

# 致估价委托人函

巢湖市人民法院：

我公司受贵方的委托，根据估价目的（为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据）的要求。按照《房地产估价规范》规定的技术标准和程序，在合理的假设下，采用了比较法和成本法，对估价对象【巢湖市名仕嘉苑 21 号楼一单元 601 室住宅，根据委托方及相关当事人提供的《不动产权证书》和《查档证明》，不动产权证号为：皖（2017）巢湖市不动产权第 1906913 号，权利人：汤杨磊，共有情况：单独所有，建筑面积：134.51m<sup>2</sup>，建筑结构：混合结构，所在层：6 层，总层数：6 层，建成年代：2009 年；土地权利性质：出让，土地用途：城镇住宅用地，共有宗地面积：73641 平方米，分摊土地使用权面积：28.93 平方米，土地使用期限：2076 年 1 月 20 日止。】在价值时点（二〇二二年七月二十日）时的真实、客观、合理的房地产市场价值进行了专业分析、测算和判断，最终估价结果总价为：人民币玖拾捌万贰仟壹佰玖拾贰元整（¥982192.元），单价：¥7302 元/m<sup>2</sup>。

特别提示：

- 1、本估价报告书共有四个部分，必须完整使用，不得拆解；
- 2、本估价结果是在第二部分“估价假设”前提下的结论；
- 3、本估价结果的使用必须在第二部分“估价报告使用的限制条件”下使用。

安徽建工房地产土地资产评估有限公司

法定代表人盖章：

二〇二二年七月二十七日



### 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  
联系电话：闻庆平（法官），13856525138

#### (二) 估价机构

名称：安徽建工房地产土地资产评估有限公司  
地址：安徽省合肥市高新区习友路 1689 号深港数字化产业园  
7 号楼 7A-3701 室  
法定代表人：张勇  
资质等级：一级  
证书编号：GA151001  
工商营业执照统一社会信用代码：913401007117944177  
联系电话：0551-65536558

#### (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

估价对象财产范围：包括房屋、分摊的土地使用权面积、室内装饰装修（不可移动部分）以及附着在该估价对象房地产上的水电、地下管道、花草树木等，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产的。

估价对象：巢湖市名仕嘉苑 21 号楼一单元 601 室住宅，根据委托方及相关当事人提供的《不动产权证书》和《查档证明》，不动产权证号为：皖（2017）巢湖市不动产权第 1906913 号，权利人：汤杨磊，共有情况：单独所有，建筑面积：134.51m<sup>2</sup>，建筑结构：混合结构，所在层：6 层，总层数：6 层，建成年代：2009 年。估价对象法定用途为住宅，实际用途为住宅，目前空置。



房屋状况：估价对象为混合结构。砖条基础---完好，砖墙承重---完好，空心砖墙体---完好；外装饰为涂料、墙面砖---完好；内装饰：墙面为涂料----完好，顶面为涂料----完好，地面为水泥地面----完好；门窗为防盗门、彩铝窗---完好，钢筋混凝土现浇屋面---未出现渗漏，完好，钢筋混凝土现浇楼地面---完好；上下管道畅通，层高：正常部分约 3 米、挑高部分约 6 米。估价对象的使用及维护状况较好。

#### 土地状况：

估价对象分摊占用的土地，其所有权归国家。土地权利性质：出让，土地用途：城镇住宅用地，共有宗地面积：73641 平方米，分摊土地使用权面积：28.93 平方米，土地使用期限：2076 年 1 月 20 日止

土地四至：东临四海花园、南临紫薇路、西临渡江路、北临半汤路；地块形状：多边形、形状较规则；土地开发程度：“六通”（通路、供水、排水、通电、通讯、通气）及场地平整。

#### (五) 价值时点

二〇二二年七月二十日，

本次估价是以注册房地产估价师现场勘查时间来确定估价时点的。

#### (六) 价值类型

##### 1、价值类型的名称

本次估价的价值类型为市场价值。

##### 2、价值定义

市场价值是在适当的市场条件下，自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行公平交易的价值估计数额。

##### 3、价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括在基础设施“六通一平”和国有出让城镇住宅用地土地使用权及最





附 记

业务编号:1540749  
房屋编号:345155

( 2017 ) 巢湖市 不动产权第 1906913 号

权利人	汤杨磊
共有情况	单独所有
坐落	巢湖市名仕嘉苑21号楼一单元601室
不动产单元号	340181 004011 GB00168 F00210009
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/存量房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	共有宗地面积73641平方米/房屋建筑面积134.51平方米
使用期限	2076年01月20日止
权利其他状况	分摊土地使用权: 28.93平方米 专有建筑面积: 122.37平方米, 分摊建筑面积: 12.14平方米 房屋结构: 混合结构 房屋总层数: 6层, 所在层数: 6层




# 查档证明

业务编号	1540749			业务类别	转移登记->存量房买卖(含抵押)		
产权来源	买卖			产别			
<b>房屋自然状况</b>							
房屋坐落	巢湖市名仕嘉苑21号楼一单元601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
21号楼	6	一单元	601室	134.51	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		
73641	出让		城镇住宅用地:		城镇住宅用地:2076-01-20		
<b>房屋权利状况</b>							
共有情况	单独所有			产权取得时间	2017-08-22	注销日期	
所有权人	权证号			证件类别	证件号码		共有份额
汤杨磊	皖(2017)巢湖市不动产权第1906913号			居民身份证	342601199103238039		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
中国邮政储蓄银行股份有限公司巢湖市支行	汤杨磊	皖(2017)巢抵不动产证明第0563624号	2017-08-21	2017-08-20	2047-08-20	685000	一般抵押
申请执行	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: 2022-07-05 15:19:15



 扫描全能王 创建

