

致估价委托人函

合肥市庐阳区人民法院：

受贵方委托，我对高兴娣、王祎磊、王苏平所有的位于合肥市桃花工业园金寨南路1066号和安家园15#楼101室122.7平方米住宅（包括房屋、内部装修及分摊土地使用权）于价值时点二〇一九年九月二十日的市场价值进行了评估与测算。

产证号	权利人	房屋坐落	规划用途	所在层数/总层数	结构	建成年代	建筑面积 (m ²)
2013011254	高兴娣、王祎磊、王苏平	合肥市桃花工业园金寨南路1066号和安家园15#楼101室	住宅	1层/19层	钢混	2011年	122.7

本次估价目的：为委托方依法处置涉案房地产提供价值参考依据而评估估价对象房地产市场价值。

我公司专业估价人员秉承独立、客观、公正、科学的原则，根据估价目的在对估价对象现场进行实地查勘、广泛收集有关房地产市场信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的各种因素，并运用《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]规定的科学的估价方法（比较法、收益法）对估价对象于价值时点的市场价值进行了评估。

估价人员根据估价程序，经过详细周密的测算得到估价对象在价值时点二〇一九年九月二十日的房地产市场价值为¥195.34万元（大写：人民币壹佰玖拾伍万叁仟肆佰元整），估价对象单价15920元/平方米（取整）。

特别提示：

1、估价对象产权信息评估依据法院提供的《肥西县不动产登记信息查询记录》、《肥西县不动产登记查档证明》。

2、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是结合“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！

3、估价结果应用有效期自评估报告出具之日（2019年10月16日）起壹年内有效。

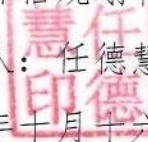
4、估价结果是估价人员模拟市场形成价格的机制和过程将估价对象客观存在的价格或价值揭示、显示出来。估价结果不应当被认为是估价对象可实现价格的保证。

5、估价中无法考虑实地查勘后至处置完毕之前，因不可抗力、人为破坏等因素对估价对象价值造成的意外损失。

安徽德信安房地产土地评估规划有限公司

法定代表人：任德慧

二〇一九年十月十六日



估价结果报告

一、估价委托人

1. 名称：合肥市庐阳区人民法院
2. 地址：合肥市庐阳区北二环与潘集路交口

二、房地产估价机构

- 1、机构名称：安徽德信安房地产土地评估规划有限公司
- 2、法人代表：孙景明
- 3、地址：合肥市蜀山区黄山路665号西环商贸中心12幢 2001-2002

室

- 4、资格等级：壹级
- 5、证书编号：GA191008

三、估价目的

为委托方依法处置涉案房地产提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

1. 估价对象界定

本次评估对象为位于合肥市桃花工业园金寨南路 1066 号和安家园 15#楼 101 室的住宅，本估价结果包含房屋、装修和占用范围内应分摊土地使用权，不包括内部可移动的物品，房产建筑面积 122.7 平方米。

2、实物状况描述

(1) 土地状况

估价对象房屋规划用途成套住宅，现状用途为住宅，估价对象所在的合肥市桃花工业园金寨南路 1066 号和安家园 15#楼 101 室，宗地形状较规则，小区北临合肥华润神鹿药业有限公司，西金寨南路，南临送变电工业园，东临青龙潭路。宗地地势较平坦，场地平整，地质条件较好。区域内基础设施较完备，为“七通一平”。

(2) 建筑物状况

估价对象所在的建筑物为钢混结构，总层数 19 层，所在层 1 层，房

屋建成于 2011 年，小区房屋外墙贴有瓷砖，楼道公共部位瓷砖墙面，地砖铺设。估价对象建筑面积 122.7 平方米，房屋现被分割成 7 个房间，分别出租，房屋室内装修情况为简单装修，室内平板吊顶，房间地面铺有强化地板，墙面乳胶漆。客厅地面铺设地砖，卧室及书房铺设木地板，卫生间及厨房瓷砖到顶。基础设施配套较完备，水电齐全，房屋南北通透，为完好房。

3、权益状况

根据委托方提供的《肥西县不动产登记信息查询记录》、《肥西县不动产登记查档证明》及估价师现场调查。

产证号	权利人	房屋坐落	规划用途	所在层数/总层数	结构	建成年代	建筑面积 (m ²)
2013011254	高兴娣、 王祎磊、 王苏平	合肥市桃花工业园金寨南路 1066 号和安家园 15#楼 101 室	住宅	1 层/19 层	钢混	2011 年	122.7

五、价值时点

二〇一九年九月二十日(以现场勘察之日确定)

六、价值类型

本次评估的是估价对象的房地产市场价值。

房地产市场价值是指在公开市场下列交易条件下最可能实现的价格：①交易双方是自愿地进行交易的——一个卖者并不是被迫将房地产卖给特定的买者，一个买者也不是被迫从特定的卖者那里购买房地产；②交易双方进行交易的目的是追求各自利益的最大化；③交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象；④交易双方掌握必要的市场信息；⑤交易双方有较充裕的时间进行交易；⑥不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。所谓公开市场是指：①在市场上交易双方的交易目的在于最大限度地追求经济利益，不因其他利益抬高或降低房地产客观价值；②交易双方有充裕的交易时间；③交易双方掌握必要的市场信息；④交易双方具有必要的专业知识；⑤交易条件公开并不具有排它性。

七、估价原则

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：安徽德信安房地产土地评估规划有限公司
法定代表人：任德基
(执行事务合伙人)

住所：合肥市蜀山区黄山路665号西环商贸中心12幢2001-2002室

统一社会信用代码：91340100692814987T

备案等级：一级

证书编号：GA191008

有效期：2019年4月19日至2022年4月18日

发证机关(公章)



中华人民共和国住房和城乡建设部制