

## 致估价委托人函

肥西县人民法院：

受贵院【肥西县人民法院司法鉴定委托书〔(2022)皖0123法鉴字390号〕】的委托，我公司对合肥[REDACTED]有限公司位于合肥市芙蓉路一里洋房小区地下车库房地产，估价对象所在宗地权利性质为出让，规划用途车库，建筑结构为钢混，位于地下负一层，总建筑面积为2210.36 m<sup>2</sup>，于价值时点2022年8月08日房地产市场价值进行了评估测算。

估价对象登记情况一览表

房地产权利人	坐落房号	测绘面积(m <sup>2</sup> )	商品房预售许可证号	建筑年代
合肥瑞泽源置业有限公司	一里洋房小区1#地下车库-104	40.44	合房预售证第20100698号	2009年
	一里洋房小区1#地下车库-113	40.44	合房预售证第20100698号	2009年
	一里洋房小区1#地下车库-114	40.44	合房预售证第20100698号	2009年
	一里洋房小区1#地下车库-115	40.44	合房预售证第20100698号	2009年
	一里洋房小区1#地下车库-153	40.44	合房预售证第20100698号	2009年
	一里洋房小区1#地下车库-162	40.44	合房预售证第20100698号	2009年
	一里洋房小区1#地下车库-163	40.44	合房预售证第20100698号	2009年
	一里洋房小区1#地下车库-166	40.44	合房预售证第20100698号	2009年
	一里洋房小区1#地下车库-189	40.44	合房预售证第20100698号	2009年
	一里洋房小区1#地下车库-1113	40.44	合房预售证第20100698号	2009年
	一里洋房小区1#地下车库-1115	40.44	合房预售证第20100698号	2009年
	一里洋房小区1#地下车库-1116	40.44	合房预售证第20100698号	2009年
	一里洋房小区1#地下车库-1117	40.44	合房预售证第20100698号	2009年
	一里洋房小区1#地下车库-1118	40.44	合房预售证第20100698号	2009年
	一里洋房小区1#地下车库-1119	40.44	合房预售证第20100698号	2009年
	一里洋房小区1#地下车库-1121	40.44	合房预售证第20100698号	2009年
	一里洋房小区1#地下车库-1125	40.44	合房预售证第20100698号	2009年

估价对象登记情况一览表

房地产权利人	坐落房号	测绘面积(m <sup>2</sup> )	商品房预售许可证号	建筑年代
合肥瑞泽源置业有限公司	一里洋房小区 1#地 下车库-1126	40.44	合房预售证第 20100698号	2009年
	一里洋房小区 1#地 下车库-1127	40.44	合房预售证第 20100698号	2009年
	一里洋房小区 1#地 下车库-1128	40.44	合房预售证第 20100698号	2009年
	一里洋房小区 1#地 下车库-1129	40.44	合房预售证第 20100698号	2009年
	一里洋房小区 1#地 下车库-1133	40.44	合房预售证第 20100698号	2009年
	一里洋房小区 1#地 下车库-1134	40.44	合房预售证第 20100698号	2009年
	一里洋房小区 1#地 下车库-1135	40.44	合房预售证第 20100698号	2009年
	一里洋房小区 1#地 下车库-1142	40.44	合房预售证第 20100698号	2009年
	一里洋房小区 1#地 下车库-1143	40.44	合房预售证第 20100698号	2009年
	一里洋房小区 1#地 下车库-1144	40.44	合房预售证第 20100698号	2009年
	一里洋房小区 1#地 下车库-1152	40.44	合房预售证第 20100698号	2009年
	一里洋房小区 1#地 下车库-1157	40.44	合房预售证第 20100698号	2009年
	一里洋房小区 1#地 下车库-1161	40.44	合房预售证第 20100698号	2009年
	一里洋房小区 1#地 下车库-1166	40.44	合房预售证第 20100698号	2009年
	一里洋房小区 1#地 下车库-1193	40.44	合房预售证第 20100698号	2009年
	一里洋房小区 1#地 下车库-1194	40.44	合房预售证第 20100698号	2009年
	一里洋房小区 1#地 下车库-1196	40.44	合房预售证第 20100698号	2009年
	一里洋房小区 1#地 下车库-1198	40.44	合房预售证第 20100698号	2009年
	一里洋房小区 1#地 下车库-1233	40.44	合房预售证第 20100698号	2009年
	一里洋房小区 1#地 下车库-1248	40.44	合房预售证第 20100698号	2009年
	一里洋房小区 1#地 下车库-1253	40.44	合房预售证第 20100698号	2009年
一里洋房小区 1#地 下车库-1258	40.44	合房预售证第 20100698号	2009年	
一里洋房小区 1#地 下车库-1260	40.44	合房预售证第 20100698号	2009年	

