

(三) 建筑物基本状况

建筑结构	砖混	建成年代	
层数/总层数	6/6F	层高	
使用及维护状况	估价对象目前为住宅用房，房屋主体结构完好，维护保养较好		
设施设备	估价对象所在建筑物配套等设施设备良好		
装饰装修	外墙为涂料，入户门防盗门，彩铝窗，现场勘察日，由于估价对象未能进入估价对象室内，根据对相关人的调查，住宅，室内有装修，与委托方商定后，设定室内装修为中装		
新旧程度	估价对象成新率约九成新，外部结构构件完好，现状较好，可以完好房		

五、价值时点

本次评估价值时点为 2019 年 5 月 23 日(即现场查勘之日)。

六、价值类型

本次评估价值为估价对象房地产市场价格。

七、估价原则

根据估价委托，结合估价对象的有关情况，遵循估价工作独立客观公正原则，最高最佳使用原则，替代原则，价值时点原则。

1、独立、客观、公正原则：估价机构具有完全独立性，站在中立立场，不受外部干扰因素影响，从实际出发，评估出公平合理的价值。

2、合法性原则：即要求房地产估价应以估价对象的合法权益为评估对象，合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。

3、最高最佳利用原则：即以估价对象用于最高最佳使用为前提，是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能够实现最大的一种最可能利用。

4、替代原则：即在同一市场，具有相同使用价值的估价对象，应遵循同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产价格具有替代影响作用，其价格会在某种程度上趋于一致。

5、价值时点原则：即要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定日期或价格。

八、估价依据

(一) 国家法律、法规：

1、《中华人民共和国物权法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人

房地产估价报告

皖金房估字[2019]A0994号

项目名称：合肥市经开区蓬莱路东、紫蓬路南蓬莱花园 21 幢 601/601 上住宅用房市场价值评估

委托人：

合肥市庐阳区人民法院

估价机构：

安徽金阳房地产估价有限公司

房地产估价师：

陈莉莉 注册号：3420130048

王文彬 注册号：3420180012

报告出具日期：

2019 年 6 月 17 日

致估价委托人函

合肥市庐阳区人民法院：

我们接受贵方【(2019)皖0103委鉴字第126号】的委托，对位于蓬莱路东、紫蓬路南蓬莱花园21幢601/601上住宅用房进行评估。

本次评估的估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。
估价对象于价值时点登记状况如下：

《房地产信息登记状况一览表》

产权证号	产权人	共有情况	坐落	结构	层次/ 总层数	建成年代 (年)	建筑面 (m ²)
房权证合产字第 8110419031号	范仁宏	单独所有	经开区蓬莱路 东、紫蓬路南蓬 莱花园21幢 601/601上	砖混	6/6F	2004	119.4

本次估价的价值时点为2019年5月23日(即现场查勘之日)。

估价人员根据本次估价目的，遵循估价原则，对估价对象进行了实地查勘，收集了市场信息和估价对象资料，经综合分析，运用比较法，全面分析了影响价值的各项因素，经过细致慎密的测算和分析、判断，确定估价对象在价值时点的评估结果为(币种：人民币)：

估价对象于价值时点可实现的市场价值单价为：**11294元/m²**，总价为：**1349520元**，大写：**壹佰叁拾肆万玖仟伍佰贰拾元整**。

注：本报告估价结果以“估价的假设和限制条件”为前提，请报告使用人仔细阅读。估价对象的详细描述和估价过程及有关说明，详见《房地产估价结果报告》和《技术报告》。

安徽金阳房地产估价有限

法定代表人：

2019年6月17日



房地产估价结果报告

估价委托人

受托人名称：合肥市庐阳区人民法院

地址：合肥市庐阳区北二环与潘集路交口

房地产估价机构

名称：安徽金阳房地产估价有限公司

地址：安徽省合肥市庐阳区濉溪路168号新天地广场2209-2210室

法人代表：陈莉莉

估价机构备案等级：一级

证书编号：GA191007

联系人：王龙

联系电话：15395184848

邮政编码：230031

估价目的

人民法院确定财产处置参考价提供参考依据

估价对象

估价对象概况

称	合肥市经开区蓬莱路东、紫蓬路南蓬莱花园 21 幢 601/601 上住宅	
落	合肥市经开区蓬莱路东、紫蓬路南	
属	产权人为范仁宏，单独所有	
	用途	住宅

土地基本状况

至	东邻安徽建筑大学，西靠蓬莱路，南邻天目湖家园，北靠紫蓬路	形状	较规则
用期限	估价委托人提供的《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》显示，估价对象所占用地使用期限信息未登记		
程度	宗地红线外已达“六通”（通路、供水、排水、供电、通气、通讯），宗地红线内六通		