

致委托方函

合肥市包河区人民法院：

受贵院委托，我公司对位于天长市天康大道南侧万寿路东侧丰乐家园4栋120-122#室、5栋123-127室商服房地产在价值时点2017年7月25日的价值进行评估。评估目的为委托方执行案件提供价格参考依据。

房地产估价报告

我公司派出房地产估价师对估价对象现场进行了实地查看，并查询、收集、调查本次估价所需的相关文件、资料，根据本次估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依照有关法律法规和标准，在合理的假设下，运用适宜的估价方法，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，确定估价对象天长市天康大道南侧万寿路东侧丰乐家园4栋120-122#室、5栋123-127室商服房地产在价值时点2017年7月25日的估价结果如下：评估总价：3861745.32万元，大写（人民币）：叁仟柒佰肆拾伍万叁仟贰佰元整，评估单价详见下表：

估价对象	权利人	产权证号	面积(m ²)	所在楼层/总层数	单价(元/㎡)	总价(元)
丰乐家园4栋120室		房地权证字第201700051号	170.45	1-3/10F	9025	1536481.25
丰乐家园4栋122室						
丰乐家园5栋123室						
丰乐家园5栋125室						
丰乐家园5栋127室						

估价项目：天长市天康大道南侧万寿路东侧丰乐家园4栋120-122#室、5栋123-127室商服房地产

委托人：合肥市包河区人民法院

估价机构：安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司

注册房地产估价师：程元贵 注册号：3420080043

张文全 注册号：3420120004

估价报告编号：皖天源[2017]房估字第S0279号

估价报告出具日期：二〇一七年八月十五日



安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司

二〇一七年八月十五日

致 委 托 方 函

合肥市包河区人民法院：

受贵院委托，我公司对位于天长市天康大道南侧万寿路东侧丰乐家园 4 栋 120-122#室、5 栋 123-127 室（权利人：安徽丰乐置业有限公司，产权证号见后表，用途：商服，总建筑面积 1776.62 m²）于价值时点 2017 年 7 月 25 日在现状利用条件下的市场价值进行评定估算，估价目的为委托方执行案件提供价格参考依据。

我公司派出房地产估价师对估价对象现场进行了实地查看，并查询、收集、调查本次估价所需的相关文件、资料，根据本次估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法律法规和标准，在合理的假设下，运用适宜的估价方法，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，确定估价对象天长市天康大道南侧万寿路东侧丰乐家园 4 栋 120-122 室、5 栋 123-127 室商服房地产在价值时点 2017 年 7 月 25 日的估价结果如下：评估总价：RMB1745.32 万元，大写（人民币）：壹仟柒佰肆拾伍万叁仟贰佰元整，评估单价详见下表：

估价对象	权利人	产权证号	面积(m ²)	所在层数/总层数	单价(元/m ²)	总价(万元)	
丰乐家园 4 栋 120 室	安徽丰乐置业有限公司	房地权证天字第 2013000527 号	270.45	1-3/10F	9023	244.03	
丰乐家园 4 栋 121 室		房地权证天字第 2013000534 号	271.62	1-3/10F	9023	245.08	
丰乐家园 4 栋 122#室		房地权证天字第 2013000531 号	271.62	1-3/10F	9023	245.08	
丰乐家园 5 栋 123 室		房地权证天字第 2013000521 号	297.12	1-3/10F	9023	268.09	
丰乐家园 5 栋 124 室		房地权证天字第 2013000525 号	325.50	1-3/10F	9023	293.7	
丰乐家园 5 栋 125 室		房地权证天字第 2013000524 号	106.66	1/10F	13204	140.83	
丰乐家园 5 栋 126 室		房地权证天字第 2013000523 号	106.66	1/10F	13204	140.83	
丰乐家园 5 栋 127 室		房地权证天字第 2013000522 号	126.99	1/10F	13204	167.68	
合计				1776.62			1745.32

注：估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告。本估价报告使用期限至 2018 年 8 月 14 日止。

此致

法定代表人：



安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司

二〇一七年八月十五日



温馨提示：报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。

咨询电话：0551—65605703

房地产估价结果报告

皖天源[2017]房估字第 S0279 号

一、估价委托方

委托方名称(姓名): 合肥市包河区人民法院

联系人: 杨法官

联系电话: /

二、房地产估价机构

估价机构: 安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司

法定代表人: 程元贵

地址: 合肥市蒙城北路 73 号天源大厦 4 楼

资质等级: 一级 资格证书号: GA141003

联系电话: 0551-65605707

三、估价目的

为委托方执行案件提供价格参考依据。

四、估价对象

(一) 估价对象权益状况

本次评估的估价对象天长市天康大道南侧万寿路东侧丰乐家园 4 栋 120-122#室、5 栋 123-127 室商服房地产, 权利人: 安徽丰乐置业有限公司, 产权证号: 见前表, 总建筑面积为 1776.62 m², 总层数 10 层, 所在层第 1-3 层、第 1 层, 规划用途为商服。估价对象设有他项权, 他项权利人孙广洲。价值时点估价对象空置。

(二) 估价对象实物状况

估价对象实物状况一览表

房屋坐落	天长市天康大道南侧万寿路东侧丰乐家园 4 栋 120-122 室、5 栋 123-127 室商服房地产				
建筑面积(m ²)	1776.62	房屋用途	商业	建成年代	2012 年
建筑结构	钢混结构	建筑类型	小高层	层次/总层数	1-3F/10F, 1F/10F
用地性质	出让	土地用途	商业	土地级别	/
土地开发程度	“五通一平”, 道路、供水、排水、供电、通讯、场地平整。				
装饰装修	毛坯。				
设施设备	供水、排水、供电、通讯、照明等设施完备。				
空间布局	除 5 栋 125-127 室为 1 层, 其余估价对象均为 1-3 层, 内置楼梯。1 层层高较高约 5.0 米。				
维护状况	维护保养情况较好。				
完损状况	结构构件、设备齐全, 现状较好。				

