

## 致估价委托人函

合肥市庐阳区人民法院:

我公司受贵院《委托书》【(2022)皖 0103 法鉴字 340 号】的委托,对安徽省恒泰房地产开发有限责任公司名下的位于合肥市庐阳区双凤大道 120 号阿奎利亚一期 T1 幢 101/101 中/101 上至 108/108 中/108 上、车 101 至车 108,建筑面积为 2649.88 平方米,于价值时点 2022 年 08 月 23 日的房地产市场价格进行了评估。

估价对象一览表

权利人	坐落	产证号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	规划用途	结构	所在层/总层数	建筑年代
安徽省恒泰房地产开发有限责任公司	庐阳区双凤大道 120 号阿奎利亚一期 T1 幢 101/101 中/101 上及 T1 幢车 101	房权证合产字第 8110156138 号	291.11	住宅	钢混	1-3/3F	2006 年 05 月 19 日
			21.18	车库/车位	钢混	1/3F	2006 年 05 月 19 日
	庐阳区双凤大道 120 号阿奎利亚一期 T1 幢 102/102 中/102 上 T1 幢车 102	房权证合产字第 8110156138 号	312.4	住宅	钢混	1-3/3F	2006 年 05 月 19 日
			25.15	车库/车位	钢混	1/3F	2006 年 05 月 19 日
	庐阳区双凤大道 120 号阿奎利亚一期 T1 幢 103/103 中/103 上 T1 幢车 103	房权证合产字第 8110156138 号	312.4	住宅	钢混	1-3/3F	2006 年 05 月 19 日
			25.15	车库/车位	钢混	1/3F	2006 年 05 月 19 日
	庐阳区双凤大道 120 号阿奎利亚一期 T1 幢 104/104 中/104 上 T1 幢车 104	房权证合产字第 8110156138 号	312.36	住宅	钢混	1-3/3F	2006 年 05 月 19 日
			25.16	车库/车位	钢混	1/3F	2006 年 05 月 19 日

安徽省恒泰房地产开发有限责任公司	庐阳区双凤大道 120号阿奎利亚 一期 T1 幢 105/105 中/105 上 T1 幢车 105	房权证合产 字第 8110156138 号	312.42	住宅	钢混	1-3/3F	2006年05 月19日	
			25.16	车库/车 位	钢混	1/3F	2006年05 月19日	
	庐阳区双凤大道 120号阿奎利亚 一期 T1 幢 106/106 中/106 上 T1 幢车 106	房权证合产 字第 8110156138 号	312.41	住宅	钢混	1-3/3F	2006年05 月19日	
			25.16	车库/车 位	钢混	1/3F	2006年05 月19日	
	庐阳区双凤大道 120号阿奎利亚 一期 T1 幢 107/107 中/107 上 T1 幢车 107	房权证合产 字第 8110156138 号	312.39	住宅	钢混	1-3/3F	2006年05 月19日	
			25.16	车库/车 位	钢混	1/3F	2006年05 月19日	
	庐阳区双凤大道 120号阿奎利亚 一期 T1 幢 108/108 中/108 上 T1 幢车 108	房权证合产 字第 8110156138 号	291.09	住宅	钢混	1-3/3F	2006年05 月19日	
			21.18	车库/车 位	钢混	1/3F	2006年05 月19日	
	合计			2649.88				

估价对象范围包括分摊的土地使用权、地上建筑物以及与房屋不可分割的满足其使用功能的室内固定装修及附属配套设施价值，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值类型：市场价值，是基础设施在“六通一平”状态下住宅用途房地产于价值时点的市场价值。

估价方法：我公司对委托估价对象进行了实地查勘和核查，查阅委托人提供的有关资料 and 文件，在此基础上，选用了比较法、收益法进行了测算。

我公司房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，采用科学合理的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在满足估价报告的假设和限制条件下，于价值时点2022年08月23日的市场价值为：

评估总价：¥36722038元；

大写：人民币叁仟陆佰柒拾贰万贰仟零叁拾捌元整。

估价结果表

权利人	估价对象	建筑面积 (平方米)	单价(元/平方米)	总价(元)
安徽省恒泰房地产开发有限责任公司	庐阳区双凤大道120号阿奎利亚一期T1幢101/101中/101上及车位101	291.11	13858	4327715
		21.18		
	庐阳区双凤大道120号阿奎利亚一期T1幢102/102中/102上及车位102	312.4	13858	4677768
		25.15		
	庐阳区双凤大道120号阿奎利亚一期T1幢103/103中/103上及车位103	312.4	13858	4677768
		25.15		
	庐阳区双凤大道120号阿奎利亚一期T1幢104/104中/104上及车位104	312.36	13858	4677352
		25.16		
	庐阳区双凤大道120号阿奎利亚一期T1幢105/105中/105上及车位105	312.42	13858	4678184
		25.16		
	庐阳区双凤大道120号阿奎利亚一期T1幢106/106中/106上及车位106	312.41	13858	4678045
		25.16		

庐阳区双凤大道 120 号阿奎利亚一期 T1 幢 107/107 中/107 上及车位 107	312.39	13858	4677768
	25.16		
庐阳区双凤大道 120 号阿奎利亚一期 T1 幢 108/108 中/108 上及车位 108	291.09	13858	4327438
	21.18		
合 计	2649.88		36722038

### 特别提示:

1. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日（2022 年 09 月 08 日）起计算，根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，不宜超过一年；
2. 注册房地产估价师现场勘验时，原告、被告双方均未到达现场，据产权人描述，估价对象室内简装，室内布局为四室两厅一厨两卫，目前对外出租。提请报告使用人关注这一点。
2. 评估报告使用者应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限、评估目的等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；
3. 评估结果仅为人民法院进行司法鉴定提供价值参考依据，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；
4. 若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

安徽华兴房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：曹凤琴

二〇二二年九月八日