

# 房地产估价报告

估 价 项 目：合肥市芜湖路 97 号体育南村住宅小区 22 幢  
3 单元 1105 室成套住宅市场价格评估

估 价 委 托 人：合肥市包河区人民法院

房地产估价机构：安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司

注册房地产估价师：程元贵 注册号：3420080043

张文全 注册号：3420120004

估 价 报 告 编 号：皖天源【2017】房估字第 S0014 号

估 价 报 告 出 具 日 期：二〇一七年一月十二日

## 致 委 托 方 函

合肥市包河区人民法院：

受贵院委托，我公司对位于合肥市芜湖路97号体育南村住宅小区22幢3单元1105室成套住宅用途房地产（权利人：陶在强，规划用途：成套住宅，建筑面积156.1 m<sup>2</sup>）于价值时点2016年12月27日在现状利用条件下的市场价值进行评定估算，估价目的为委托方执行案件提供价格参考依据。

我公司派出房地产估价师对估价对象现场进行了实地查看，并查询、收集、调查本次估价所需的相关文件、资料，根据本次估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法律法规和标准，在合理的假设下，运用适宜的估价方法（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，确定估价对象合肥市芜湖路97号体育南村住宅小区22幢3单元1105室成套住宅用房在价值时点2016年12月27日的估价结果如下：

房地产评估总价：RMB246.23万元

大写（人民币）：贰佰肆拾陆万贰仟叁佰元整

评估单价：15774元/平方米

注：估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的估价报告及估价技术报告。本估价报告使用期限至2018年1月11日止。

此致

法定代表人签章



安徽天源价格房地产土地评估经纪有限公司

二〇一七年一月十三日



## 个人房屋转让合同

转让方(以下简称甲方): 陶进

住址: 安徽省合肥市包河区芜湖路97号南村14幢315号

身份证号: 340104195602171010

联系电话: 13865941990

受让方(以下简称乙方): 陶进

住址: 安徽省肥西县桃花工业区甘埠居委会甘埠粮站

身份证号: 340122197611040049

联系电话: 13966751166

见证人(以下简称丙方):

身份证号:

联系电话:

甲、乙双方在平等自愿、互惠互利及友好协商的基础上达成如下协议, 供双方共同遵守:

- 一、甲方自愿将房屋、地下室及其附属设施。(以下简称该房屋)转让给乙方, 乙方同意暂将房屋挂在甲方名

下，在国家政策规定的该房屋能交易的第一时间过户到乙方名下。

二、该房屋为安徽省体育局集资建房，房屋位于安徽省合肥市芜湖路97号体育南村住宅小区 22 幢 3单元11层1101室，建筑面积约156.1平方米(包括卧室、客厅、卫生间、厨房、阳台、阁楼、及其附属设施)，准确建筑面积以房产证的数据为准。

三、乙方同意购买甲方房屋，在甲乙双方正式签订本合同当日由乙方支付房屋转让费壹佰伍拾万元整(¥1500,000.00元)(含该房屋所涉及的各项税费及其他费用)。甲方应提供所有因购买本转让协议中所指的房屋而开具的手续、缴费收据，交由乙方保存。(注：因甲方尚欠乙方借款人民币壹佰伍拾万元，甲乙双方同意将借款和上述房屋转让费折抵。乙方在收到房屋后将甲方的借款借据当面销毁。)

四、该房屋的购房款和税费均由甲方直接支付给收款单位，但无论以何种方式支付，甲方都只是名义上的付款人，真正的付款人实为乙方，因购买该房屋而开具的全部收据、发票、合同及其他书面材料甲方均应交给乙方保管。该房屋的一切权利归乙方所有，甲方对该房屋不享有任何权利。



## 省体育局集资建房协议

甲方:

乙方:

根据国家房改政策和省直房改办、省体育局集资建房有关规定，为保证省体育局集资建房工作顺利进行，明确双方责任和义务，经甲乙双方协商一致，达成以下协议：

### 一、甲方的权利和义务

1、严格执行国家有关房改政策，严格按照省政府皖政[1998]32号、皖行管[2001]88号及合肥市合房改组字[1999]02号等文件精神，及省直房改办和省体育局集资建房有关规定，切实做好集资建房服务工作，积极争取有关部门的支持，努力维护乙方的合法权益。

2、根据省体育局集资建房领导小组的部署安排，公开、公平、公正地实施集资建房项目。

3、严格管理、节约使用乙方集资建房款项，保证所有集资款及时进入省直房改办集资建房专户。工程竣工后，积极协助有关部门对集资建房款使用情况进行认真审计。

4、接受乙方对房屋工程进度、施工质量、资金使用和工程预决算情况的了解、咨询和监督，并根据有关政策和实际情况进行解答。

5、认真负责，把好集资建房工程质量关。切实加强设计、勘探、建筑施工、设施安装、竣工验收等工作的管理监督，保证集资建房工程质量符合设计要求。通过质检部门

理议。

6、建房成本按审计后的实际竣工决算确定，实际成本低于测算价格的，甲方必须退给乙方，实际成本高于估算价格的，甲方不予补贴。

7、切实加强对建筑施工单位的管理监督，保证集资建房工程按时完工。有效工作日为 18 个月，从正式开工之日起计算，遇有恶劣天气和不可抗因素的，按国家有关规定执行。质检部门的验收时间和审计时间不在工期内。

## 二、乙方责任和义务

1、严格遵守省直房改办和省体育局集资建房有关规定，如实申报本人及配偶住房情况，保证符合参加集资建房条件。

2、接受初步测算的建房价格（不含今后政策性调差），标准内 1400 元/M<sup>2</sup>左右，标准外 2600 元/M<sup>2</sup>左右，11 层复式楼暂按成本价 1400 元/M<sup>2</sup>缴款（以有效面积计算）。最终建房面积成本按审计后的实际竣工决算确定，实际面积和成本超出测算价格的，乙方必须补足集资建房款。

以上价格不含维修基金（总造价的 1%）、煤气工程费（每户 4000 元）和暖气工程费，届时由参加集资建房人员另行交纳。

物业管理费用另行规定。

3、超出本人应享受住房面积标准上限的部分，按竣工时省直房改办指定的评估部门评估的市场价计收（省直房改办初步测算目前市场价最低为 2600 元/M<sup>2</sup>），小高层差价以六层为基础（1400 元/M<sup>2</sup>），从七层开始逐层递增 20 元/M<sup>2</sup>。

体育局有关房改政策规定，未履行本协议规定内容，乙方可向省体育局集资建房小组或省直房改办反映情况，要求纠正。乙方要求符合国家和省体育局有关房改文件规定的，甲方必须纠正。

4、甲方如按照国家和省体育局有关房改政策规定取消乙方参加集资建房资格，应将购房款退还乙方。

#### 四、附则

1、甲方可根据设计要求、施工需要对房屋建设进行调整，重大调整须经多数要房人员同意，属于安全要求和国家规定的调整按国家规定办理。

2、建房质量以合肥市建筑工程质量监督站出具的书面工程质量评定意见为准。

3、房屋面积以房地产产权登记机关实际测定的面积为准。

4、本协议由省体育局集资建房小组根据国家有关房改政策和省体育局有关集资建房规定进行解释。

5、本协议一式二份，甲方双方各执一份。自双方签章后生效。

甲方签章：



2006年1月7日

乙方签章：

陶在强

2006年1月8日