温馨提示: 报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。

咨询电话: 0551-65605703

(三) 估价对象区位状况描述

估价对象区位状况一览表

位置状况	坐落	天长市天康大道南侧万寿路东侧丰乐家园4栋120-122室、5栋123-127室商服房地产
	方位	天长市天康大道南侧万寿路东侧
	与重要场所的距离	估价对象距安徽天长中学直线距离约700米
	临街(路)状况	北临天康大道,东临秦栏中路,南近广陵中路,西临万寿南路
	朝向	4栋120-122室,5栋123朝西,5栋124朝西、朝南,5幢125-127朝南
	楼层	1F/10F;1-3F/10F
	繁华程度描述	位于天长市市内,繁华程度较优。
交通状况	道路状况	估价对象西临万寿南路,所临道路为交通、生活共用的综合型主干道,路况较好。
	出入可利用交通工具	附近有公交车经过,出行较便捷。
	交通管制情况	万寿南路作为交通型主干道,道路通行限制时速40公里/小时。
	停车方便程度	区域内配备有地面车位,停车较方便。
环境状况	自然环境	估价对象所在区域为天长市中心区域,区域内环境整洁,道路两旁绿化率较高,自然环境条件较好。主要污染源为道路路面过往车辆排放的汽车尾气和噪音污染。
	人文环境	估价对象所属区域为天长市中心区域,周边有天润购物中心,整体人文环境较优。
	景观	滨河公园
外部配套设施	基础设施	在区域道路、供水、排水、供电、通讯等设施完备,综合基础设施条件较完善,设施一般,且保管较完善,保障率较高,保障率在95%以上。
	公共服务设施	区域内有天长市第一小学、安徽天长中学、天润购物中心、天长农村商业银行网点等公共服务设施。
位置示意图		

五、价值时点

2017年7月25日(估价师现场勘验日)

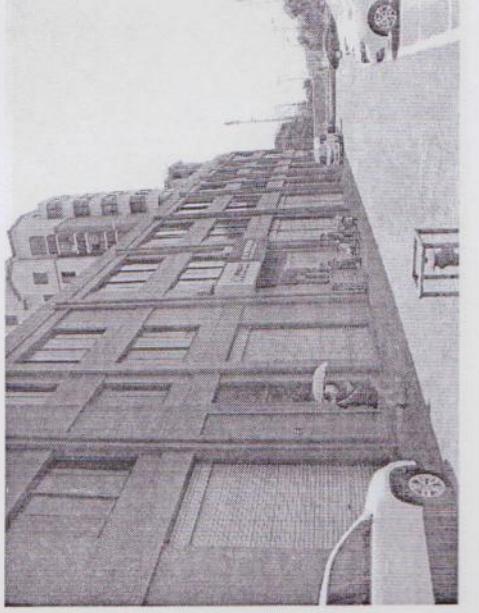
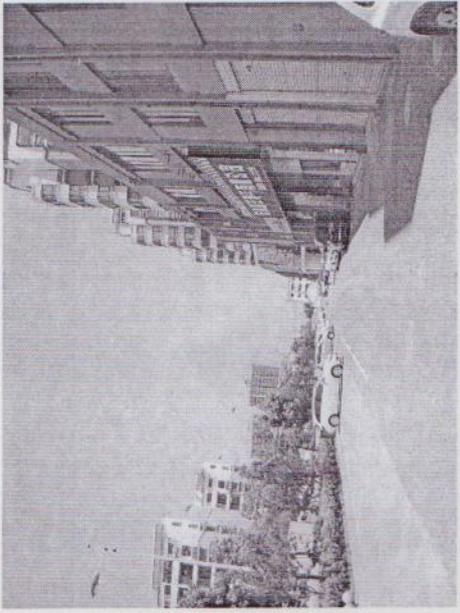
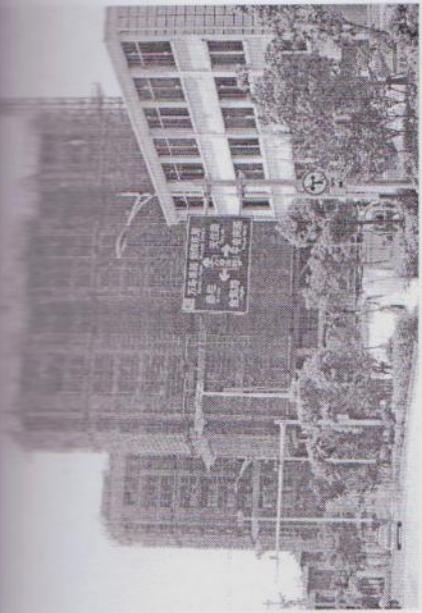
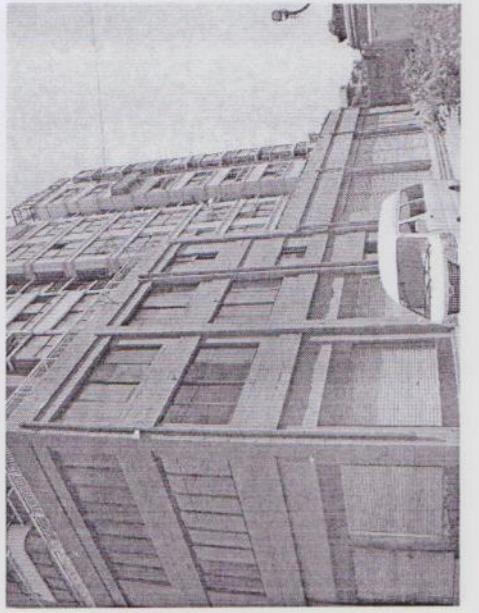
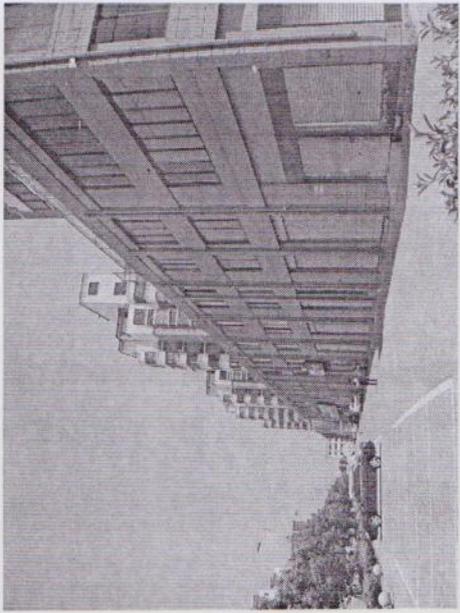
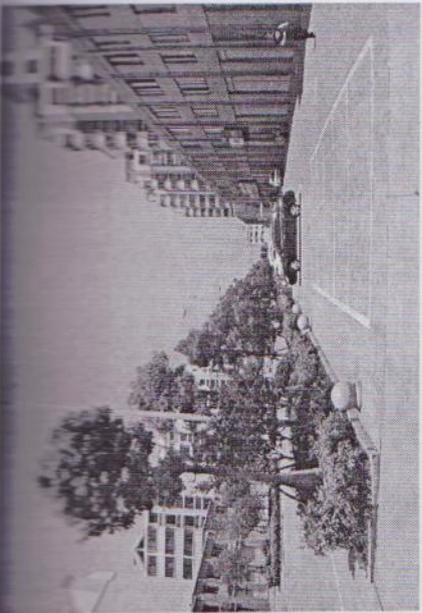
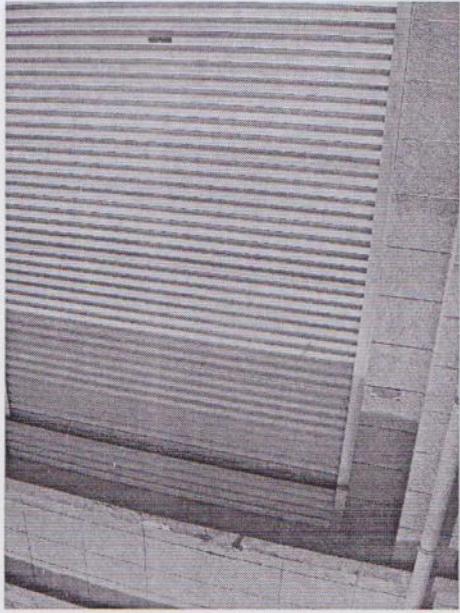
温馨提示:报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。

