

# 房地产估价报告

估价报告编号：皖正房评报[2016]字 1754 号

估价项目名称：张三惯所有的位于合肥市包河区马鞍山南路 299 号  
鼎盛时代广场 1 幢 9 层 904 室住宅用房市场价值评  
估

估价委托人：合肥市瑶海区人民法院

房地产估价机构：安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司

注册房地产估价师：陈 斌（注册号 3420160063）

章 俊（注册号 3420110050）

估价报告出具日期：2016 年 12 月 6 日

## 致估价委托人函

合肥市瑶海区人民法院：

受贵方的委托，我评估公司本着客观、公正、科学、独立的原则，对张三惯所有的位于合肥市包河区马鞍山南路 299 号鼎盛时代广场 1 幢 9 层 904 室住宅用房市场价值进行评估，产权证号：房权证合包字第 8150025474 号，权利人：张三惯，建筑结构：钢混结构，2013 年建成，所在层 9 层，总层数 29 层，建筑面积为 151.56 平方米，规划用途：成套住宅（估价委托人未提供国有土地使用证）。价值时点为 2016 年 11 月 30 日。

估价目的：为确定房地产市场价值提供参考依据。

价值类型：采用公开的市场价值，评估价值是满足假设限制条件下于价值时点的市场价值。

估价人员根据国家和安徽省、合肥市有关法律、法规和政策要求，遵循中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）的操作程序，认真核查了委托人提交的本次委估房地产的产权证件和相关资料，对现场进行了细致地勘察，分析考虑了影响房地产估价的诸多因素，根据估价目的，遵循估价原则，运用比较法和收益法，经过综合测算，确定估价对象于价值时点房地产市场总价值为人民币大写（取整）：贰佰陆拾贰万壹仟捌佰元（¥：262.18 万元），估价对象单价为 17299 元/平方米。

备注：本报告仅限于委托人处置涉案资产使用，本估价报告自出具之日起壹年内有效。报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》、《估价技术报告》。

安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司

法定代表人：

2016 年 12 月 6 日



### 房屋登记簿

房屋编号: 10603505

所有权部分第 1 页

内容	序号	1	2
业务宗号		9858567	15018907
所有权人		安徽佳诚置业有限公司	张三霞
身份证明号		340108030026099	330329198402081133
产籍所在地			
共有情况		单独所有	单独所有
房屋取得方式		新建	新建
房屋性质			
所有权证号		房权证合产字第 8110058119号	房权证合包字第8150025474号
登记时间		2013-03-07	2013-11-14
终审人/登簿人		蒋斌 / 孟斌	孟庆华 / 徐健
注销业务宗号		15018907	
登记时间		2013-11-14	
终审人/登簿人		孟庆华 / 徐健	
附记		业务编号:9858567 房屋编号:10603505 土地使用类型:有价(出让)	业务编号:15018907 房屋编号:10603505 持证人身份证件名称:居民身份证 持证人身份证件号码: 330329198402081133

### 房屋登记簿

房屋编号: 10603505

基本状况第 1

房屋坐落		包河区马鞍山南路299号鼎盛时代广场1幢9层904			
地号	04024710027	业务序号		建筑物总层数	20
土地性质	国有	建筑面积	151.56m <sup>2</sup>	规划用途	成套住宅
房屋土地取得方式 (划拨/出让/转让/继承/赠与)	有偿(出让)	套内建筑面积	119.41m <sup>2</sup>	房屋结构	钢筋混凝土结构
土地使用年限		分摊共有面积	32.15m <sup>2</sup>	登记时间	2013-03-07
土地证号	合国用2003字第06401	专有部分面积		转让人/登簿人	高斌 / 高斌
基本状况登记已用纸页数	1				
房屋所有权 登记已用纸页数	1				
房屋他项权利 登记已用纸页数	1				
其他状况部分 登记已用纸页数					
附 记					

### 房屋登记簿

房屋编号: 10033505 他项权部分(现房抵押)第 1 页

内容	序号	
业务宗号	15427654	
抵押/最高额抵押	一般抵押	
抵押权人	中国银行股份有限公司合肥蜀城支行	
抵押人/债务人	张三德 / 张一德	
被担保主债权数额 (最高债权数额)	人民币640000元	
担保范围	全部	
债务履行期限 (债权确定时间)	2005	
他项权证号	房权证他字第8256010797号	
登记时间	2013-12-09	
申请人/转让人	鲁荣 / 杨永超	
业务宗号		
最高债权确定 事由和数额		
登记时间		
抵押人/债务人		
抵押注销业务宗号		
登记时间		
申请人/转让人		

业务编号: 15427654  
房屋编号: 10033505  
土地使用类型: 有价(出让)

注: 他项抵押、质押情况, 以及他项权登记在本簿副册中记载。