

合肥市瑶海区人民法院委托
合肥市新安江路兴漕新居1幢1704、1803室
住宅房地产市场价值

评估报告书

皖百友资评字(2019)1103号

安徽百友房地产土地资产评估有限公司

二〇一九年十一月十八日

地址：安徽省合肥市潜山路188号蔚蓝商务港D座812室
电话：0551-62641486



资产评估报告书摘要

皖百友资评字(2019)1103号

合肥市瑶海区人民法院:

安徽百友房地产土地资产价格评估有限公司接受合肥市瑶海区人民法院的委托,根据国家关于资产评估的有关规定,本着独立、客观、科学、公正的原则,按照公认的资产评估方法,对合肥市瑶海区人民法院委估的资产价值进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查以及我们认为必要实施的其它评估程序,对委估的资产在评估基准日2019年11月11日所表现的市场价值作出了公允反映。

经评估,委托估价对象合肥市新安江路兴漕新居1幢1704、1803室的住宅房地产市场总价值为¥206.73万元(大写:人民币贰佰零陆万柒仟叁佰元整),其中:

1、合肥市新安江路兴漕新居1幢1704室房地产价值为¥104.39万元(大写:人民币壹佰零肆万叁仟玖佰元整)

2、合肥市新安江路兴漕新居1幢1803室房地产价值为¥102.34万元(大写:人民币壹佰零贰万叁仟肆佰元整)

按国家现行的有关规定,评估结果适用的有效使用期限为评估基准日后一年。

评估报告使用者应特别关注本评估报告第十一条“特别事项说明”以及第十二条“评估报告使用限制说明”。

重要提示

以上内容摘自资产评估报告书,欲了解本评估项目的全面情况,应认真阅读资产评估报告书全文。

安徽百友房地产土地资产价格评估有限公司

二〇一九年十一月十八日



资产评估报告书正文

皖百友资评字(2019)1103号

合肥市瑶海区人民法院:

安徽百友房地产土地资产价格评估有限公司接受委托,根据国家关于资产评估的有关规定,本着独立、客观、科学、公正的原则,按照公认的资产评估方法,对委估的资产进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查以及我们认为必要实施的其它评估程序,对委估的资产在评估基准日2019年11月11日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下:

一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

(一) 本项目评估委托方为合肥市瑶海区人民法院

(二) 本项目评估委托方以外的其他评估报告使用者包括产权交易当事人、产权交易监管部门以及国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

二、评估目的

本项目评估目的是为委托方办理案件需要对资产的市场价值进行评估,为委托方提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估范围和对象为合肥市新安江路兴漕新居1幢1704、1803室。

区位状况:估价对象位于合肥市新安江路兴漕新居,东近临长江市场西大街,南临新安江路,西近临郎溪路;周边有多条出行道路,有9、15、123、132、135、37、303路公交车从附近通过,交通较便捷;周边有保利广场,长江批发市场、市二院,小区众多,有学校、银行、超市、医疗等,公共服务设施较齐全;所处区域内基础设施开发程度已达到六通一平(六通是指通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气,场地平整),基础设施总体状况良好。

权益状况:根据委托方提供的《房号选定确认单》及评估人员调查可知,权益状况如下:

权利人	房屋坐落	建筑面积(m ²)	所在层/总层数	结构	设计用途
王桂珍 孙芳泉 孙芳华	新海家园东区1号楼 1704室	117.46	17/18	钢混	住宅
	新海家园东区1号楼 1803室	117.46	18/18		住宅
合计		234.92			



1. 接受委托，确定评估目的、评估对象及范围，选定评估基准日，拟定评估方案；
2. 指导资产占有方清查资产与收集准备资料、检查核实资产与验证资料；
3. 现场检测与鉴定、根据对委估资产的清查核实情况，开展逐项市场调研、询价工作，选择适当的评估方法对委估资产的现行价值进行评定估算；
4. 评估汇总，提交报告。

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，由本评估机构审核人员进行三级审核最终出具正式评估报告。

九、评估假设

本次评估结果是反映评估对象在本次特定评估目的下，根据公开市场原则确定的市场价值，没有考虑企业将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其估价的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。如前述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

经评估，委托估价对象合肥市新安江路兴漕新居 1 幢 1704、1803 室的住宅房地产市场总价值为 ¥206.73 万元（大写：人民币贰佰零陆万柒仟叁佰元整），其中：

- 1、合肥市新安江路兴漕新居 1 幢 1704 室房地产价值为 ¥104.39 万元（大写：人民币壹佰零肆万叁仟玖佰元整）；
- 2、合肥市新安江路兴漕新居 1 幢 1803 室房地产价值为 ¥102.34 万元（大写：人民币壹佰零贰万叁仟肆佰元整）。

十一、特别事项说明

- 1、委托方应当对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。
- 2、资产占有方存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托方委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。
- 3、根据委托方提供的《证明》可知：漕冲居民孙方泉与征迁安置协议书中孙芳泉实为同一人，兴漕新居 1 幢 1704、1803 室与新海家园东区 1 号楼 1704、1803 室实为同一地址。
- 4、本次评估未考虑如果资产存在抵押、担保以及出售可能承担的费用和税金等对评估价值产生的影响。
- 5、本评估报告中对前述委估资产价值的分析只适用于评估报告中所陈述的特定使用方式。其



中任何组成部分资产的个别价值将不适用于其他任何用途, 并不得与其他评估报告混用。

十二、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途;
2. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用, 由于评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果, 本公司不承担任何责任。
3. 未征得出具评估报告的评估机构同意, 评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外;
4. 本评估报告的使用有效期为一年, 自评估基准日2019年11月11日起至2020年11月10日内有效。

十三、评估报告提出日期


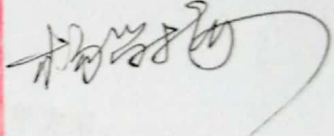
本报告提出时间为2019年11月18日。

安徽百友房地产土地资产价格评估有限公司



二〇一九年十一月十八日

评估师:  

评估师:  

评估师:  

备查文件

- 1、房屋登记资料复印件
- 2、评估机构营业执照复印件
- 3、评估人员资格证书复印件