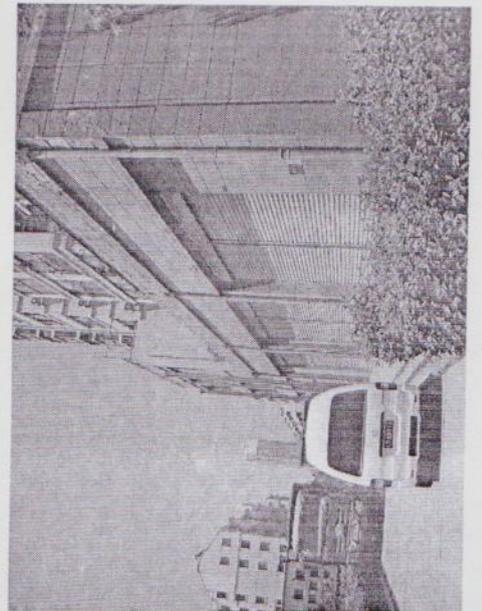
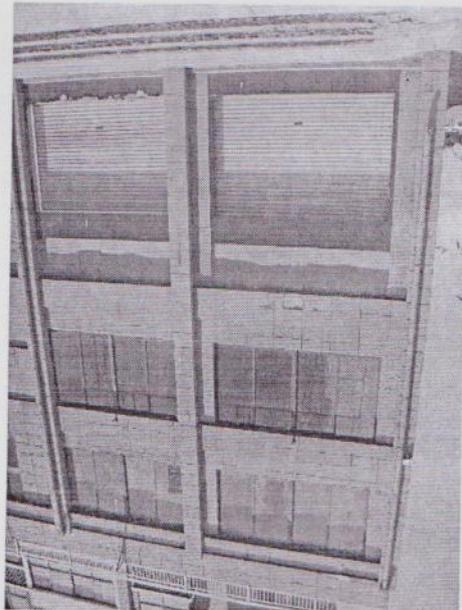
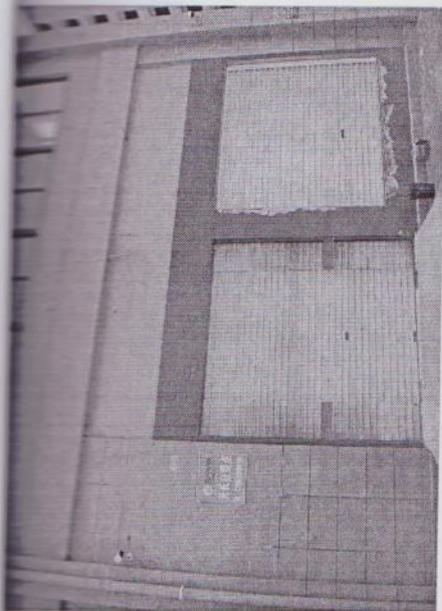
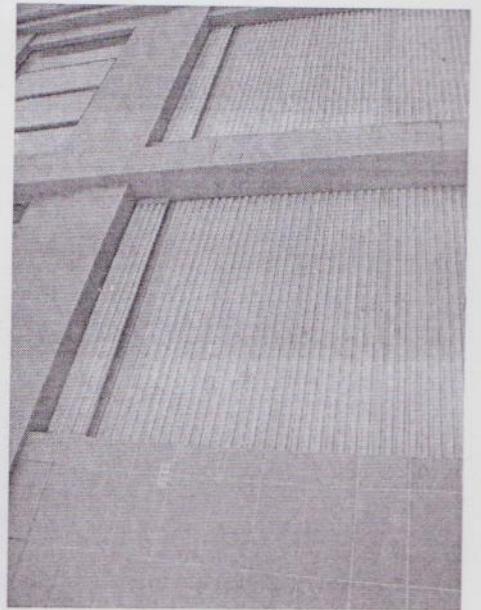
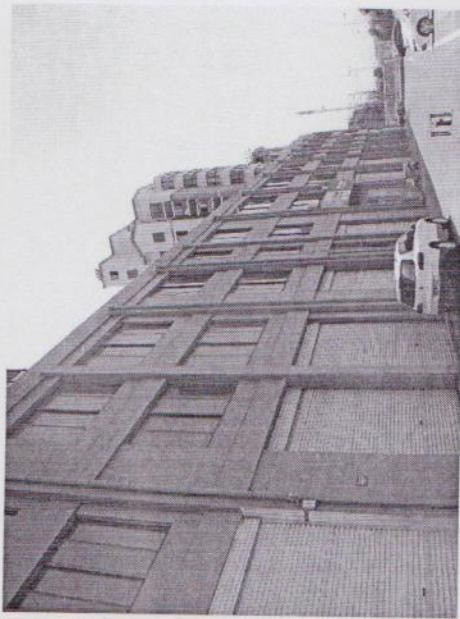
咨询电话:0551-65605703

