

# 致 委 托 方 函

肥西县人民法院：

我公司接受贵方的委托，秉着独立、公正、客观、科学的原则，依据贵方提供的相关资料，对位于合肥市经开区松林路南、环湖路东泊岸家园 10-1001 成套住宅进行房地产市场价值评估。我公司是依据贵方提供的资料以客观公正的立场和科学的估价方法及规范的评估程序，对估价对象的市场价值进行评估。

估价人员经过现场勘查，结合贵方提供的相关资料，估价对象于价值时点权益状况如下：

产权证号	产权人	坐落	结构	层次/总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建成年代 (年)	用途
合产 408927		合经区松林路南、环湖路东泊岸家园	钢混	10/10	156.14	2005	成套住宅

(备注：建筑面积由委托方提供的房屋登记簿等资料为准，如有面积变动，最终以合法证载面积为准。)

根据本估价对象的特点及评估目的，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，考虑到估价对象是成套住宅，目前合肥房地产市场类似本估价对象的房地产交易比较活跃，可比实例较多，故采用市场比较法对估价对象的市场价值进行估价。

本次估价的目的是为法院执行案件提供房地产市场价值参考。价值时点取定为 2017 年 6 月 29 日。估价对象于价值时点可实现的市场价值单价为：¥15298 元/M<sup>2</sup>，总价为：¥2388630 元，人民币大写：贰佰叁拾捌万捌仟陆佰叁拾元整（货币种类：人民币）。

估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》、《估价技术报告》。

安徽中建世纪兴房地产土地评估有限公司（盖章）

法定代表人：

2017 年 8 月 26 日

# 房地产估价结果报告

皖中房估结字(2017)B1018号

## 一、估价委托方

名称：肥西县人民法院

联系人：孙晨

联系电话：0551-6222225

## 二、估价机构

机构名称：安徽中建世纪兴房地产土地评估有限公司

法定代表人：王刚

单位地址：安徽省合肥市高新区科学大道107号天贸大厦10楼

资质等级：一级房地产估价机构资格

资格证书编号：GA141002

有效期限：二零一四年十月十日至二零一七年十月九日

联系电话：0551-64666338

## 三、估价对象

合肥市经开区松林路南、环湖路东泊岸家园10-1001成套住宅

### (一) 房产登记状况

产权证号	产权人	坐落	结构	层次/总层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	建成年代(年)	用途
合产408927		合肥区松林路南、环湖路东泊岸家园	钢混	10/10	156.14	2005	成套住宅

### (二) 区域状况

所处地段	北临松林路，南临丹霞路，西临环翠路
自然人文环境质量	翡翠湖旁，区域自然人文环境质量良好
基础设施配套情况	六通一平
交通状况	附近有126路、226路、603路等公交线路经过
周边情况	附近有志诚超市、翡翠超市、芙蓉小学、小区幼儿园、金星商业城、168中学、合肥工业大学、大学城博雅居、翠湖苑小区等

**(三) 房屋概况**

结构形式	钢混结构	建筑类型	小高层	
外墙装饰	墙面砖	内墙装饰	乳胶漆	
地面装修	地砖	顶棚装饰	石膏板吊顶、乳胶漆	
门 窗	防盗门、彩钢窗		层高	正常
设备设施状况	较完备			
估价对象经现场勘查, 实际用途为成套住宅, 该房产建成年代较近, 使用及维护状况较好, 维修保养程度较好, 整体观感较好。				

**四、估价目的:** 为人民法院执行案件提供房地产市场价值参考。

**五、价值时点:** 本次评估价值时点依据委托方提供的评估委托书确定为 2017 年 6 月 29 日。

**六、价值定义:** 为估价对象于估价基准日, 采用公开价值标准而确定的客观合理价格。

**七、估价依据:**

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- 2、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》;
- 3、《中华人民共和国土地管理法》;
- 4、《中华人民共和国物权法》;
- 5、委托方提供的评估委托书、房屋所有权登记、转让审核表等相关资料;
- 6、估价人员现场查勘资料;
- 7、合肥房地产类似房产市场交易价格资料。

**八、估价原则:**

根据估价委托, 结合估价对象的有关情况, 遵循估价工作独立客观公正原则、合法原则, 最高最佳使用原则, 替代原则, 价值时点原则。

**1、独立、客观、公正原则:** 估价机构具有完全独立性, 站在中立的立场上, 不受外部干扰因素影响, 从实际出发, 评估出公平合理的价值。

**2、合法性原则:** 即要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。

**3、最高最佳使用原则:** 即以估价对象用于最高最佳使用为前提, 最高最佳利用