

致估价委托人函

合肥市中级人民法院：

我公司接受贵方【（2020）皖 01 中委字第 00007 号】的委托，对安徽 [] 房地产开发有限公司名下的位于宿州市埇桥区水木清华小区共计 14 套涉案住宅用房，于价值时点 2019 年 12 月 30 日的房地产市场价格进行了评估。

估价对象位于埇桥区水木清华小区共计 14 套住宅用房一览表：

权利人	房号	建筑面积 (m ²)	用途	装修情况	结构	所在层 /总层 数	建筑 年代	土地 性质
安徽 [] 房 地产开发有 限公司	7#0102	91.03	住宅	毛坯	钢混	1/6	2014	出让
	8#1301	141.51	住宅	毛坯	钢混	13/18	-	出让
	8#1601	141.51	住宅	毛坯	钢混	16/18	-	出让
	8#1701	141.51	住宅	毛坯	钢混	17/18	-	出让
	8#1802	127.47	住宅	毛坯	钢混	18/18	-	出让
	8#1803	127.47	住宅	毛坯	钢混	18/18	-	出让
	14#601	136.52	住宅	毛坯	钢混	6/6	2014	出让
	16#501	137.69	住宅	毛坯	钢混	5/6	2014	出让
	17#1801	141.51	住宅	毛坯	钢混	18/18	-	出让
	17#1804	141.51	住宅	毛坯	钢混	18/18	-	出让
	18#3102	86.23	住宅	毛坯	钢混	31/32	-	出让
	26#2402	87.66	住宅	毛坯	钢混	24/32	-	出让
	26#2406	87.66	住宅	毛坯	钢混	24/32	-	出让
	26#2407	87.66	住宅	毛坯	钢混	24/32	-	出让
合计		1676.94						

估价目的：为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价格参考依据。

价值类型：市场价值，是基础设施在“六通一平”状态下住宅用途房地产于价值时点的市场价值。



估价方法：我公司对委托估价对象进行了实地查勘和核查，查阅委托人提供的有关资料 and 文件，在此基础上，选用了比较法进行了测算。

我公司房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，采用科学合理的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在满足估价报告的假设和限制条件下，于价值时点 2019 年 12 月 30 日的市场价值为：

房地产评估总价：¥1144.29 万元

大写：人民币壹仟壹佰肆拾肆万贰仟玖佰元整

详细如下：

序号	房号	评估单价 (元/m ²)	建筑面积 (m ²)	评估总价 (万元)
1	7#102	7596	91.03	69.15
2	14#601	7012	136.52	95.73
3	16#501	7304	137.69	100.57
4	8#1301	6595	141.51	93.33
5	8#1601	6685	141.51	94.60
6	8#1701	6715	141.51	95.02
7	8#1802	6535	127.47	83.30
8	8#1803	6535	127.47	83.30
9	17#1801	6685	141.51	94.60
10	17#1804	6685	141.51	94.60
11	18#3102	6815	86.23	58.77
12	26#2402	6895	87.66	60.44
13	26#2406	6895	87.66	60.44
14	26#2407	6895	87.66	60.44
合计			1676.94	1144.29



特别提示:

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日(2020年1月20日)起计算,根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定,不宜超过一年。

2、估价人员进行现场勘察时,不能进入房屋内部,估价人员无法获取房屋内部的装修状况及设备设施状况。故本次评估作业中房屋内的装修状况不进入评估,设备设施状况以估价对象所在住宅小区内其他已正式交付的住宅初始状态为标准。请报告使用方在使用本报告时注意。

