



致估价委托人函

巢湖市人民法院：

受贵方委托，本估价机构委派注册房地产估价师宋忠皖（注册号：3420170028）、尹鹏飞（注册号：3420210005）对估价对象进行了估价，有关内容报告如下。

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：巢湖市金巢大道与金湖大道交叉口东北侧绿源聚龙湾 19 幢 1 单元 602 室住宅房地产，财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，依据估价委托人提供的《房地产权证》、《查档证明》及《国有土地使用权证》房地产权证号：房地权证字第 136712 号，房地产权利人：安徽绿源置业发展有限公司，规划用途：住宅，总层数：7 层，所在层：6-7 层，房屋结构：钢混，建成年份：2012 年，建筑面积：174.15 平方米（6 层建筑面积为 133.63 平方米，7 层建筑面积为 40.52 平方米），土地使用权类型：出让。

价值时点：2022 年 6 月 28 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法和收益法。

估价结果：估价对象市场价值：总价为 117.87 万元（大写：壹佰壹拾柒万捌仟柒佰元整），房地产单价为：六层 7463（元/平方米），七层 4478（元/平方米），（币种：人民币）。

特别提示：（1）估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权。（2）估价结果没有扣除交易过程发生的处置费用和税金。（3）本估价结果不应作为价格实现的保证。（4）本报告使用期限为自 2022 年 7 月 15 日起至 2023 年 7 月 14 日。

(注册房地产估价师)法定代表人：
安徽建英房地产土地资产评估有限公司
二〇二二年七月十五日

地址：安徽省合肥市政务区怀宁路 1828 号
总商会大厦 1202、1204 室
Tel: 0551-63541513 13905510245

安徽建英房地产土地资产评估有限公司



扫描全能王 创建



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：邱昌霞
联系电话：13705652878

(二) 估价机构

机构名称：安徽建英房地产土地资产评估有限公司
法定代表人：黄显珊
住所：安徽省合肥政务区怀宁路1828号总商会大厦1202、1204室
备案等级：一级 证书编号：GA141001
统一社会信用代码：91340100771138315N
有效期限：2020年6月28日至2023年6月27日

(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. 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（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2. 估价对象基本状况

巢湖市金巢大道与金湖大道交叉口东北侧绿源聚龙湾19幢1单元602室住宅房地产，依据估价委托人提供的《房地产权证》、《查档证明》及《国有土地使用权证》房地产权证号：房地权证字第136712号，房地产权利人：安徽绿源置业发展有限公司，规划用途：住宅，总层数：7层，所在层：6-7层，房屋结构：钢混，建成年份：2012年，建筑面积：174.15平方米（6层建筑面积为133.63平方米，7层建筑面积为40.52平方米），土地使用权类型：出让。

3. 土地基本状况

(1) 小区四至：东临金湖大道，南临金巢大道，西近紫薇路，北近支





路。

(2) 形状：较规则多边形。

(3) 开发程度：2012 年已开发建设完成。

(4) 土地使用权类型及土地使用期限：由于估价对象未单独办理《国有土地使用权证》，依据当事人提供的小区整体《国有土地使用权证》并结合估价对象状况，确定估价对象所占土地用途为居住用地，使用权类型为出让，终止日期为 2080 年 1 月 12 日，于价值时点土地使用权剩余年限为 57.55 年。

表 1 权属登记摘录表

估价对象	巢湖市金巢大道与金湖大道交叉口东北侧绿源聚龙湾 19 幢 1 单元 602 室住宅房地产			
权利人	安徽绿源置业发展有限公司	共有情况	单独所有	
坐落	巢湖市金巢大道与金湖大道交叉口东北侧绿源聚龙湾 19 幢 1 单元 602 室			
不动产证书号	房地权证字第 136712 号			
房屋状况	规划用途	住宅	建筑面积 (m ²)	174.15 平方米 (6 层建筑面积为 133.63 平方米，7 层建筑面积为 40.52 平方米)
	室号	602	所在层/总层数	6-7 层/7 层
	结构	钢混	竣工日期	2012
宗地情况	使用权面积	94101.57	分摊面积	未载明
	宗地性质	出让		
	宗地用途	居住	土地使用期限	2080 年 1 月 12 日

