



# 估价报告

六安市恒信房地产土地评估测绘有限公司

Luan Hengxin real estate land Appraisal and mapping Co.Ltd.



扫描全能王 创建



扫描二维码获取报告信息

# 房地产估价报告

六恒估字[2020]第0504号

**估价项目名称：**六安市解放南路和顺名都城3.2期智和居6#楼2-402室住宅用房市场价值评估

**委托方：**霍邱县人民法院

**估价方：**六安市恒信房地产土地评估测绘有限公司

**估价人员：**贾文志、徐爽

**估价作业日期：**2020/5/7 - 2020/5/8

**报告备案编号：**384801408472

可在皖房网报告查询平台查询真伪

报告日期2020/5/8



扫描全能王 创建

# 房地产估价报告

估价报告编号：六恒估字[2020]第 0504 号

估价项目名称：六安市解放南路和顺名都城 3.2 期智和居 6#楼  
2-402 室住宅用房市场价值评估

估价委托人：霍邱县人民法院

房地产估价机构：六安市恒信房地产土地评估测绘有限公司

注册房地产估价师：贾文志（注册号：3420090055）

徐 爽（注册号：3420190059）

估价报告出具日期：二〇二〇年五月八日



# 估价结果报告

## 一、估价委托人

估价委托人：霍邱县人民法院

## 二、房地产估价机构

名称：六安市恒信房地产土地评估测绘有限公司

住所：安徽省六安市振兴金融大厦 1707-1710 室

法定代表人：贾文志

房地产评估资质级别：贰级

资质证书编号：AHJSJN20006

## 三、估价目的

为估价委托人执行司法案件的需要提供房地产市场价值参考。

## 四、估价对象

### (一) 估价对象基本状况

价对 基本 状况	名称	六安市解放南路和顺名都城 3.2 期智和居 6#楼 2-402 室住宅用房				
	坐落	六安市解放南路和顺名都城 3.2 期智和居 6#楼 2-402 室				
	财产范围	包括与估价对象不可分割的满足其使用功能的水、电等配套设施以及装饰装修等物质实体和依托于物质实体上的权益，不包括动产、相关债权债务和特许经营权等其他财产和权益。				
	规模	建筑面积 93.1 m <sup>2</sup> ，规模较适中。				
	权利人	权利类型	权利性质	不动产登记簿（权属证书号）	共有情况	用途
	郭本国	/	存量房	0002082	房屋共同共有	住宅

六安市恒信房地产土地评估测绘有限公司 - 5 - 电话：0564-3383533、3383137

地址：安徽省六安市振兴金融大厦 1707-1710 室



## (二) 土地基本状况

地 实 状 况	四至	/					
	共有宗地面积 (m <sup>2</sup> )	土地形状	地势	地质	水文状况	周围环境及景观	利用现状
	/	扇形	较平坦	较好	较好	较优	按规划利用
	土地平整程度	土地平整度较高					
	土地开发程度	宗地内外“六通”(通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气)和场地平整					
地 权 状 况	权利人	权属	权利性质	土地使用终止日期	规划限制条件	用途	
	/	国有建设 用地使用 权	出让	/	无限制	/	

## (三) 建筑物基本状况

物 状 况	建筑规模	六安市解放南路和顺名都城 3.2 期智和居 6#楼 2-402 室					
	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建筑结构	层数	新旧程度	建筑年代	工程质量	
	93.1	钢混	4/6	较新	2008 年	较好	
	空间布局	设施设备	公共配套设施完备程度	维护保养和使用情况	装饰装修		
	布局较合理	水、电、厨卫等 设施配套完善	较完善	主体结构维修保养较好, 使用状况较好	外墙	涂料、面砖	
					内墙	乳胶漆粉刷	
					地面	地面砖	
顶棚					石膏板吊顶、乳胶漆粉刷		
门窗					钢塑窗、防盗门、木包门		
不动产单元号	/						
权 况	权利人	权利类型	权利性质	不动产登记簿(权属证书号)	共有情况	用途	
	郭本国	/	存量房	0002082	房屋共同共有	住宅	





## 五、价值时点

2020年5月7日。（评估委托之日即为现场勘查之日）

## 六、价值类型

房地产市场价值评估，等于估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。通常不考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担。

## 七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等房地产估价原则。

### （一）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。

### （二）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。

### （三）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。

### （四）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。

### （五）最高最佳利用原则

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。

## 八、估价依据

### （一）有关法律、法规和政策

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号）；



2. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号）；
3. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号）；
4. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；
5. 其它相关法律法规。

（二）有关估价标准

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

（三）估价委托合同和估价委托人提供的估价所需资料

1. 《安徽省霍邱县人民法院委托评估函》（2018）皖 1522 执 1074 号；
2. 估价对象《不动产登记簿》复印件。

（四）房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

1. 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料；
2. 估价人员现场查勘和估价机构掌握的其他相关资料。

## 九、估价方法

估价对象为住宅用房，本次估价采用的估价方法为比较法。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

## 十、估价结果

本公司注册房地产估价师对估价现场进行了实地查勘，并搜集市场相关资料，在本报告中已说明的假设和限制条件下，根据估价目的，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》、国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)等法律法规和技术标准，遵循估价原则，按照估价工作程序，在认真分析现有资料的基础上，经过实地查勘和周密、准确的测算，采用比较法，并结合估价经验和对影响房地



产市场价值的因素进行综合分析，确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为：

币种：人民币

估价对象单价：7795 元/平方米

估价对象总价值：725715 元

人民币大写：柒拾贰万伍仟柒佰壹拾伍元整

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
贾文志	3420090055		2020年5月8日
徐爽	3420190059		2020年5月8日

### 十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为自进入估价对象现场实地查勘之日起至完成实地勘察之日止，即 2020 年 5 月 7 日至 2020 年 5 月 7 日。

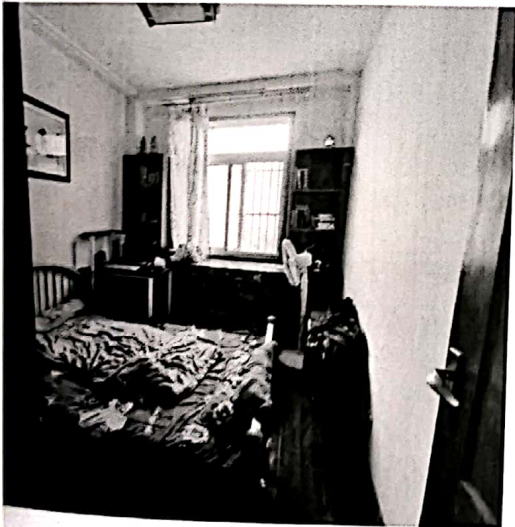
### 十三、估价作业期

本次估价作业期为从受理估价委托之日起至估价报告出具之日止，即 2020 年 5 月 7 日至 2020 年 5 月 8 日。





### 估价对象现场查勘照片



六安市恒信房地产土地评估测绘有限公司 - 32 - 电话：0564-3383533、3383137  
地址：安徽省六安市振兴金融大厦 1707-1710 室



扫描全能王 创建

### 估价对象位置示意图



六安市恒信房地产土地评估测绘有限公司 - 33 - 电话：0564-3383533、3383137  
地址：安徽省六安市振兴金融大厦 1707-1710 室



扫描全能王 创建