

致估价委托人函

巢湖市人民法院：

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，对位于巢湖市长江东路光明圆润园 8 号楼 303 住宅进行房地产市场价值评
估。对估价中涉及到的房地产权属、产权人姓名（名称）、面积、房型、建筑年代等
资料由贵方提供，我们的责任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，对估价对象的市场价值进行评估，相关情况如下：

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：巢湖市长江东路光明圆润园 8 号楼 303 住宅房地产，财产范围包括建
筑物、装饰装修（不可移动）、分摊土地使用权，不包括动产、债权债务、特许经营
权等其他财产或权益（具体详见下表）。

产权证号	权利人	坐落	结构	层次/总层数	建筑面积 (m ²)	用途	建成年代
巢湖市房权证字第 092719 号、巢湖市房权证字第 092718 号	金月娥、熊良圣	巢湖市长江东路光明圆润园 8 号楼 303	钢混	3/6	106.25	住宅	2008

价值时点：2022 年 06 月 23 日（委托方委托估价之日）。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：估价对象于价值时点的房地产市场价值单价为：8698 元/m²，总价为：924163 元，大写：玖拾贰万肆仟壹佰陆拾叁元整（货币种类：人民币）。

估价结论见结果报告。



安徽中建世纪兴房地产土地评估有限公司（签章）

法定代表人

2022 年 07 月 06 日



报告真伪查询请扫描封面二维码！

房地产估价结果报告

一、估价委托人

巢湖市人民法院

二、房地产估价机构

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

备案等级：一级房地产估价机构资格

资格证书编号：GA141002

有效期限：2020年8月27日至2023年8月26日

联系电话：0551-64666338

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

本次估价对象为巢湖市长江东路光明圆润园 8 号楼 303 住宅房地产，财产范围包括建筑物、装饰装修（不可移动）、分摊土地使用权，不包括动产、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

名称	巢湖市长江东路光明圆润园 8 号楼 303 住宅房地产		
坐落	巢湖市长江东路光明圆润园 8 号楼 303 住宅		
建筑面积	106.25 m ²	房屋规划用途	住宅
权证字号	巢湖市房权证字第 092719 号、巢湖市房权证字第 092718 号		
权利人	金月娥、熊良圣	共有情况	共同共有
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	所在层/总层数	3/6
他项权利设立状况	至价值时点已被查封、已设抵押权		
出租或占有情况	自用	其他	/

(三) 土地基本状况

房地产估价技术报告

一、估价对象实物状况描述与分析

(一) 土地实物状况描述与分析

巢湖市长江东路光明圆润园 8 号楼 303 成套住宅的分摊土地使用权				
描述	名称	巢湖市长江东路光明圆润园 8 号楼 303 成套住宅的分摊土地使用权		
	分摊土地面积	/	形状	为较规则图形
	地形	地形为平地	地势	地势较平坦
	地质及土壤	土壤未受过污染, 地质条件较好, 承载力较强, 稳定性较好		
	开发程度	至价值时点, 土地开发程度达到宗地红线外“六通”(通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气), 宗地红线内“六通”(通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气)及宗地内场地平整, 已建有多栋住宅楼。		
分析	估价对象土地形状较规则, 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。			

(二) 建筑物实物状况描述与分析

巢湖市长江东路光明圆润园 8 号楼 303 住宅				
描述	名称	巢湖市长江东路光明圆润园 8 号楼 303 住宅		
	建筑规模/面积	106.25 m ²	建筑结构	钢混结构
	设施设备	较完备	建筑类型	多层
	外墙装饰	真石漆、墙面砖	内墙装饰	乳胶漆
	地面装修	木地板、地砖	顶棚装饰	石膏吊顶
	门窗	防盗门、塑钢窗	层高	正常
	空间布局	三室两厅一厨一卫	建筑功能	住宅, 功能配套较齐全
	外观	楼栋外观较好	新旧程度	七成
分析	建筑规模适中、装饰装修维护较好、空间布局较合理和设施设备等情况较好, 较适宜居住, 建筑物实物状况较好。			

二、估价对象权益状况描述与分析

(一) 土地权益状况描述与分析

描述	名称	巢湖市长江东路光明圆润园 8 号楼 303 住宅的分摊土地使用权		
	土地用途	城镇住宅用地	规划条件	/
	土地所有权	国有	土地使用权	金月娥、熊良圣

	交通管制情况	光明路作为交通型次干道，道路通行限制时速 40 公里/小时，无其他特殊交通管制情况
	停车方便程度	小区内停车位，周边有市政配套停车场及停车位，能够满足停车需求，停车方便
分析	估价对象有 9 路西环、27 路、H114 路公交通过，有共享单车，无其他特殊交通管制，交通便捷。	

(三) 周围环境状况描述与分析

描述	自然环境	巢湖市属北亚热带湿润季风气候区，主要气候特点是：季风明显、四季分明、气候温和、雨量充沛、光照充足
	人文环境	周边居民素质较高，治安状况较好
	景观	区域绿化面积覆盖率较好，环境景观状况较好
分析	区域环境总体状况较好，对估价对象较有利。	

(四) 外部配套设施状况描述与分析

描述	基础设施	估价对象共用地块开发红线外“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气），宗地红线内“六通”及土地平整，基础设施完善
	公共服务设施	周边有金科世家、巢湖大市场、万达广场等，生活配套设施和公共配套设施齐全
	学区	小学：巢湖市光明小学；中学：巢湖三中
分析	区域基础设施条件较好，公共服务设施条件较好，学区较优，总体而言，外部配套设施状况较好，对估价对象较有利。	

