

致估价委托人函

巢湖市人民法院：

受贵方委托，我公司对邓兵、方媛媛位于巢湖市巢湖南路以东、裕溪路以南弘宇雍景湾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：邓兵、方媛媛位于巢湖市巢湖南路以东、裕溪路以南弘宇雍景湾的住宅用房房地产，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：88.33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 ²)	层次/层数	权属证书号	备注
1	邓兵、方媛媛	巢湖南路以东、裕溪路以南弘宇雍景湾17幢2302室	住宅	钢混结构	88.33	23/27	巢湖市房权证巢湖市字第256339号、巢湖市房权证巢湖市字第256340号	共同共有
合计					88.33			

3. 价值时点：2022年4月18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四月十八日的房地产市场价格为单价9364元/平方米，总价¥82.71万元（大写：人民币捌拾贰万柒仟壹佰整）。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 ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	巢湖市巢湖南路以东、裕溪路以南弘宇雍景湾17幢2302室住宅房地产	88.33	9364	82.71
合计		88.33		82.71

特别提示：

1. 报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是结合“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！

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：安徽省巢湖市健康东路

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：邓兵、方媛媛共同共有的位于巢湖市巢湖南路以东、裕溪路以南弘宇雍景湾 17 幢 2302 室住宅用房房地产。
2. 坐落：巢湖南路以东、裕溪路以南弘宇雍景湾 17 幢 2302 室。
3. 规模：88.33 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，权属清楚，权利人为邓兵、方媛媛。

(三) 土地基本状况

1. 四至：东临内部道路，南临裕溪河，西临巢湖南路，北临裕溪路。
2. 形状：形状较规则。
3. 土地使用期限：终止日期为 2081 年 1 月 18 日，土地剩余使用年限约 58.75 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

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

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：邓兵、方媛媛共同共有的位于巢湖市巢湖南路以东、裕溪路以南弘宇雍景湾17幢2302室的住宅用地。

(2) 四至：东临内部道路，南临裕溪河，西临巢湖南路，北临裕溪路。

(3) 面积：共用宗地33591平方米。

(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 ²)	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
巢湖南路以东、裕溪路以南弘宇雍景湾	88.33	住宅	23/27	钢混结构	水电通讯设施齐全，有消防系统	未进入室内，设定中档装修	3.0	各功能空间布局合理	2015	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》。

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 ²)
1	/	邓兵、方媛媛	巢湖南路以东、裕溪路以南弘宇雍景湾17幢2302室	国有出让	住宅	2081/1/18	共有宗地面积33591

(3) 他项权设立情况：设立抵押等他项权利。

- (4) 土地使用管制：无。
- (5) 其他特殊情况：至价值时点已被法院查封。
- (6) 分析评价：估价对象土地产权清晰，设立抵押等他项权利，因司法拍卖评估价值不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿款，故不考虑对估价对象房屋价值影响。

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 ²)	建成年代 (年)	共有情况
1	巢湖市房权证巢湖市字第 256339 号、巢湖市房权证巢湖市字第 256340 号	邓兵、方媛媛	巢湖南路以东、裕溪路以南弘宇雍景湾 17 幢 2302 室	住宅	钢筋混凝土	23/27	88.33	2015	共有

- (2) 他项权设立情况：设立抵押等他项权利。
- (3) 出租或者占用情况：空置。
- (4) 其他特殊情况：至价值时点已被法院查封。
- (5) 分析评价：估价对象建筑物产权清晰，设立抵押等他项权利，因司法拍卖评估价值不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿款，故不考虑对估价对象房屋价值影响。

(三) 区位状况描述与分析

1. 位置状况描述与分析

- (1) 坐落：巢湖市巢湖南路以东、裕溪路以南弘宇雍景湾 17 幢 2302 室。
- (2) 方位：位于巢湖南路与裕溪路交叉口。
- (3) 与重要场所（设施）的距离：距安德利购物中心约 2 公里、距巢湖市人民法院约 6 公里、距巢湖站约 5.5 公里、距城南小学约 1 公里。
- (4) 临街（路）状况：裕溪路、巢湖南路。
- (5) 朝向：南北通透。
- (6) 楼层：总楼层 27 层，估价对象所在层为 23 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：周边有巢湖南路、裕溪路等，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：无交通管制。
- (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，

《现场勘查记录表》

估价人员现场勘察表

委托方	巢湖市人民政府			联系人及电话	
产权证号 和产权人	产权证号: 30202 巢湖市和沈巢湖市第256239号 巢湖市和沈巢湖市第256240号				
座落	镜湖区 17# 2202				
所属学区	七中				
区域状况	交通状况	无车行道, 巢湖路, 裕安路			
	周边主要住宅小区	原胡高小区			
	是否有景观等特殊因素	湖景			
	生活便利度及配套	超市等			
实物状况	所在楼层/总层数	23/27	建筑面积	88.33 88.33 m ²	
	层高	3.0	小区档次、规模及内部环境	一般	
	建成年代	2015	用途	住宅	
	户型	三房	阁楼、跃层和车位等情况	无	
	其他		朝向、采光	南向	
权益状况	租约状况	空置			
	其他他项权利状况	一般抵押			
	土地使用权类型	出让			
	土地剩余年期	56.75			
装修	毛坯房 未入住 内部设施完好, 需简单装修				
其他情况					
备注					

陪同勘察人员:

仲高

估价人员:

王军
王军

日期:

4.18

《巢湖市不动产登记信息查询记录》复印件

查档证明

业务编号	2149846			业务类别	查封登记-新建-司法查封		
产权来源	买卖			产别			
房屋自然状况							
房屋坐落	巢湖市巢湖南路以东、裕溪路以南弘宇淮景湾17幢2302室			丘地号		是否抵押	是否限制
幢号	所在层	单元	室号/部位	建筑面积	用途	是	是
17幢	23	A	2302室	85.21	住宅		
所在宗地面积(平方米)	宗地权利性质			土地权利终止日期	城镇住宅用地:2081-01-18		
33591	出让			土地权利起始日期	城镇住宅用地:		
房屋权利状况							
共有情况	共同共有			产权取得时间	2014-07-15	注销日期	
所有权人	权证号			证件类型	证件号码		共有份额
邓兵	巢湖市房权证巢湖市字第256339号			居民身份证	342601198203027111		共同共有
方媛媛	巢湖市房权证巢湖市字第256340号			居民身份证	342623198504292523		共同共有
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
四川锦程消费金融有限责任公司	邓兵,方媛媛	皖(2019)巢湖抵4-不动产证明第3307708号	2019-09-10	2019-09-02	2021-09-02	100000	最高额抵押
兴业银行股份有限公司合肥分行		巢房地他字第20143865号	2013-06-07	2013-06-07	2033-06-07	300000	一般抵押
申请执行法院	查封案文号	发文日期	查封期限		限制原因		
巢湖市人民法院	(2021)皖0181财保162号	2021-03-03	2021-03-03至2024-03-02				
巢湖市人民法院	(2021)皖0181民初6412号	2021-08-23	2021-08-23至2024-08-22				
备注							

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: 2021-12-10 09:00:53

操作员:
单位盖章:



扫描全能王