

## 致估价委托人函

巢湖市人民法院：

受贵方委托，我公司专业估价人员根据（2022）皖0181法鉴字096号《巢湖市人民法院司法鉴定委托书》、《查档证明》对位于巢湖市向阳路与团结路交叉口西北角聚龙公园里5号楼102室、3号楼1-202室住宅用途房地产于价值时点2022年3月29日的市场价格进行了客观、合理的评估与测算。

估价对象为价值时点状态下建筑物（含室内不可移动的装饰装修）、分摊的土地使用权（出让），不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，坐落于巢湖市向阳路与团结路交叉口西北角聚龙公园里5号楼102室、3号楼1-202室，根据《查档证明》可知，住宅建筑面积共为215.46平方米，权利人为巢湖市君安房地产开发有限责任公司，单独所有，价值类型为市场价格。

本次估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

我公司专业估价人员秉承独立、客观、公正、科学的原则，根据估价目的在对估价对象现场进行实地查勘、广泛收集有关房地产市场信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的各种因素，并运用《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]规定的科学的估价方法（本次评估采用的估价方法为比较法、收益法），对估价对象于价值时点的市场价格进行了评估。

估价对象于价值时点2022年3月29日的评估结果如下：

权利人	权利证号	坐落	面积（m <sup>2</sup> ）	单价（元/m <sup>2</sup> ）	总价（万元）
巢湖市君安房地产开发有限责任公司	皖（2021）巢湖市不动产权第0001285号	巢湖市向阳路与团结路交叉口西北角聚龙公园里5号楼102室	104.73	13092	137.11
	皖（2021）巢湖市不动产权第0001265号	巢湖市向阳路与团结路交叉口西北角聚龙公园里3号楼1-202室	110.73	13354	147.87
合计			215.46		284.98

评估总价：¥284.98万元

（大写：人民币贰佰捌拾肆万玖仟捌佰元整）。

特别提示：本次评估总价值为284.98万元，未扣除相关处置费用，相关处置费用主要包括评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等。本次评估报告涉及的财产处置费用综合考虑估算约为评估价值的2%，在评估结果中未扣除，提醒报告使用者注意。

法定代表人：

常忠文

安徽中安房地产评估咨询有限公司

2022年4月25日



### (四) 估价对象

#### (1) 估价对象合法性描述

估价对象权属清晰、没有争议，根据本次估价目的分析，不考虑估价对象抵押等因素，故估价对象产权处置具有合法性。

#### (2) 估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物(含室内不可移动的装饰装修)、分摊的土地使用权(出让)、公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

#### (3) 估价对象基本状况

估价对象坐落于巢湖市向阳路与团结路交叉口西北角聚龙公园里5号楼102室、3号楼1-202室，住宅建筑面积共为215.46平方米，证载用途为住宅，权利人为巢湖市君安房地产开发有限责任公司，单独所有，估价人员根据委托方提供的资料及现场查勘情况，现对估价对象状况描述如下：

#### 土地状况：

名称	巢湖市向阳路与团结路交叉口西北角聚龙公园里5号楼102室、3号楼1-202室住宅用地		
土地使用权编号	无	土地使用权人	巢湖市君安房地产开发有限责任公司
四至	东边为向阳路，南边为团结路，西边为清溪河，北边为支路	使用权类型	出让
面积	所在宗地面积3819.68平方米，102室分摊土地面积为20.95平方米，202室分摊土地面积为18.46平方米	规划用途	住宅用地
形状	规则四边形	地势地形	平坦，起伏<1米
土地使用年期	估价对象占用土地使用权性质为国有出让用地；根据《中华人民共和国民法典》第三百五十九条规定：“住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期，续期费用的缴纳或者减免，依照法律、行政法规的规定办理。”本次估价中估价对象土地为出让住宅用地，土地使用期届满后，自动续期。		
开发程度	宗地外“六通”（通路，通电，通上水，通下水，通讯、通气），宗地内场地平整		



建筑物状况:

5 号楼 102 室建筑物状况:

名称	巢湖市向阳路与团结路交叉口西北角聚龙公园里 5 号楼 102 室		建筑规模	104.73 平方米
规划用途	住宅		层数	1/5
建筑结构	钢混		层高 (米)	约 3 米
装饰装修	外墙为大理石、涂料, 内墙为水泥, 防盗门, 塑钢窗, 毛坯		设施设备	估价对象的供水、排水、供电、通讯、卫生、照明等系统和设备配置齐全, 带电梯, 一梯两户, 对估价对象的价值产生有利的影响
空间布局	估价对象为三室两厅一厨一卫一阳台, 空间布局合理		建成时间	2020 年
建筑功能	居住建筑		外观	外立面干净整洁大方, 整体为长方体, 美观度优, 与周边建筑和谐度较高
使用及维护状况	估价对象建筑物目前处于空置状态, 实际用途为住宅。		完损状况	维护状况好, 成新率约 95%

