

致估价委托人函

1. 致函对象：安徽省合肥市中级人民法院
2. 估价目的：为司法拍卖提供参考依据而评估房地产市场价值。
3. 估价对象：六安市平桥乡三里岗村百罗丘(1-2层)住宅房地产，财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（不含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，根据估价委托人提供的《房地产权证》得知，估价对象产权证号：房地权证房产中心字第 3150521 号，建筑面积：438.23 平方米，规划用途：住宅，房屋总层数 2 层，估价对象为所在为 1-2 层，混合结构，建成年代：2003 年，房地产权利人：张怀平，共有情况：无。

估价对象《国有土地使用证》编号：六土直国用（2003）第 2030 号，土地使用者：张怀平，坐落：裕安区平桥乡齐云居委会，地类（用途）：住宅，使用权类型：划拨，使用权面积：160 平方米。

4. 价值时点：2017 年 3 月 9 日。

5. 价值类型：市场价值。

6. 估价方法：比较法和收益法。

7. 估价结果：

估价对象市场价值：总价为 380.87 万元（大写：叁佰捌拾万零捌仟柒佰元整），单价取整为 8691（元/平方米）。（币种：人民币）

8. 特别提示：

- (1) 估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权。
- (2) 估价结果没有扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。
- (3) 本估价结果不应作为价格实现的保证。
- (4) 本报告使用期限为自 2017 年 5 月 15 日起至 2018 年 5 月 14 日。
- (5) 欲知详情，请阅读本估价报告全文。

(注册房地产估价师)法定代表人：

安徽建英房地产土地评估经纪有限公司

二〇一七年五月十五日

黄估房
显價地
册師產

估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：安徽省合肥市中级人民法院

地址：合肥市政务区怀宁路

联系电话：0551-65258989

估价对象《国有土地使用证》编号：六土直国用（2003）第 2030 号，土地使用者：张怀平，坐落：裕安区平桥乡齐云居委会，地类（用途）：住宅，使用权类型：划拨，使用权面积：160 平方米。

3. 估价对象房屋基本状况

估价对象建筑面积：438.23m²，房屋总层数 2 层，估价对象为 1-2 层，混合结构，规划用途为住宅，现实际用途为商业。估价对象一层层高约 3.8 米，二层层高约 3.8 米。估价对象外墙为面砖，一层商业室内地面多为地砖，二层局部住宅地面为地砖，局部舞蹈教室地面为木地板，内墙墙面刷大白，无吊顶，有卫生间。一楼有室内楼梯通往二楼，估价对象现分割出租给多家商铺使用，一楼分割成四间门面；二楼四间房，有两间作为居住用途，另外两间出租给舞蹈教室，一楼北侧有自建室内楼梯通往二楼舞蹈教室。估价对象所在物业楼至价值时点底层均为商业店面使用，二层局部与一层连体使用，局部单独作为商业使用，空间布局好，平面布局好，有物业管理公司，物业管理一般，基础设施配套完备（通路、供电、供水、排水、通讯），估价对象建成年代为 2003 年，目前使用正常，维护保养状况较好，属于完好房，成新率一般。

（五）价值时点

根据本次估价的估价目的，并经与估价委托人沟通，确定本次评估的价值时点为现场查勘日，即 2017 年 3 月 9 日。

（六）价值类型

1. 价值类型的名称

本次估价的价值类型为市场价值。

2. 价值定义

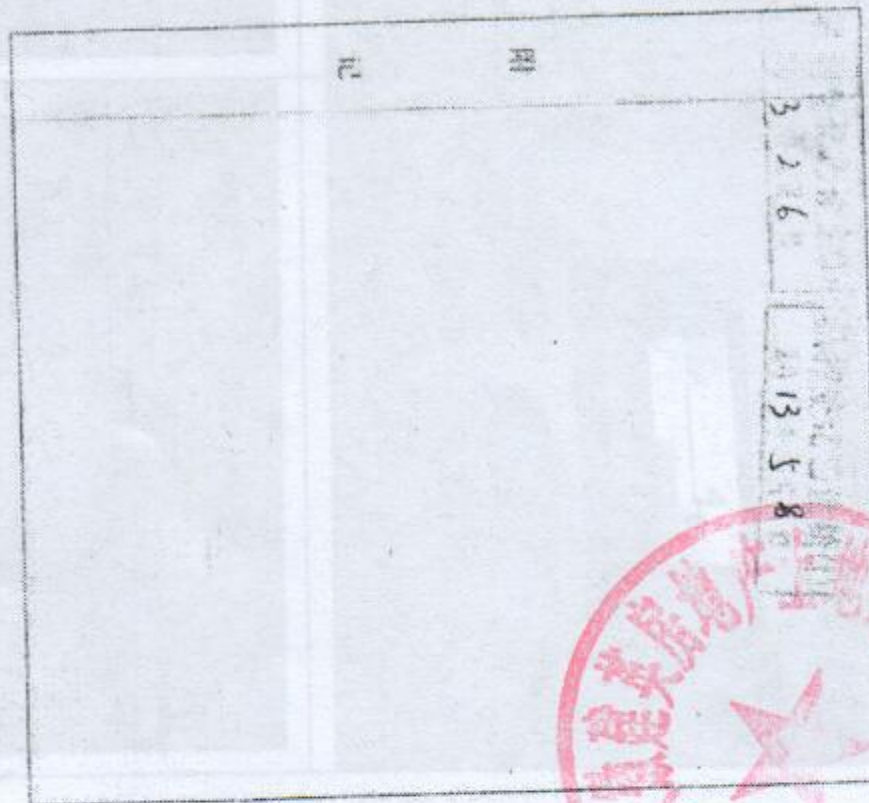
市场价值为估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

