

# 房地产估价报告

估价项目名称：合肥市森景大道6号紫兰园小区9幢1503室住宅房地产  
市场价值估价

委 托 人：合肥市包河区人民法院

估 价 方：安徽财苑房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：马保 胡浩

估价作业日期：2017年3月6日-2017年3月8日

估价报告编号：皖财苑房评字[2017]第022号

## 致委托方函

合肥市包河区人民法院：

接受委托，我公司已派估价师亲临估价对象：【合肥市森景大道6号紫罗兰园小区9幢1503室，房屋所有权人：孙静，共有情况：单独所有，房地产权证字号为：合庐130034879，证载建筑面积：142.46 m<sup>2</sup>，房屋为钢混结构。房屋总层数为18层，估价对象所在层为15层，产权证规划用途为成套住宅，系拆迁安置房，2009年建成。在现场查勘的基础上，根据《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]等法律法规，遵循公正、公开、公平的原则，为委托方审理案件、司法拍卖提供房地产市场价格参考依据，按照估价程序，选取科学的估价方法，综合分析影响房地产价格的各项因素，经过认真分析计算，最终确定估价对象房地产在价值时点（2017年3月6日）的市场价值为：

总价：174.49万元，大写金额：壹佰柒拾肆万肆仟玖佰元整。（货币种类：人民币）具体见下表：

产权人	权证字号	坐落	设计结构	建成年代	规划用途	所在层/总层	建筑面积/m <sup>2</sup>	单价元/m <sup>2</sup>	总价万元
孙静	合庐 130034879	合肥市森景大道6 号紫罗兰园小区9幢 1503室	钢混 结构	2009 年建成	成套 住宅	15层 /18层	142.46	12248	174.49

需要特别说明的是：

①根据委托方提供的材料，估价对象有限制情况：于2013年6月27日被合肥市中级人民法院查封两年（2014年5.16日解封）于2016年2月26日被瑶海法院查封三年（于2016年8.23日解封）于2016年8月22日被包河法院轮候查封三年。于2016年9月28日包河法院轮候查封三年。于2016年9.29日被庐阳法院轮候查封三年。

②本报告价值时点为2017年3月6日，评估结果有效期自完成并提交估价报告日起。

法定代表人：

安徽财苑房地产土地评估咨询有限公司

二零一七年三月八日

## 安徽省合肥市包河区人民法院 评估委托书

安徽财苑房地产土地咨询有限公司：

我院执行的申请执行人秦建庭与被执行人孙静民间借贷纠纷（2016）皖0111执3170号一案，需对被执行人孙静所有的位于合肥市森景大道6号紫兰园小区9幢1503室（产权证号：合庐130034879）进行评估。依照《最高人民法院关于人民法院执行工作中若干问题的规定（试行）》第四十七条和《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第四条的规定，请你单位对上述涉案房产进行价格评估，并将书面评估一式四份及时报送我院。

二〇一六年十二月二十三日

### 房屋所有权登记、转让审核表

1 / 3

产权证号: 合产130034879

登记号	2010644759	业务种类	拆迁安置房	区域	庐阳区
权利人	孙静	联系电话		限制	无
证件号码	340111196108040545	证件类型			身份证
所属行业	其他	户籍所在地			中国
代理人		单位性质			
原权利人	合肥城建投资有限公司	联系电话			
证件号码	73302965-2	证件类型			单位代码
原产权证号		原登记号			2010644708

共有情况: \_\_\_\_\_

抵押情况: \_\_\_\_\_

预售许可证号: \_\_\_\_\_ 预售备案号: \_\_\_\_\_

共有情况: \_\_\_\_\_ 房屋性质: \_\_\_\_\_

备注: 系拆迁安置房

限制情况: 于2013年6月27日被合肥市中级人民法院查封两年(2014年5月16日解封)  
 于2016年2月26日被合肥市法院查封三年(于2016.8.23日解封) 于2016年8月22日被包河法院轮候查封三年  
 于2016年9月26日被包河法院轮候查封三年 于2016年9月29日被庐阳法院轮候查封三年  
 (2016)皖0102民初266号  
 (2016)皖0102民初5898号

房屋坐落	庐阳区大湖6号紫兰园小区9幢1503室						
房屋状况	幢号	总层数	所在层	房/套数	房/套类别	幢数	室号/单元
	9	18	15	1	套		1503
	建筑结构	房屋规划用途		房屋类型	建筑面积		
	钢筋混凝土结构	成套住宅		住宅	142.46	套内面积	
					113.37		
竣工日期	产别			产权证号			
2009-04-28	私有房产						
成交价	成交单价	成交日期	评估价	评估日期			
.00 元	.00	0000-00-00	435,927.60	2010-05-17			

孙静



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91340100758536941J(1--1)

名称 安徽财苑房地产土地评估咨询有限公司  
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
住所 合肥市庐阳区安庆路279号中环汇景大厦1602室  
法定代表人 张小玲  
注册资本 贰佰万圆整  
成立日期 2004年03月10日  
营业期限 2004年03月10日至2024年03月08日  
经营范围 房地产价格评估(凭资质证经营), 土地价格评估(凭资质证经营), 房地产中介, 房地产、土地咨询, 建设项目的可行性研究, 投资估算的编制, 建设工程预决算的编制和审核, 招标标底、投标价格的编制和审核。



登记机关



2016年05月31日

每年1月1日至6月30日填报年度报告

企业信用信息公示系统网址: <http://www.ahcredit.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

中华人民共和国  
房地产估价机构资质证书

QUALIFICATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：安徽财苑房地产土地评估咨询有限公司  
法定代表人：张小玲  
住所：合肥市庐阳区安庆路 279 号中环汇景大厦 1602 室  
营业执照注册号：91340100758536941J  
资质等级：贰级  
行政许可决定书号：合房 20160005 号  
证书编号：AHJSGJA1620004  
有效期：2016.9.23-2019.9.22



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。  
本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。  
This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.  
The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关  
No. 00100018

姓名 / Full name  
**马保**

性别 / Sex  
**男**

身份证件号码 / ID No.  
**340122198305146472**

注册号 / Registration No.  
**3420150033**

执业机构 / Employer  
**安徽财苑房地产土地评估咨询有限公司**

有效期至 / Date of expiry  
**2018-8-30**

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。  
本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。  
This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.  
The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关  
No. 00086653

姓名 / Full name  
**胡浩**

性别 / Sex  
**男**

身份证件号码 / ID No.  
**342701196708090219**

注册号 / Registration No.  
**3420030016**

执业机构 / Employer  
**安徽财苑房地产土地评估咨询有限公司**

有效期至 / Date of expiry  
**2017-10-19**

持证人签名 / Bearer's signature

