

致估价委托人函

巢湖市人民法院：

我们接受贵方【(2022)皖0181法鉴字207号】的委托，对位于巢湖市巢湖南岸碧桂园碧湖环玉苑一街2幢1单元101室住宅用房进行评估。

本次评估的估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象于价值时点登记状况如下：

《房地产信息登记状况一览表》

不动产证书号	权利人	共有情况	坐落	结构	所在层	建筑面积(m ²)	规划用途	备注
皖(2016)巢湖市不动产权第0479106号	李东	单独所有	巢湖市巢湖南岸碧桂园碧湖环玉苑一街2幢1单元101室	钢混	1F	113	住宅	房屋所占用地系城镇住宅用地，期限为2079年8月26日

本次估价的价值时点为2022年7月7日(即现场查勘之日)。

估价人员根据本次估价目的，遵循估价原则，对估价对象进行了实地查勘并广泛收集了市场信息和估价对象资料，经综合分析，运用比较法和收益法，全面分析了影响估价对象价值的各项因素，经过细致慎密的测算和分析、判断，确定估价对象在价值时点的估价结果为(币种：人民币)：

单价(取整)：8007元/平方米，总价：904791元，大写：玖拾万零肆仟柒佰玖拾壹整。

注：本报告估价结果以“估价的假设和限制条件”为前提，请报告使用人使用本报告前认真阅读。估价对象的详细描述和估价过程及有关说明，详见《房地产估价结果报告》和《房地产估价技术报告》。

安徽金阳房地产估价有限公司(签章)

法定代表人：

2022年7月12日



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：

(1) 土地座落：巢湖市巢湖南岸碧桂园碧湖环玉苑一街2幢1单元101室；

(2) 土地用途：根据估价委托人提供的《查档证明》，估价对象所占土地用途系城镇住宅用地；

(3) 土地面积：根据估价委托人提供的《查档证明》，估价对象共有宗地面积为91199.6平方米，分摊土地面积未登记；

(4) 四至：根据估价人员现场查勘，估价对象所在宗地现状四至为：东临支路，南临巢庐路，西临支路，北临支路；

(5) 估价对象所在宗地形状较规则，水文状况良好，工程地质条件良好，无不良地质现象，估价对象现状已完成开发建设，土地利用程度较好；

(6) 开发程度：估价对象所在区域宗地外现状市政基础设施达到“六通一平”，宗地内为“六通一平”；

估价对象土地实物状况较好，所在土地形状较规则，场地地势较平坦，地质条件良好，基础设施较完备，对估价对象房地产价格有正向提升影响。

2、建筑物实物状况：

估价对象为巢湖市巢湖南岸碧桂园碧湖环玉苑一街2幢1单元101室，估价对象所在层数为1层，建筑面积为113平方米。

(1) 建筑规模：估价对象建筑面积为113平方米；

(2) 建筑结构：钢混结构；

(3) 设施设备：设施设备情况良好；

(4) 建筑外观：估价对象外墙为涂料；

(5) 装饰装修：入户门为防盗门，彩铝窗。室内地砖、木地板地面，乳胶漆内墙面（局部贴面砖），顶棚刷乳胶漆（局部石膏角线和PVC吊顶），估价对象室内装修设定为简装；

(6) 层高：估价对象层高为正常层高；

金阳评估

开发程度	宗地红线外已达“六通一平”（通路、供水、排水、通电、通燃气、通讯及场地平整），宗地红线内“六通一平”（通路、供水、排水、通电、通燃气、通讯及场地平整）
------	---

(三) 建筑物基本状况

建筑物基本状况	估价人员现场查勘估价对象建筑结构为钢混		
建筑结构	1F	层高	正常
所在层/总层数	估价对象目前为住宅用房，房屋主体结构完好，维护状况良好		
使用及维护状况	估价对象所在建筑物水、电等配套设施设备良好		
设施设备	估价对象所在建筑物水、电等配套设施设备良好		
装饰装修	外墙为涂料，入户门为防盗门，彩铝窗。室内地砖、木地板地面，乳胶漆内墙面（局部贴面砖），顶棚刷乳胶漆（局部石膏角线和PVC吊顶），估价对象室内装修设定为简装		
新旧程度	估价对象结构构件完好，现状较好，可以正常使用。属于完好房		

五、价值时点

本次评估价值时点为2022年7月7日(即现场查勘之日)。

六、价值类型

本次评估价值为估价对象房地产市场价值。

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。

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、最高最佳利用原则：即以估价对象用于最高最佳使用为前提，最高最佳利用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，使估价对象价值最大的一种最可能利用。

4、替代原则：即在同一市场，具有相同使用价值的估价对象，应具有同一价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会在某种程度上趋于一致。

