

# 房地产估价报告

皖中房估字 (2017) B0686 号

保证单 10%  
增价幅度 5000.00元  
税费: 买受人承担  
无租赁

申请女儿: 许  
15395037295

估价项目: 合肥市宁国南路青年小区西区 20 幢 101 成套住宅

委托方: 合肥市包河区人民法院

估价单位: 安徽中建世纪兴房地产土地评估有限公司

估价人员: 丁昱 张振刚 徐德军

估价作业日期: 2017 年 6 月 6 日至 6 月 27 日

ADD: 安徽省合肥市高新区科学大道 107 号天贸大厦 10 楼  
FAX: 0551-64666338

TEL: 0551-64682322

## 致 委 托 方 函

合肥市包河区人民法院：

我公司接受贵方的委托，秉着独立、公正、客观、科学的原则，依据贵方提供的相关资料，对位于合肥市宁国南路青年小区西区 20 幢 101 成套住宅（经估价人员现场勘察，实际位于青年小区内，建筑面积为 51.09 平方米）进行房地产市场价值评估。我公司是依据贵方提供的资料以客观公正的立场和科学的估价方法及规范的评估程序，对估价对象的市场价值进行评估。

估价人员经过现场勘查，结合贵方提供的相关资料，估价对象于价值时点权益状况如下：

产权证号	产权人	坐落	结构	层次/ 总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建成年 代(年)	用途
房地产权证第 043660 号、房地权 包共字第 001151 号	许跃、王 怀红	宁国南路青年小区西区 20 幢 101	混合	1/6	51.09	2005	成套 住宅

根据本估价对象的特点及评估目的，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，考虑到估价对象是成套住宅，目前合肥房地产市场类似本估价对象的房地产交易比较活跃，可比实例较多，故采用市场比较法对估价对象的市场价值进行估价。

本次估价的目的是为法院诉讼案件提供房地产市场价值参考。价值时点取定为 2017 年 6 月 6 日。估价对象于价值时点可实现的市场价值单价为：¥15441 元/M<sup>2</sup>，总价为：¥788881 元，人民币大写：柒拾捌万捌仟捌佰捌拾壹元整（货币种类：人民币）。

估价结论见结果报告。

安徽中建世纪兴房地产土地评估有限公司（盖章）



法定代表人：王刚

2017 年 6 月 27 日



## 估 价 师 声 明

- 1、我们在本估价报告中所陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我公司估价人员于 2017 年 6 月 21 日对估价对象作了实地查勘，并对勘察的客观性、真实性、公正性负责，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其区位、外观等，对其被遮盖、难以接触到的部分未作查验，对估价对象的面积也未作实际丈量。我们也不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实、合法性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- 8、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其它用途。
- 9、本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。

注册房地产估价师	实地查勘时间	注册号	
丁 昱	2017 年 6 月 21 日	3420130019	
张振刚	2017 年 6 月 21 日	3420150026	

2017 年 6 月 27 日

ADD: 安徽省合肥市高新区科学大道 107 号天贸大厦 10 楼  
 FAX: 0551—64666338

TEL: 0551—64682322

# 房地产估价结果报告

皖中房估结字（2017）B0686 号

## 一、估价委托方

合肥市包河区人民法院

## 二、估价机构

机构名称：安徽中建世纪兴房地产土地评估有限公司

法定代表人：王 刚

单位地址：安徽省合肥市高新区科学大道 107 号天贸大厦 10 楼

资质等级：一级房地产估价机构资格

资格证书编号：GA141002

有效期限：二零一四年十月十日至二零一七年十月九日

联系电话：0551-64666338

## 三、估价对象

合肥市宁国南路青年小区西区 20 幢 101 成套住宅

### （一）房产登记状况

产权证号	产权人	坐落	结构	层次/ 总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建成年 代(年)	用途
房地权证字第 043660 号、房地权 包共字第 001151 号	许跃、王 怀红	宁国南路青年小区西区 20 幢 101	混合	1/6	51.09	2005	成套 住宅

