

房地产估价报告

估价报告编号：皖金和房估字（2017）360号

估价项目名称：合肥市宣城路二里河北沿住宅用房市场价值评估

估价委托人：合肥市包河区人民法院

房地产估价机构：安徽省金和房地产土地价格评估有限公司

注册房地产估价师：姓名： 孙建芳 沈路

注册号： 3420120001 3420140022

估价报告出具日： 2017年4月6日

致 委 托 人 函

合肥市包河区人民法院：

受贵院委托, 我公司对贵院受理的(2015)包执字第 02566 号案件中所涉及的位于合肥市宣城路二里河北沿住宅用房[产权证号: 包 046857、合肥市房权证西字第 000507 号, 建筑总面积 113.77 m²]在现状利用条件下的市场价值进行了估价, 价值时点为 2017 年 4 月 6 日, 目的为贵院审理案件提供价格参考依据。

我公司派出房地产估价师于 2017 年 3 月 22 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:

位于合肥市宣城路二里河北沿住宅用房[建筑总面积为 113.77m²]在价值时点的市场价值为:

总 价: RMB1388563 元

大写人民币: 壹佰叁拾捌万捌仟伍佰陆拾叁元整

单 价: 12205 元/m²

估价结果应用有效期自本估价报告出具之日(2017 年 4 月 6 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)



安徽省金和房地产土地价格评估有限公司



估 价 师 声 明

我们郑重声明：

1、估价师在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

2、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、本公司及本次参与估价的注册房地产估价人员与估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

4、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告；

5、估价人员已于2017年3月22日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6、本估价报告由安徽省金和房地产土地价格评估有限公司负责解释。

7、本报告估价结果仅为委托方在本次估价目的下使用，不得作其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

8、本报告附件是本报告的重要组成部分，使用本报告时请仔细阅读附件。本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失，本估价机构和估价师不承担任何法律责任。

姓名	注册号	签名	签名日期
孙建芳	3420120001	孙建芳	2017年4月6日
沈路	3420140022	沈路	2017年4月6日

估价的假设和限制条件

估价的假设：

1、一般性假设

(1)、注册房地产估价师已对委托方提供的资料进行了检查，并将估价对象的权属、面积、用途等资料记载入估价报告，假设委托方提供资料合法、真实、准确，并且提供了与本次评估有关的所有资料，没有保留和隐瞒；

(2)、估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了充分关注，但估价对象在价值时点是否存在安全隐患没有相应的专业机构进行鉴定、检测，本次估价假设其无安全隐患和环境污染；

(3)、假设该估价对象在价值时点达到最佳使用状态，且权属关系不存在纠纷，不受任何权利限制。

(4)、假设房地产市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

(5)、假设估价对象已经处在交易过程中，估价师根据估价对象的交易条件等模拟市场进行估价。

(6)、假设市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开且不具有排他性。

(7)、假设估价对象在价值时点和未来合理存续期间，按目前使用方式、规模、环境和用途等情况下可以继续使用。

(8)、本次估价时，估价人员未对估价对象隐蔽工程进行测量、实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题，且符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准。

(9)、假设价值时点估价对象房地产状况与勘验时一致。

2、依据不足假设

(1)、委托方未提供《国有土地使用证》，所提供资料也未记载估价对象土地信息，本次估价设定估价对象土地用途为住宅，使用权类型为出让，如上述情况发生变化，

估价结果须做相应调整。

估价报告使用限制：

1、本估价报告及估价结果仅为估价委托方合肥市包河区人民法院审理案件提供参考依据而评估房地产市场价值，不得作其它用途使用；

2、本次报告估价结果为估价对象在价值时点的市场价值；

3、本报告价值时点为 2017 年 4 月 6 日。根据合肥市当前房地产市场价格的变化程度，本房地产估价报告使用期限不应超过一年，估价报告使用期限自 2017 年 4 月 6 日起计算一年。