四、市场背景分析

(一) 合肥市经济社会发展状况

2021 年前三季度，全市经济社会发展总体向好，工业生产高位增长，投资结构持续改善，市场消费增长稳健，财政收入稳步增长，物价水平相对稳定。

1、工业生产

前三季度，全市 2198 户规模以上工业企业（以下简称全市工业）增加值同比增长 23.5%，两年平均增长 13.8%，工业用电量 163.82 亿度，同比增长 18.7%。

①主导产业增速快。前三季度，六大主导产业增加值同比增长 21.8%，两年平均增长 14.9%，高于全市工业 1.1 个百分点。分产业看，平板显示及电子信息产业、汽车及零部件产业同比分别增长 35.7%、21.3%，两年平均分别增长 27.8%和 19.1%，高于全市工业增速 14 和 5.3 个百分点。

②龙头企业贡献突出。前三季度，产值超亿元企业 671 户、同比增加 95 户，其

	共有情况	共同共有	土地使用期限	/
	用益物权设立情况	/	担保权设立情况	/
	租赁或占用情况	自用	拖欠税费情况	/
	查封等形式权利限制情况	已被查封、已设抵押权	权利清晰情况	/
	其他	宗地权利性质为划拨		
分析	估价对象土地使用权清晰，存在抵押等他项权利，已被法院查封，对处置估价对象土地有一定影响。			

(二) 建筑物权益状况描述与分析

描述	名称	巢湖市长江东路光明圆润园 8 号楼 303 住宅		
	规划用途	住宅	规划条件	/
	房屋所有权	金月娥、熊良圣	共有情况	共同共有
	他项权利设立情况	已设抵押权	外观	楼栋外观较好
	新旧程度	七成	租赁或占用情况	自用
	其他特殊情况	无		
分析	估价对象房屋产权清晰，存在抵押等他项权利，已被法院查封，对处置估价对象房屋有一定影响。			

三、估价对象区位状况描述与分析

(一) 位置状况描述与分析

描述	坐落	巢湖市长江东路光明圆润园 8 号楼 303 住宅		
	四至	东至光明路，南至三中路，西至世纪大道，北至金科世家		
	方位	位于巢湖市长江东路	与重要场所（设施）的距离	距万达广场约 800 米，距公交站点约 200 米
	临路状况	光明路	朝向	南北
	楼层	所在 3 层，总楼层 6 层	其他	无
分析	区域位置较好，对估价对象较有利。			

(二) 交通状况描述与分析

描述	道路状况	估价对象小区东至光明路，为南北双向行道
	交通工具	公交车、出租车、共享单车等

查档证明

业务编号	68746		业务类别	转移登记->存量房买卖			
产权来源	买卖		产别	私有房产			
房屋自然状况							
房屋坐落	巢湖市长江东路光明圆润园8号楼303			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
8号楼	3	无	303	106.25	住宅	是	是
所在宗地面积	宗地权利性质		土地使用权起始日期		土地使用权终止日期		
46666	划拨				城镇住宅用地:		
房屋权利状况							
共有情况	共同共有		产权证号	产权证取得时间	2009-10-13	注销日期	
所有权人			权证号	证件类型	证件号码	共有份额	
金月娥			巢湖市房权证字第092719号	居民身份证	342601197608180902	共同共有	
熊良圣			巢湖市房权证字第092718号	居民身份证	342601197510040717	共同共有	
抵押权人	借款人	抵押不动产证明号	设定日期	起始日期	终止日期	抵押金额(元)	抵押情况
安徽省旗诚融资担保有限公司	巢湖市锦裳服饰有限公司	皖(2020)巢湖市不动产证明第00004505号	2019-01-23	2019-01-17	2024-01-16	2353000.00	最高额抵押
申请执行人	查封来文字号	发文日期	起始日期	终止日期	限制原因		
巢湖市人民法院	(2020)皖0181执4084号	2020-12-25	2020-12-25至2023-12-24				
巢湖市人民法院	(2021)皖0181民初8216号	2021-11-09	2021-11-09至2024-11-08				
巢湖市人民法院	(2021)皖0181执4412号	2021-11-11	2021-11-11至2024-11-10				
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：2022-03-23 09:35:37

操作员：
 单位盖章：



扫描全能王 创建

名称	巢湖市长江东路光明圆润园 8 号楼 303 住宅的分摊土地使用权		
四至	东至光明路，南至三中路，西至世纪大道，北至金科世家		
用途	住宅	形状	为较规则图形
地势	地势较平坦	性质	划拨
开发程度	至价值时点，土地开发程度达到宗地红线外“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气），宗地红线内“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气）及宗地内场地平整，已建有多栋住宅楼。		
使用期限	/	其他	/

(四) 建筑物基本状况

名称	巢湖市长江东路光明圆润园 8 号楼 303 住宅		
建筑结构	钢混结构	建筑类型	多层
外墙装饰	真石漆、墙面砖	内墙装饰	乳胶漆
地面装修	木地板、地砖	顶棚装饰	石膏吊顶
门窗	防盗门、塑钢窗	层高	正常
设施设备	较完备	建成年代	2008 年
新旧程度	七成	其他	/

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 2022 年 06 月 23 日（委托估价之日）。

六、价值定义：本次所评估的估价对象的价值类型为市场价值。市场价值是估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、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。

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。我们与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，与本估价对象没有现实或潜在的利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有任何偏见。