### （二）区域状况

所处地段	西临宁国南路，北近九华山路
自然人文环境质量	区域自然人文环境质量良好
基础设施配套情况	六通一平
交通状况	附近有 11、17、109 路公交车路线经过
周边情况	附近有景城花园、温馨家园、省直家园、太宁花园、合肥工业大学、世纪阳光花园等

ADD：安徽省合肥市高新区科学大道 107 号天贸大厦 10 楼

FAX：0551-64666338

TEL：0551-64682322



## (三) 房屋概况

结构形式	混合结构	建筑类型	多层	
外墙装饰	干粘石	内墙装饰	乳胶漆	
地面装修	地砖	顶棚装饰	吊顶	
门 窗	防盗门、塑钢窗		层高	约 2.9 米
设备设施状况	较完备			
估价对象经现场勘查，目前作为住宅使用。该房产建成年代较近，使用及维护状况较好，维修保养程度较好，整体观感较好。				

四、估价目的：为法院诉讼案件提供房地产市场价值参考。

五、价值时点：本次评估价值时点依据委托方提供的委托书确定为 2017 年 6 月 6 日。

六、价值定义：为估价对象于估价基准日，采用公开价值标准而确定的客观合理价格。

## 七、估价依据：

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》；
- 3、委托方提供的委托评估书等相关资料；
- 4、估价人员现场查勘资料；
- 5、合肥房地产类似房产市场交易价格资料。

## 八、估价原则：

根据估价委托，结合估价对象的有关情况，遵循估价工作独立客观公正原则、合法原则，最高最佳使用原则，替代原则，价值时点原则。

1、**独立、客观、公正原则**：估价机构具有完全独立性，站在中立的立场上，不受外部干扰因素影响，从实际出发，评估出公平合理的价值。

2、**合法性原则**：即要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。

3、**最高最佳使用原则**：即以估价对象用于最高最佳使用为前提，最高最佳利用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，使估价对象价值最大的一种最可能利用。

4、**替代原则**：即在同一市场，具有相同使用价值的估价对象，应具有同一价格。

ADD：安徽省合肥市高新区科学大道 107 号天贸大厦 10 楼  
FAX：0551—64666338


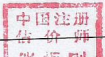
TEL：0551—64682322

**十、估价结果：**

我公司派出估价人员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，运用市场比较法，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：

估价对象于价值时点可实现的市场价值单价为：**¥15441 元/M<sup>2</sup>**，总价为：**¥788881 元**，人民币大写：**柒拾捌万捌仟捌佰捌拾壹元整**（货币种类：人民币）。

十一、估价人员：丁 昱 张振刚 徐德军

注册房地产估价师	实地查勘时间	注册号	签章
丁 昱	2017年6月21日	3420130019	
张振刚	2017年6月21日	3420150026	

十二、估价作业日期：2017年6月6日至6月27日

**十三、估价报告应用的有效期：**

本报告所示估价结果为估价对象于2017年6月6日的市场价格。当估价目的、时间、房地产市场情况、国家政策等发生变化，并对估价结果产生明显影响时，需作相应调整或重新评估；本报告应用的有效期自报告出具之日起一年内有效。

**十四、估价报告及使用提示：**

- 1、全面地阅读本估价报告，合理使用评估价值。
- 2、应定期或在房地产市场价格变化较快时，对房地产市场价值进行再评估。



基地。合肥是一座具有 2000 多年历史的古城,素有“三国故地、包拯家乡”之称。秦置合肥县,隋至明清时,合肥一直是庐州府治所,故又称“庐州”、又名“庐阳”。合肥自然环境优美,名胜古迹甚多。市区公园环城走,碧水绕城流,是全国著名的园林城市、卫生城市、优秀旅游城市、全国城市环境综合整治优秀城市,还是全国双拥模范和全国治安综合治理先进单位。