3 号楼 1-202 室建筑物状况:

名称	巢湖市向阳路与团结路交叉口西北角聚龙公园里 3 号楼 1-202 室		建筑规模	110.73 平方米
规划用途	住宅		层数	2/6
建筑结构	钢混		层高 (米)	约 3 米
装饰装修	外墙为大理石、涂料, 内墙为水泥, 防盗门, 塑钢窗, 毛坯		设施设备	估价对象的供水、排水、供电、通讯、卫生、照明等系统和设备配置齐全, 带电梯, 一梯两户, 对估价对象的价值产生有利的影响
空间布局	估价对象为三室两厅一厨一卫一阳台, 空间布局合理		建成时间	2020 年
建筑功能	居住建筑		外观	外立面干净整洁大方, 整体为长方体, 美观度优, 与周边建筑和谐度较高
使用及维护状况	估价对象建筑物目前处于空置状态, 实际用途为住宅。		完损状况	维护状况好, 成新率约 95%



# 查档证明

业务编号	2064484	业务类别	房屋所有权登记-首次登记->开发企业新建房
产权来源	新建	产别	

## 房屋自然状况

房屋坐落	巢湖市向阳路与团结路交叉口西北角聚龙公园里5号楼102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
5号楼	1	无	102室	104.73	住宅	是	否
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		
3819.68	出让		城镇住宅用地:2010-04-29		城镇住宅用地:2080-04-29		

## 房屋权利状况

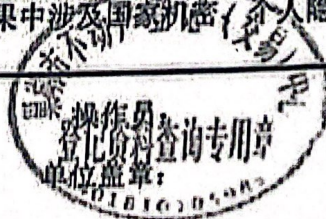
共有情况	单独所有	产权取得时间	2021-01-07	注销日期			
所有权人	权证号	证件类型	证件号码	共有份额			
巢湖市君安房地产开发有限责任公司	皖(2021)巢湖市不动产权第0001285号	组织机构代码证	91340181691088389H(1-1)	100%			
抵押权人	借款人	抵押权证号	设定日期	起始日期	终止日期	抵押金额(元)	抵押情况
巢湖市城镇建设投资有限公司	巢湖市君安房地产开发有限责任公司	皖(2021)巢湖市不动产证明第00000262号	2020-12-22	2016-07-12	2021-01-10	14132600	一般抵押
申请执行人	查封来文字号	发文日期	查封期限	限制原因			

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: 招

查阅日期: 2022-03-09 10:39:17



扫描全能王 创建

# 查档证明

业务编号	2064361		业务类别	房屋所有权登记-首次登记->开发企业		
产权来源	新建		产别	新建房		
房屋坐落	巢湖市向阳路与团结路交叉口西北角聚龙公园里3号楼1-202室					
幢号	所在层	单元	室号/部位	建筑面积	丘地号	规划用途
3号楼	2	1	202室	110.73		是否抵押
所在宗地面积(平方米)	宗地权利性质		土地使用权起始日期	住宅	是否抵押	是否限制
3819.68	出让		城镇住宅用地:2010-04-29	是	否	
			土地使用权终止日期	城镇住宅用地:2090-01-29		
房屋权利状况						
共有情况	单独所有					
所有权人	权证号		产权取得时间	2021-01-07	注销日期	
巢湖市君安房地产开发有限责任公司	皖(2021)巢湖市不动产权第0001265号		组织机构代码证	91340181691088389H(1-1)	共有份额	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)
巢湖市城镇建设投资有限公司	巢湖市君安房地产开发有限责任公司	皖(2021)巢湖市不动产证明第00000262号	2020-12-22	2016-07-12	2021-01-10	14132600
申请执行	查封来文字号	发文日期	查封期限	限制原因		
备注						

