

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龟山路与巢湖路交叉口湖畔名郡 33 幢一单元 303 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：位于巢湖市龟山路与巢湖路交叉口湖畔名郡 33 幢一单元 303 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(2018)巢湖市不动产权第 1915144 号、皖(2018)巢湖市不动产权第 1915145 号，建筑面积为 68.43 平方米，规划用途为住宅，房屋总层数 7 层，所在层为 3 层，房地产权利人为周玉琼、袁开军。土地分摊面积：10.53 平方米，土地证载用途：住宅。

价值时点：2022 年 7 月 19 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 19 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)
巢湖市龟山路与巢湖路交叉口湖畔名郡 33 幢一单元 303 室	住宅	3 层/7 层	68.43	10140	69.39
总价大写	陆拾玖万叁仟玖佰元整				

特别提示：

地址：安徽省合肥市庐阳区庐江路 124 号创元大厦六楼，电话：0551-62873102

1



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：邱法官

联系电话：13705652878

(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庐江路124号创元大厦六楼

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

位于巢湖市龟山路与巢湖路交叉口湖畔名郡33幢一单元303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68.43平方米,规划用途为住宅,房屋所有权人为周玉琼、袁开军。

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，分摊土地面积为10.53平方米。

②土地四至：东至巢湖路，南至山水华庭小区，西至篆池河路，北至龟山路。

③宗地形状：估价对象所占用的共用宗地形状为多边形。

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，地势较平整。

⑥土壤地基承载力：土壤地基承载力较好。

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：巢湖市龟山路与巢湖路交叉口湖畔名郡 33 幢一单元 303 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：巢湖市龟山路与巢湖路交叉口湖畔名郡 33 幢一单元 303 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 68.43 平方米。

⑤建成年代：建成于 2010 年。

⑥建筑结构及工程质量：建筑结构为钢筋混凝土结构，建筑物工程质量较好。

⑦户型及空间布局：估价对象为 2 室 1 厅 1 厨 1 卫，净高为 2.6 米。

⑧装饰装修：入户门为钢质防盗门；窗为铝合金窗；外墙面为涂料部分装饰墙砖；客厅：地面为普通地砖，内墙面为乳胶漆，天面为石膏板吊顶；卧室：门为木门，地面为木地板，墙面为乳胶漆，天面为乳胶漆；厨房：地面为地砖，墙面为墙砖，天面为铝扣板；卫生间：地面为地砖，墙面为墙砖，天面为铝扣板；阳台：地面为地砖，墙面为墙砖；室内水电均为暗敷。

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(2018)巢湖市不动产权第 1915144 号、皖(2018)巢湖市不动产权第 1915145 号		
房地产权属人		周玉琼、袁开军		
房屋情况	房屋坐落	巢湖市龟山路与巢湖路交叉口湖畔名郡 33 幢一单元 303 室		
	规划用途	住宅	实际用途	住宅
	房屋结构	钢筋混凝土结构	共有情况	共同共有
	总层数	7 层	所在层	3 层
	建成年代	2010 年		
	建筑面积(m ²)	68.43	套内建筑面积(m ²)	60.40



地况	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
	土地用途	城镇住宅用地	土地终止年限	2077年07月16日
	共有宗地面积(m ²)	125090	分摊土地面积(m ²)	10.53
	土地使用管制	无	其他特殊情况	无
记载	共有权人袁开军、周玉琼, 详见《不动产权证书》			
项利况	担保物权设立情况	根据委托方提供的资料, 估价对象已设定抵押登记, 《不动产登记证明》皖 2018 巢抵不动产证明第 0571692 号, 权利人: 中国邮政储蓄银行股份有限公司巢湖市支行。		
	租赁或占用情况	至价值时点, 估价对象空置。		

4、估价对象区位状况

(1) 位置状况

①坐落: 巢湖市龟山路与巢湖路交叉口湖畔名郡 33 幢一单元 303 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: 东至巢湖路, 南至山水华庭小区, 西至篆池河路, 北至龟山路。

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, 位置较好。

⑥楼层: 建筑物总楼层为 7 层, 估价对象所在楼层为 3 层。

⑦朝向: 南。

(2) 交通情况

①道路状况: 估价对象所在区域有巢湖路、龟山路等主次干道。

②交通工具及设施: 公交站有黎明社区、丁岗河公园、铸造厂立交桥, 公交线路为 9 路东环、9 路西环、巢湖 7 路、巢湖 13 路、巢湖 15 路、巢湖 2 路、巢湖 8 路; 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较齐全, 较完善。

②公共服务设施: 估价对象附近有万尚城时尚广场、丽景商业广场、美味源调味品冷冻商行; 友爱精品超市、安德利超市(城西店)、安德利超市(巢湖城北店); 中国建设银行(巢湖长江路支行)、中国建设银行 ATM(巢湖长江路支行)、巢湖农村商业银行 ATM; 安徽医科大学附属巢湖医院、半汤康复医院、世佳口腔医院; 巢湖市人民路小学(西校



查档证明

业务编号	1578489			业务类别	转移登记->存量房买卖(含抵押)		
产权来源	买卖			产别			
房屋自然状况							
房屋坐落	巢湖市龟山路与巢湖路交叉口湖畔名郡33幢一单元303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
33幢	3	一单元	303室	68.43	住宅	是	否
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		
125090	出让		城镇住宅用地:		城镇住宅用地:2077-07-16		
房屋权利状况							
共有情况	共同共有			产权取得时间	2018-01-11	注销日期	
所有权人		权证号		证件类别	证件号码		共有份额
袁开军		皖(2018)巢湖市不动产权第1915144号		居民身份证	342601197611124311		共同共有
周玉琼		皖(2018)巢湖市不动产权第1915145号		居民身份证	342601199011123322		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
中国邮政储蓄银行股份有限公司巢湖市支行	袁开军, 周玉琼	皖(2018)巢抵不动产证明第0571692号	2018-01-09	2018-01-09	2038-01-09	590000	一般抵押
杜有云	袁开军, 周玉琼	皖(2019)巢抵不动产证明第3304495号	2019-08-21	2019-08-20	2020-08-20	150000	一般抵押
申请执行入	查封来文字号		发文日期	查封期限		限制原因	
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



扫描全能王 创建

