

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 324 号《巢湖市人民法院司法鉴定委托书》、《查档证明》对位于巢湖市向阳路与团结路交叉口东北侧区建设局 5 号楼 202 室住宅用途房地产于价值时点 2022 年 8 月 22 日的市场价格进行了客观、合理的评估与测算。

估价对象为价值时点状态下建筑物、分摊的土地使用权（设定划拨），不包括装饰装修、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，坐落于巢湖市向阳路与团结路交叉口东北侧区建设局 5 号楼 202 室，根据《查档证明》可知，住宅建筑面积为 94.11 平方米，权利人为夏清梅，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 8 月 22 日的评估结果如下：

评估面积：94.11 平方米

评估单价：¥7044 元/平方米

（大写：人民币每平方米柒仟零肆拾肆元整）

评估总价：¥66.29 万元

（大写：人民币陆拾陆万贰仟玖佰元整）。

特别提示：本次评估总价值为 66.29 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



估价结果报告

(一) 估价委托人

- 1、委托单位：巢湖市人民法院
- 2、单位地址：安徽省合肥市巢湖市健康东路辅路

(二) 房地产估价机构

- 1、房地产估价机构名称

安徽中安房地产评估咨询有限公司

- 2、房地产估价机构地址

安徽省合肥市经济技术开发区合安路东繁华世家雅景苑1号联排别墅

法定代表人

常忠文

- 4、营业执照统一社会信用代码

91340100725542026Y

- 5、中华人民共和国房地产估价机构备案证书

备案等级：一级

证书编号：GA221803

有效期限：2025年6月2日

- 6、联系人

鲍友华

- 7、联系电话

0551-62659000 62656111

(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

(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、分摊的土地使用权（设定划拨），不包括装饰装修、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路与团结路交叉口东北侧区建设局5号楼202室，住宅建筑面积为94.11平方米，房屋总层数为6层，估价对象位于第2层，证载用途为住宅，权利人为夏清梅，单独所有，权利证号：房地权巢湖字第021199号，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	巢湖市向阳路与团结路交叉口东北侧区建设局5号楼202室住宅用地		
土地使用权编号	无	土地使用权人	夏清梅
四至	东边为东方新世界A5幢，南边为团结路，西边为向阳路，北边为支路	使用权类型	设定划拨
面积	未记载	规划用途	住宅用地
形状	规则四边形	地势地形	平坦，起伏<1米
土地使用年期	《城市房地产管理法》第23条规定：“土地使用权划拨，是指县级以上人民政府依法批准，在土地使用者缴纳补偿、安置等费用后将该幅土地交付其使用，或者将土地使用权无偿交付给土地使用者使用的行为。依照本法规定以划拨方式取得土地使用权的，除法律、行政法规另有规定外，没有使用期限的限制。”估价对象土地设定为划拨用地，土地无使用年期限限制。		
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	巢湖市向阳路与团结路交叉口东北侧区建设局5号楼202室	建筑规模	94.11平方米
规划用途	住宅	层数	2/6
建筑结构	混合结构	层高(米)	设定3米
装饰装修	设定毛坯	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	设定空间布局较合理	建成时间	2000年
建筑功能	居住建筑	外观	外墙为涂料,整体为长方体,美观度一般,与周边建筑和谐度较低
使用及维护状况	估价对象建筑物目前处于自用状态,实际用途为住宅。	完损状况	维护状况较好,为基本完好房,成新率约70%

(五) 价值时点

2022年8月22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8月22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



查档证明

业务编号	1291309			业务类别	存量房录入->二手房录入	
产权来源	买卖			产别		
房屋自然状况						
房屋坐落	巢湖市向阳路与团结路交叉口东北侧区建设局5号楼202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
5号楼	2	无	202室	94.11	住宅	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	
房屋权利状况						
共有情况	单独所有			产权取得时间	2015-08-18	注销日期
所有权人		权证号		证件类型	证件号码	
夏清梅		C021199		居民身份证	342601750101472	
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)
吴本贵	夏清梅	皖(2017)巢抵不动 产证明第 0558635号	2017-06-16	2017-06-16	2018-06-15	500000
申请执行人	查封来文字号		发文日期	查封期限		限制期
巢湖市人民法院	(2018)皖0181执1161号		2019-05-06	2019-05-06至2022-05-05		
巢湖市人民法院	(2019)皖0181执2784号		2019-12-27	2019-12-27至2022-12-26		
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、商业秘密等义务，不得泄露给他人，不得用于非法用途。

查阅人: 

查阅日期: 2022-06-02 15:31:09



房地产权利人		夏清梅					
身份证号码 (单位代码)		342601750101472		国籍 (注册地)		中国	
房地坐落		光明行政村区建设局5号楼202室					
丘(地)号				房屋产别		私产	
共有权人		等0人					
共有权证号		从 至					
土地 地 状 况	土地权属性质				土地使用权类型		
	土地等级				用途		
	使用期限				至		
	总面积 (平方米)				房屋占地面积 (平方米)		
房 屋 状	幢号	房号	结构	房屋总 层数	所 在 层 数	建筑面 积 (平方米)	设 计 用 途
		202	混合	6	2	94.11	住宅

