

致估价委托人函

1. 致函对象：合肥市蜀山区人民法院
2. 估价目的：为司法拍卖提供参考依据而评估房地产市场价值。
3. 估价对象：合肥市蜀山区长江西路 297 号金域华府 12 幢 29 层 2902 室住宅房地产，根据估价委托人提供的《房屋登记簿》得知，估价对象产权证号：房权证合蜀字第 8140090908 号，产权人：王伟，估价对象建筑面积：143.22 平方米，规划用途：住宅，房屋总层数 33 层，估价对象为第 29 层，钢筋混凝土结构，建成年代：2014 年，共有情况：单独所有，土地性质：国有，国有土地使用权取得方式：有偿（出让），土地证号：合国用 2010 第 200 号。
4. 价值时点：2017 年 4 月 19 日。
5. 价值类型：市场价值
6. 估价方法：比较法和收益法。
7. 估价结果：
估价对象市场价值：总价为 264.11 万元（大写：贰佰陆拾肆万壹仟壹佰元整），单价取整为 18441（元/平方米）（币种：人民币）
8. 特别提示：
 - (1) 估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权。
 - (2) 估价结果没有扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。
 - (3) 本估价结果不应作为价格实现的保证。
 - (4) 本报告使用期限为自 2017 年 9 月 1 日起至 2018 年 8 月 31 日。
 - (5) 欲知详情，请阅读本估价报告全文。

(注册房地产估价师)法定代表人：
安徽建英房地产土地评估经纪有限公司
二〇一七年九月一日

估价技术报告

(一) 估价对象描述与分析

1. 区位状况

(1) 位置状况

①坐落：估价对象位于合肥市蜀山区长江西路 297 号金城华府 12 幢 29 层 2902 室住宅房地产，具体位置见估价对象位置示意图。

估价对象位置示意图



②方位：估价对象位于合肥市蜀山区长江西路 297 号，东邻合作化路，南靠天鹅花园，西临邮电新村，北临长江西路。

③与相关场所的距离：距合肥火车总站约 9 公里，距合肥汽车总站约 9 公里，距市中心四牌楼约 5 公里。

④临路状况：估价对象整个项目两面临路，东邻合作化路，北临长江西路，估价对象社区内有高层住宅物业类型，估价对象为高层住宅。小区主入口位于长江西路，临路状况较好。

(2) 交通状况

①道路状况：紧临城市主干道长江西路，周边邻近有城市主干道合作化路等，路网畅通，道路通达度好。

②出入可利用的交通工具：估价对象距离最近的公交站点约 200 米，有 3、4、12、13、51、53、59、116、136 路等路公交车经过，公交车、出租

附件1 《对外委托鉴定、审计、评估、拍卖委托书》 (2017)皖0104法委字第70号

对外委托鉴定、审计、评估、拍卖委托书

(2017)皖0104法委字第70号

委托单位	合肥市蜀山区人民法院	联系人	杨沫
		联系电话	65357752 1895610813
受托单位	安徽建英房地产土地评估有限公司	联系人	
		联系电话	
委托日期	2017年11月1日		
委托事项简介	案由	民间借贷	标的 房产
	是否首次委托: (是); 系第1次委托。		
提供材料目录	房屋所有权登记信息		
委托事项及要求	评估合肥市蜀山区长江西路297号金城华府12幢29层2902室。		
约定事项:	<p>1、受委托单位对委托案件所涉及的有关国家机密、商业秘密和个人隐私和其他不能公开的材料以及专业人员之间不同的意见,应当保守秘密;</p> <p>2、受委托单位应当在接受委托之日起30个工作日内出具结论报告;期间内不能出具结论报告的,应及时向委托单位提交书面延期报告,经批准同意后可以适当延长期限;否则,委托单位可以解除委托;</p> <p>3、专业人员有依法出庭宣读结论报告并回答相关提问的义务;</p> <p>4、专业人员不得私自会见案件当事人、出现场或回答与案件相关的咨询。</p>		
备注:	执行案件案号: (2016)皖0104执3687号		
委托单位:	受委托单位:		
2017年11月1日	2017年11月1日		

住宅房地产实地查看记录表

标的物座落	合肥市蜀山区120号		楼盘名称	120号	成新率	92%
所在楼层/总层数	25/35层		使用状况	<input checked="" type="checkbox"/> 自用 <input type="checkbox"/> 空置 <input type="checkbox"/> 出租		
现状用途	<input checked="" type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 办公 <input type="checkbox"/> 商铺		户型结构	三房二厅二卫一厨		
维修保养	<input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差		通风采光	<input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差		
四至	东至：包河路 南至：包河路 西：包河路 北：包河路		配套设施	步行至地铁站口约 分钟		
公交线路	14, 11, 13, 5, 9, 16, 116		小区配套	<input checked="" type="checkbox"/> 小区内 <input type="checkbox"/> 小区内 <input type="checkbox"/> 小区内		
景观	<input checked="" type="checkbox"/> 小区内 <input type="checkbox"/> 小区内 <input type="checkbox"/> 小区内		管道煤气	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 完好		
物业设施及管理	水电	<input checked="" type="checkbox"/> 好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差	通讯	<input checked="" type="checkbox"/> 有线 <input type="checkbox"/> 无线 <input type="checkbox"/> 完好		
	消防	<input checked="" type="checkbox"/> 好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差	物业管理	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 完好		
周边配套	<input checked="" type="checkbox"/> 商场 <input type="checkbox"/> 学校 <input type="checkbox"/> 医院 <input type="checkbox"/> 银行 <input type="checkbox"/> 超市 <input type="checkbox"/> 公园 <input type="checkbox"/> 体育馆		安防系统	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 完好		
物业服务	<input checked="" type="checkbox"/> 好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差		监控系统	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 完好		
公共通道	地面：水泥地面 墙面：乳胶漆 天花：铝扣板		其他	其他：其他		
内部装修	基本状况		使用状况	其他：其他		
客厅	地面	木地板	<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 完好	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 完好		
	天花	乳胶漆	<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 完好	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 完好		
卧室	地面	木地板	<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 完好	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 完好		
	天花	乳胶漆	<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 完好	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 完好		
厨房	地面	木地板	<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 完好	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 完好		
	天花	乳胶漆	<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 完好	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 完好		
卫生间	地面	木地板	<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 完好	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 完好		
	天花	乳胶漆	<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 完好	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 完好		
阳台	<input checked="" type="checkbox"/> 外阳台 <input type="checkbox"/> 内阳台		<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 完好	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 完好		

在查勘过程中控制现场平面草图及记载市场案列调查情况

查勘人：陈明、吴双富、李倩
查勘日期：2017年4月

附件 4 估价对象《房屋登记簿》复印件

房屋登记簿		
房屋序号: 12058518		其他部分(查封登记)第 1 页
内容	序号 1	2
业务宗号	37866937	43995965
查封机关	合肥市蜀山区人民法院	合肥市蜀山区人民法院
查封文件		
查封文号	(2016)皖0104民初2561号	(2016)皖0104民初8278号
查封时间	2016-04-22	2016-11-01
查封期限	2016-04-22至2019-04-21	2016-11-01至2019-10-31
登记时间	2016-04-25	2016-11-03
终审人/登簿人	钱晓英 / 钱晓英	钱晓英 / 钱晓英
查封注销业务宗号		
解除查封文件		
解除查封文号		
解除查封时间		
登记时间		
终审人/登簿人	/	/
附 记	产权人:王伟 产权证号:房权证合蜀字第 8140090908号 产权人:王伟 产权证号:房权证合蜀字第8140090908号	

房屋登记簿

房屋编号: 12058518

基本状况第 2 页

房屋坐落	蜀山区长江西路297号金城华府12幢29层2902							
地号	03011013018	业务序号		建筑物总层数	33			
土地性质	国有	建筑面积	143.22m ²	规划用途	住宅			
国有土地使用权取得方式 (集体土地使用权类型)	有偿(出让)	套内建筑面积	118.2m ²	房屋结构	钢筋混凝土结构			
土地使用年限		分摊共有面积	25.02m ²	登记时间	2015-02-03			
土地证号	合国用2010第200号	专有部分面积		终审人/登簿人	蒋斌 / 孟博			
基本状况登记已用纸页数	1	2						
房屋所有权 登记已用纸页数	1							
房屋他项权利 登记已用纸页数	1							
其他状况部分 登记已用纸页数	1							
附 记								

房屋登记簿

房屋序号: 12058518

他项权部分(现房抵押)第 1 页

内容	序号	
业务宗号	1	
业务宗号		27944922
一般抵押/最高额抵押		一般抵押
抵押权人		中国光大银行合肥分行
抵押人/债务人		王伟 / 王伟 /
被担保主债权数额 (最高债权数额)		人民币660000元
担保范围		全部
债务履行期限 (债权确定时间)		20年
他项权证号		房合蜀他字第8240048980号
登记时间		2015-05-04
终审人/登簿人		朱守宏 / 王跃进 /
业务宗号		
最高债权确定 事实和数额		
登记时间		
终审人/登簿人		/ /
抵押注销业务宗号		
登记时间		
终审人/登簿人		/ /
附 记	房屋编号:12058518 土地使用类型:有偿(出让) 土地证号:合国用2010第200号	

注: 他项权补、换证情况, 以及地役权登记在本附记栏中记载。

房屋登记簿

房屋编号: 12058518

所有权部分第 1 页

内容	序号 1	2
业务宗号	25306825	27561700
所有权人	合肥一航万科地产有限公司	王伟
身份证明号	340100000030640	342724197205060017
户籍所在地		
共有情况	单独所有	单独所有
房屋取得方式	新建	买卖
房屋性质		
所有权证号	房权证合产字第 8110196834号	房权证合蜀字第8140090908号
登记时间	2015-02-03	2015-04-22
终审人/登簿人	蒋斌 / 孟博	马安江 / 任冬娟
注销业务宗号	27561700	
登记时间	2015-04-22	
终审人/登簿人	马安江 / 任冬娟	
附 记	业务编号:25306825 土地使用类型:有偿(出让)	业务编号:27561700 房屋编号:12058518 持证人身份证件名称:居民身份证 持证人身份证件号码: :342724197205060017

