

# 房地产估价报告

项目名称：包河区宿松路 568 号晨光苑 4 幢 203 室房地产市场价值评估

估价委托人：合肥市瑶海区人民法院

估价机构：安徽中恒房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：孔北国 程道传

估价出具日期：2017 年 7 月 21 日

估价报告编号：皖中恒估字（2017）第 1258 号

## 致估价委托人函

合肥市瑶海区人民法院：

受贵方的委托，我对贵方提供的位于包河区宿松路 568 号晨光苑 4 幢 203 室房地产（以下简称估价对象）的市场价值进行评估。

估价目的：为委托方确定此房地产市场价格提供价格参考依据而进行评估。

估价对象：估价对象为住宅用房，坐落于包河区宿松路 568 号晨光苑 4 幢 203 室，产权证号为：房地权证合包字第 150051264 号，房屋权利人为余卫国；建筑面积依据委托方提供的资料为 140.71m<sup>2</sup>。房屋总层数为 6 层，估价对象所在层数为 2 层。土地证载用途为住宅，实际用途为住宅，钢筋混凝土，建于 2007 年。

价值时点：2017 年 7 月 11 日（现场查勘之日）

价值类型：为估价对象在现状利用情况下的市场价值。

估价方法：比较法和收益法

估价结果：我们对估价对象现场进行了实地勘察，并查询、收集、调查评估所需的相关文件、资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照法定评估工作程序，运用适宜的评估方法，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，估价对象在满足本次估价的全部假设和限制条件下的估价结果为：

总 价：人民币 2293573（元）

单 价：16300（元）

大写（人民币）：贰佰贰拾玖万叁仟伍佰柒拾叁元整。

特别提示：本估价报告结果仅为委托方提供估价对象的市场价格提供参考依据，不得做其它用途。凡因委托人使用估价报告不当引起后果，估价机构和估价人员不承担相应责任。

估价机构全称：安徽中恒房地产土地评估有限公司

估价机构公章：

法定代表人签名：

二〇一七年七月二十一日



## 估价结果报告

## 一、估价委托人

估价委托人：合肥市瑶海区人民法院

## 二、估价机构

单位名称：安徽中恒房地产土地评估有限公司

单位地址：合肥市包河区徽州大道东方广场 4#609 室

法定代表人：程道传

资质等级：贰级

资格证书号：AHJSGJA1620001

## 三、估价目的

本报告估价目的是为委托方确定此房地产市场价格提供价格参考依据而进行评估。

## 四、估价对象

1、估价对象范围：估价对象房地产（包含分摊土地使用权）的市场价值。

2、估价对象基本状况

①估价对象为包河区宿松路 568 号晨光苑 4 幢 203 室房地产。

② 估价对象四至：东至宿松路；北临水阳江路。

③ 建筑物基本状况：

项目	估价对象
建筑结构	钢混结构
外墙装饰	因无法进入室内，装修情况不明。
内墙装饰	
地面装饰	
顶棚装饰	
门窗	
设备设施状况	
楼层	2/6
建筑面积	140.71m <sup>2</sup>
建筑年代	2007 年
维护保养	维护保养一般

## ④土地基本状况

委托方未提供国有土地使用证

## ⑤房产登记状况

估价对象	所有权人 (共有权人)	房产 证号	房屋坐 落幢号、 房号	结构	竣工 日期	建筑面积 (平方 米)	证载用途/ 实际用途	所在层数/ 房屋总层数



包河区宿松路568号晨光苑4幢203室	余卫国	房地权证合包字第150051264号	包河区宿松路568号晨光苑4幢203室	钢混	2004	140.71	住宅/住宅	2/6
---------------------	-----	--------------------	---------------------	----	------	--------	-------	-----

### ⑥土地登记状况

委托方未提供国有土地使用证

#### 五、价值时点

本次估价对象的价值时点为现场查勘之日，即为2017年7月11日。

#### 六、价值类型

根据房地产评估的技术规程和项目的具体要求，本次评估采用的是公开市场价格标准，估价对象为产权方合法拥有，估价结果中的房地产价格是指估价对象于估价时点二〇一七年七月十一日的公开市场价格。

