

房地产估价报告

估价项目：合肥市芜湖路 239 号 4 幢 606 室成套住宅房地产

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

沙强 注册号：3420150048

估价报告编号：皖天源[2017]房估字第 S0469-2 号

估价报告出具日期：二〇一八年一月九日

致委托方函

合肥市包河区人民法院：

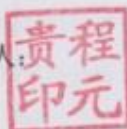
受贵院委托，我公司对位于合肥市芜湖路239号4幢606室成套住宅房地产（产权证号：蜀019648，权利人：[] 规划用途：成套住宅，建筑面积：70.40 m²）于价值时点2017年11月29日在现状利用条件下的市场价值进行评定估算，估价目的为委托方执行案件提供价格参考依据。

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芜湖路239号4幢606室成套住宅房地产在价值时点2017年11月29日的估价结果如下：评估总价：RMB109.11万元，大写（人民币）：壹佰零玖万壹仟壹佰元整，评估单价：15499元/平方米。

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2019年1月8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

二〇一八年一月九日



房地产估价结果报告

皖天源[2017]房估字第 S0469-2 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: 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: /

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芜湖路 239 号 4 幢 606 室成套住宅房地产, 权利人: 蜀 019648, 建筑面积为 70.40 m², 建筑结构: 混合结构, 总层数 6 层, 所在 6 层, 规划用途为成套住宅。

(二) 估价对象实物状况

估价对象实物状况一览表

房屋坐落	合肥市芜湖路 239 号 4 幢 606 室成套住宅房地产				
建筑面积(m ²)	70.40	房屋用途	成套住宅	建成年代	1987 年
建筑结构	混合结构	建筑类型	多层	层次/总层数	6/6F
用地性质	/	土地用途	居住用地	土地级别	一级
土地开发程度	“六通一平”, 道路、供水、排水、供电、通讯、通气、场地平整。				
装饰装修	简装。				
设施设备	供水、排水、供电、通讯、照明等设施完备。				
空间布局	三室一厅一厨一卫。				
维护状况	维护保养情况一般。				
完损状况	结构构件、设备齐全, 现状较好。				

(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	合肥市芜湖路239号4幢606室成套住宅房地产
	方位	位于合肥市包河区。
	与重要场所的距离	距离包公园距离约200米。
	临街(路)状况	西近宁国路,北临芜湖路。
	朝向	朝南。
	楼层	所在6层,总层数6层。
	繁华程度描述	繁华程度较好。
交通状况	道路状况	该估价对象北临芜湖路,所临道路路况较好。
	出入可利用交通工具	附近有109、119、154路等多路公交车经过,距公交车站点较近;选用出租车出行较为便捷。
	交通管制情况	芜湖路做为主干道路通行限制时速60公里/小时。
	停车方便程度	小区内设有停车位,停车方便度较好。
环境状况	自然环境	估价对象所在区域内环境整洁,道路两旁绿化率较好,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。自然环境条件较好。
	人文环境	估价对象所属区域周边有商务厅职工宿舍、依爱城市花园等住宅小区,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、有线电视等设施完备,综合基础设施条件较完善,保障率较高,保障率在95%以上。
	公共服务设施	估价对象附近有合肥市第四十八中学、包公园、万达广场、安徽省图书馆、银行、超市等公共服务设施。
位置示意图		

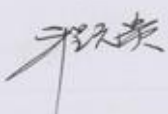
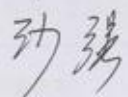
五、价值时点

2017年11月29日(估价师完成对估价对象实地查勘之日)

除了影响房地产价格的各种因素，确定估价对象合肥市芜湖路239号4幢606室成套住宅房地产（建筑面积为70.40 m²）在价值时点2017年11月29日的估价结果如下：

评估总价：RMB109.11万元，大写（人民币）：壹佰零玖万壹仟壹佰元整，评估单价：15499元/平方米。

十一、估价人员

本次注册房地产估价师	注册号	签字	中国注册 房地产估价师 程元贵 3420080043
程元贵	3420080043		
沙强	3420150048		中国注册 房地产估价师 沙强 3420150048

十二、实地查勘期：

二〇一七年十一月二十九日

十三、估价作业日期

2017年11月15日至2018年1月9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

二〇一八年一月九日



房屋所有权登记、转让审核表

1 / 2

产权证号: 蜀019648		限制	
登记号	200450203804	业务细类	房改
权利人		区域	蜀山区
证件号码	3401	联系电话	
所属行业		证件类别	
代理人		户籍所在地	中国
原权利人	安徽省地质实验研究所	单位性质	
证件号码		联系电话	
原产权证号	合政房字301690	证件类别	
		原登记号	2004502038
预售许可证号		预售备案号	
共有情况		房屋性质	房改售房
备注	于2012年2月23日被合肥市中级人民法院查封两年(轮候转为正式查封). 该户于2016.6.28日被包河区人民法院查封三年		
房屋坐落	芜湖路239号4幢		
幢号	总层数	所在层	间/套数
4	6	6	1
间/套类别	幢数	室号/部位	
套		606	
房屋规划用途	房屋类型	建筑面积	套内面积
成套住宅	住宅	70.40	62.76
产别	支丘号		
私有房产	11222-4		
竣工日期	成交单价	成交日期	评估价
1987-01-01	.00 人民币	0000-00-00	.00 0000-00-00

