

致 委 托 人 函

合肥市庐阳区人民法院：

受贵院委托，我公司对贵院执行的申请执行人合肥市兴泰融资担保集团有限公司与被执行人王兵、王宏翠、许自训、康扣珍、肥东县田丰农业专业合作社追偿权纠纷一案中涉及的许自训所有的位于合肥市店埠镇龙泉中路中心大市场B幢404室[产权证号：房地权东房字第019997号，建筑面积为100.17 m²]住宅用房进行市场价值评估，价值时点为2019年8月8日，目的为法院执行案件提供价格参考依据。

我公司派出房地产估价师于2019年8月8日对估价对象现场进行了实地勘察，并查询、收集、调查估价所需的相关文件、资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照法定估价工作程序，运用比较法，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，得出估价结果如下：

位于合肥市店埠镇龙泉中路中心大市场B幢404室[建筑面积为100.17 m²]住宅用房在价值时点的客观合理价格为：

总 价：¥74.00 万元；

（大写人民币）：柒拾肆万元整；

单 价：7387 元/m²。

估价结果应用有效期自本估价报告出具之日（2019年8月12日）起壹年内有效。估价的详细结果、过程及有关说明，详见附后的《房地产估价结果报告》和《房地产估价技术报告》。

此致

法定代表人（盖章）



安徽中信房地产土地资产评估有限公司

2019年8月12日



房地产估价结果报告

皖中信评字(2019)AJ2-0555号

一、估价委托人

名称:合肥市庐阳区人民法院

联系人:张巍玮

地址:安徽省合肥市庐阳区北二环与潘集路交口

联系电话:0551-65352874、0551-65352864

二、估价机构

估价机构:安徽中信房地产土地资产评估有限公司

地址:合肥市潜山路与淠河路交口帝豪大厦15楼

法定代表人:胡朝伟

机构等级:国家壹级资质

资格证书号:建房估证字[2013]108号

三、估价目的

为法院执行案件提供价格参考依据。

四、估价对象

估价对象范围及概况:

为合肥市店埠镇龙泉中路中心大市场B幢404室(证载面积为100.17m²)住宅用房。本次评估包含室内装修费用,但不包含其相关债权债务等。

(一)房地产权益状况

(1)房产登记状况及房屋概况

房屋所有权人	许自训				
所有权证号	房地权东房字第019997号				
房屋坐落	合肥市店埠镇龙泉中路中心大市场B幢404室				
层次/总层数	4/6	楼号或幢号	B幢	房号及部位	404室
建筑面积(m ²)	100.17				
房屋用途	成套住宅	实际用途	住宅		
房屋结构	钢混	建成年代	2003年		

(2) 土地登记状况

土地使用权证号	/	土地使用权人	/
土地使用权类型	/	分摊土地面积(m ²)	/
用途	/	终止日期	/
四至	沿河东路以东、龙泉路以南、撮镇路以西、草庙东路以北		
形状及开发程度	形状较规则,宗地红线内外已达六通		
备注	/		

(二) 区位状况

交通便捷度	道路交通较便捷,有 351、355、356 路公交车到达,区域主要道路有龙泉路与撮镇路,距公交站点及主干道距离较近
自然人文环境质量	区域内有肥东县育红小学、肥东县实验小学等,自然人文环境较好
基础设施配套情况	通路、通水、通电、通气、通讯
公建配套情况	周边地区有肥东县育红小学、肥东县实验小学、肥东县人民医院、店埠河公园等公建配套设施

(三) 实物状况

结构形式	钢混	建筑类型	多层
外墙装饰	涂料	内墙装饰	乳胶漆
地面装修	地板砖、木地板	顶棚装饰	乳胶漆
门 窗	防盗门、塑钢窗		
设备设施状况	较完备		
其他	/		

五、价值时点

本次价值时点委托人未作特别要求,估价人员根据《房地产估价规范》规定,以估价人员现场查勘之日 2019 年 8 月 8 日作为本次估价对象的价值时点。

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。

房地产估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 估价对象实物状况描述与分析

1、土地状况

- (1) 名称：合肥市店埠镇龙泉中路中心大市场 B 幢 404 室所分摊的土地；
- (2) 四至：沿河东路以东、龙泉路以南、撮镇路以西、草庙东路以北；
- (3) 面积：/；
- (4) 用途：/；
- (5) 土地终止日期：/；
- (6) 土地形状：较规则；
- (7) 地形地势：较平坦；
- (8) 基础设施完备程度：宗地红线内外六通；
- (9) 土地平整程度：宗地内建有房屋。

2、建筑物状况

- (1) 名称：合肥市店埠镇龙泉中路中心大市场 B 幢 404 室；
- (2) 规模：建筑面积为 100.17 m²；
- (3) 用途：住宅；
- (4) 层数：总层数为 6 层，估价对象所在层数为第 4 层；
- (5) 建筑结构：钢混；
- (6) 装饰装修：外墙涂料、防盗门、塑钢窗，内墙乳胶漆、顶棚装饰乳胶漆、地面铺地板砖、木地板，简单装修；
- (7) 设备设施：通路、通水、通电、通气、通讯；
- (8) 层高：正常层高；
- (9) 空间布局：较好；
- (10) 建成时间：2003 年；
- (11) 维护状况：设施设备维护状况较好；
- (12) 完损状况：根据估价人员现场勘查，估价对象结构构件及设备完好，管道通畅，现状良好，使用正常，判断成新度约七成新。

综上所述，估价对象为住宅用房，成新度较高、基础设施完善，面积适中，综合考虑，估价对象实物状况对价格无不利影响。

(二) 估价对象权益状况描述与分析

土地所有权状况：属于国家所有；

土地使用权类型：/；

土地使用权用途：/

目前使用情况：自用；

房屋所有权情况：私有，产权人为许自训；

共有情况：单独所有；

抵押权设立情况：已设立抵押权，已被查封；

出租或占用情况：/；

其他：/。

综上所述，估价对象产权清晰，用途合法，目前设有抵押权，已被查封，存在权利限制，但本次评估的是估价对象在完全产权下的市场价值，故不考虑权利限制对本次估价的影响。

(三) 估价对象区位状况描述与分析

合肥市辖肥东县、肥西县、长丰县、庐江县和巢湖市以及瑶海区、庐阳区、蜀山区、包河区，并赋予合肥高新技术产业开发区、合肥经济技术开发区、合肥新站综合试验区、巢湖经济开发区市级管理权限。土地面积达 1.14 万平方公里，常住人口达 752 万人，占全省总人口的 12.6%。其中，城镇人口达 486 万人，乡村人口 266 万人，城镇城镇化率达 64.6%。

1、位置状况：

(1) 坐落：合肥市店埠镇龙泉中路中心大市场 B 幢 404 室；

(2) 方位：沿河东路以东、龙泉路以南、撮镇路以西、草庙东路以北；

(3) 距离：距离主干道距离较近；

(4) 朝向：朝南；

(5) 楼层：所在楼幢总层数为 6 层，估价对象位于第 4 层。

2、交通状况