4、估价对象所处的房地产市场或估价对象本身在本报告估价结果的有效期内发生了重大变化，该估价对象必须重新估价。

房地产估价结果报告

皖金和房估字（2017）360号

一、估价委托人

姓名：合肥市包河区人民法院

联系人：韩法官

联系电话：66026708

二、估价机构

估价机构：安徽省金和房地产土地价格评估有限公司

地址：合肥市包河区靶场路1号景城花园1幢19楼

法定代表人：冯宝全

机构等级：一级

资格证书号：GA161002号

三、估价目的

为委托人审理案件提供参考依据而估价房地产市场价值。

四、估价对象

估价对象范围及概况：

为合肥市宣城路二里河北沿住宅用房，建筑面积共计113.77平方米房地产，为房地产权证登记面积房地产，未包含其附属构筑物及相关债权债务等。

（一）房地产权益状况

房屋所有权人	唐定富				
房屋所有权证号	包046857				
房屋坐落	合肥市宣城路二里河北				
层次/总层数	1/2	楼号或幢号	-	房号及部位	-
建筑面积(M ²)	71.8	房屋用途	住宅		
房屋结构	混合	实际用途	住宅		
建成年代	1987年	其他	-		

房屋所有权人	唐定富				
房屋所有权证号	合肥市房权证西字第 000507 号				
房屋坐落	合肥市宣城路二里河北沿				
层次/总层数	2/2	楼号或幢号	-	房号及部位	-
建筑面积(M ²)	41.97	房屋用途	住宅		
房屋结构	混合	实际用途	住宅		
建成年代	1987 年	其他	-		

(二) 区域状况

交通便捷度	小区人群流量较大, 有 226 路、109 路公交车从附近经过, 交通较便捷
自然人文环境质量	小区附近无大型污染企业, 环境质量较优。
基础设施配套情况	道路平坦, 水、电、气齐全。
公建配套情况	附近有合肥市第 48 中学、合肥市青年路小学、安徽省古井贡体育场等企事业单位。

(附位置示意图)



(三) 房屋状况

结构形式	混合	建筑类型	低层
外墙装饰	防水涂料	内墙装饰	乳胶漆
地面装修	地板砖	顶棚装饰	乳胶漆
门 窗	防盗门、塑钢窗		
设备设施状况	水、电、卫等设施齐全		
其他	-		

五、价值时点

本次价值时点根据中院规定，以报告出具日 2017 年 4 月 6 日作为本次估价对象的价值时点。

六、价值类型

本次估价所指价格是：估价对象在价值时点的市场价值。

市场价值是指估价对象在公开市场标准及满足估价的假设和限制条件下，于价值时点 2017 年 4 月 6 日所具有的客观合理价值。

七、估价依据

(一) 法律法规

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国物权法》；

(二) 有关估价标准

- 1、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- 2、《房地产估价基本术语标准》(GB/50899-2013)；

(三) 委托方提供的文件资料

- 1、房地产价格评估委托书；
- 2、《房地产权证》(权属证号：包 046857、合肥市房权证西字第 000507 号)；

(四) 房地产估价机构收集的有关资料

- 1、现场勘察资料；
- 2、市场调查资料

3、估价师收集的其他资料。

八、估价原则

根据估价委托，结合估价对象的有关情况，本次房地产估价遵循下列原则：独立、客观公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

1、独立、客观、公正原则：指站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。估价机构和估价师与委托人及估价利害关系人没有利害关系，与估价对象没有利益关系，不带着自己的情感、好恶和偏见，按照事物的本来面目、实事求是地进行估价，估价师和估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，坚持原则、公平正直地进行估价；

2、合法原则：估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。依法判定的估价对象权益可分解为依法判定的权利类型及归属，以及使用、处分等权利。

(1) 依法判定的权利类型及归属，是指所有权、建设用地使用权、地役权、抵押权、租赁权等房地产权利及其归属，一般应以不动产登记簿、权属证书以及有关合同等为依据。

(2) 依法判定的使用权利，应以土地用途管制、规划条件等使用管制为依据。

(3) 依法判定的处分权利，应以法律法规和政策或者合同等允许的处分方式为依据。

(4) 依法判定的其他权益，包括评估出的价值应符合国家的价格政策及采用的估价技术标准等。

3、价值时点原则：指估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的。

4、替代原则：指估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内。如果存在着一定数量与估价对象相似的房地产并已知它们的价格时，则可以通过这些相似的价格推算出估价对象的价格，应考虑相似的价格牵掣。

5、最高最佳使用原则：估价是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按照法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。分别以保持现状前提、转换用途前提、装修改造前提、改变规模、重新开发等前提做出判断和选择。