总价为：RMB1745.32 万元，大写（人民币）：壹仟柒佰肆拾伍万叁仟贰佰元整，

评估单价见下表。

估价对象	权利人	产权证号	面积(m ²)	所在层数/ 总层数	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
丰乐家园 4 栋 120 室	安徽丰乐 置业有限 公司	房地权证天字 第 2013000527 号	270.45	1-3/10F	9023	244.03
丰乐家园 4 栋 121 室		房地权证天字 第 2013000534 号	271.62	1-3/10F	9023	245.08
丰乐家园 4 栋 122#室		房地权证天字 第 2013000531 号	271.62	1-3/10F	9023	245.08
丰乐家园 5 栋 123 室		房地权证天字 第 2013000521 号	297.12	1-3/10F	9023	268.09
丰乐家园 5 栋 124 室		房地权证天字 第 2013000525 号	325.50	1-3/10F	9023	293.7
丰乐家园 5 栋 125 室		房地权证天字 第 2013000524 号	106.66	1/10F	13204	140.83
丰乐家园 5 栋 126 室		房地权证天字 第 2013000523 号	106.66	1/10F	13204	140.83
丰乐家园 5 栋 127 室		房地权证天字 第 2013000522 号	126.99	1/10F	13204	167.68
合计				1776.62		





房屋所有权人 安徽丰乔置业有限公司
 房屋地址 天长市天康大道南侧万寿路东侧丰乐家园4
 栋120
 房屋性质 商业用地
 土地面积 64.26

房地产权利人	安徽丰乔置业有限公司			
共有情况	单独所有			
房地坐落	天长市天康大道南侧万寿路东侧丰乐家园4 栋120			
登记时间	2013年1月26日			
房屋性质	商业用地			
规划用途	商服			
总层数	房屋结构	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	10	框混	270.25	
现状	以下空白			
土地号	土地使用取得方式		土地使用年限	
71521252	出让		2050年6月10日 至 止	

附 记

土地用途：商业用地
 土地面积：64.26

填发单位 (盖章)

房地产平面图

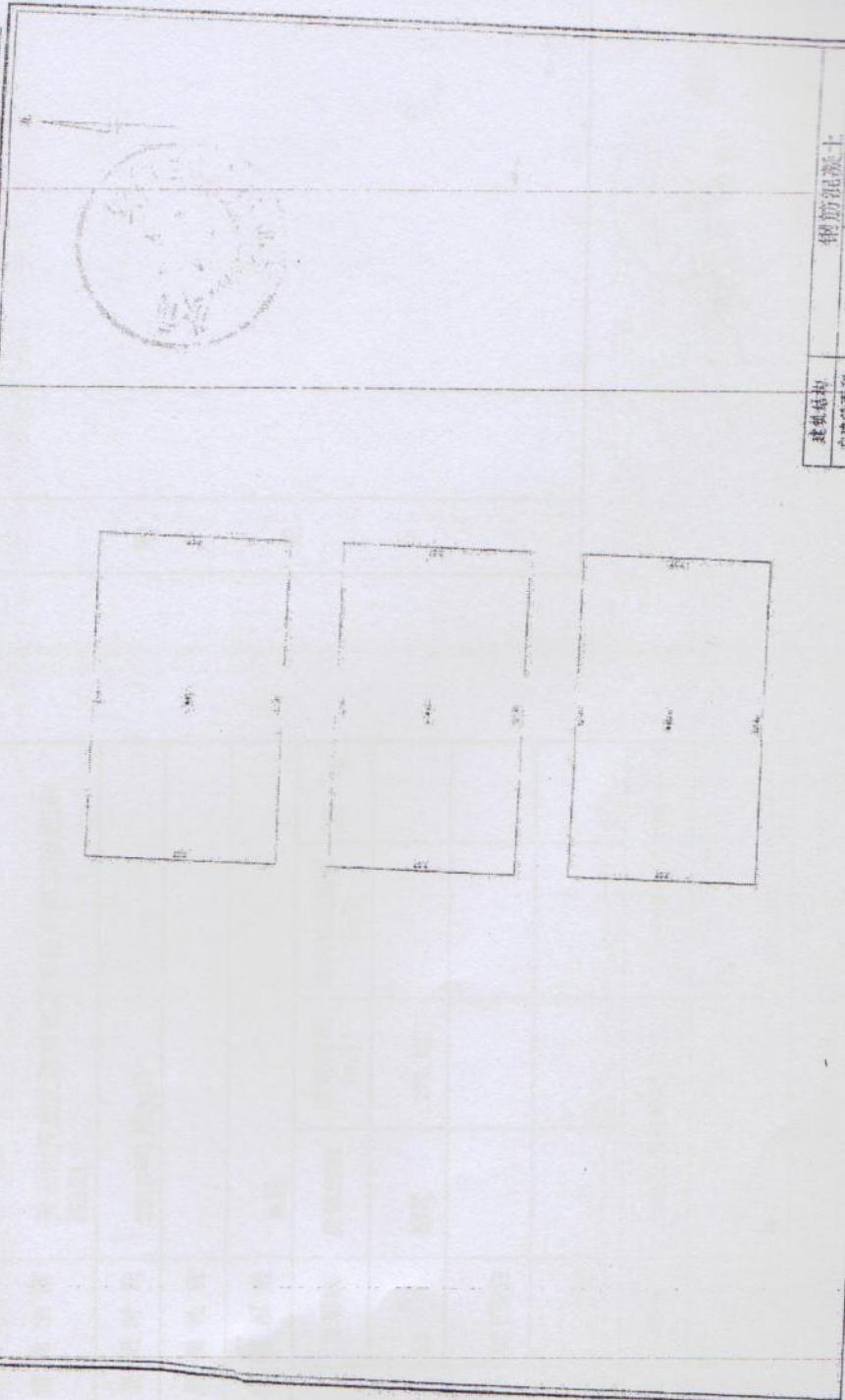
图编号

天长市房产平面图 (分户平面图)

房屋坐落天长市万寿南路88号4号楼

正号 2288000201200186 档案编号

注意事项



钢筋混泥土			
建筑面积	90.15	套内面积	87.07
阳台面积	0.00	层数	

测绘人

天长市房地产测绘队

登记编号: 201326009422
房地产权证 天 字第13000534 号

房地产权利人	安徽丰乐置业有限公司				
共有情况	单独所有				
房地坐落	天长市天晟大道南侧万寿路东侧丰乐家园4栋121				
登记时间	2013年1月26日				
房屋性质					
规划用途	商服				
房屋状况	总层数	房屋结构	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	10	钢筋混凝土	271.63		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限		
	10002002 70521252	出让	2050年6月10日 至 止		

