

房 地 产 估 价 报 告

估 价 项 目：合肥市蜀山区福乐门广场 1 号楼 2302 室住宅、商业裙房
3363 铺商业以及一期 241 个地下车位房地产

委 托 人：安徽省合肥市中级人民法院

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：沙 强 注册号：3420150048

刘贝贝 注册号：3420180051

估 价 报 告 编 号：皖天源[2019]房估字第 S0248 号

估价报告出具日期：二〇一九年八月二十日

致 委 托 方 函

安徽省合肥市中级人民法院：

受贵院委托，我公司对位于合肥市蜀山区福乐门广场1号楼2302室住宅、商业裙房3363铺商业以及一期241个地下车位房地产【预售许可证号、用途、面积、楼层、建成年代详见下表】于价值时点2019年8月20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。

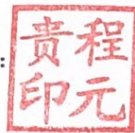
序号	位置	预售许可证	建成年代	用途	楼层	结构	建筑面积 (m ²)
1	1号楼2302室	20110180	2013年	住宅	23/28F	钢混	38.27
2	商业裙房3363铺	20100957	2013年	商业	3/4F	钢混	27.91
3	一期241个车位	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	7603.59

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（市场法、收益法），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蜀山区福乐门广场1号楼2302室住宅、商业裙房3363铺商业以及一期241个地下车位房地产在价值时点2019年8月20日的估价结果如下：评估总价：RMB2166.04万元，大写（人民币）：贰仟壹佰陆拾陆万零肆佰元整，评估单价详见估价结果一览表。

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8月19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



温馨提示：报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。

咨询电话：0551—65605703

19398000.04

估价结果一览表

序号	位置	预售许可证	建成年代	用途	楼层	结构	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	1号楼2302室	20110180	2013年	住宅	23/28F	钢混	38.27	12898	49.36
2	商业裙房3363铺	20100957	2013年	商业	3/4F	钢混	27.91	7157	19.98
序号	位置	预售许可证	建成年代	用途	楼层	结构	建筑面积 (m ²)	单价 (万元/个)	总价 (万元)
3	一期车-1001号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
4	一期车-1002号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
5	一期车-1003号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
6	一期车-1004号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
7	一期车-1005号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
8	一期车-1006号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
9	一期车-1007号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
10	一期车-1008号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
11	一期车-1009号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
12	一期车-1010号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
13	一期车-1011号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
14	一期车-1012号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
15	一期车-1013号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
16	一期车-1014号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
17	一期车-1015号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
18	一期车-1016号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
19	一期车-1017号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
20	一期车-1018号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
21	一期车-1019号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
22	一期车-1020号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
23	一期车-1021号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
24	一期车-1022号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
25	一期车-1023号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
26	一期车-1024号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
27	一期车-1025号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
28	一期车-1026号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
29	一期车-1027号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
30	一期车-1028号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
31	一期车-1029号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
32	一期车-1030号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
33	一期车-1031号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
34	一期车-1032号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
35	一期车-1033号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
36	一期车-1034号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
37	一期车-1035号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
38	一期车-1036号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
39	一期车-1037号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
40	一期车-1038号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7

温馨提示: 报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。

咨询电话: 0551-65605703

41	一期车-1039号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
42	一期车-1040号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
43	一期车-1041号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
44	一期车-1042号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
45	一期车-1043号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.56	8.7	8.7
46	一期车-1044号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.56	8.7	8.7
47	一期车-1045号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
48	一期车-1046号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.56	8.7	8.7
49	一期车-1047号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.56	8.7	8.7
50	一期车-1048号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
51	一期车-1049号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
52	一期车-1050号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
53	一期车-1051号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
54	一期车-1052号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
55	一期车-1053号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
56	一期车-1054号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
57	一期车-1055号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
58	一期车-1057号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
59	一期车-1058号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
60	一期车-1060号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
61	一期车-1061号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
62	一期车-1063号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
63	一期车-1064号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
64	一期车-1066号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
65	一期车-1067号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
66	一期车-1068号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
67	一期车-1069号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
68	一期车-1070号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
69	一期车-1071号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
70	一期车-1072号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
71	一期车-1073号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
72	一期车-1074号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
73	一期车-1075号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
74	一期车-1076号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
75	一期车-1077号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
76	一期车-1078号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
77	一期车-1079号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
78	一期车-1082号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
79	一期车-1083号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
80	一期车-1084号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
81	一期车-1085号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
82	一期车-1086号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
83	一期车-1087号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
84	一期车-1088号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
85	一期车-1089号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
86	一期车-1090号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7