4. 估价对象房屋基本状况

(1) 建筑结构：钢混结构。

(2) 设备设施：多层住宅，一单元两户，一部电梯，一组楼梯，基础设施配套较完备（通路、供电、供水、排水、通讯、燃气），水、电、消防等设施齐全。





(3) 装饰装修：估价对象整栋建筑物外墙为涂料，彩钢窗，入户门为防盗门，室内为毛坯。

(4) 新旧程度：估价对象建成于 2012 年，建筑物的经济耐用年限为 60 年，价值时点建筑物剩余经济耐用年限为 50 年；土地剩余年限为 57.55 年，土地剩余年限长于建筑物剩余经济耐用年限，采用直线法测算其成新率为 83.33%。

(5) 使用及维护情况：价值时点估价对象实际空置，维护较好，现正常使用，为完好房。

(6) 外观：建筑物外观较好。

(7) 建筑面积：174.15 平方米（6 层建筑面积为 133.63 平方米，7 层建筑面积为 40.52 平方米）。

(8) 户型：6 层：三室两厅一厨两卫两阳台；7 层无法进入，户型不详。

(9) 层高：层高为 2.9 米。

(10) 楼幢位置：位于小区内部，不临道路，楼幢位置较好。

(11) 朝向：整幢建筑物为条形建筑，南北朝向，估价对象为南北朝向边户型（南北通透）。

(12) 总楼层及层次：楼宇总层数：7 层，估价对象所在层数为第 6-7 层。

（五）价值时点

根据本次估价的估价目的并结合估价委托人要求，确定本次估价的價值时点为查勘现场的日期，即 2022 年 6 月 28 日。

（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

市场价值为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，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

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建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、





附件 5 估价委托人提供的估价对象权属资料 (复印件)


1. 《房地产权证》

房地产权证 字第 136712 号

房地产权利人	安徽绿源置业发展有限公司				
共有情况	单独所有				
房地坐落	巢湖市金集大道与金湖大道交叉口东北侧绿源·龙湾19幢1单元602室				
登记时间	2012年03月13日				
房屋性质	住宅				
规划用途	住宅				
房屋状况	总层数	房屋结构	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	7	钢筋混凝土	174.15	155.53	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限		至 止
			2010-02-02		2080-01-12

附 记

业务编号: 1023624
房屋编号: 192643
产别: 股份制企业房产






独立 客观 公正 严谨 团结
诚信 创新 专业 权威 高效

2. 《查档证明》

查档证明							
业务编号	1023621			业务类别	初始登记->开发企业新建房		
产权来源	新建			产 别	股份制企业房产		
房屋自然状况							
房屋坐落	巢湖市金巢大道与金湖大道交叉口东北侧绿源聚龙湾19幢1单元602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
19幢	6-7	1单元	602室	174.15	住宅	否	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	2012-08-21	注销日期	
所有权人		权证号		证件类型	证件号码		共有份额
安徽绿源置业发展有限公司		巢湖市房权证字第136712号		组织机构代码证	67264759-5		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	抵押情况
申请执行入	查封来文字号		发文日期	查封期限		限制原因	
长沙市望城区 人民法院	(2013)望民初字第665-2号		2013-05-17	2013-05-17至2015-05-16			
长沙市望城区 人民法院	(2014)望执字第461号		2016-03-01	2016-03-01至2019-02-28			
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:

操作员:

查阅日期: 2021-03-05 15:18:46

单位盖章:



扫描全能王 创建

巢 国用 (2010) 第 00187 号

土地使用权人	安徽绿源置业发展有限公司		
座 落	金巢大道与金湖大道交叉口东北侧		
地 号		图 号	
地类 (用途)	商业及居住	取得价格	
使用权类型	出 让	终止日期	商业2050年1月12日 居住2080年1月12日
使用权面积	94101.57 M ²	其 中	独用面积 M ²
			分摊面积 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