附 记

土地用途: 商业用地
 土地面积: 61.54



填发单位 (盖章)

房地产平面图

图幅号:

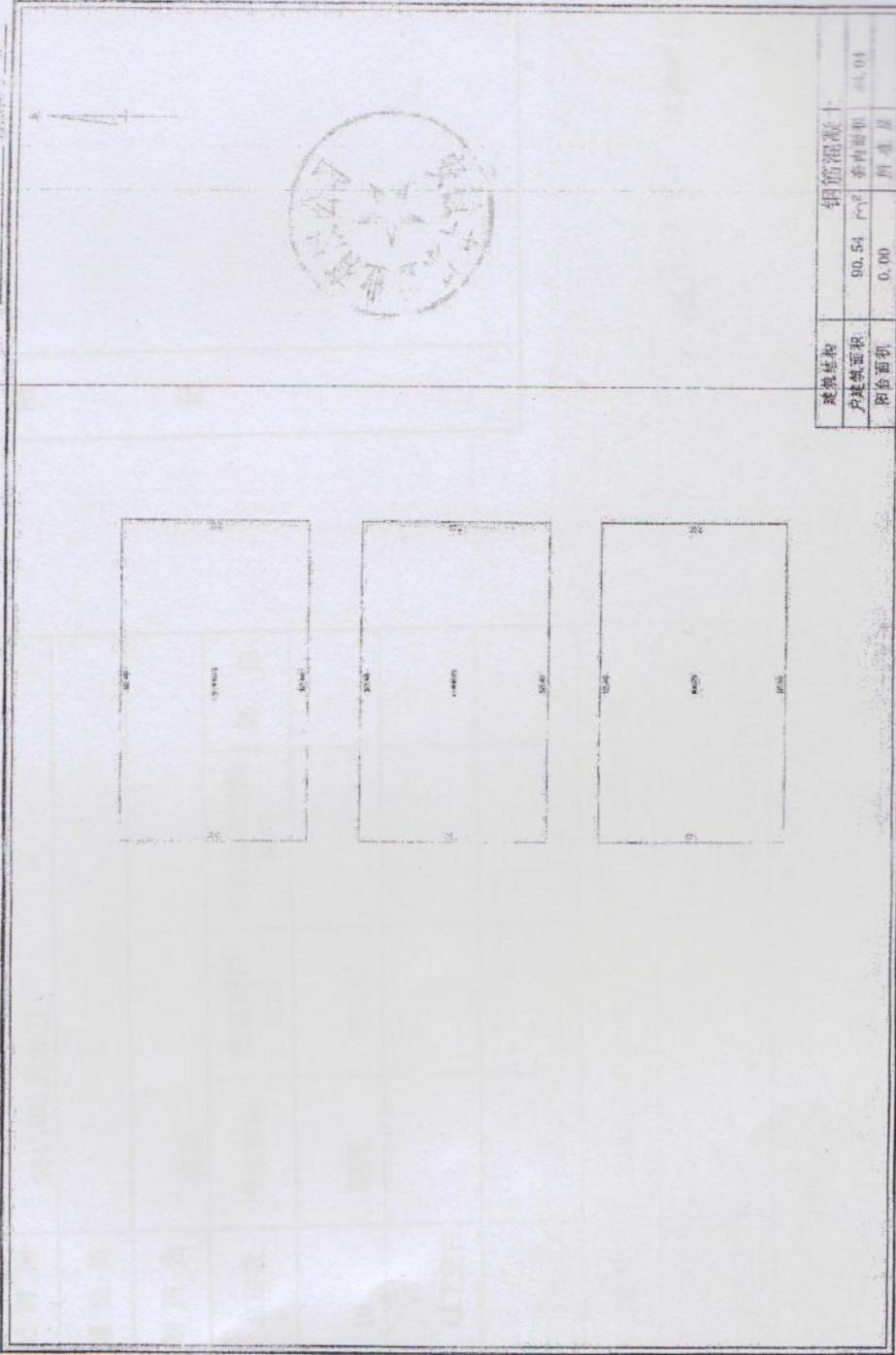
注意事项

天长市房产平面图 (分户平面图)

房屋坐落: 天长市五里南路88号曼曼号丰乐家园4号楼

丘号: 226300201200186

自然幢号: 2



建筑物		钢筋混泥土	
户建筑面积	90.54 m ²	套内面积	64.01
阳台面积	0.00	附属层	

天长市房产测绘队

测绘人:

比例尺: 1:500

房地产权利人	安徽丰乐置业有限公司			
共有情况	单独所有			
房地坐落	天长市天康大道南侧万寿路东侧丰禾家园4栋122#			
登记时间	2013年1月26日			
房屋性质				
规划用途	商服			
房屋状况	总层数	房屋结构	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	10	钢混	271.62	
	以下空白			
土地状况	地号	土地使用权取得方式		土地使用年限
	10002002 70521252	出让		2050年6月10日 至 止

土地用途：商业用地
土地面积：64.54

附 记



填发单位 (盖章)