#### 七、估价原则

##### 1、独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，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的原则。

##### 2、合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

##### 3、价值时点原则

要求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的原则。

##### 4、替代原则

要求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的原则。

##### 5、最高最佳利用原则

房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用、包括最佳的用途、规模、档次等。要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

##### 6、谨慎原则

要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或



## 估价技术报告

## 一、估价对象描述与分析

## 1、土地实物状况描述与分析

项目	估价对象
名称	包河区宿松路 568 号晨光苑 4 幢 203 室
四至	东至宿松路；北临水阳江路。
用途	住宅
形状	较规则
地形地势	平坦
开发程度	五通一平

根据委托方介绍及估价人员的实地查勘，该宗地形状较规则，地势较平坦，土地承载力较好，与周边土地利用方向一致。

## 2、建筑实物状况描述与分析

估价对象实物状况如下表：

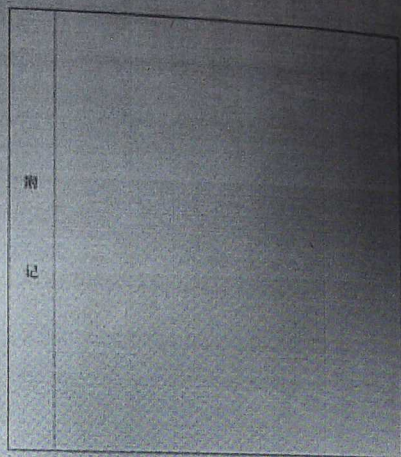
项目	估价对象
名称	包河区宿松路 568 号晨光苑 4 幢 203 室
建筑面积（平方米）	140.71
现状用途	住宅
所在楼层/总楼层	2/6
建筑结构	钢混结构
外墙装饰	因无法进入室内装修情况不明。
内墙装饰	
地面装饰	
顶棚装饰	
门窗	
设备设施状况	
层高	3 米
空间布局	房型规整，实用率一般，整体布局较好
建成时间	2007 年
使用及维护保养、完损状况	维护一般

该建筑物外观设计、空间布局、设备设施及维修情况一般能满足其现状用途的要

求。

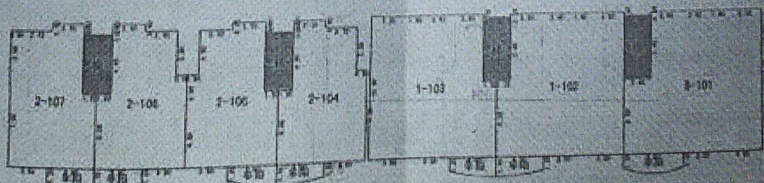
房地权证 台包 字第 150051264 号

房地产权利人	余卫强				
共有情况	单独所有				
房地坐落	包河区南纬路588号晨光苑4幢203				
登记时间	2011-02-01				
房屋性质					
规划用途	成套住宅				
房屋 结构	总层数	房屋结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	6	钢筋混凝土 结构	140.71		
土地 用途	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限		
			止		



房屋分户图

测绘单位(盖章)				编号: 测字 2010 2045g			
图号	比例尺	图例	图幅	所在层数	套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	竣工日期	备注
2010-24-3	1:200	混合	086	3层		2007	
层号	房屋编号	套内编号	登记机关	共有分摊面积(m <sup>2</sup> )			
004	22.5-24.8402001	005	合肥市国土资源局	总建筑面积(m <sup>2</sup> )			



合肥市房产管理局监制(房地产权证专用图)

1:5 平面图

说明: 1. 产房人向房屋管理部门申请登记时, 应提供房屋所有权人身份证明《房地产权证》。 2. 房屋权利人应向房屋管理部门申请《房地产权证》, 并缴纳相应的税费。 3. 房屋权利人应向房屋管理部门申请《房地产权证》, 并缴纳相应的税费。