

致估价委托人函

巢湖市人民法院：

承蒙委托，我公司依据中华人民共和国《房地产估价规范》等规定，组织注册房地产估价师对贵方委托的位于巢湖市半汤路与姥山路交汇处恒大帝景1号楼104室的住宅房地产进行了现场实地查勘，做出了具体测评。现将估价要项归纳如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象概况：位于巢湖市半汤路与姥山路交汇处恒大帝景1号楼104室的住宅房地产(含其相应分摊的土地使用权及装饰装修，不含动产、特许经营权等)。估价对象权属证号：皖(2020)巢湖市不动产权第3055547号，建筑面积为93.57平方米，规划用途为住宅，房屋总层数35层，所在层为1层，房地产权利人为谢风晗。土地使用权起始日期：2010-9-30至2080-09-29，宗地性质为出让。

价值时点：2022年7月8日

价值时点确定的理由：根据本次估价目的，以现场查勘之日确定为价值时点。本次现场查勘日期为2022年7月8日。

价值类型：市场价值

估价方法：比较法、收益法

估价结果：

估价人员经过实地查勘和市场调查，根据估价目的，遵照国家的相关法规及估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析相关资料的基础上，并综合考虑影响房地产市场价格的各项因素，结合估价师的专业经验和周密测算与判断，确定估价对象在价值时点的估价结果为：

估价对象估价结果表

币种：人民币

估价对象坐落	规划用途	楼层/总楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值(万元)
巢湖市半汤路与姥山路交汇处恒大帝景1号楼104室	住宅	1层/35层	93.57	7469	69.89
总价大写	陆拾玖万捌仟玖佰元整				

特别提示：

1. 房地产市场价值，是房地产经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易

- ⑥土壤地基承载力：土壤地基承载力好。
- ⑦基础设施完备程度和土地平整程度：六通一平。

(2) 房屋实物状况

- ①名称：巢湖市半汤路与姥山路交汇处恒大帝景 1 号楼 104 室住宅房地产(含其应分摊的土地使用权及装饰装修, 不含动产、特许经营权等)。
- ②坐落：巢湖市半汤路与姥山路交汇处恒大帝景 1 号楼 104 室。
- ③房屋用途(功能)：规划用途为住宅。
- ④建筑规模：建筑面积为 93.57 平方米。
- ⑤建成年代：建成于 2018 年。
- ⑥建筑结构及工程质量：建筑结构为钢混结构, 建筑物工程质量较好。
- ⑦户型及空间布局：估价对象为 3 室 2 厅 1 厨 1 卫, 净高为 3.4 米。
- ⑧装饰装修：入户门为钢质防盗门；窗为塑钢窗；外墙面为部分涂料部分墙砖；室内毛坯；室内水电整体暗敷。
- ⑨设施设备：该建筑物配有供水、排水、电力、燃气、网络等设施设备。
- ⑩通风、采光情况：估价对象光线较为充足, 通风较畅通。
- ⑪外观维修养护情况：维护保养情况较好。
- ⑫完损状况：结构完好；装修完好；设备完好。房屋成新率为 90%。
- ⑬其他情况：估价对象管理水平较高。

3、估价对象权益状况

房屋所有权证及编号		《不动产权证》皖(2020)巢湖市不动产权第 3055547 号		
房地产权属人		谢风晗		
房屋情况	房屋坐落	巢湖市半汤路与姥山路交汇处恒大帝景 1 号楼 104 室		
	规划用途	住宅	实际用途	住宅
	房屋结构	钢混结构	竣工年份(年)	2018 年
	总层数	35 层	所在层	1 层
	建筑面积(m ²)	93.57	共有情况	单独所有
土地情况	土地所有权状况	出让	土地使用权状况	国有建设用地使用权
	共有宗地面积(m ²)	76098.25	土地终止年限	2080-09-29
	土地使用管制	无	其他特殊情况	无
附记	/			
他项	担保物权设立情况	根据委托方提供的资料, 估价对象已设立抵押。		

权利 情况	租赁或占用情况	至价值时点, 估价对象由其权利人占有和使用, 未对外出租。
----------	---------	-------------------------------