房地产平面图

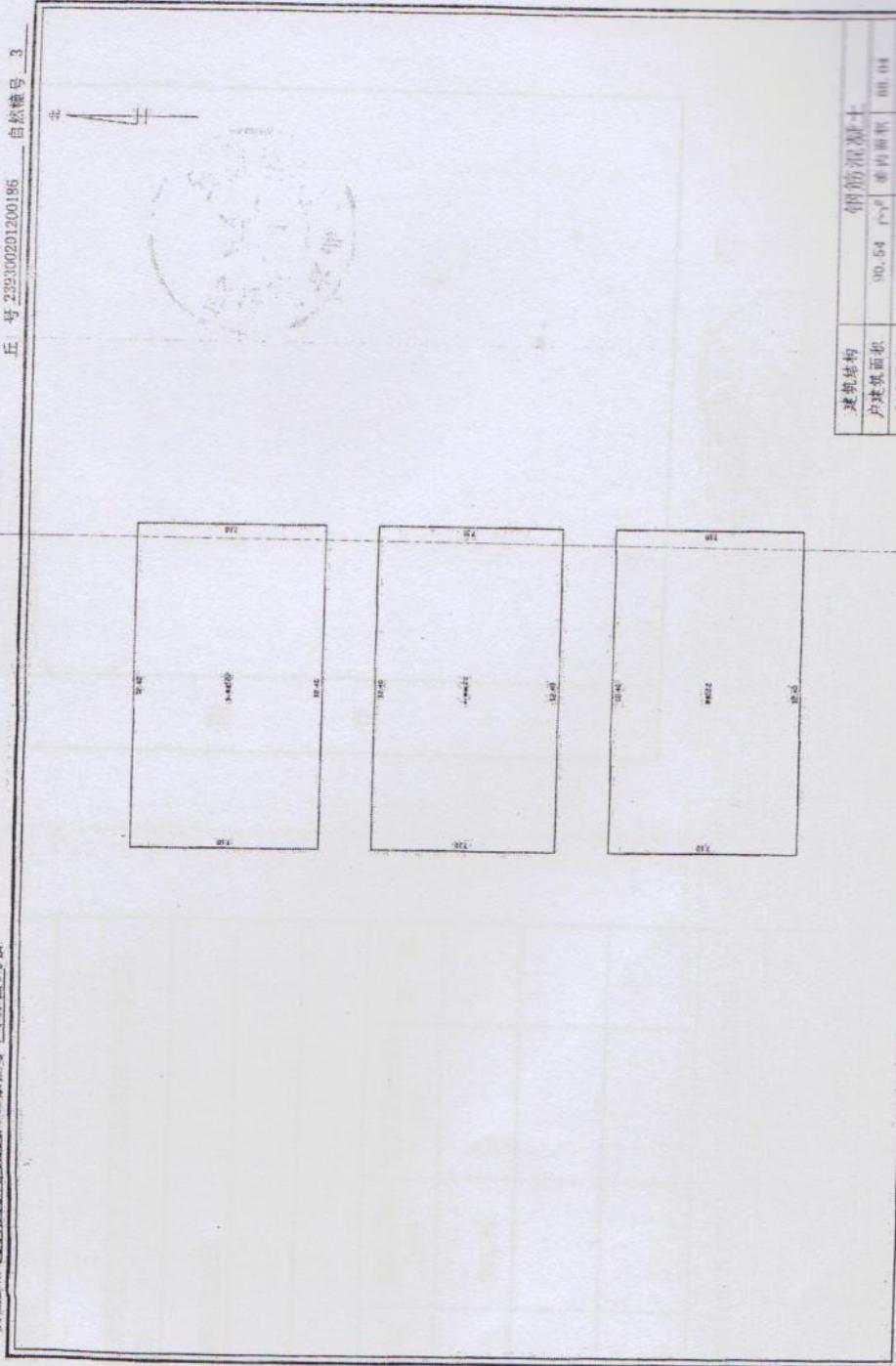
图幅号:

注意事项

天长市房产平面图 (分户平面图)

房屋坐落: 天长市万寿南路88号栋号丰乐家园4号楼

丘号: 239300201200186 自然幢号: 3



钢筋混凝土	
建筑面积	90.54 m ²
阳台面积	0.00
室内面积	90.04
层数	3

比例尺: 1:200

测绘人:

测绘日期: 2013年01月04日

天长市房地产测绘队

登记编号: 201326009398
 房地产权证 天 字第 2013000521 号

房地产权利人	安德丰乐置业有限公司				
共有情况	单独所有				
房地坐落	天市长天康大道南侧万寿路东侧丰禾家园5栋123				
登记时间	2013年1月26日				
房屋性质	商业				
规划用途	商业				
房屋状况	总层数	房屋结构	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	10	钢筋混凝土	297.12		
以下空白					
土地	地号	土地使用权取得方式		土地使用年限	
状况	10002002 70521252	出让		2050年6月10日 止	

	土地用途: 商业用地 土地面积: 70.60	
附 记		



填发单位 (盖章)

房地产平面图

图幅号:

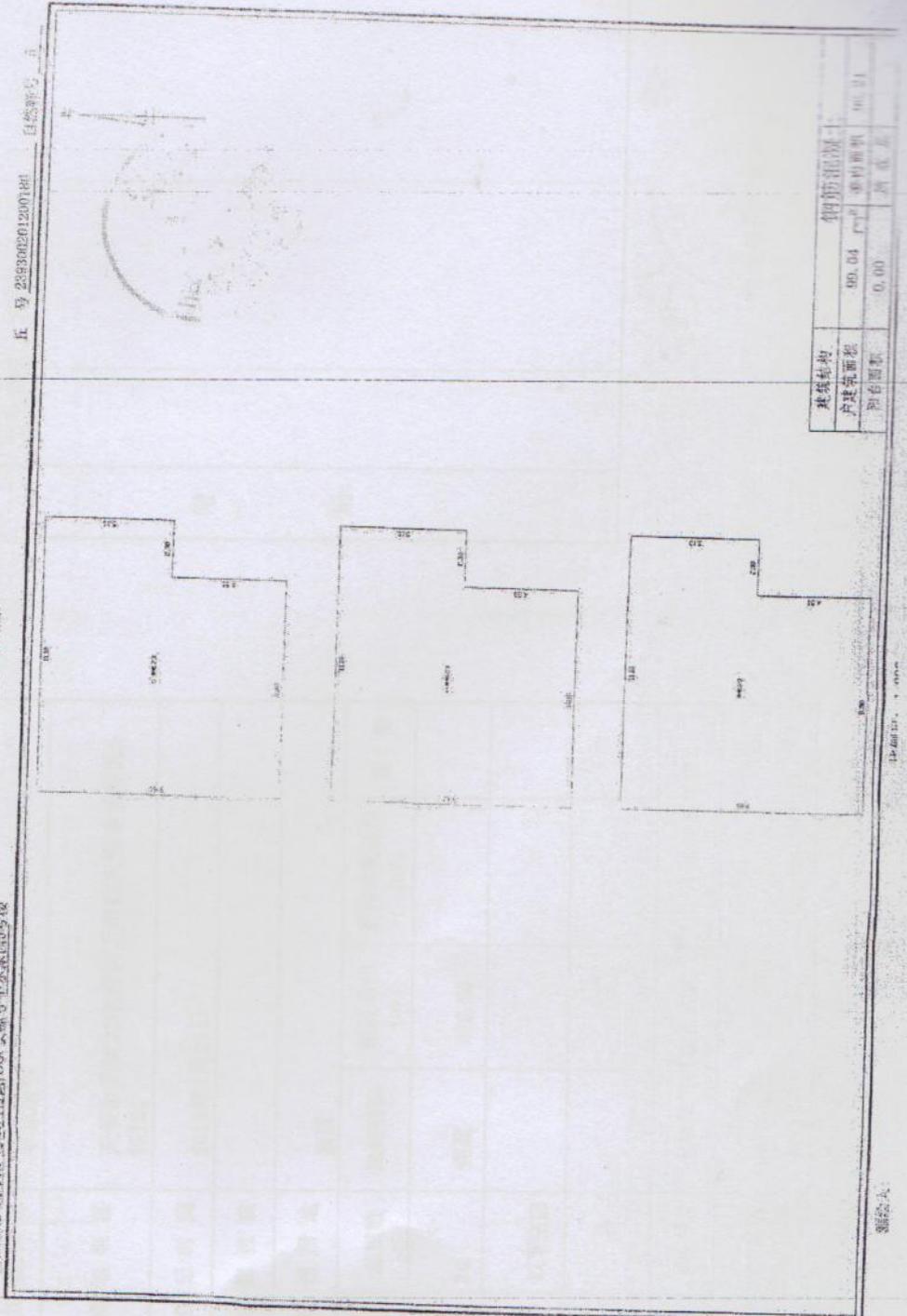
注意事项

天长市房产平面图 (分户平面图)

房屋坐落: 天长市万寿南路88号安馨里平乐家园5号楼

丘号: 2883002012001841

自然幢号: 点



房屋结构			
房屋面积	90.04	㎡	幢房屋面积
阳台面积	0.00	㎡	房屋层数

测绘人:

天长市房地产测绘队

登记编号: 201326009392
房地产权证 天 字第 13000525 号

房地产权利人	安徽丰乐置业有限公司				
共有情况	单独所有				
房地坐落	天长市天晟大道南侧万寿路东侧丰禾家园5栋124				
登记时间	2013年1月26日				
房屋性质	商服				
规划用途	商服				
房屋状况	总层数	房屋结构	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	10	钢筋混凝土	325.50		
房屋状况	以下空白				
土地状况	地号	土地使用权取得方式			土地使用年限
	10002002 70521252	出让			至 2050年6月10日 止

附 记	土地用途: 商业用地 土地面积: 77.34
-----	---------------------------



填发单位 (盖章)

房地产平面图

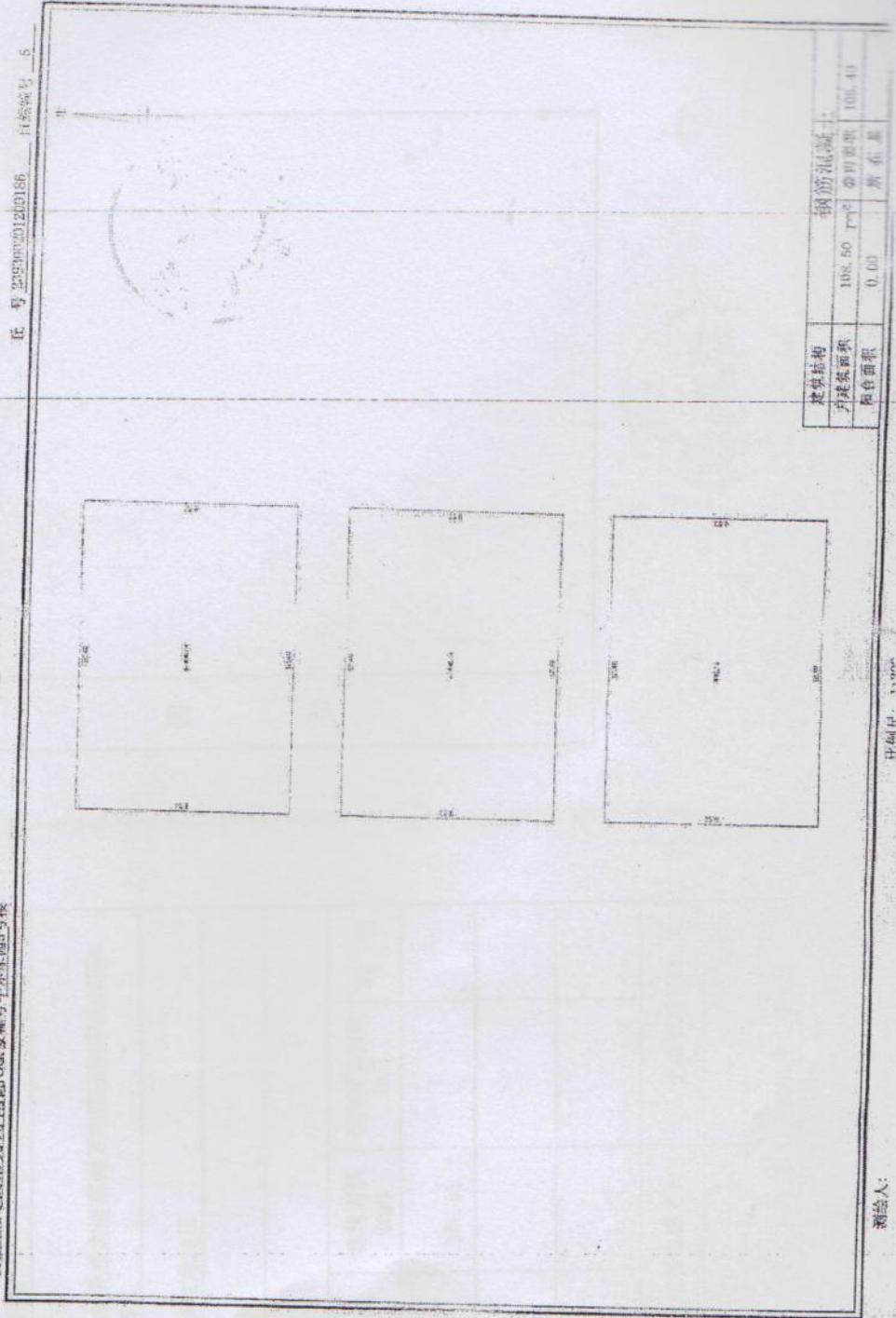
图 号:

注 意 事 项

天长市房产平面图 (分户平面图)

房屋坐落: 天长市万寿南路88号幢号单元室层5号楼

底 号: 2259000301200186 自然层号: 5



测绘人:

身份证号: 330606

天长市房地产测绘队

2012年5月

天长市房产局
测绘队
5/5

登记编号: 201326009389
房地产权证 天 字第13000524 号

房地产权利人	安徽丰乐置业有限公司				
共有情况	单独所有				
房地坐落	天长市天晟大道南侧万寿路东侧丰乐家园5栋125				
登记时间	2013年1月26日				
房屋性质	商业				
规划用途	商业				
房屋状况	总层数	房屋结构	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	10	钢筋混凝土	106.66		
	以下空白				
土地状况	地号	土地使用权取得方式			土地使用年限
	10002002 70521252	出让			至 2050年6月10日 止