温馨提示: 报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。

咨询电话: 0551-65605703

87	一期车-1091号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
88	一期车-1092号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
89	一期车-1093号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
90	一期车-1094号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
91	一期车-1095号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
92	一期车-1096号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
93	一期车-1097号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
94	一期车-1098号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
95	一期车-1099号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
96	一期车-1102号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
97	一期车-1103号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
98	一期车-1104号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
99	一期车-1105号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
100	一期车-1106号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
101	一期车-1107号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
102	一期车-1108号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
103	一期车-1109号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
104	一期车-1110号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
105	一期车-1111号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
106	一期车-1112号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
107	一期车-1113号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
108	一期车-1114号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
109	一期车-1115号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
110	一期车-1116号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
111	一期车-1117号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
112	一期车-1118号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
113	一期车-1119号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
114	一期车-1120号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
115	一期车-1121号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
116	一期车-1122号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
117	一期车-1123号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
118	一期车-1124号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
119	一期车-1125号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
120	一期车-1126号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
121	一期车-1127号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
122	一期车-1128号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
123	一期车-1129号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
124	一期车-1130号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
125	一期车-1131号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
126	一期车-1132号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
127	一期车-1133号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
128	一期车-1134号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
129	一期车-1135号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
130	一期车-1136号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
131	一期车-1137号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
132	一期车-1138号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7

温馨提示: 报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。

咨询电话: 0551-65605703

133	一期车-1139号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
134	一期车-1140号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
135	一期车-1141号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
136	一期车-1142号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
137	一期车-1143号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
138	一期车-1144号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
139	一期车-1145号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
140	一期车-1146号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
141	一期车-1147号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
142	一期车-1148号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
143	一期车-1149号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
144	一期车-1150号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
145	一期车-1151号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
146	一期车-1152号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
147	一期车-1153号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
148	一期车-1154号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
149	一期车-1155号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
150	一期车-1156号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
151	一期车-1157号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
152	一期车-1158号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
153	一期车-1159号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
154	一期车-1160号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
155	一期车-1161号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
156	一期车-1162号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
157	一期车-1164号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
158	一期车-1165号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
159	一期车-1166号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
160	一期车-1167号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
161	一期车-1169号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
162	一期车-1172号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
163	一期车-1173号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
164	一期车-1174号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
165	一期车-1175号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
166	一期车-1176号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
167	一期车-1177号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
168	一期车-1178号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
169	一期车-1179号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
170	一期车-1180号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
171	一期车-1181号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
172	一期车-1182号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
173	一期车-1186号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
174	一期车-1187号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
175	一期车-1189号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
176	一期车-1190号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
177	一期车-1192号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
178	一期车-1193号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7

温馨提示: 报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。

咨询电话: 0551-65605703

179	一期车-1194号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
180	一期车-1195号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
181	一期车-1196号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
182	一期车-1197号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
183	一期车-1198号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
184	一期车-1199号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
185	一期车-1202号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
186	一期车-1204号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
187	一期车-1205号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
188	一期车-1206号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
189	一期车-1207号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
190	一期车-1208号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
191	一期车-1209号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
192	一期车-1211号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
193	一期车-1212号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
194	一期车-1213号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
195	一期车-1214号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
196	一期车-1215号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
197	一期车-1216号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
198	一期车-1217号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
199	一期车-1218号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
200	一期车-1219号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
201	一期车-1220号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
202	一期车-1221号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
203	一期车-1222号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
204	一期车-1223号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
205	一期车-1224号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
206	一期车-1225号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
207	一期车-1226号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
208	一期车-1227号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
209	一期车-1228号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
210	一期车-1230号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
211	一期车-1231号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
212	一期车-1232号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
213	一期车-1233号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
214	一期车-1234号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
215	一期车-1235号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
216	一期车-1236号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
217	一期车-1237号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
218	一期车-1238号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
219	一期车-1239号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
220	一期车-1241号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
221	一期车-1242号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
222	一期车-1244号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
223	一期车-1245号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
224	一期车-1246号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7

温馨提示: 报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。

咨询电话: 0551-65605703

225	一期车-1247号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
226	一期车-1248号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
227	一期车-1249号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
228	一期车-1250号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
229	一期车-1251号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
230	一期车-1252号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
231	一期车-1253号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
232	一期车-1254号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
233	一期车-1255号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
234	一期车-1256号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
235	一期车-1257号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
236	一期车-1258号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
237	一期车-1259号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
238	一期车-1260号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
239	一期车-1261号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
240	一期车-1262号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
241	一期车-1263号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
242	一期车-1264号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
243	一期车-1265号	20130600	2012年	车位	-1/-1F	钢混	31.55	8.7	8.7
小计	-	-	-	-	-	-	7603.59	-	2096.70
合计	-	-	-	-	-	-	-	-	2166.04



房地产估价结果报告

皖天源[2019]房估字第 S0248 号

一、估价委托方

委托方名称(姓名): 安徽省合肥市中级人民法院

联系人: 俞法官

联系电话: 0551-66662913

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蜀山区福乐门广场 1 号楼 2302 室住宅、商业裙房 3363 铺商业以及一期 241 个地下车位房地产, 房地产权利人: 汇福置业(安徽)有限公司, 预售许可证号、用途、面积、楼层、建成年代详见下表。价值时点: 住宅自用、商业出租、车位部分出租。