3. 价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括建筑物（含室内简单装修）、分摊的土地使用权（不含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“五通”。

房地产权证 字第 号

房地产权利人	张和平		
共有情况			
房地坐落	六安市宁国路 牛福村白鹤庄(1-2层)		
登记时间	2013年01月07日		
房屋性质			
规划用途	住宅		
房屋状况	总层数	房屋结构	其他
	2	混合	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限

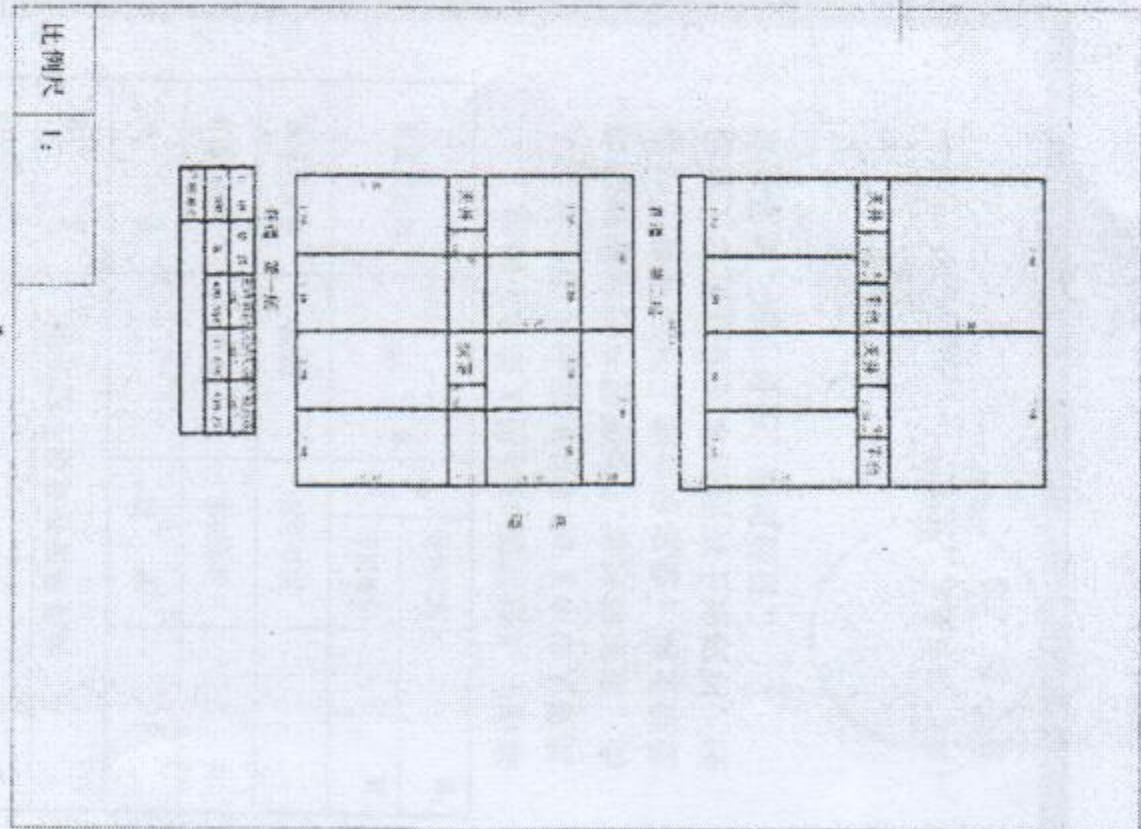


填发单位(盖章)



房地产平面图

图编号:



