

第一部分 致估价委托人函

巢湖市人民法院：

受贵方的委托，我公司对贵院“委托评估函编号：（2022）皖0181法鉴字309号”案件中位于合肥市巢湖市龟山路北侧天瑞凤鸣花园23幢3单元502室住宅用房房地产于价值时点2022年08月16日进行了评估与测算。现将估价报告摘要如下：

- 1、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。
- 2、价值类型：为估价对象房地产的市场价值。
- 3、价值时点：2022年08月16日。
- 4、估价方法：比较法和收益法。
- 5、估价对象：详见估价对象一览表。

估价对象一览表

| | | | | | |
|----------|--|------|---------------------------------|---------|----|
| 名称 | 合肥市巢湖市龟山路北侧天瑞凤鸣花园23幢3单元502室住宅用房 | | | | |
| 坐落 | 合肥市巢湖市龟山路北侧天瑞凤鸣花园23幢3单元502室 | | | | |
| 产权方 | 季树森、陈萍 | 权证号 | 皖(2017)巢湖市不动产权第0495801、0495802号 | 规划用途 | 住宅 |
| 产权登记建筑面积 | 119.62平方米 | 结构 | 钢混 | 使用现状 | 自用 |
| 所在层/总楼层 | 5/6 | 坐落 | 龟山路与长江西路交口 | 土地使用权类型 | 出让 |
| 规模 | 适中 | 建成年代 | 建成于2013年 | 他项权利状况 | 存在 |
| 坐落范围 | 东至：长江西路，西至：湖光路，南至：龟山路，北至：长江西路 | | | | |
| 财产范围 | 包括建筑物（含室内二次装修）、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、特许经营权及家电家具等可移动财产或权益。 | | | | |
| 特殊情况 | 共同共有 | | | | |

6、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点（2022年08月16日）的估价结果见下表：

估价结果汇总表



(货币种类：人民币)

| 估价方法 | | 比较法 | 收益法 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------------|-------|
| 相关结果 | | | |
| 测算结果 | 单价 (元/m ²) | 11817 | 11219 |
| 合肥市巢湖市龟山路北侧天瑞凤鸣花园 23 幢 3 单元 502 室住宅用房 | 评估总价 (元) | 1377783 元 (大写：壹佰叁拾柒万柒仟柒佰捌拾叁元整) | |
| | 评估单价 (元/m ²) | 11518 | |

7、特别提示：

7.1、上述估价结果不包含该房地产的水电暖气费、物业管理费、司法诉讼费用、拍卖佣金、交易税费、及其他应付费用等。

7.2、估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他优先受偿权。

7.3、本函为估价报告的摘要，与估价报告全文是一个有机整体，报告使用方应完整阅读、正确理解、规范使用本报告。

7.4、本函及本报告的专业意见受本报告载明的估价目的、估价对象状况、价值时点、价值类型、假设与限制条件的制约。当估价目的、估价对象状况、价值时点、价值类型、假设与限制条件与本报告载明的不一致，不能使用本报告的专业意见，否则法律后果自负。

7.5、本估价报告应用有效期自报告出具之日起壹年内有效。

7.6、自价值时点后，估价报告有效期内，如估价对象状况发生变化。估价对象类似房地产的市场状况发生较大幅度变化，不能直接使用本报告专业意见，应提请估价机构对本报告做相应调整或重新出具报告。