九、估价方法

根据估价对象是住宅用房的特点，该类物业在市场上交易行为较为活跃，市场交易案例较多，采用比较法一种方法评估的结果能够比较客观反映估价对象的市场价值，本次评估采用比较法一种方法。

比较法是将估价对象与在价值时点的近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象价值的方法。

十、估价结果

我公司派出房地产估价师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：

位于合肥市宣城路二里河北沿住宅用房[建筑面积为 113.77m²]在价值时点的市场价值为：

总 价：RMB1388563 元

大写人民币：壹佰叁拾捌万捌仟伍佰陆拾叁元整

单 价：12205 元/m²

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
孙建芳	3420120001	孙建芳	2017年4月6日
沈 路	3420140022	沈路	2017年4月6日

十二、实地查勘期

2017年3月22日

十三、估价作业日期

2017年3月22日至2017年4月6日

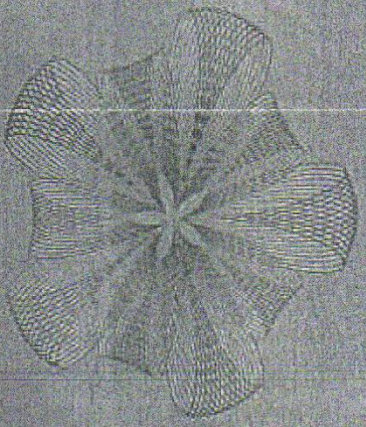
十四、估价报告应用有效期

根据合肥市当前房地产市场价格的变化程度，本房地产估价报告使用期限不应超过一年，估价报告使用期限自2017年4月6日起计算一年。

安徽省金和房地产土地价格评估有限公司

二〇一七年四月六日





中华人民共和国建设部监制

房屋注册号：

合肥市 房权证 字第00507 号

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》，为保护房屋所有人的合法权益，对所有人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



房屋所有权人 康定富

房屋坐落 宣武路西二里河北

丘(地)号 产别 私产

房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
				混合	2	2	41.97

共有人 等 人 共有权证号自 至

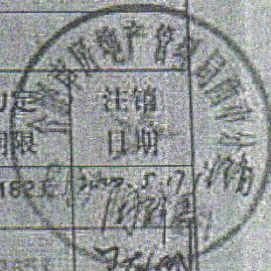
土地使用情况摘要

土地证号 使用面积(平方米)

权属性质 使用年限 年 月 日至 年 月 日

设定他项权利摘要

权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期
合和商业银行三里河支行	抵押		1000000	1998-10-27	182天	2000.5.17
合和商业银行三里河支行	抵押		1300000	2000-05-29	365天	
合和商业银行三里河支行	抵押		1000000	2000-05-29	365天	



李达格 09.5.29

房屋所有权登记、转让审核表

1 / 3

产权证号: 包046857		限制		
登记号	2006811736	业务细类	遗失补证	
区域	包河区			
权利人情况	权利人	唐定富		
	证件号码	340104540124155		
	所属行业	户籍所在地		
	代理人	单位性质		
原权利人	原权利人	联系电话		
	证件号码	证件类别		
	原产权证号	西000391		
共有情况				
他项权情况				
预售许可证号			预售备案号	
共有情况			房屋性质 其他(变更登记)	
备注	遗失补证,原权证为:西000391.			
限制情况	于2015年10月22日被包河法院查封三年 <i>(2015)包执2566号</i>			
房屋状况	房屋坐落	宣城路二里河北沿		
	幢号	总层数	所在层	间/套数
		1	1	3
	间/套类别	幢数	室号/部位	
		间	1	
	建筑结构	房屋规划用途		房屋类型
	混合结构	非成套住宅		住宅
	竣工日期	产别		支丘号
	1987-01-01	私有房产		
	成交价	成交单价	成交日期	评估价
.00 元	.00	0000-00-00	.00	
评估日期	0000-00-00			
配偶姓名	配偶证件号码		证件类别	
房改批文号	省	工龄*	计价类别	
购房价格	.00 元/M ²	总成交价	.00 元	
已付房款	.00 元			
建筑面积	.00 计价面积	.00 公摊面积	.00 超标面积	
阳台面积	.00			
产权比例	1.00	市场价格	.00 元/M ²	
房改类别	出售		超标类型	
房改售房单位				
房改单位登记号*	0		原产权证号	

2017.1.13

13955182816