



# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称:位于巢湖市居巢区中庙街道碧桂园滨湖城云林水岸苑一街1幢2单元303、403室合计148.5平方米住宅用房房地产市场价格的评估

估价委托人:巢湖市人民法院

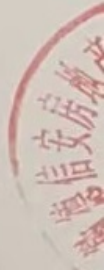
房地产估价机构:安徽德信安房地产土地评估规划有限公司

注册房地产估价师: 刘健[注册号: 3420210021]

张华[注册号: 3420170022]

估价报告出具日期: 二〇二二年二月十五日

估价报告编号: 安徽德信安房评[2022]第0385号



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

1. 名称：巢湖市人民法院
2. 地址：安徽省合肥市巢湖市健康东路辅路

### 二、房地产估价机构

1. 机构名称：安徽德信安房地产土地评估规划有限公司
2. 法人代表人：任德慧
3. 地址：合肥市蜀山区黄山路665号西环商贸中心12幢2001-2002室
4. 资格等级：一级
5. 证书编号：GA191008

### 三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 四、估价对象

#### (一) 估价对象范围

估价对象范围包括建筑物（含室内装修、红线内基础设施），分摊土地使用权，不包含机器设备等动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

#### (二) 估价对象基本状况

1. 名称：吴华平位于巢湖市居巢区中庙街道碧桂园滨湖城云林水岸苑一街1幢2单元303、403室的住宅用房房地产。

2. 坐落：巢湖市居巢区中庙街道碧桂园滨湖城云林水岸苑一街1幢2单元303、403室。

3. 规模：148.5平方米

4. 用途：法定用途为住宅用房，实际用途为住宅用房。

5. 权属：估价对象已取得《房地产权证》，权属清楚，权利人为吴华平。

#### (三) 土地基本状况

1. 四至：东至不知名道路，南至渔管新村，西至巢湖，北至不知名道路。

2. 形状：形状较规则。

3. 土地使用期限：终止日期为/，土地剩余使用年限约/年。

4. 土地开发程度：宗地红线外“六通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气），宗地红线内“六通一平”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气及场地平整），保障率较高。

#### (四) 建筑基本状况



# 房地产估价技术报告

## 一、估价对象描述与分析

### (一) 实物状况描述与分析

#### 1. 土地实物状况描述与分析

(1) 名称：吴华平位于巢湖市居巢区中庙街道碧桂园滨湖城云林水岸苑一街1幢2单元303、403室的住宅用地。

(2) 四至：东至无名道路、南至渔管新村、西至巢湖、北至无名道路。

(3) 面积：/米。

(4) 用途：住宅。

(5) 形状：形状较规则。

(6) 地形地质：地形较为平坦，地势较高。

(7) 土地开发程度：宗地红线外“六通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气），宗地红线内“六通一平”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气及场地平整），保障率较高。

(8) 分析评价：估价对象形状较规则，地形地质条件较好，宗地开发程度较好，土地实物状况对估价对象有利。

#### 2. 建筑物实物状况描述与分析

名称	规模 (m <sup>2</sup> )	用途	层数	建筑结构	设施设备	装饰装修	层高	空间布局	建成年代 (年)	使用及维护状况	完损状况	分析评价
巢湖市居巢区中庙街道碧桂园滨湖城云林水岸苑一街一幢2单元303室	76	住宅	3/6	钢混结构	水电通讯设施齐全，有消防系统	毛坯	标准	各功能空间布局较合理	2011	定期检修，使用及维护状况良好	完好	建筑物成新度较新颖，空间布局和设施设备良好，建筑物实物状况较好
巢湖市居巢区中庙街道碧桂园滨湖城云林水岸苑一街一幢2单元403室	72.5	住宅	4/6	钢混结构	水电通讯设施齐全，有消防系统	毛坯	标准	各功能空间布局较合理	2011	定期检修，使用及维护状况良好	完好	建筑物成新度较新颖，空间布局和设施设备良好，建筑物实物状况较好