注意事项

- 一、本证是权利人享有房地产权利的证明。
- 二、房地产权利人、利害关系人可到登记机构依法查询房屋登记簿。
- 三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。
- 四、除登记机构外，其他单位或个人不得在本证上注册事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。

编号: 00150521



六土监 国用(2003)第 2030 号

土地使用权人	张怀平		
座落	裕安区平桥乡齐云居委会		
地号	图号	取得价格	
地类(用途)	住宅	终止日期	
使用权类型	划拨	其中	
使用权面积	160 M ²	其中	
		分摊面积	

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规,为保护土地使用权人的合法权益,对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。

六安市人民政府(章)
2003年12月4日

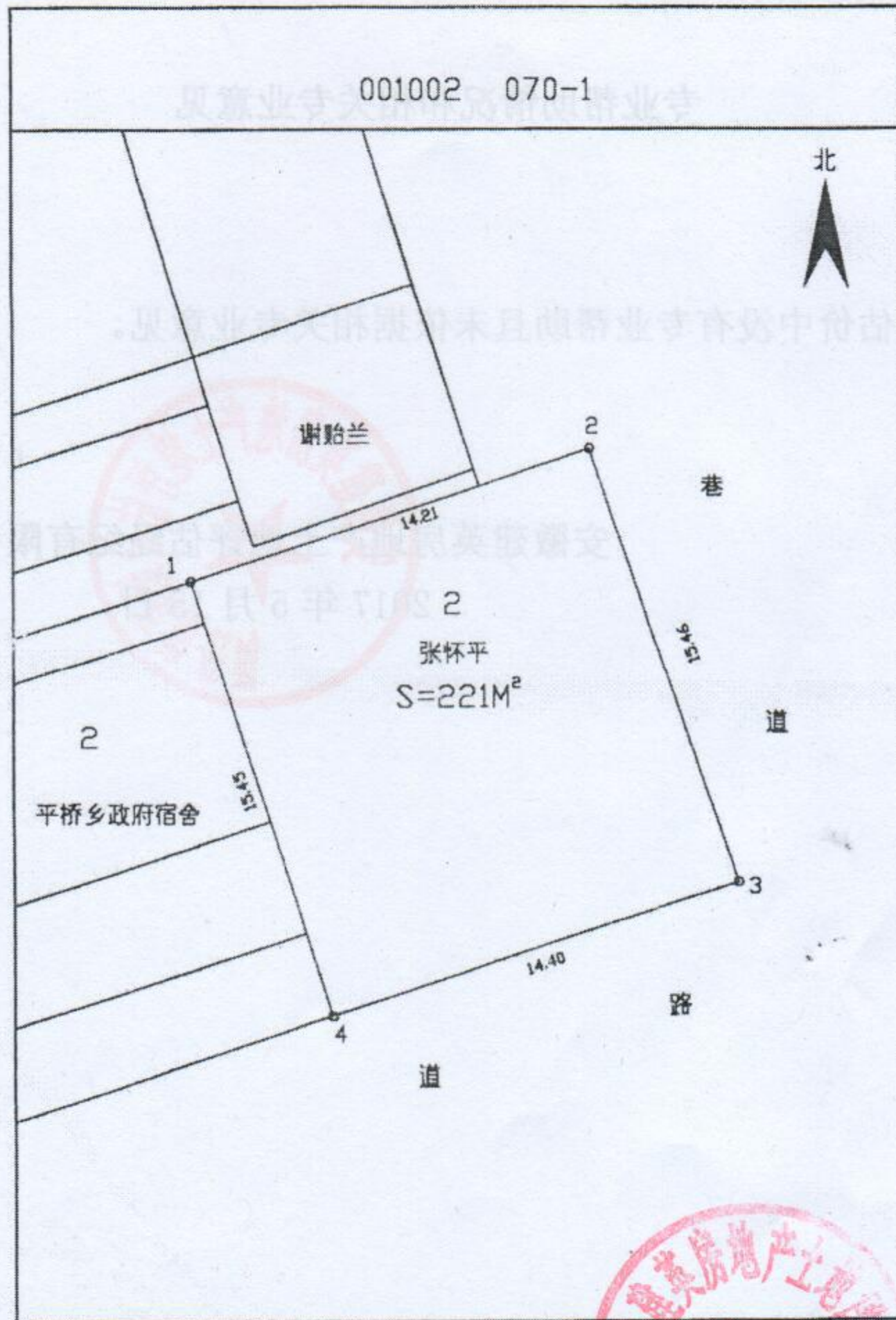
记录
土地登记簿记载事项
2011

证书监制机关
安徽省国土资源厅
No. 011481530



宗地图

单位: m, m²



绘图日期: 2003年10月

审核日期:

1:200
 六安市土地勘测队
 西大街311号

绘图员:

审核员: 张家军