	附近有红皖家园幼儿园，合肥市蜀山小学，合肥市第三十五中学，大蜀山森林公园等环境质量较好
基础设施配套情况	六通一平、通路、通电、通讯、通气、给水、排水、场地平整
公建配套情况	附近有合家福超市，百大鼓楼商厦，邮电、银行等公建配套设施

(后附位置示意图)

(三) 房屋状况

结构形式	钢混	建筑类型	高层
外墙装饰	涂料	内墙装饰	/
地面装修	/	顶棚装饰	/
门窗	防盗门、防盗窗		
设备设施状况	由于房屋产权人不予配合，未能进入室内勘察，本次评估时，室内装修未考虑		

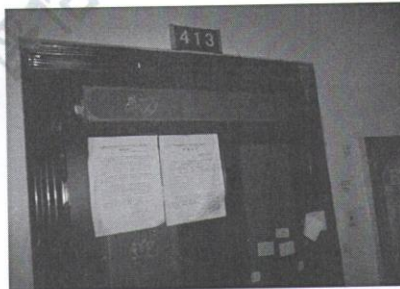
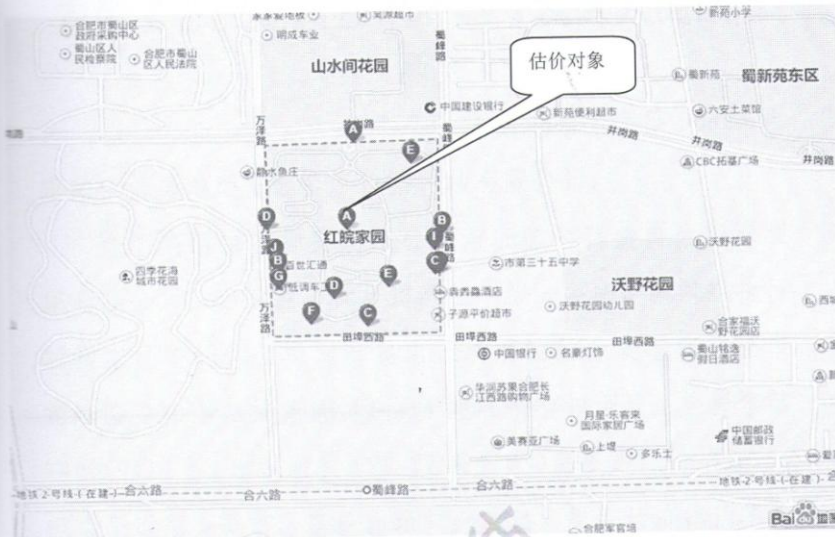
五、价值时点

本次价值时点委托人未作特别要求，估价人员根据《房地产估价规范》规定，以估价人员现场勘查之日 2016 年 8 月 8 日作为本次估价对象的价值时点。

六、价值类型

本次估价所指价格是：估价对象于价值时点的市场价值。

市场价值是指估价对象在公开市场标准及满足估价的假设和限制条件下，于价值



安徽省合肥高新技术产业开发区人民法院 函

(2015)合高新执字第 00823 号

安徽中信房地产土地资产评估有限公司:

合肥高新融资担保有限公司与安徽省科捷再生能源利用有限公司、李建胜、叶星追偿权纠纷一案中,本院在执行过程中已委托你公司对叶星名下所有的位于安徽省合肥市蜀峰路 231 号红皖家园 12-413 室(所有权证号:合蜀字第 140059414 号,建筑面积 117.37 平方米)房屋进行价格评估,但由于近期合肥市区房价出现较大波动,原评估价格已不具有参考价值。本院为维护当事人的合法权益,望你公司将上述评估报告之房屋价格予以调整,特此函告。

二〇一六年八月八日



联系人:汪邦良、莫锋

电话:0551-65352485

地址:合肥市高新区天柱路 66 号

邮编:230088

房屋所有权登记、转让审核表

1/2

权证号:	合蜀140059414		限制
号:	2011530659	业务细类	商品房
权利人	叶呈	区域	蜀山区
证件号码	340881198707030032	联系电话	
所属行业		证件类型	身份证
代理人		户籍所在地	合肥
原权利人	安徽恒万置业有限公司	单位性质	
证件号码		联系电话	
产权证号		证件类型	
		原登记号	2011530695

许可证号	20090288	预售备案号	0908002461
使用情况	单独所有	房屋性质	

2015年6月9日被合肥高新法院查封三年

房屋坐落 蜀峰路231号红皖家园12幢413室						
幢号	总层数	所在层	间/套数	间/套类别	幢数	室号/部位
12	13	4	1	套		413
建筑结构	房屋规划用途		房屋类型	建筑面积	套内面积	
钢筋混凝土结构	成套住宅		住宅	117.37	100.08	
竣工日期	产别		支丘号			
2010-12-03	私有房产					
成交价	成交单价	成交日期	评估价	评估日期		
434,269.00 元	3,700.00	2009-08-07	.00	0000-00-00		

2015.06.15