### (二) 权益状况描述与分析

#### 1. 土地权益状况描述与分析

(1) 土地所有权状况：国家所有。

(2) 土地使用权状况：详见下表《土地使用权状况一览表》。

序号	估价对象	建筑结构	建成年代(年)	装饰装修	设施设备	使用及维护状况	新旧程度
1	巢湖市居巢区中庙街道碧桂园滨湖城云林水岸苑一街一幢2单元303室	钢混结构	2011	毛坯	水电通讯设施齐全,有消防系统	定期检修,使用及维护状况良好	85%
2	巢湖市居巢区中庙街道碧桂园滨湖城云林水岸苑一街一幢2单元403室	钢混结构	2011	毛坯	水电通讯设施齐全,有消防系统	定期检修,使用及维护状况良好	85%

### 五、价值时点

二〇二二年二月九日(以现场勘察之日确定)

### 六、价值类型

本次评估的是估价对象的房地产市场价格。

房地产市场价格是指在公开市场下列交易条件下最可能实现的价格：①交易双方是自愿地进行交易的——一个卖者并不是被迫将房地产卖给特定的买者，一个买者也不是被迫从特定的卖者那里购买房地产；②交易双方进行交易的目的是追求各自利益的最大化；③交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象；④交易双方掌握必要的市场信息；⑤交易双方有较充裕的时间进行交易；⑥不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。所谓公开市场是指：①在市场上交易双方的交易目的在于最大限度地追求经济利益，不因其他利益抬高或降低房地产客观价值；②交易双方有充裕的交易时间；③交易双方掌握必要的市场信息；④交易双方具有必要的专业知识；⑤交易条件公开并不具有排它性。

### 七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等估价原则。

#### 1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价机构和注册房地产估价师站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人都是公平合理的价值或价格。

估价机构和注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利害关系，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论。

#### 2. 合法原则

房地产估价遵循合法原则，要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

注册房地产估价师依据相关法律法规和相关技术标准，按照估价程序判断估价对象的价值。

#### 3. 价值时点原则



- (2) 方位：位于巢湖市中庙街道滨湖大道西侧。
- (3) 与重要场所（设施）的距离：距离中庙中心学校约 300 米。
- (4) 临街（路）状况：东临滨湖大道。
- (5) 朝向：朝南。
- (6) 楼层：总楼层 6 层，估价对象所在层为 3-4 层。

(7) 分析评价：区域位置较好，对估价对象较有利。

## 2. 交通状况描述与分析

(1) 道路状况：周边有滨湖大道等，区域主次干道并重。

(2) 出入可利用的交通工具：公交、出租等。

(3) 交通管制情况：无。

(4) 停车方便程度：周边有市政配套停车场及停车位，能够满足停车需求，停车较方便。

(5) 分析评价：308 路、H101 路、H103 路，无交通管制，交通较便捷。

## 3. 环境状况描述与分析

(1) 自然环境：属亚热带季风湿润气候区，气候温和，四季分明。年平均气温 15.5℃，年平均降雨量 985.4 毫米，相对湿度 78%，风向以东南风为主，风速月季变化不大。地质：开发区土地承载力为 2.5-2.8 公斤/平方厘米，地下基岩埋深 10-15 米，为第三系红砂岩，无明显地下河道，无地质断层。地势高于洪水水位。历史上没有发生过地震灾害，工程防震按地震烈度 7 度设计。合肥市是中国建设部批准的中国首批“园林城市”之一，绿化覆盖率达到 37%，人均绿地面积 8.7 平方米。

(2) 人文环境：周边居民素质较高，治安状况较好。

(3) 景观：石虎山、姥山岛景区，绿化面积覆盖率较好，环境景观状况较好。

(4) 分析评价：区域环境总体状况较好，对估价对象较有利。

## 4. 外部配套设施状况描述与分析

(1) 基础设施：区域基础设施达到“六通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气），基础设施保障率较高，基础设施保障率较高。

(2) 公共服务设施：区域配套有中庙中心小学，中国邮政储蓄银行（忠庙邮政支局）等公共服务设施。

(3) 商业繁华度：区域商业类型较多，购物较方便，商业繁华度较高。

(4) 分析评价：区域基础设施条件较好，公共服务设施条件较好，商业繁华度较高，总体而言，外部配套设施状况较好，对估价对象较有利。

## 二、市场背景分析

市场背景分析包括估价对象所在地区的经济社会发展状况和房地产市场

## 致估价委托人函

巢湖市人民法院：

受贵方委托，我公司对吴华平位于巢湖市居巢区中庙街道碧桂园滨湖城云林水岸苑一街1幢2单元303、403室的住宅用房房地产市场价格进行评估。本估价机构经过实地查勘和市场调查，遵照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等相关法律法规和技术标准，对估价对象进行评估，现报告如下：

