

## 关于无锡市裕沁湖畔庭 92-901 附属车位市场价值的咨询意见函

苏同方【2022】(锡房)(咨)字第 0059 号

### 无锡市梁溪区人民法院：

因贵院审理宁波银行股份有限公司无锡分行与余红金融借款合同纠纷一案，我司受托对余红名下无锡市裕沁湖畔庭 92-901 附属车位市场价值进行评估。

依据委托方提供的《无锡市不动产（房屋）登记簿证明》，咨询对象为无锡市裕沁湖畔庭 92-901 附属车位，车库位坐落为无锡市裕沁湖畔庭地下室二-291，登记使用面积为 11.59m<sup>2</sup>，登记状况如下：

### 登记状况一览表

权利人：余红 20190266808						
不动产坐落：裕沁湖畔庭 92-901						
产别：私产				发证日期：2019 年 9 月 17 日		
<b>房产</b>						
幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	规划用途
--	901	钢筋混凝土结构	13	9	141.32	成套住宅
<b>土地</b>						
权利类型	权利类型	分摊土地面积	土地使用期限		土地用途	
国有	出让	12.6	2082-08-13		城镇住宅用地	
其他有效权利状况						

权利人	权利种类	债权数额	债权期限
宁波银行股份有限公司无锡分行	最高额抵押	3429700	2019年10月21日起至2029年10月21日止
<b>不动产有效限制情况</b>			
来文单位	来文编号	收文日期	限制内容
常州市新北区人民法院	2020苏0411民初6063号	2020-11-10	查封
无锡市梁溪区人民法院	2021苏0213民初10066号	2021-10-13	轮候查封
<b>附记</b>			
车库位坐落：裕沁湖畔庭地下室二-291			
车库位使用面积：11.59m <sup>2</sup>			

咨询对象所在小区位于无锡市新吴区慧湖路与菱湖大道交汇处西南侧，周边配套较齐全，交通较便利。我司估价师于2022年9月19日对咨询对象进行现场查勘，现场状况如下：

咨询对象位于一幢总层数十三层钢混结构建筑的负一层，车位号为C09，水泥地面。

本次估价，估价师依据相关资料，通过调查走访，结合估价经验，给出咨询意见，在价值时点2022年9月19日（实地踏勘日），咨询对象车库位平均价值约为9万元。

**备注:**

1、注册房地产估价师于二〇二二年九月十九日对咨询对象进行了实地查勘，具体位置由估价委托人及相关当事人领勘确定，注册房地产估价师对咨询对象的实地查勘仅限于咨询对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对咨询对象做建筑物基础、结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

2、房地产成交价格受买卖双方心理预期以及其他因素影响，另外买卖双方人员的谈判能力也会影响到成交价格。本次是根据目前该小区同类型车库位市场价格水平，评估咨询对象的正常成交价格水平，实际成交价格有可能高于或低于评估价值。

3、本次咨询评估未考虑咨询对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括空置损失、停车费、税收、管理费、水电气费等及其滞纳金。

4、本次评估中市场价值受价值时点限制，仅为咨询对象在价值时点的房地产市场价格，本估价结果不应被认为是对咨询对象可实现价格的保证。

江苏同方房地产资产评估规划勘测有限公司

2022年9月30日

### 位置示意图



现场照片



咨询对象



咨询对象

无锡新同才



TF