附 记	土地用途: 商业用地 土地面积: 25.34
-----	---------------------------



房地产平面图

图幅号:

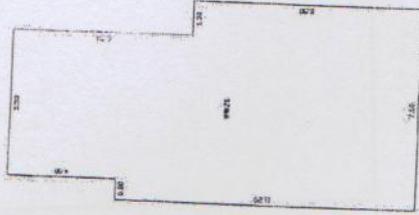
注意事项

天长市房产平面图 (分户平面图)

房屋坐落: 天长市万善南路88号 幢号: 丰庆家园5号楼

丘号: 209300291200186 自然幢号: 5

北



铜箔塑膜十	
建筑面积	106.60 m ²
阳台面积	0.50
分摊面积	109.01

测绘日期: 2013年01月01日

比例尺: 1:200

测绘人:

天长市房地产测绘队
天长市房产局测绘队

登记编号: 201326009386
 房地产权证 天 字第13000523 号

房地产权利人	安徽丰乐置业有限公司				
共有情况	单独所有				
房地坐落	天长市天盛大道南圆万寿路东侧丰乐家园5栋126				
登记时间	2013年11月26日				
房屋性质	商服				
规划用途	商服				
房屋状况	总层数	房屋结构	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	10	钢筋混凝土	108.66		
	以下空白				
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限		至 止
	10002002 70521252	出让	2050年6月10日		

附 记	土地用途: 商业用地 土地面积: 25.34
-----	---------------------------



房地产平面图

图幅号:

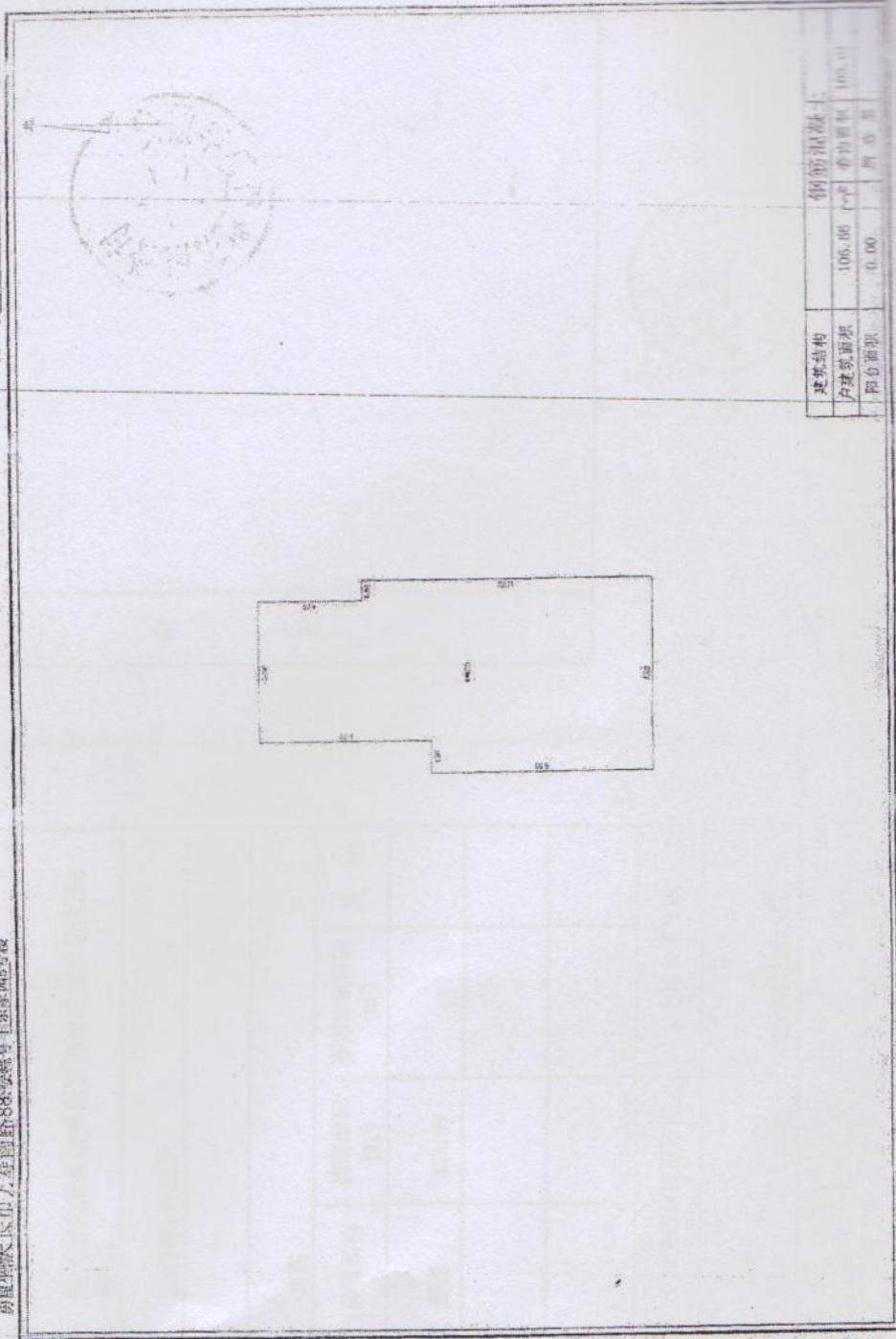
注意事项

天长市房产平面图 (分户平面图)

房屋座落: 天长市万寿路88号4楼4单元404室

丘号: 239900201200185

自然编号: 6



建筑结构	钢筋混泥土
户建筑面积	106.06
阳台面积	0.00
	106.06

天长市房地产测绘队

登记编号: 201326009380
 房地产权证 天 字 第 2013000522 号

房地产权利人	安徽丰乐置业有限公司				
共有情况	单独所有				
房地坐落	天长市天长大道南侧万寿路东侧丰乐家园5栋127				
登记时间	2013年1月25日				
房屋性质					
规划用途	商服				
房屋状况	总层数	房屋结构	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	10	钢筋混凝土	126.99		
	以下空白				
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限		
	10002002 70521252	出让	2050年6月10日 至 止		

附 记	土地用途: 商业用地 土地面积: 30.17
-----	---------------------------



填发单位 (盖章)