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义务，不得泄露给他人，不得用于非法用途。

查阅人: *杨*  
 查阅日期: 2022-03-09 10:19:16



# 房地产现场勘查记录表

<b>产评估有</b> <small>道82号嘉和南苑之部</small>	<b>房地产坐落</b> 沈阳市向阳路与团结路交叉处西北角翠苑二期3号楼1-202室	
<b>咨询有</b> <small>区芙蓉中路80号</small>	<b>楼层/总楼层</b> 2/6	<b>使用状况</b> <input type="radio"/> 自用 <input type="radio"/> 空置 <input type="radio"/> 出租
	<b>户型结构</b> 三室两厅二卫二阳	<b>朝向</b> <input type="radio"/> 东 <input type="radio"/> 南 <input type="radio"/> 西 <input type="radio"/> 北
<b>产评估</b> <small>沈阳市皇</small>	<b>通风采光</b> <input checked="" type="radio"/> 良好 <input type="radio"/> 一般 <input type="radio"/> 较差	<b>公交线路</b> 沈阳16号线、沈阳117号线、沈阳118号线
	<b>法定用途</b> <input checked="" type="radio"/> 住宅 <input type="radio"/> 办公 <input type="radio"/> 商业	<b>现状用途</b> <input checked="" type="radio"/> 住宅 <input type="radio"/> 办公 <input type="radio"/> 商业
<b>地估</b> <small>区高阳路</small>	<b>四至</b> 东: 向阳路 南: 团结路 西: 浑河 北: 支路	<b>小区内配套</b> <input type="radio"/> 地下车库 <input type="radio"/> 地上车位 <input type="radio"/> 幼儿园 <input type="radio"/> 康体设施 <input type="radio"/> 其他 (菜市场、便利超市等) <input type="radio"/> 无
	<b>小区内景观</b> <input type="radio"/> 小区公园 <input type="radio"/> 小区园景 <input type="radio"/> 假山 <input type="radio"/> 球场 <input type="radio"/> 泳池 <input type="radio"/> 无	<b>物业管理</b> <input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 无
<b>测</b> <small>区回</small>	<b>电梯</b> <input checked="" type="radio"/> 2客梯 <input type="radio"/> 货梯 <input type="radio"/> 每层4户 <input type="radio"/> 无	<b>通讯</b> <input checked="" type="radio"/> 电话 <input type="radio"/> 有线电视 <input type="radio"/> 网络
	<b>水电</b> <input type="radio"/> 明敷 <input type="radio"/> 暗敷 <input type="radio"/> 无 <input checked="" type="radio"/> 完好 <input type="radio"/> 轻度磨损 <input type="radio"/> 一般磨损	<b>管道煤气</b> <input type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 无 <input type="radio"/> 完好
	<b>消防</b> <input type="radio"/> 消防栓 <input type="radio"/> 自动喷淋 <input type="radio"/> 烟感报警 <input type="radio"/> 无 <input checked="" type="radio"/> 完好 <input type="radio"/> 轻度磨损 <input type="radio"/> 一般磨损	<b>物业管理</b> <input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 无
<b>装修档次</b> <input checked="" type="radio"/> 毛坯 <input type="radio"/> 简单 <input type="radio"/> 普通 <input type="radio"/> 精装 <input type="radio"/> 豪华	<b>周边配套</b> <input checked="" type="radio"/> 商场 <input type="radio"/> 幼儿园 <input type="radio"/> 学校 <input type="radio"/> 邮局 <input type="radio"/> 银行 <input type="radio"/> 菜市场 <input type="radio"/> 公园 <input type="radio"/> 其他	
<b>内部装修</b>	<b>基本状况</b>	<b>使用状况</b>
<b>地面</b>	<input type="radio"/> 地板砖 <input type="radio"/> 木地板 <input type="radio"/> 地毯 <input checked="" type="radio"/> 毛坯	<input type="radio"/> 完好 <input type="radio"/> 轻度破损 <input type="radio"/> 一般
<b>墙面</b>	<input type="radio"/> 石灰石 <input type="radio"/> 乳胶漆 <input type="radio"/> 墙纸 <input checked="" type="radio"/> 毛坯	<input type="radio"/> 完好 <input type="radio"/> 轻度破损 <input type="radio"/> 一般
<b>天花</b>	<input type="radio"/> 乳胶漆 <input type="radio"/> 石膏板 <input type="radio"/> 面板 <input checked="" type="radio"/> 毛坯	<input type="radio"/> 完好 <input type="radio"/> 轻度破损 <input type="radio"/> 一般
<b>门、窗</b>	<input checked="" type="radio"/> 防盗门 <input type="radio"/> 铁门 <input type="radio"/> 塑钢窗 <input type="radio"/> 铝合金窗 <input type="radio"/> 卷闸门	<input type="radio"/> 完好 <input type="radio"/> 轻度破损 <input type="radio"/> 一般
<b>施设备</b>	<input type="radio"/> 空调 <input type="radio"/> 热水器 <input type="radio"/> 地热 <input type="radio"/> 暖气片	
<b>出设施</b>	<input type="radio"/> 七通一平 <input checked="" type="radio"/> 六通一平 <input type="radio"/> 五通一平 <input type="radio"/> 四通一平 <input type="radio"/> 三通一平	
<b>托方</b> <b>人员</b> <b>字</b>	<b>陪同人员签字:</b> 刘玲	<b>现场查勘人员签字:</b> [Signature]
	<b>联系电话:</b> [Phone Number]	<b>查勘日期:</b> 2022.3.4