估价对象登记情况一览表

房地产权利人	坐落房号	测绘面积(㎡)	商品房预售许可证号	建筑年代
合肥瑞泽源置业有限公司	一里洋房 30#楼地下车库-1车 05	42.34	合房预售证第 20090231 号	2010 年
	一里洋房 30#楼地下车库-1车 31	42.34	合房预售证第 20090231 号	2010 年
	一里洋房 30#楼地下车库-1车 32	42.34	合房预售证第 20090231 号	2010 年
	一里洋房 30#楼地下车库-1车 37	42.34	合房预售证第 20090231 号	2010 年
	一里洋房 30#楼地下车库-1车 43	42.34	合房预售证第 20090231 号	2010 年
	一里洋房 30#楼地下车库-1车 46	42.34	合房预售证第 20090231 号	2010 年
	一里洋房 30#楼地下车库-1车 47	42.34	合房预售证第 20090231 号	2010 年
	一里洋房 30#楼地下车库-1车 51	42.34	合房预售证第 20090231 号	2010 年
	一里洋房 30#楼地下车库-1车 54	42.34	合房预售证第 20090231 号	2010 年
	一里洋房 30#楼地下车库-1车 57	42.34	合房预售证第 20090231 号	2010 年
	一里洋房 30#楼地下车库-1车 61	42.34	合房预售证第 20090231 号	2010 年
	一里洋房 30#楼地下车库-1车 84	42.34	合房预售证第 20090231 号	2010 年
	一里洋房 30#楼地下车库-1车 85	42.34	合房预售证第 20090231 号	2010 年
	一里洋房 30#楼地下车库-1车 86	42.34	合房预售证第 20090231 号	2010 年
合计		2210.36	/	/

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，本报告中的房地产市场价值是指估价对象在价值时点时的公开市场价值。

估价方法：我对委托估价对象进行了实地勘查和核查，查阅委托人提供的有关资料 and 文件，在此基础上，选用比较法、成本法进行了评估测算。

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 8 月 08 日的市场价值为：

房地产市场总价：¥516.00万元（人民币大写：伍佰壹拾陆万元整），详见估价结果汇总表。



币种：人民币

估价对象	项目	预售证号	面积 (m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
1、一里洋房 1#地下车库小计		/	1617.60	382.08
	1.1、一里洋房小区 1#地下车库-104	合房预售证第 20100698 号	40.44	9.60
	1.2、一里洋房小区 1#地下车库-113	合房预售证第 20100698 号	40.44	9.60
	1.3、一里洋房小区 1#地下车库-114	合房预售证第 20100698 号	40.44	9.60
	1.4、一里洋房小区 1#地下车库-115	合房预售证第 20100698 号	40.44	9.6
	1.5、一里洋房小区 1#地下车库-153	合房预售证第 20100698 号	40.44	9.60
	1.6、一里洋房小区 1#地下车库-162	合房预售证第 20100698 号	40.44	9.60
	1.7、一里洋房小区 1#地下车库-163	合房预售证第 20100698 号	40.44	9.60
	1.8、一里洋房小区 1#地下车库-166	合房预售证第 20100698 号	40.44	9.60
	1.9、一里洋房小区 1#地下车库-189	合房预售证第 20100698 号	40.44	9.60
	1.10、一里洋房小区 1#地下车库-1113	合房预售证第 20100698 号	40.44	10.58
	1.11、一里洋房小区 1#地下车库-1115	合房预售证第 20100698 号	40.44	9.60
	1.12、一里洋房小区 1#地下车库-1116	合房预售证第 20100698 号	40.44	9.60
	1.13、一里洋房小区 1#地下车库-1117	合房预售证第 20100698 号	40.44	9.60
	1.14、一里洋房小区 1#地下车库-1118	合房预售证第 20100698 号	40.44	9.60
	1.15、一里洋房小区 1#地下车库-1119	合房预售证第 20100698 号	40.44	9.60
	1.16、一里洋房小区 1#地下车库-1121	合房预售证第 20100698 号	40.44	9.60
	1.17、一里洋房小区 1#地下车库-1125	合房预售证第 20100698 号	40.44	9.12
	1.18、一里洋房小区 1#地下车库-1126	合房预售证第 20100698 号	40.44	9.60
	1.19、一里洋房小区 1#地下车库-1127	合房预售证第 20100698 号	40.44	9.60
	1.20、一里洋房小区 1#地下车库-1128	合房预售证第 20100698 号	40.44	9.60
	1.21、一里洋房小区 1#地下车库-1129	合房预售证第 20100698 号	40.44	9.60

