

# 房地产估价报告

估价项目：合肥市经济区紫云路南郡·明珠12幢8层804室成套住宅

委托人：合肥市蜀山区人民法院

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：赵广钧 注册号：3420090013

张文全 注册号：3420120004

估价报告编号：皖天源[2017]房估字第S0075-2号

估价报告出具日期：二〇一七年三月二十八日

温馨提示：报告真伪请登录“[www.ahtypg.com](http://www.ahtypg.com)”查询。

咨询电话：0551-65605703



## 致委托方函

合肥市蜀山区人民法院：

受贵院委托, 我公司对位于合肥市经济区紫云路南郡. 明珠 12 幢 8 层 804 室成套住宅 (产权证号: 房权证合庐字第 8130050811 号, 权利人: 章平早, 规划用途: 成套住宅, 建筑面积 87.21 m<sup>2</sup>) 于价值时点 2017 年 3 月 21 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, 确定估价对象合肥市经济区紫云路南郡. 明珠 12 幢 8 层 804 室成套住宅在价值时点 2017 年 3 月 21 日的估价结果如下:

评估总价: RMB118.50 万元

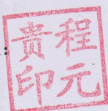
大写 (人民币): 壹佰壹拾捌万伍仟元整

评估单价: 13588 元/m<sup>2</sup>

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 3 月 27 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

二〇一七年三月二十八日



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 S0075-2 号

## 一、估价委托方

委托方名称(姓名): 合肥市蜀山区人民法院

联系人: 吴法官

联系电话: 0551-65357833

## 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合肥市经济区紫云路南郡.明珠 12 幢 8 层 804 室成套住宅, 权利人: 章平早。产权证号: 房权证合庐字第 8130050811 号, 建筑面积为 87.21 m<sup>2</sup>, 总层数 11 层, 所在层第 8 层, 规划用途为成套住宅, 价值时点实际用途为成套住宅。估价对象设有他项权, 他项权证号: 房合庐他字第 8230031809 号, 他项权利人: 合肥德善小额贷款股份有限公司。

### (二) 估价对象实物状况

估价对象实物状况一览表

合肥市经济区紫云路南郡.明珠 12 幢 8 层 804 室					
房屋坐落	合肥市经济区紫云路南郡.明珠 12 幢 8 层 804 室				
产权证号	房权证合庐字第 8130050811 号	房地产权利人	章平早		
建筑面积(m <sup>2</sup> )	87.21	房屋用途	成套住宅	建成年代	2008 年
建筑结构	钢混结构	建筑类型	小高层	层次/总层数	8F/11F
用地性质	/	土地用途	住宅	土地级别	V 级住宅
土地开发程度	“六通一平”, 道路、供水、排水、供电、供气、通讯、场地平整。				
装饰装修	外墙为涂料, 内墙乳胶漆、墙砖, 地面为地板、地砖, 设定为简装。				
设施设备	供水、排水、供电、供气、通讯、照明、电梯等设施完备; 小区配套设施较完善。				
空间布局	二室二厅一厨一卫				
维护状况	从外观看维护保养情况较好。				
完损状况	从外观看结构构件、设备较齐全, 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	合肥市经济区紫云路南郡明珠12幢8层804室成套住宅
	方位	合肥市经开区
	与重要场所的距离	距离安徽国际会展中心直线距离约5000米
	临街(路)状况	北近紫云路,西近天都路
	朝向	朝南
	楼层	8F/11F
交通状况	繁华程度描述	位于合肥市城市V住宅用地区域内,繁华程度一般。
	道路状况	估价对象北近紫云路,所临道路为生活、交通共用的混合型主干道,路况较好。
	出入可利用交通工具	附近有公交车经过,距公交车站约150米;选用出租车出行较为便捷。
	交通管制情况	莲花路为生活、交通共用的混合型次干道,道路通行限制时速60公里/小时。
周边环境	停车方便程度	小区周边道路划有临时停车位,停车方便度一般。
	自然环境	估价对象所在区域内环境整洁,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	估价对象所属区域周边有始信花园、紫云花园等生活住宅小区,整体人文环境较优。
外部配套设施	景观	景观较好
	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,设施较新,且保管较完善,保障率较高,保障率在95%以上。
	公共服务设施	区域内有学校、广场、银行等公共服务设施。
位置示意图		

五、价值时点

2017年3月21日(估价师完成对估价对象实地查勘之日)

六、价值类型

本次估价结论所指价格是估价对象于价值时点采用公开市场价值标准而确定的客观合理价格。市场价值是指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进行交易的金额。

温馨提示:报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。

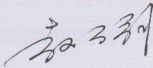
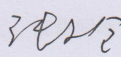
咨询电话:0551-65605703

评估总价：RMB118.50 万元

大写（人民币）：壹佰壹拾捌万伍仟元整

单价：13588 元/m<sup>2</sup>

十一、估价人员

本次注册房地产估价师	注册号	签字
赵广钧	3420090013	
张文全	3420120004	



十二、实地查勘期：

二〇一七年三月二十一日

十三、估价作业日期

2017年3月15日至2017年3月28日

十四、估价报告应用有效期

自估价报告出具日起有效期为十二个月。

安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司

二〇一七年三月二十八日



# 房屋登记簿

基本状况第 1 页

房屋坐落		经济区紫云路南郡·明珠12幢8层804室										
地号	业务宗号	建筑物总层数					11					
土地性质	建筑面积	87.21m <sup>2</sup>					规划用途					成套住宅
土地使用权取得方式 (出让/划拨/其他)	套内建筑面积	m <sup>2</sup>					房屋结构					钢筋混凝土结构
土地使用年限	分摊共有面积	m <sup>2</sup>					登记时间					2014-07-23
土地证号	专有部分面积						终审人/登簿人					徐圣玉 / 陈静
基本状况登记已用纸页数	1											
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	2	3	4	5	6	7	8	9			
附 记												

# 房屋登记簿

房屋编号: 9516748

所有权部分第 1 页

内容	序号	
业务宗号	1	
业务宗号		21656013
所有权人		章平早
身份证明号		340823197503193712
户籍所在地		
共有情况		
房屋取得方式		买卖
房屋性质		
所有权证号		房权证合庐字第 8130050811号
登记时间		2014-08-11
终审人/登簿人		张蕾 / 徐路阳
注销业务宗号		
登记时间		
终审人/登簿人		/
附记		