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. 估价对象：吴华平位于巢湖市居巢区中庙街道碧桂园滨湖城云林水岸苑一街1幢2单元303、403室的住宅用房房地产，财产范围包括建筑物（含室内装修、红线内基础设施），分摊土地使用权，不包含机器设备等动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，建筑总面积：148.5平方米。（具体详见下表1）

表1 估价对象房地产权登记情况一览表

序号	权利人	坐落	用途	结构	面积 (m <sup>2</sup> )	层次/ 层数	权属证书号
1	吴华平	巢湖市居巢区中庙街道碧桂园滨湖城云林水岸苑一街一幢2单元303室	住宅	钢混结构	76	3/6	巢湖市房权证字第308370号
2	吴华平	巢湖市居巢区中庙街道碧桂园滨湖城云林水岸苑一街一幢2单元403室	住宅	钢混结构	72.5	4/6	巢湖市房权证字第308368号
合计					148.5		

3. 价值时点：2022年2月9日（估价师现场勘察之日）。

4. 价值类型：市场价格。

5. 估价方法：比较法和收益法。

6. 估价结果：

估价人员根据估价程序，经过详细周密的测算得到估价对象在价值时点二〇二二年二月九日的房地产市场价格为单价6072元/平方米，总价¥90.17万元（大写：人民币玖拾万零壹仟柒佰元整）。详见下估价结果明细表。

表2 估价结果明细表

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	巢湖市居巢区中庙街道碧桂园滨湖城云林水岸苑一街一幢2单元303室住宅房地产	76	6072	46.15
2	巢湖市居巢区中庙街道碧桂园滨湖城云林水岸苑一街一幢2单元403室住宅房地产	72.5	6072	44.02
合计		148.5		90.17



土地使用权状况一览表

序号	产权证号	土地使用权人	坐落	使用权类型	地类用途	终止日期	使用权面积 (m <sup>2</sup> )
1	/	吴华平	巢湖市居巢区中庙街道碧桂园滨湖城云林水岸苑一街一幢2单元303室	设定为国有出让	住宅	/	/
2	/	吴华平	巢湖市居巢区中庙街道碧桂园滨湖城云林水岸苑一街一幢2单元403室	设定为国有出让	住宅	/	/

(3) 他项权设立情况：抵押权人：巢湖市汇商小额贷款股份有限公司；抵押金额：534600 元。

(4) 土地使用管制：无。

(5) 其他特殊情况：已被人民法院查封。

(6) 分析评价：估价对象土地产权清晰，存在抵押权，已被人民法院查封，考虑到本次估价目的为司法处置，不考虑上述因素对估价对象土地价值无不利影响。

## 2. 建筑物权益状况描述与分析

(1) 房屋所有权状况：详见下表《房屋所有权状况一览表》。

房屋所有权状况一览表

序号	产权证号	权利人	房地产坐落	用途	结构	所在层数/总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建成年代 (年)	共有情况
1	巢湖市房权证字第 308370 号	吴华平	巢湖市居巢区中庙街道碧桂园滨湖城云林水岸苑一街一幢2单元303室	住宅	钢混结构	3/6	76	2011	单独所有
2	巢湖市房权证字第 308368 号	吴华平	巢湖市居巢区中庙街道碧桂园滨湖城云林水岸苑一街一幢2单元403室	住宅	钢混结构	4/6	72.5	2011	单独所有