# 房地产现场勘查记录表

房地产坐落: <b>巢湖市聚龙公园5号楼102室</b>	
楼层/总楼层: <b>1/5</b>	使用状况: <input type="radio"/> 自用 <input checked="" type="radio"/> 空置 <input type="radio"/> 出租
户型结构: <b>三室两厅一卫一阳</b>	朝向: <input type="radio"/> 东 <input checked="" type="radio"/> 南 <input type="radio"/> 西 <input type="radio"/> 北
通风采光: <input checked="" type="radio"/> 良好 <input type="radio"/> 一般 <input type="radio"/> 较差	公交线路: <b>巢湖16路 巢湖17路 巢湖18路</b>
法定用途: <input checked="" type="radio"/> 住宅 <input type="radio"/> 办公 <input type="radio"/> 商业	现状用途: <input checked="" type="radio"/> 住宅 <input type="radio"/> 办公 <input type="radio"/> 商业
四至: 东: <b>向阳路</b> 南: <b>团结路</b> 西: <b>清溪河路</b> 北: <b>支路</b>	建筑面积 (m <sup>2</sup> ): <b>104.73</b>
小区内配套: <input type="radio"/> 地下车库 <input checked="" type="radio"/> 地上车位 <input type="radio"/> 幼儿园 <input type="radio"/> 康体设施 <input type="radio"/> 其他 (菜市场、便利超市等) <input type="radio"/> 无	小区内景观: <input type="radio"/> 小区公园 <input type="radio"/> 小区园景 <input type="radio"/> 人工湖 <input type="radio"/> 假山 <input type="radio"/> 球场 <input type="radio"/> 泳池 <input type="radio"/> 无
电梯: <input checked="" type="radio"/> 客梯 <input type="radio"/> 货梯 <input type="radio"/> 每层 <b>2</b> 户 <input type="radio"/> 无	通讯: <input type="radio"/> 电话 <input checked="" type="radio"/> 有线电视 <input checked="" type="radio"/> 网络 <input checked="" type="radio"/> 完好
水电: <input type="radio"/> 明敷 <input type="radio"/> 暗敷 <input type="radio"/> 无 <input type="radio"/> 完好 <input type="radio"/> 轻度磨损 <input type="radio"/> 一般磨损	管道煤气: <input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 无 <input type="radio"/> 完好
消防: <input checked="" type="radio"/> 消防栓 <input type="radio"/> 自动喷淋 <input type="radio"/> 烟感报警 <input type="radio"/> 无 <input type="radio"/> 完好 <input type="radio"/> 轻度磨损 <input type="radio"/> 一般磨损	物业管理: <input checked="" type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 无
装修档次: <input checked="" type="radio"/> 毛坯 <input type="radio"/> 简单 <input type="radio"/> 普通 <input type="radio"/> 精装 <input type="radio"/> 豪华	周边配套: <input checked="" type="radio"/> 商场 <input type="radio"/> 幼儿园 <input checked="" type="radio"/> 学校 <input checked="" type="radio"/> 医院 <input type="radio"/> 邮局 <input type="radio"/> 银行 <input type="radio"/> 菜市场 <input type="radio"/> 超市 <input type="radio"/> 公园 <input type="radio"/> 其他
内部装修:	基本状况:
地面: <input type="radio"/> 地板砖 <input type="radio"/> 木地板 <input type="radio"/> 地毯 <input checked="" type="radio"/> 毛坯	使用状况: <input type="radio"/> 完好 <input type="radio"/> 轻度破损 <input type="radio"/> 一般破损
墙面: <input type="radio"/> 石灰石 <input type="radio"/> 乳胶漆 <input type="radio"/> 墙纸 <input checked="" type="radio"/> 毛坯	使用状况: <input type="radio"/> 完好 <input type="radio"/> 轻度破损 <input type="radio"/> 一般破损
天花: <input type="radio"/> 乳胶漆 <input type="radio"/> 石膏板 <input type="radio"/> 面板 <input checked="" type="radio"/> 毛坯	使用状况: <input type="radio"/> 完好 <input type="radio"/> 轻度破损 <input type="radio"/> 一般破损
门、窗: <input checked="" type="radio"/> 防盗门 <input type="radio"/> 铁门 <input checked="" type="radio"/> 塑钢窗 <input type="radio"/> 铝合金窗 <input type="radio"/> 卷闸门	使用状况: <input type="radio"/> 完好 <input type="radio"/> 轻度破损 <input type="radio"/> 一般破损
设施设备: <input type="radio"/> 空调 <input type="radio"/> 热水器 <input type="radio"/> 地热 <input type="radio"/> 暖气片	使用状况: <b>2.66米</b>
基础设施:	使用状况: <input type="radio"/> 七通一平 <input checked="" type="radio"/> 六通一平 <input type="radio"/> 五通一平 <input type="radio"/> 四通一平 <input type="radio"/> 三通一平
委托方陪同人员签字:	现场查勘人员签字: <b>[Signature]</b>
联系电话: <b>[Phone Number]</b>	查勘日期: <b>2022.3.28</b>

