

房地产估价报告

皖金房估字[2019]0193号

项目名称：合肥市蜀山区潜山北路501号春晓花园3幢
2402/2402上成套住宅市场价值评估

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3月4日

致估价委托人函

合肥市庐阳区人民法院：

我们接受贵方【（2018）皖 0103 委鉴 543 号】的委托，对位于合肥市潜山路 501 号春晓花园 3 幢 2402/2402 上成套住宅用房市场价值进行评估。

本次评估的估价目的是为法院执行案件提供房地产市场价值参考。

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	建筑面积 (m ²)
合蜀8140075286	佟伟杰	单独所有	蜀山区潜山北路501号春晓花园3幢2402/2402上	钢混	24/25F	157.36(含跃层68.47)

本次估价的价值时点为 2019 年 1 月 21 日（即现场勘查日期）。

估价人员根据本次估价目的，遵循估价原则，对估价查勘并广泛收集估价对象资料，经综合分析，运用比较法，全面分析了影响估价对象价值因素，经过细致慎密的测算和分析、判断，确定估价对象进行了实地对象在价值时点的市场价值，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：14683 元/m²，总价值为 2310516 元，大写：贰佰叁拾壹万零伍佰壹拾陆元整。

注：本报告估价结果以“估价的假设和限制条件”为前提，请报告委托人及利害关系人于报告前认真阅读。估价对象的详细描述和估价过程及有关说明，请见《房地产权属调查报告》和《房地产估价技术报告》。

安徽金阳房地产估价有限公司

法定代表人：

2019 年 3 月 4 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：合肥市庐阳区濉溪路168号新天地广场2209-2210室

估价人代表：陈莉莉

估价资格等级：贰级

证书编号：AHJSGJA1620002

联系人：王龙

联系电话：15395184848

邮政编码：230031

估价目的

为法院执行案件提供房地产市场价值参考

估价对象

估价对象概况

名称	合肥市蜀山区潜山北路501号春晓花园3幢2402/2402上住宅	
坐落	合肥市蜀山区潜山北路501号春晓花园	
权属	产权人为佟伟杰，单独所有。	用途
		成套住宅

土地基本状况

至	南至史河路、东至潜山路、西至十里店路	
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）》未载明估价对象的土地信息	
程度	宗地红线外已达“六通”（通路、供水、排水、通电、通气、通讯），宗地内为“六通一平”（即给水、排水、通电、通路、通讯、通燃气以及场地平整）	

（三）建筑物基本状况

建筑结构	钢混	建成时间（年）	
层数/总层数	24/25F	层 高	
使用及维护状况	估价对象现作为住宅用房使用，维护较好，房屋主体结构完好		
设施设备	估价对象供水、排水、通讯等设施设备较完善		
装饰装修	外墙为涂料、面砖，入户门为防盗门，彩铝窗。未进入室内，修设定为毛坯		
新旧程度	估价对象约建成于 2010 年，结构构件完好，设施设备配置较完善，现状较好，可以正常使用。属于完好房		

五、价值时点

本次估价的价值时点为 2019 年 1 月 21 日（即现场勘察日期）。

六、价值类型

本次评估价值为估价对象房地产市场价值。

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前提，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，使估价对象价值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，应具有同等效用，在同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产，其价格会受相互影响作用，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时点的价值或价格。

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 日第十届全国人民