估价对象权益状况一览表

序号	位置	预售许可证	建成年代	用途	楼层	结构	建筑面积(m ²)
1	1 号楼 2302 室	20110180	2013 年	住宅	23/28F	钢混	38.27
2	商业裙房 3363 铺	20100957	2013 年	商业	3/4F	钢混	27.91
3	一期 241 个车位	20130600	2012 年	车位	-1/-1F	钢混	7603.59

(二) 估价对象实物状况

温馨提示: 报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。

咨询电话: 0551-65605703

估价对象实物状况一览表

住宅：

房屋坐落	合肥市蜀山区长江西路668号福乐门广场1幢2302室				
预售许可证	20110180		房地产权利人	汇福置业(安徽)有限公司	
建筑面积(m ²)	38.27	房屋用途	住宅	建成年代	2013年
建筑结构	钢混	建筑类型	高层	层次/总层数	23/28F
用地性质	出让	层高	2.95米	土地级别	III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	毛坯(外墙真石漆，内墙乳胶漆，地面水泥地面、地砖，入户门钢质入户门，窗户彩铝窗)。				
设施设备	供水、排水、供电、供气、通讯、照明等设施完备；小区配套设施较完善。				
空间布局	一室一厅一卫。				
维护状况	从外观看维护保养情况一般。				
完损状况	从外观看结构构件、设备较齐全，现状一般。				

商业：

房屋坐落	合肥市蜀山区长江西路668号福乐门广场商业裙房3363铺				
预售许可证	20100957		房地产权利人	汇福置业(安徽)有限公司	
建筑面积(m ²)	27.91	房屋用途	商业	建成年代	2013年
建筑结构	钢混	建筑类型	多层	层次/总层数	3F/4F
用地性质	出让	土地用途	商业	土地级别	IV级商业
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	中装(地砖、墙砖、石膏吊顶)。				
设施设备	供水、排水、供电、通讯、照明等设施完备。				
空间布局	现打通使用，层高3.73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。				

车位：

房屋坐落	合肥市蜀山区长江西路668号福乐门广场一期241个车位				
预售许可证	20130600		房地产权利人	汇福置业(安徽)有限公司	
建筑面积(m ²)	7603.59	设计用途	车位	建成年代	2013年
建筑结构	钢混结构	建筑类型	低层	层次/总层数	-1F/-1F
用地性质	出让	层高	3.73米	土地级别	IV级商业
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(水泥地面)。				
设施设备	供水、排水、供电、通讯、照明等设施完备。				
空间布局	一期、二期、三期地下车位连在一起，层高3.73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。				

(三) 估价对象区位状况描述

温馨提示：报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。

咨询电话：0551-65605703

估价对象区位状况一览表

位置状况	坐落	合肥市蜀山区福乐门广场1号楼2302室住宅、商业裙房3363铺商业以及一期241个地下车位房地产
	方位	位于合肥市西二环路与长江西路交口东北角。
	与重要场所的距离	距离北京华联购物中心直线距离约500米。
	临街(路)状况	南临长江西路,西临西二环路。
	朝向	---
	楼层	-1/-1F、3/4F、23/28F
	繁华程度描述	繁华程度一般,商业聚集度一般。
交通状况	道路状况	该估价对象南临长江西路,西临西二环路,所临道路路况较好。
	出入可利用交通工具	附近有8、44、108路等多路公交车经过,估价对象距公交车站点近;选用出租车出行较为便捷。
	交通管制情况	长江西路、西二环路做道路通行限制时速60公里/小时。
	停车方便程度	路边设有停车位,停车方便度一般。
环境状况	自然环境	估价对象所在区域区域内环境整洁,道路两旁绿化率一般,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。自然环境条件一般。
	人文环境	估价对象所属区域周边有学校、银行、超市等配套设施,整体人文环境较好。
	景观	估价对象所在区域景观一般。
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	估价对象附近有学校、银行、超市等公共服务设施。
位置示意图		

温馨提示: 报告真伪请登录“www.ahtypg.com”查询。

咨询电话: 0551-65605703

用适宜的估价方法（市场法、收益法），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蜀山区福乐门广场1号楼2302室住宅、商业裙房3363铺商业以及一期241个地下车位房地产在价值时点2019年8月20日的估价结果如下：评估总价：RMB2166.04万元，大写（人民币）：贰仟壹佰陆拾陆万零肆佰元整，评估单价详见估价结果一览表。

十一、估价人员

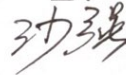
本次注册房地产估价师

注册号

签字

沙强

3420150048



刘贝贝

3420180051



十二、实地查勘期

2019年7月18日

十三、估价作业日期

2019年7月18日至2019年8月20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

二〇一九年八月二十日