4、估价对象区位状况

(1) 位置状况

①坐落：巢湖市半汤路与姥山路交汇处恒大帝景 1 号楼 104 室。

②区域功能定位：住宅为主，商业配套，承载医疗卫生、文体教育、其他生态功能的综合性片区。

③四至：东至姥山路，南至半汤路，西至凤凰山路，北至玉泉路。

④距区级商务中心距离：距区级商务中心 500—1000 米。

⑤楼栋位置状况：估价对象不临路，位置一般。

⑥楼层：建筑物总楼层为 35 层，估价对象所在楼层为 1 层。

⑦朝向：南。

(2) 交通情况

①道路状况：估价对象所在区域有姥山路、半汤路、玉泉路等主次干道。

②交通工具及设施：公交站有市政府、政务中心、政务中心，公交线路为 9 路东环、9 路西环；交通较便利。

③交通管制情况：无特别管制。

④停车方便程度：停车位较充足，停车较方便。

(3) 外部配套设施状况

①基础设施：宗地外基础设施设施齐全，完善。

②公共服务设施：估价对象附近有：世纪联华超市（巢湖长江东路店）、四树超市（城市之光店）、今之惠超市（凤凰山庄店）；中国建设银行（巢湖半汤路支行）、中国工商银行（巢湖城北支行）、中国邮政储蓄银行（半汤镇营业所）；安徽医科大学附属巢湖医院、巢湖市康复医院、巢湖市道德医院；合肥市工程技术学校、巢湖市城市之光小学、巢湖市新星学校；公园有寻芳坡公园、法纪文化公园；设施齐全，完善。

(4) 周边环境状况

①自然环境：估价对象所处区域环境及绿化较好（即自然环境较好）。

②人文环境：估价对象所在区域人口素质较高，人文环境较好，治安状况较好（即人文环境较好）。

③景观：估价对象附近无景观，周边建筑式样一般，视野局限于建筑物周围。

④不良影响设施：无。

查档证明

业务编号	1799446			业务类别	转移登记->购买新建商品房		
产权来源	买卖			产别			
房屋坐落	巢湖市半汤路与姥山路交汇处恒大帝景1号楼104室						
幢号	所在层	单元	室号/部位	建筑面积	丘地号	规划用途	是否抵押
1号楼	1	无	104室	93.57		住宅	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			
76098.25	出让		城镇住宅用地:2010-09-30	城镇住宅用地:2080-09-29			
共有情况	房屋权利状况						
单独所有	所有权人			产权证号	产权证类别	证件号码	共有份额
	谢风晗			皖(2020)巢湖市不动产权第3055547号	居民身份证	342623199611184012	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
徽商银行股份有限公司巢湖支行	谢风晗	皖(2020)巢抵不动证明第3314211号	2016-10-26	2016-10-26	2036-10-26	410000	一般抵押
渤海国际信托股份有限公司	谢风晗	皖(2020)巢湖市不动证明第00005160号	2020-12-22	2020-12-17	2025-12-17	330000	一般抵押
申请执行	查封来文字号	发文日期	查封期限	限制原因			
巢湖市人民法院	(2022)皖0181执2926号	2022-06-15	2022-06-15至2025-06-14				
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:

查阅日期: 2022-06-15 09:40:48



扫描全能王 创建

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：巢湖市人民法院

地址：安徽省合肥市巢湖市健康东路辅路

联系人：孙法官

联系电话：15256528623

(二) 房地产估价机构

房地产估价机构：安徽财苑房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：胡凌云

地址：安徽省合肥市庐阳区濉溪路 278 号财富广场 C 座 2301 室

营业执照：91340100758536941J

估价资格等级：一级

资质证书编号：GA211023

(三) 估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供价格参考。

(四) 估价对象

1、估价对象财产范围

位于巢湖市半汤路与姥山路交汇处恒大帝景 1 号楼 104 室的住宅房地产(含其相应分摊的土地使用权及装饰装修, 不含动产、特许经营权等), 估价对象建筑面积为 93.57 平方米, 规划用途为住宅, 房屋所有权人为谢风晗。

2、估价对象实物状况

(1) 土地实物状况

①用途和面积：城镇住宅用地, 所在宗地面积为 76098.25 平方米。

②土地四至：东至姥山路, 南至半汤路, 西至凤凰山路, 北至玉泉路。

③宗地形状：估价对象所占用的共用宗地形状为四边形。

④地质条件：地基坚固, 不需要做加强处理。

⑤地形、地势：估价对象所在区域属于丘陵地区, 地势平整。