5、价值时点原则：即要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

八、估价依据

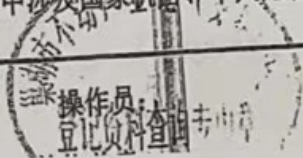
查档证明

业务编号		1377211		业务类别		转移登记->购买新建商品房	
产权来源		买卖		产别			
房屋自然状况							
房屋坐落		巢湖市巢湖南岸碧桂园碧湖环玉苑一街2幢1单元101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
2幢	1	1单元	101室	113	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	
91199.6		出让		城镇住宅用地:		城镇住宅用地:2079-08-25	
房屋权利状况							
共有情况		单独所有		产权取得时间		2016-06-28 注销日期	
所有权人		权证号		证件类别		证件号码 共有份额	
李东		皖(2016)巢湖不动产权第0479106号		居民身份证		342601196206010631 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
合肥市兴泰融资担保有限公司	李东	皖(2016)巢湖不动产权证明第0679503号	2015-02-26	2015-02-27	2027-02-27	350000	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	
巢湖市人民法院	(2021)皖0181财保6号		2021-01-15	2021-01-15至2024-01-14		✓	
巢湖市人民法院	(2021)皖0181财保282号		2021-05-08	2021-05-08至2024-05-07			
巢湖市人民法院	(2021)皖0181财保545号		2021-09-29	2021-09-29至2024-09-28			
巢湖市人民法院	(2021)皖0181财保638号		2021-12-07	2021-12-07至2024-12-06			
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:

(Handwritten Signature)



操作员:



扫描全能王 创建

房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托人名称：巢湖市人民法院

地 址：巢湖市健康东路

二、房地产估价机构

名称：安徽金阳房地产估价有限公司

地址：安徽省合肥市高新区明珠大道198号E6栋1楼

法定代表人：陈莉莉

估价机构备案等级：一级

证书编号：GA191007

联系人：王龙

联系电话：15395184848

邮政编码：230031

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) 估价对象概况

名称	巢湖市巢湖南岸碧桂园碧湖环玉苑一街2幢1单元101室住宅市场价值评估		
评估范围	巢湖市巢湖南岸碧桂园碧湖环玉苑一街2幢1单元101室建筑物及附着在建筑物上的不可移动性装修、分摊的土地使用权		
坐落	巢湖市巢湖南岸碧桂园碧湖环玉苑一街2幢1单元101室		
权属	房屋所有权人为李东，房屋单独所有	用途	住宅

(二) 土地基本状况

四至	东临支路，南临巢庐路，西临支路，北临支路	形状	较规则
土地使用期限	依据估价委托人提供的《查档证明》，估价对象所占用土地使用年限至2079年8月25日		

1、位置状况：
估价对象地理位置为巢湖市巢湖南岸碧桂园碧湖环玉苑一街2幢1单元101室，东临支路，南临巢庐路，西临支路，北临支路。

2、交通状况：
估价对象附近有H106、H108路等公交车经过，道路通达度较高，出行较方便。

3、商住繁华度：
周边有巢湖市第七中学(碧桂园分校)、巢湖碧桂园凤凰酒店、东庵森林公园等基础设施和公共设施，周边住宅紧密度较高，附近有银屏秀色、滨湖南苑等住宅小区，区域商住较繁华。

4、环境状况：
周边自然与人文环境一般。

5、外部配套设施状况：
基础配套：地块外基础配套已达到“六通一平”（通路、供水、排水、通电、通燃气、通讯及场地平整），基础设施完善。

公用服务设施：该区域周边有学校、医院等公用服务设施，公共服务设施完备。

生活服务设施：该区域周边有菜市场、银行等生活服务设施，生活服务设施齐全。

6、未来变化发展趋势：

估价对象位于巢湖市，该区域基础设施完善、公共服务设施完备，建有各档次生活住宅区，及大型购物、娱乐场所，随着经济的发展，该区域会发展为以居住、商业为主体的综合性质区域。估价对象为住宅用途，区域状况未来发展方向对估价对象形象有正向提升作用。

二、市场背景描述与分析

(一) 巢湖市经济运行情况

2021年全市地区生产总值(GDP)完成523.1亿元，增长9.1%，两年年均增长5.5%。其中第一产业增加值完成46.8亿元，增长5.8%，两年年均增长3.1%；第二产业增加值完成206.6亿元，增长16.4%，两年年均增长8.9%；第三产业增加值完成269.7亿元，增长4.9%，两年年均增长3.7%。

2021年，全市规模以上工业总产值增长25.8%；规模以上工业增加值增长19.1%；高新技术产业增加值增长105.1%，战略性新兴产业产值增长18.2%；全社会固定资产投资增长3.4%，其中：工业投资增长54.5%，技改投资增长31.8%；社会消费品零售总额完成21.4亿元，增长15.2%；一般公共预算收入25.5亿元，增长9.9%；工业用电量22.4亿