合肥市辖瑶海、庐阳、蜀山、包河 4 区和肥东、肥西、长丰 3 县,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市级管理权限。2011 年 8 月 22 日,巢湖市和庐江县正式融入合肥。如今合肥市辖四县、一市、四区及三个国家级开发区,土地面积达 1.14 万平方公里,常住人口达 745.7 万人。

本估价对象位于合肥市宁国南路青年小区西区 20 幢 101,西临宁国南路,北近九华山路,交通便捷,附近有景城花园、温馨家园、省直家园、太宁花园、合肥工业大学、世纪阳光花园等,生活配套设施完善。



#### 四、市场背景分析

##### 1、合肥市经济运行情况

根据市统计局近日发布 2017 年一季度合肥市 GDP 分析报告。今年一季度,全市



据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及有关法规的规定，对权利人申请登记本证所产，经审查属实，准予登记，特发此



登记机关

# 房地产权证

登记号：2006810623

权证字号：房地权证包字第043660号



填发单位

填发日期：2006年07月16日







# 房地产共有权证

登记号 2006810623

权证字号 房地权 包 共字 001151 号



填发单位

填发日期: 2006 年 07 月 16 日

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及有关法律、法规的规定，为保护房地产权共有权人的合法权益，对共有权人申请登记的本证所列范围内的共有权利，经审查属实，发给此证。



发证机关



附 记
--------

房地产共有人	王怀红		
房地产权证持有人	许跃		
房地产权证证号	包043660		
房地坐落	宁国南路青年小区西区20幢 101		
房屋建筑面积 (平方米)	51.09	土地使用面积 (平方米)	.00
共有人所占份额	50%		
设定他项权利摘要			
权利人	设定日期	约定期限	注销日期

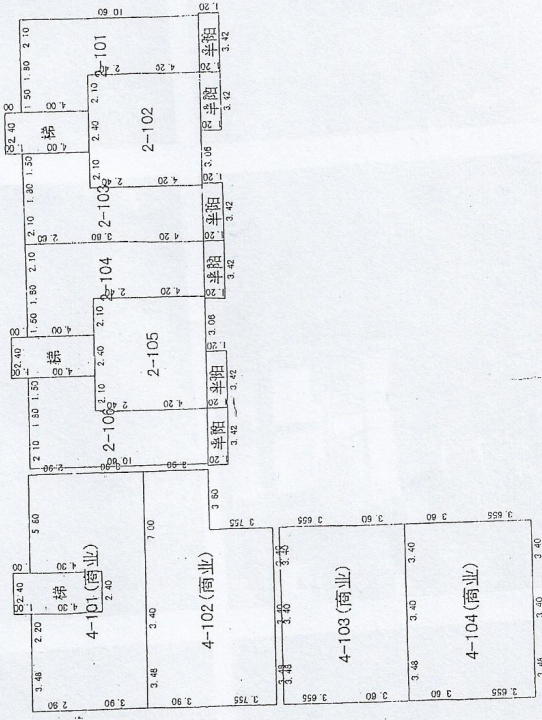


# 房屋分户图

编号: 测字 0018号

测绘单位(盖章):

座落	包河区宁国南路青年西区20#	比例尺	1:300	层数	6	登记	所在层次
图号	23.5-27.0	绘图人	蔡正宏	栋号		填写	套内建筑面积(m <sup>2</sup> )
丘号	343	房屋编号	028	单元		共有	分摊面积(m <sup>2</sup> )
楼栋号	20	测绘日期	2006年6月12日	登记机关	市房地产局包河分局	总建	筑面积(m <sup>2</sup> )
结构	砖混	备注		竣工日期	2005	备注	



第1层平面

合肥市房地产管理局监制(房地产权证专用配图)

说明: 1、产权人持房屋所在地的房屋分户图复印件及相关资料到上述所指的登记机关办理《房地产权证》。  
2、登记机关对房屋套内建筑面积及分摊面积进行审核, 审核合格后方可填写, 并持登记房屋的分户图复印件。