

# 致估价委托人函

合肥市瑶海区人民法院：

我公司受贵方的委托，根据估价目的（为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据）的要求。按照《房地产估价规范》规定的技术标准 and 程序，在合理的假设下，采用了比较法和收益法，对估价对象【合肥市瑶海区安拖家园 8 幢 1806 室住宅，估价对象为拆迁安置房，未办理产权证书，根据委托方提供的《合肥市瑶海区和平路街道办事处情况说明》及估价人员现场查勘，房屋权利人：[REDACTED] 建筑面积：63.95m<sup>2</sup>，建筑结构：钢混结构，所在层：18 层，总层数：22 层，建成年代：2020 年，房屋性质：拆迁安置房；土地权利性质：划拨（设定），土地用途：城镇住宅用地（设定）。】在价值时点（二〇二二年六月二日）时的真实、客观、合理的房地产市场价格价值进行了专业分析、测算和判断，最终估价结果总价为：人民币柒拾柒万伍仟零壹拾元整（¥775010.元），单价：¥12119 元/m<sup>2</sup>。

特别提示：

- 1、本估价报告书共有四个部分，必须完整使用，不得拆解；
- 2、本估价结果是在第二部分“估价假设”前提下的结论；
- 3、本估价结果的使用必须在第二部分“估价报告使用的限制条件”下使用。

安徽建工房地产土地资产评估有限公司



法定代表人盖章：

二〇二二年六月三十日







房屋状况：估价对象建筑结构为钢混结构。筏板基础---完好，梁板柱承重---完好，空心砖墙体---完好；外装饰为真石漆---完好；内装饰：墙面为乳胶漆、墙面砖----完好，顶面为乳胶漆、集成吊顶----完好，地面为地板砖、木地板----完好；门窗为防盗门、彩铝窗---完好，钢筋混凝土现浇屋面---未出现渗漏，完好，钢筋混凝土现浇楼地面---完好；上下管道畅通，层高：约 2.9m。估价对象的使用及维护状况较好。

#### 土地状况：

估价对象分摊占用的土地，其所有权归国家。土地权利性质：划拨（设定），土地用途：城镇住宅用地（设定）。

土地四至：东临肥东路、南临螺蛳岗路、西临南陵路、北临和平家园 A1 区和 41 中学；地块形状：多边形、形状较规则；土地开发程度：“六通”（通路、供水、排水、通电、通讯、通气）及场地平整。

#### （五）价值时点

二〇二二年六月二日，

本次估价是以注册房地产估价师现场勘查时间来确定价值时点的。

#### （六）价值类型

##### 1、价值类型的名称

本次估价的价值类型为市场价值。

##### 2、价值定义

市场价值是在适当的市场条件下，自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行公平交易的价值估计数额。

##### 3、价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括在基础设施“六通一平”和国有划拨城镇住宅用地土地使用权及最佳状态为住宅用途条件下的房地产市场价值，包括建筑物及其分摊的



土地使用权价值、室内装饰装修（不可移动部分）价值以及附着在该估价对象房地产上的水电、地下管道、花草树木等价值，不包括室内动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房。

### （七） 估价原则

1、**独立客观公正原则**：要求房地产估价师和房地产估价机构应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。独立是要求房地产估价师和房地产估价机构要凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价，而不要受任何单位和个人的非法干预。客观是要求房地产估价师和房地产估价机构要从客观实际出发，反映事物的本来面目、实事求是地进行估价，而不要带着自己的好恶、情感和偏见。公正是要求房地产估价师和房地产估价机构要公平正直地进行估价，而不要偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直地进行估价。

2、**合法原则**：估价结果应是在依法判定的估价对象状况下的价值。是以估价对象在国家或地方的法律、法规和政策允许的范围内合法使用、合法处分为前提而进行的评估。

3、**价值时点原则**：估价结果应是在根据估价目的确定的某一特定日期的价值。房地产的价格是动态变化的，不同的时间点，其价格不同。

4、**替代原则**：估价结果应与类似房地产在同等条件下的价值偏差在合理范围之内。在同一地区或同一供求范围内的类似地区的类似房地产（用途、结构、所处地区相同或相近），能够相互替代。

5、**最高最佳利用原则**：估价结果应是在估价对象最高最佳利用状况下的价值。最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次等，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。

本次估价目的是：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依





2013年6月26日由中华人民共和国住房和城乡建设部公告第84号公告，自2014年2月1日起施行；

11. 中房学关于《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学〔2021〕37号），自2021年9月1日起施行；
12. 《合肥市城区基准地价》，评估基准日2020年1月1日，于2020年10月1日起执行；
13. 《合肥市瑶海区和平路街道办事处情况说明》；
14. 合肥市房地产市场有关价格信息；
15. 《安徽省合肥市瑶海区人民法院价格评估委托书》，编号：(2022)皖0102执恢149号；
16. 委托方及相关当事人提供的其他有关材料；
17. 我公司及注册房地产估价师实地查勘、调查、收集到的有关资料。

#### （九）估价方法

根据中华人民共和国国家标准（GB/T50291-2015）《房地产估价规范》，常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等等。

比较法，是将估价对象房地产与近期已发生了交易的类似房地产（指在用途、建筑结构、所处地区等方面，与估价对象房地产相同或相似的房地产）加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产价格。

收益法：是预计估价对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

成本法：是以开发或建造估价对象房地产或类似房地产（指在用途、建筑结构、所处地区等方面，与估价对象房地产相同或相似的房地产）所需的各项必要费用之和为基础，再加上正常的利润和应纳税金得出估价对象房地产价格。



假设开发法：是预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

本次评估通过估价人员现场查勘，并结合估价对象的实际情况和房地产市场的有关情况，得知该类住宅房地产的市场交易量较大；另外该估价对象可对外出租，类似房地产的市场租金也能够获悉，故选用比较法和收益法进行评估。

#### (十) 估价结果

估价对象估价结果总价为：人民币柒拾柒万伍仟零壹拾元整（¥775010.元），单价：¥12119 元/m<sup>2</sup>。

#### (十一) 注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
时富生	3420180068	时富生	2022年6月30日
余振坤	3420040050	余振坤	2022年6月30日

#### (十二) 实地查勘期

是指自进入估价对象现场之日起至完成实地查勘之日止。本估价项目的实地查勘期：二〇二二年六月二日至二〇二二年六月二日。

#### (十三) 估价作业期

是指自受理估价委托之日起至估价报告出具之日止。本估价报告作业期：二〇二二年六月二日至二〇二二年六月三十日。

