

房地产估价报告

开诚房评（2017）第 P-0017 号

估价项目名称：合肥市蒙城北路和煦园小区 47 幢 102
室住宅用房房地产市场价值评估

估价委托人：合肥市蜀山区人民法院

房地产估价机构：安徽开诚房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：朱孟林 3420040162

徐 勇 4220050002

估价报告出具日期：二〇一七年四月二十六日

致估价委托人函

合肥市蜀山区人民法院：

受贵院委托，秉着独立、公正、客观、科学的原则，依据贵院提供相关资料，我公司派估价师对合肥市蒙城北路和煦园小区 47 幢 102 室住宅用房(用途为住宅、建筑面积为 99.32 平方米)及于价值时点 2017 年 4 月 24 日在现状利用条件下的市场价值进行了评估，为委托方进行司法鉴定提供参考依据。

对估价中涉及到房地权属、面积、结构等资料的真实客观性由贵院负责，我们的责任是依据贵院提供的资料，对估价对象进行现场查勘，并调查估价所需资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，采用比较法进行评估，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在价值类型和估价假设限制条件设定下于价值时点二〇一七年四月二十四日的估价结果为：(币种：人民币，单价取整至个位、总价取整至百位)

房地产市场价值单价：16570元/平方米

房地产市场价值总价：164.57万元

大写金额：壹佰陆拾肆万伍仟柒佰元整。

估价结果明细

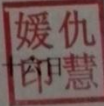
序号	《房地产权证》证号	产权人	坐落	设计用途	建筑面积 (m ²)	市场总价 (万元)	市场单价 (元/m ²)
1	包 016469 号	王辉	合肥市蒙城北路和煦园小区 47 幢 102 室	成套住宅	99.32	164.57	16570



安徽开诚房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人签章

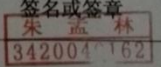
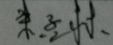
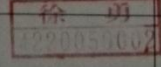

二〇一七年四月二十



估价师声明

我们郑重声明：

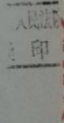
- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/50291-2015)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、注册房地产估价师朱孟林、徐勇已于2017年4月24日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，注册房地产估价师对估价对象的查勘限于估价对象的区位、外观和使用状况，注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。
- 6、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。
- 7、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 8、本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。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估价委托人、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。
- 9、本估价报告由安徽开诚房地产土地评估咨询有限公司负责解释。
- 10、由于未进入室内，装潢状况不详，本次评估结果未考虑其装修状况。
- 11、参与本次估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名或签章	签名日期
朱孟林	3420040162		
徐勇	4220050002		

对外委托鉴定、审计、评估、拍卖委托书

(2017)皖0104法委字第116号

委托单位	合肥市蜀山区人民法院	联系人	朱小弟
		联系电话	65357756 189665072
受委托单位	张发开房地产土地评估咨询有限公司	联系人	黄 1895631122
		联系电话	
委托日期	2017年4月19日		
委托事项	案由	买卖合同	标的
简介	是否首次委托: (是); 系第 1 次委托。		
提供材料目录	1、房屋所有权登记信息		
委托事项及要求	评估 1、合肥市蒙城北路和煦园小区 47 幢 102 室房产; 2、合肥市瑶海区郎溪路 247 号枫尚花园 3 幢 502 室房产。		
约定事项:	<p>1、受委托单位对委托案件所涉及的有关国家机密、商业秘密个人隐私和其他不能公开的材料以及专业人员之间不同的意见,应当保守秘密;</p> <p>2、受委托单位应当在接受委托之日起 30 个工作日内出具结论报告;期间内不能出具结论报告的,应及时向委托单位提交书面延期报告,经批准同意后可以适当延长期限;否则,委托单位可以解除委托;</p> <p>3、专业人员有依法出庭宣读结论报告并回答相关提问的义务;</p> <p>4、专业人员不得私自会见案件当事人、出现场或回答与案件相关的咨询。</p>		
备注:	执行案件案号: (2017)皖0104执1059号		
委托单位:	受委托单位:		
2017年4月19日			年 月 日



房屋所有权登记、转让审核表

1 / 2

权证号: 包016469		业务细类		商品房	区域	包河区
权利人	王辉	联系电话	5692222			
证件号码	34010419770708051X		证件类型	身份证		
所属行业			户籍所在地	中国		
代理人	鲍庆丽	单位性质				
原权利人			联系电话			
证件号码			证件类型			
产权证号			原登记号			
许可证号	2002655		预售备案号			
房屋情况			房屋性质	商品房		
初始登记(商品房)。						
该户于2016.2.16日被杭州市余杭区人民法院查封二年(于2016年6月29日解封),于2016.6.28日被蜀山法院轮候查封二年						
房屋坐落 蒙城北路和煦园小区47幢102						
幢号	总层数	所在层	间/套数	间/套类别	幢数	室号/部位
47	6	1	1	套	1	102
建筑结构	房屋规划用途		房屋类型	建筑面积	套内面积	
钢筋混凝土结构	成套住宅		住宅	99.32	90.16	
竣工日期	产别		支丘号			
2004-01-12	私有房产		17			
成交价	成交单价	成交日期		评估价	评估日期	
196,654.00 元	.00	2004-03-16		2,000,000.00	0000-00-00	

