

# 房地产估价报告

估价项目名称：经东名下位于合肥市政务区绿怡居东区 16 幢 606 室住宅  
用房房地产司法鉴定房地产价值评估

估价委托人：合肥市庐阳区人民法院

【委托评估函编号：（2020）皖 0103 委鉴字第 152 号】

房地产估价机构：合肥市房地产土地评估事务所有限公司

注册房地产估价师：黄丁亮（注册号：3420140036）

王定保（注册号：3420070037）

估价报告出具日期：2020 年 08 月 19 日

估价报告编号：合房评估字（2020）SF079 号

## 第一部分 致估价委托人函

合肥市庐阳区人民法院：

受贵方的委托，我公司对贵院“委托评估函编号：（2020）皖 0103 委鉴字第 152 号”案件中位于合肥市政务区绿怡居东区 16 幢 606 室住宅用房房地产于价值时点 2020 年 08 月 17 日进行了评估与测算。现将估价报告摘要如下：

- 1、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。
- 2、价值类型：为估价对象房地产的市场价值。
- 3、价值时点：2020 年 08 月 17 日。
- 4、估价方法：比较法和收益法。
- 5、估价对象：详见估价对象一览表。

估价对象一览表

|          |  |         |                 |         |    |
|----------|--|---------|-----------------|---------|----|
| 名称       | 合肥市政务区绿怡居东区 16 幢 606 室住宅用房                             |         |                 |         |    |
| 坐落       | 合肥市政务区绿怡居东区 16 幢 606 室                                 |         |                 |         |    |
| 产权方      | 经东   | 不动产权证书号 | 合产<br>110120706 | 规划用途    | 住宅 |
| 产权登记建筑面积 | 130.66 平方米<br>(其中标准层面积 90.87 平方米,<br>阁楼建筑面积 39.79 平方米) | 结构      | 钢混              | 使用现状    | 自用 |
| 所在层/总楼层  | 6/6  | 坐落      | 休宁路与东至路交口       | 土地使用权类型 | 划拨 |
| 规模       | 适中   | 建成年代    | 建成于 2007 年      | 他项权利状况  | 存在 |
| 坐落范围     | 东至：东至路，西至：荷叶地路，南至：佛子岭路，北至：休宁路                          |         |                 |         |    |
| 财产范围     | 包括建筑物(含室内二次装修)、公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权及家电家具等可移动财产或权益。  |         |                 |         |    |
| 特殊情况     | 估价对象于价值时点存在司法限制  |         |                 |         |    |

### 6、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点（2020 年 08 月 17 日）的估价结果见下表：



## 估价结果汇总表

(货币种类：人民币)

| 估价方法                       |                          | 比较法                         | 收益法  |
|----------------------------|--------------------------|-----------------------------|------|
| 相关结果                       |                          |                             |      |
| 测算结果                       | 单价 (元/m <sup>2</sup> )   | 15517                       | 8380 |
| 合肥市政务区绿怡居东区 16 幢 606 室住宅用房 | 评估总价 (万元)                | 171.87 万元 (大写：壹佰柒拾壹万捌仟柒佰元整) |      |
|                            | 评估单价 (元/m <sup>2</sup> ) | 13154                       |      |

## 7、特别提示：

7.1、上述估价结果不包含该房地产的水电暖气费、物业管理费、司法诉讼费用、拍卖佣金、交易税费、及其他应付费用等。

7.2、估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他优先受偿权。

7.3、本函为估价报告的摘要，与估价报告全文是一个有机整体，报告使用方应完整阅读、正确理解、规范使用本报告。

7.4、本函及本报告的专业意见受本报告载明的估价目的、估价对象状况、价值时点、价值类型、假设与限制条件的制约。当估价目的、估价对象状况、价值时点、价值类型、假设与限制条件与本报告载明的不一致，不能使用本报告的专业意见，否则法律后果自负。

7.5、本估价报告应用有效期自报告出具之日起壹年内有效。

7.6、自价值时点后，估价报告有效期内，如估价对象状况发生变化。估价对象类似房地产的市场状况发生较大幅度变化，不能直接使用本报告专业意见，应提请估价机构对本报告做相应调整或重新出具报告。

合肥市房地产土地评估事务所有限公司

法定代表人：王定保 (签章)

二〇二〇年八月十九日