

### 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 126 号《巢湖市人民法院司法鉴定委托书》、《查档证明》、皖（2020）巢湖市不动产权第 5484701 号《不动产权证书》对位于巢湖市向阳苑 A 区 9 幢 1 单元 501 室住宅用途房地产于价值时点 2022 年 5 月 6 日的市场价格进行了客观、合理的评估与测算。

估价对象房地产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权或权益，坐落于巢湖市向阳苑 A 区 9 幢 1 单元 501 室，根据《查档证明》、皖（2020）巢湖市不动产权第 5484701 号《不动产权证书》可知，住宅建筑面积为 97.57 平方米，权利人为孙启敏，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 5 月 6 日的评估结果如下：

评估面积：97.57 平方米

评估单价：¥9086 元/平方米

(大写：人民币每平方米玖仟零捌拾陆元整)

评估总价：¥88.65 万元

(大写：人民币捌拾捌万陆仟伍佰元整)。

特别提示：本次评估总价值为 88.65 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 5 月 10 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、查封等因素，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)，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苑A区9幢1单元501室，住宅建筑面积为97.57平方米，证载用途为住宅，权利人为孙启敏，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	巢湖市向阳苑A区9幢1单元501室住宅用地		
土地使用权编号	无	土地使用权人	
四至	东边为东塘路，南边为党校路，西边为中共合肥市行政学院委员会，北边为天巢广场	使用权类型	出让
面积	共有宗地面积70903.3平方米	规划用途	住宅用地
形状	不规则多边形	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

名称	巢湖市向阳苑A区9幢1单元501室	建筑规模	97.57平方米
规划用途	住宅	层数	5/6
建筑结构	混合	层高(米)	约3米
装饰装修	外墙为涂料,内墙为乳胶漆,地面为地板砖、卧室地面为木地板,防盗门,铝合金窗,普通装修	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,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,空间布局较合理	建成时间	2009年
建筑功能	居住建筑	外观	外立面为涂料,整体为长方体,美观度一般,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75%

(五) 价值时点

2022年5月6日(因委托方提供的评估委托函上未注明价值时点,根据工作交接,与委托方沟通确认价值时点为完成实地查勘日2022年5月6日)。

(六) 价值类型

(一) 价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

(二) 价值定义

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,以公平交易的方式在价值时点自愿进行交易的金额。

(七) 估价原则


1、独立、客观、公正原则

所谓独立,一是要求房地产估价机构本身应当是一个不依赖于他人、不受他人束缚的独立机构;二是要求房地产估价机构和估价人员

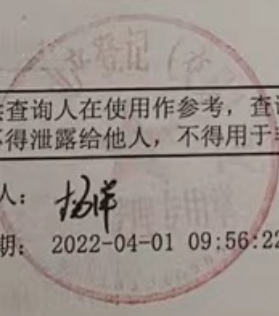
# 查档证明

业务编号	2115065			业务类别	所有权登记变更登记权利变更->权利变更		
产权来源	房改售房			产别			
<b>房屋自然状况</b>							
房屋坐落	巢湖市向阳苑A区A区9幢1单元501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
A区9幢	5	1单元	501室	97.57	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		
70903.3	出让		城镇住宅用地:2018-09-08		城镇住宅用地:2078-09-07		
<b>房屋权利状况</b>							
共有情况	单独所有			产权取得时间	2021-05-08	注销日期	
所有权人	权证号			证件类别	证件号码		共有份额
	皖(2020)巢湖市不动产权第5484701号			居民身份证			100%
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
		皖(2021)巢湖市不动产证明第00006246号	2021-05-08	2021-05-08	2021-08-08	600000.00	一般抵押
申请执行入	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	(2021)皖0181民初4926号		2021-06-22	2021-06-22	至2024-06-21		
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: 2022-04-01 09:56:22

操作员:  
 单位盖章:



房地产现场勘查记录表

房地产坐落		北京市海淀区 向阳苑 A区9号楼1单元501室			
楼层/总楼层	5/6	使用状况	<input type="radio"/> 自用 <input type="radio"/> 空置 <input type="radio"/> 出租	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	97.57
户型结构	3室2厅1卫1阳	朝向	<input type="radio"/> 东 <input type="radio"/> 南 <input type="radio"/> 西 <input type="radio"/> 北	维修保养	<input checked="" type="radio"/> 良好 <input type="radio"/> 一般 <input type="radio"/> 较差
通风采光	<input checked="" type="radio"/> 良好 <input type="radio"/> 一般 <input type="radio"/> 较差	公交线路:	9号线、9号线东延、9号线平谷线		建筑 结构
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	建筑 结构	2009 <input type="radio"/> 钢混 <input type="radio"/> 混合
四至	东: 东四环 南: 南四环 西: 中安公司行址前街 天幕广场				
小区内 配套	<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		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	
物业设 施及管 理	电梯	<input type="radio"/> 客梯 <input type="radio"/> 货梯 <input type="radio"/> 每层 <input type="radio"/> 户 <input type="radio"/> 无		通讯	<input checked="" type="radio"/> 电话 <input type="radio"/> 有线电视 <input type="radio"/> 网络 <input checked="" type="radio"/> 完好
	水电	<input type="radio"/> 明敷 <input checked="" 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 type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 无 <input type="radio"/> 完好
	消防	<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 type="radio"/> 完好 <input type="radio"/> 轻度磨损 <input type="radio"/> 一般磨损		物业管 理	<input type="radio"/> 有 <input type="radio"/> 无
装修档次	<input type="radio"/> 毛坯 <input type="radio"/> 简单 <input checked="" type="radio"/> 普通 <input type="radio"/> 精装 <input type="radio"/> 豪华		周边配套	<input type="radio"/> 商场 <input type="radio"/> 幼儿园 <input type="radio"/> 学校 <input checked="" type="radio"/> 医院 <input type="radio"/> 邮局 <input checked="" 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			使用状况	
地面	<input checked="" type="radio"/> 地板砖 <input type="radio"/> 木地板 <input type="radio"/> 地毯 <input type="radio"/> 毛坯			<input checked="" 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 checked="" type="radio"/> 乳胶漆 <input type="radio"/> 墙纸 <input type="radio"/> 毛坯			<input checked="" 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 type="radio"/> 毛坯			<input checked="" 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 type="radio"/> 塑钢窗 <input type="radio"/> 铝合金窗 <input type="radio"/> 卷闸 门			<input checked="" 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				
基础设施	<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	陪同人员签字: 王成		现场查勘人员签字		附子
	联系电话: 13605658032		查勘日期		2022.5.6