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	项目	预售证号	面积 (m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
1.22、一里洋房小区 1#地下车库-1133		合房预售证第 20100698 号	40.44	9.60
1.23、一里洋房小区 1#地下车库-1134		合房预售证第 20100698 号	40.44	9.60
1.24、一里洋房小区 1#地下车库-1135		合房预售证第 20100698 号	40.44	9.60
1.25、一里洋房小区 1#地下车库-1142		合房预售证第 20100698 号	40.44	9.60
1.26、一里洋房小区 1#地下车库-1143		合房预售证第 20100698 号	40.44	9.60
1.27、一里洋房小区 1#地下车库-1144		合房预售证第 20100698 号	40.44	9.60
1.28、一里洋房小区 1#地下车库-1152		合房预售证第 20100698 号	40.44	9.12
1.29、一里洋房小区 1#地下车库-1157		合房预售证第 20100698 号	40.44	9.60
1.30、一里洋房小区 1#地下车库-1161		合房预售证第 20100698 号	40.44	9.12
1.31、一里洋房小区 1#地下车库-1166		合房预售证第 20100698 号	40.44	9.12
1.32、一里洋房小区 1#地下车库-1193		合房预售证第 20100698 号	40.44	9.60
1.33、一里洋房小区 1#地下车库-1194		合房预售证第 20100698 号	40.44	9.60
1.34、一里洋房小区 1#地下车库-1196		合房预售证第 20100698 号	40.44	9.60
1.35、一里洋房小区 1#地下车库-1198		合房预售证第 20100698 号	40.44	9.60
1.36、一里洋房小区 1#地下车库-1233		合房预售证第 20100698 号	40.44	9.60
1.37、一里洋房小区 1#地下车库-1248		合房预售证第 20100698 号	40.44	9.12
1.38、一里洋房小区 1#地下车库-1253		合房预售证第 20100698 号	40.44	9.12
1.39、一里洋房小区 1#地下车库-1258		合房预售证第 20100698 号	40.44	9.60
1.40、一里洋房小区 1#地下车库-1260		合房预售证第 20100698 号	40.44	9.58
2、一里洋房 30#地下车库小计		/	592.76	133.92
2.1、一里洋房 30#楼地下车库-1 车 05		合房预售证第 20090231 号	42.34	9.60
2.2、一里洋房 30#楼地下车库-1 车 31		合房预售证第 20090231 号	42.34	9.60
2.3、一里洋房 30#楼地下车库-1 车 32		合房预售证第 20090231 号	42.34	9.60
2.4、一里洋房 30#楼地下车库-1 车 37		合房预售证第 20090231 号	42.34	9.60

## 估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象 \ 项目	预售证号	面积 (m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
2.5、一里洋房 30#楼地下车库-1车 43	合房预售证第 20090231 号	42.34	10.08
2.6、一里洋房 30#楼地下车库-1车 46	合房预售证第 20090231 号	42.34	9.60
2.7、一里洋房 30#楼地下车库-1车 47	合房预售证第 20090231 号	42.34	8.64
2.8、一里洋房 30#楼地下车库-1车 51	合房预售证第 20090231 号	42.34	9.60
2.9、一里洋房 30#楼地下车库-1车 54	合房预售证第 20090231 号	42.34	9.60
2.10、一里洋房 30#楼地下车库-1车 57	合房预售证第 20090231 号	42.34	10.08
2.11、一里洋房 30#楼地下车库-1车 61	合房预售证第 20090231 号	42.34	9.12
2.12、一里洋房 30#楼地下车库-1车 84	合房预售证第 20090231 号	42.34	9.60
2.13、一里洋房 30#楼地下车库-1车 85	合房预售证第 20090231 号	42.34	9.60
2.14、一里洋房 30#楼地下车库-1车 86	合房预售证第 20090231 号	42.34	9.60
<b>总计</b>		<b>2210.36</b>	<b>516.00</b>

### 特别提示：

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日（二〇二二年九月二十日）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、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确定财产处置参考价提供参考依据，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。



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



二〇二二年九月二十日