

## 第一部分 致估价委托人函

安徽省合肥市中级人民法院：

受贵方的委托，我对贵院“委托评估函编号：（2022）皖01中委字第00075号”案件中位于合肥市紫蓬山大堰湾水库北侧幸福联盟紫廷10幢102室等三套住宅用房房地产于价值时点2022年06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：2022年06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

估价对象	合肥市紫蓬山大堰湾水库北侧幸福联盟紫廷10幢102室等三套住宅用房				
产权方	合肥蜀科置业有限公司	房地产权证号	见附表	规划用途	住宅用房
总建筑面积(m <sup>2</sup> )	1594.59	结构	钢混	使用现状	空置
所在层/总楼层	-1-3/4	坐落	大堰湾水库北侧	土地使用权类型	出让
规模	较大	建成年代	建成于2011年	他项权利状况	存在
坐落范围	东至：森林大道，西至：空地，南至：大堰湾水库，北至：农兴路				
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



产权方	估价对象	房地产权证号	建筑结构	所在层/总层数	规划用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )
合肥蜀科置业有限公司	合肥市紫蓬山大堰湾水库北侧幸福联盟紫廷10幢102室	房地权证肥西字第2013004525号	钢混	-1-3/4	住宅	531.49
	合肥市紫蓬山大堰湾水库北侧幸福联盟紫廷12幢102室	房地权证肥西字第2013003782号	钢混	-1-3/4	住宅	541.75
	合肥市紫蓬山大堰湾水库北侧幸福联盟紫廷13幢101室	房地权证肥西字第2014010156号	钢混	-1-3/4	住宅	521.35
总计						1594.59

## 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（2022年06月17日）的估价结果见为：

总金额：2597.79万元

大写：贰仟伍佰玖拾柒万柒仟玖佰元整

货币种类：人民币

（详见附表：《估价结果一览表》）

估价结果一览表

序号	估价对象	建筑面积(m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)
1	紫蓬山大堰湾水库北侧幸福联盟紫廷10幢102室	531.49	16133	857.45
2	紫蓬山大堰湾水库北侧幸福联盟紫廷12幢102室	541.75	16133	874.01
3	紫蓬山大堰湾水库北侧幸福联盟紫廷13幢101室	521.35	16617	866.33
4	总计	1594.59		2597.79

## 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。



合肥市房地产土地评估事务所有限公司

法定代表人



二〇二二年九月十六日