(2) 他项权设立情况：抵押权人：巢湖市汇商小额贷款股份有限公司；抵押金额：534600 元。

(3) 出租或者占用情况：空置。

(4) 其他特殊情况：已被人民法院查封。

(5) 分析评价：估价对象建筑物产权清晰，存在抵押权，已被人民法院查封，考虑到本次估价目的为司法处置，不考虑上述因素对估价对象建筑物价值无不利影响。

## (三) 区位状况描述与分析

### 1. 位置状况描述与分析

(1) 坐落：巢湖市居巢区中庙街道碧桂园滨湖城云林水岸苑一街1幢2单元303、403室。

## 查档证明

业务编号	1140795			业务类别	转移登记->购买新建商品房		
产权来源	买卖			产别	私有房产		
房屋自然状况							
房屋坐落	巢湖市居巢区中庙街道碧桂园滨湖城云林水岸苑一街1幢2单元303室				丘地号		
幢号	所在层	单元	室号/部位	建筑面积	规划用途	是否抵押	是否限制
1幢	3	2单元	303室	76	住宅	是	是
所在宗地面积 (平方米)	宗地权利性质		土地使用权起始日期		土地使用权终止日期		
房屋权利状况							
共有情况	单独所有			产权取得时间	2013-09-16	注销日期	
所有权人		权证号		证件类别	证件号码		共有份额
吴华平		巢湖市房权证字第308370号		居民身份证	34080219630919001X		100%
抵押权人	借款人	抵押权证号	设定日期	起始日期	终止日期	抵押金额 (元)	抵押情况
巢湖市汇商小额贷款股份有限公司	吴华平	皖(2016)巢高抵不动产权证明第0534099号	2016-09-02	2016-08-29	2019-08-28	534600	最高额抵押
申请执行法院	查封案文字号	发文日期	查封期限		限制原因		
安庆市迎江区人民法院	(2020)皖0802执保23号	2020-03-18	2020-03-18至2023-03-17				
黄山市屯溪区人民法院	(2020)皖1002民初2153号	2020-11-05	2020-11-05至2023-11-04				
巢湖市人民法院	(2021)皖0181财保289号	2021-04-20	2021-04-20至2024-04-19		司法查封		
安庆市迎江区人民法院	(2021)皖0802执保72号	2021-04-21	2021-04-21至2024-04-20				
备注							

以上查询结果仅供查询人在使用作参考，查询人对查询结果中涉及国家机密、个人隐私、商业秘密的信息负有保密义务，不得泄露给他人，不得用于非法用途。

查阅人: Jikrom

查阅日期: 2021-09-01 09:16:46

操作员:  
单位盖章: 档案资料查询专用章



扫描全能王 创建



# 查档证明

业务编号	1140794			业务类别	转移登记->购买新建商品房		
产权来源	买卖			产别	私有房产		
房屋自然状况							
房屋坐落	巢湖市居巢区中庙街道碧桂园滨湖城云林水岸苑一街1幢2单元403室				丘地号		
幢号	所在层	单元	室号/部位	建筑面积	规划用途	是否抵押	是否限制
1幢	4	2单元	403室	72.5	住宅	是	是
所在宗地面积(平方米)	宗地权利性质		土地使用权起始日期		土地使用权终止日期		
房屋权利状况							
共有情况	单独所有			产权取得时间	2013-09-16	注销日期	
所有权人		权证号		证件类型	证件号码		共有份额
吴华平		巢湖市房权证字第308368号		居民身份证	34080219630919001X		100%
抵押权人	借款人	抵押权证号	设定日期	起始日期	终止日期	抵押金额(元)	抵押情况
巢湖市汇商小额贷款股份有限公司	吴华平	皖(2016)巢高抵不动产证明第0534099号	2016-09-02	2016-08-29	2019-08-28	534600	最高额抵押
申请执行人	查封来文字号		发文日期	查封期限		限制原因	
黄山市屯溪区人民法院	(2020)皖1002民初2153号		2020-11-05	2020-11-05至2023-11-04			
巢湖市人民法院	(2021)皖0181财保289号		2021-04-20	2021-04-20至2024-04-19		司法查封	
安庆市迎江区人民法院	(2021)皖0802执保72号		2021-04-21	2021-04-21至2024-04-20			
备注							

以上查询结果仅供查询人在使用作参考，查询人对查询结果中涉及国家机密、个人隐私、商业秘密的信息负有保密义务，不得泄露给他人，不得用于非法用途。

查阅人: *孙日红*  
 查阅日期: 2021-09-01 09:16:36

操作员: *孙日红*  
 单位盖章:

