

致委托方函

肥东县人民法院：

受贵院委托，我对位于肥东县店埠镇沿河东路旧城改造工程星光嘉园 22 幢 1007 室成套住宅（产权证号：肥东 10054314，权利人：[REDACTED]，规划用途：住宅，建筑面积 128.93 m²）于价值时点 2017 年 7 月 24 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（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，确定估价对象肥东县店埠镇沿河东路旧城改造工程星光嘉园 22 幢 1007 室成套住宅在价值时点 2017 年 7 月 24 日的估价结果如下：

评估总价：RMB110.88 万元

大写（人民币）：壹佰壹拾万零捌仟捌佰元整

评估单价：8600 元/m²

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 07 月 25 日止。

此致

法定代表人签章：



安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司

二〇一七年七月二十六日



房地产估价结果报告

皖天源[2017]房估字第 S0231 号

一、估价委托方

委托方名称(姓名): 肥东县人民法院

联系电话: 0551-67799601

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

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肥东县店埠镇沿河东路旧城改造工程星光嘉园 22 幢 1007 室成套住宅, 房地产权利人为 [REDACTED]。产权证号: 肥东 10054314, 建筑面积为 128.93 m², 总层数 27 层, 所在层第 10 层, 规划用途为成套住宅, 价值时点实际用途为住宅。

截止价值时点, 估价对象在价值时点设定有抵押权, 他项权利人为 [REDACTED], 他项权证号房地产他证肥东字第 20043527 号。

(二) 估价对象实物状况

估价对象实物状况一览表

房屋坐落	肥东县店埠镇沿河东路旧城改造工程星光嘉园 22 幢 1007 室成套住宅				
产权证号	肥东 10054314	房地产权利人	[REDACTED]		
建筑面积(m ²)	128.93	房屋用途	住宅	建成年代	2012 年
建筑结构	钢混	建筑类型	高层	层次/总层数	10/27F
用地性质	/	土地用途	住宅	土地级别	I 级
土地开发程度	“六通一平”, 道路、供水、排水、供气、供电、通讯、场地平整。				
装饰装修	本次评估设定为简装。				
设施设备	供水、排水、供电、通讯、照明设施完备; 小区配套设施良好。				
空间布局	三室两厅一厨一卫。				
维护状况	从外观看维护保养情况良好。				
完损状况	结构构件、设备完好齐全, 现状良好。				

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	肥东县店埠镇沿河东路旧城改造工程星光嘉园 22 幢 1007 室成套住宅
	方位	位于临河东路。
	与重要场所(设施)的距离	距离肥东县政府直线距离约 390 米。
	临街(路)状况	北临包公大道, 西临临河东路
	朝向	朝南
	楼层	10/27F
	繁华程度描述	位于位于临河东路, 繁华程度良好。
交通状况	道路状况	估价对象北临包公大道, 西临临河东路, 所临道路为生活、交通型主干道, 路况较好。
	出入可利用交通工具	附近有多路公交车经过; 出行较为便捷。
	交通管制情况	包公大道, 临河东路为生活、交通型主干道, 道路通行限制时速 60 公里/小时。
	停车方便程度	小区内配备有车位, 停车较为方便。
环境况	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城气和噪音污染。
	人文环境	周边有肥东县县直机关生活区等住宅小区, 整体人文环境较好。
	景观	估价对象所在区域, 景观较好。
外部配套设施	基础设施	估价对象所在区域道路、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	附近有肥东县政府、星光国际广场、肥东县广电局、超市、银行等生活配套设施。该区域基础设施和公共设施配套比较齐全。
位置示意图	<p>The map shows the appraisal object (星光嘉园 22 幢) highlighted in a red box. Surrounding locations include: 合肥有兵防水工程有限公司, 晨光文具, 重庆万友, 肥东县政府信访局, 肥东县法律援助中心, 肥东县环保局, 肥东县广电局, 星光嘉园 22 号楼, 星光家园, 水安宿舍, 车龙汽车装潢美容中心, 肥东县实验幼儿园, and 兄弟.</p>	

五、价值时点

2017 年 7 月 24 日 (依据估价目的确定为估价师完成对估价对象实地查勘之日)