

# 致估价委托人函

安徽省合肥市中级人民法院：

我们接受贵方【(2020)皖01中委字第00087号】的委托，对位于无为县无城镇富康园2幢506室住宅用房进行评估。

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》

权证号	产权人	坐落	结构	所在层/ 总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用途	建成年代 (年)
无房033337-1, 无房033337	王[ ]、马[ ]	无为县无城镇富康园2幢506室	混合	5/5F (实际 5/6F)	102.01	住宅	1996

本次估价的价值时点为2020年5月19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并广泛收集了市场信息和估价对象资料，经综合分析，运用比较法，全面分析了影响估价对象价值的各项因素，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估价结果为(币种：人民币)：

单价：6199元/m<sup>2</sup>，总价(取整)：632360元，大写：陆拾叁万贰仟叁佰陆拾元整。

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

安徽金阳房地产估价有限公司(签章)

法定代表人：

2020年5月28日



# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

委托人名称：安徽省合肥市中级人民法院

地址：安徽省合肥市政务文化新区怀宁路

## 二、房地产估价机构

名称：安徽金阳房地产估价有限公司

地址：安徽省合肥市高新区明珠大道 198 号 E6 栋 1 楼

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

## 三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据

## 四、估价对象

### (一) 估价对象概况

名称	无为县无城镇富康园 2 幢 506 室住宅用房		
坐落	无为县无城镇富康园 2 幢 506 室		
权属	产权人为王 [ ]、马 [ ]	用途	住宅

### (二) 土地基本状况

四至	东近南大街、南近无为市绣溪小学、北近西大街	形状	较规则
土地使用期限	估价委托人提供的《不动产登记簿查询记录》显示，估价对象土地信息未予登记		
开发程度	宗地红线外已达“六通一平”（通路、供水、排水、通电、通气、通讯及场地平整），宗地红线内“六通一平”		



### （三）建筑物基本状况

估价对象位于无为县无城镇富康园 2 幢 506 室，建筑结构为混合，1996 年建成，建筑面积为 102.01 平方米，总层数为 6 层，估价对象所在层数为第 5 层。外墙面为涂料，入户门为防盗门、木门，地面为地砖、木地板，内墙为乳胶漆、墙纸、墙面砖、木质板，顶棚为吊顶；装饰装修设定为简装。

### 五、价值时点

本次评估价值时点为 2020 年 5 月 19 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、合法原则、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，站在中立的立场上，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进行。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，最高最佳利用是指法律上许可、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，应具有同一价格。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之间具有相互影响作用，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时间的价值或价格。

### 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 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日中华人民共和国主

