

第一部分 致估价委托人函

合肥高新技术产业开发区人民法院：

受贵方的委托，我对贵院“委托评估函编号：（2021）皖 0191 法鉴字 177 号”案件中位于合肥市经开区翡翠路东，丹霞路南蓝色湖畔地下车库 149（-）等 11 个地下车库车位房地产于价值时点 2021 年 08 月 06 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：2021 年 08 月 06 日。
- 4、估价方法：比较法
- 5、估价对象：详见估价对象一览表。

估价对象一览表

估价对象	合肥市经开区翡翠路东，丹霞路南蓝色湖畔地下车库 149（-）等 11 个地下车库车位				
产权方		不动产权证号	房权证合产字第 8110107055 号	规划用途	车库/车位
总建筑面积（m ² ）	360.86	结构	钢混	使用现状	空置
所在层/总楼层	-1/1	坐落	丹霞路与翡翠路交叉口	土地使用权类型	出让
规模	适中	建成年代	建成于 2008 年	他项权利状况	未知
坐落范围	东至：金寨南路，西至：翡翠路，南至：锦绣大道，北至：丹霞路				
财产范围	包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，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	估价对象在价值时点有司法限制				

附表如下

序号	估价对象	建筑结构	所在层/总层数	建筑面积（m ² ）
1	经开区翡翠路东，丹霞路南蓝色湖畔地下车库 149（-）	钢混	-1/1	34.3
2	经开区翡翠路东，丹霞路南蓝色湖畔地下车库 141（-）	钢混	-1/1	34.3
3	经开区翡翠路东，丹霞路南蓝色湖畔地下车库 1190（-）	钢混	-1/1	31.56
4	经开区翡翠路东，丹霞路南蓝色湖畔地下车库 1191（-）	钢混	-1/1	31.56
5	经开区翡翠路东，丹霞路南蓝色湖畔地下车库 1123（-）	钢混	-1/1	31.56
6	经开区翡翠路东，丹霞路南蓝色湖畔地下车库 1124（-）	钢混	-1/1	31.56
7	经开区翡翠路东，丹霞路南蓝色湖畔地下车库 1122（-）	钢混	-1/1	31.56

8	经开区翡翠路东,丹霞路南蓝色湖畔地下车库1134(-)	钢混	-1/1	31.56
9	经开区翡翠路东,丹霞路南蓝色湖畔地下车库1135(-)	钢混	-1/1	34.3
10	经开区翡翠路东,丹霞路南蓝色湖畔地下车库1150(-)	钢混	-1/1	34.3
11	经开区翡翠路东,丹霞路南蓝色湖畔地下车库1173(-)	钢混	-1/1	34.3
总计				360.86

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(2021年08月06日)的估价结果见下表:

房地产市场价值评估结果汇总表

序号	估价对象	建筑面积 (m ²)	比较法价值(万元)	房地产评估价值 (万元)
1	经开区翡翠路东,丹霞路南蓝色湖畔地下车库149(-)	34.3	8.41	8.41
2	经开区翡翠路东,丹霞路南蓝色湖畔地下车库141(-)	34.3	8.41	8.41
3	经开区翡翠路东,丹霞路南蓝色湖畔地下车库1190(-)	31.56	8.41	8.41
4	经开区翡翠路东,丹霞路南蓝色湖畔地下车库1191(-)	31.56	8.41	8.41
5	经开区翡翠路东,丹霞路南蓝色湖畔地下车库1123(-)	31.56	8.41	8.41
6	经开区翡翠路东,丹霞路南蓝色湖畔地下车库1124(-)	31.56	8.41	8.41
7	经开区翡翠路东,丹霞路南蓝色湖畔地下车库1122(-)	31.56	8.41	8.41
8	经开区翡翠路东,丹霞路南蓝色湖畔地下车库1134(-)	31.56	8.41	8.41
9	经开区翡翠路东,丹霞路南蓝色湖畔地下车库1135(-)	34.3	8.41	8.41
10	经开区翡翠路东,丹霞路南蓝色湖畔地下车库1150(-)	34.3	8.41	8.41

11	经开区翡翠路东，丹霞路南蓝色湖畔地 下车库 1173 (-)	34.3	8.41	8.41
总计		360.86		92.51
大写人民币：玖拾贰万伍仟壹佰元整				

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、及其他应付费等。

7.2、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。

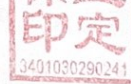
7.3、本函及本报告的专业意见受本报告载明的估价目的、估价对象状况、价值时点、价值类型、假设与限制条件的制约。当估价目的、估价对象状况、价值时点、价值类型、假设与限制条件与本报告载明的不一致，不能使用本报告的专业意见，否则法律后果自负。

7.4、本估价报告应用有效期自报告出具之日起壹年内有效。

7.5、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：



二〇二一年八月二十七日