合肥市房地产土地评估事务所有限公司



二〇二二年九月十三日



第四部分 房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托人名称：巢湖市人民法院

委托人地址：安徽省合肥市巢湖市健康东路辅路

联系人：张法官

联系电话：18226136136

二、房地产估价机构

单位名称：合肥市房地产土地评估事务所有限公司

单位资质：国家一级房地产估价机构资格

地址：合肥市宿州路238号房地产大厦B座七楼

法人代表：王定保

资质编号：GA171002

有效期限：2020年11月23日至2023年11月26日

联系电话：0551-62629350

三、估价目的

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

估价对象为合肥市巢湖市龟山路北侧天瑞凤鸣花园23幢3单元502室住宅用房房地产。

（一）估价对象基本状况：

估价对象一览表

| | | | | | |
|----------|---------------------------------|-----|---------------------------------|---------|----|
| 名称 | 合肥市巢湖市龟山路北侧天瑞凤鸣花园23幢3单元502室住宅用房 | | | | |
| 坐落 | 合肥市巢湖市龟山路北侧天瑞凤鸣花园23幢3单元502室 | | | | |
| 产权方 | 季树森、陈萍 | 权证号 | 皖(2017)巢湖市不动产权第0495801、0495802号 | 规划用途 | 住宅 |
| 产权登记建筑面积 | 119.62平方米 | 结构 | 钢混 | 使用现状 | 自用 |
| 所在层/总楼层 | 5/6 | 坐落 | 龟山路与长江西路交口 | 土地使用权类型 | 出让 |
| 规模 | 适中 | 建成年 | 建成于2013年 | 他项权利 | 存在 |



| | | |
|------|--|----|
| | 代 | 状况 |
| 坐落范围 | 东至：长江西路，西至：湖光路，南至：龟山路，北至：长江西路 | |
| 财产范围 | 包括建筑物（含室内二次装修）、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、特许经营权及家电家具等可移动财产或权益。 | |
| 特殊情况 | 共同共有 | |

(二) 土地基本状况:

| | | | |
|--------|--|----------|-----------------|
| 名称 | 合肥市巢湖市龟山路北侧天瑞凤鸣花园 23 幢 3 单元 502 室住宅用房房地产 | 土地面积 | 建筑物所分摊的土地面积 |
| 土地形状 | 地块近长方形，易于开发 | 环境、景观 | 周边环境、景观良好，有利于居住 |
| 土地用途 | 城镇住宅用地 | 基础设施完备程度 | 六通 |
| 地势 | 地势平坦，无起伏 | 地质 | 地块承载力一般 |
| 土地平整程度 | 估价对象所在的地块土地平整，易于开发 | | |
| 水文状况 | 地表排雨水状况良好，一般无地表积水现象 | | |
| 规划条件 | 估价对象所在的地块规划为居住功能，周边无不利的规划限制 | | |
| 土地开发程度 | 估价对象所在的地块已完成开发。 | | |
| 土地利用现状 | 估价对象所在的地块的利用现状为多幢住宅，沿街有少量商业设施 | | |
| 权属状况 | 土地所有权为国家所有，土地使用权性质为出让，土地使用权为产权方所有。 | | |
| 四至 | 东至：长江西路，西至：湖光路，南至：龟山路，北至：长江西路 | | |
| 土地使用期限 | 证载土地使用期限终止日期为 2078 年 01 月 07 日，则自价值时点土地剩余使用年限为 56 年。 | | |

(三) 建筑物基本状况:

| | | | |
|------|--|--------|-----------------------------------|
| 名称 | 合肥市巢湖市龟山路北侧天瑞凤鸣花园 23 幢 3 单元 502 室住宅用房房地产 | 权证号 | 皖(2017)巢湖市不动产权第 0495801、0495802 号 |
| 所有权人 | 季树森、陈萍 | 建筑面积 | 119.62 平方米 |
| 规划用途 | 住宅 | 层数/总层数 | 5/6 |
| 建筑结构 | 钢混结构 | 层高 | 约 2.8 米 |
| 平面布置 | 合理 | 工程质量 | 良好 |
| 设施设备 | 估价对象的供水、供电、通讯、卫生、照明等系统和设备配置齐全 | | |
| 装饰装修 | 估价对象外立面为涂料，入室防盗门，彩钢窗，入室客餐厅地面地砖，石 | | |



| | | | |
|------------|---|------|--------|
| | 膏板吊顶，墙面涂料；卧室地面木地板，包木门，墙面涂料；卫生间地面为地板砖，内墙为墙砖，塑扣板吊顶，厨房安装有整体橱柜；室内木质楼梯，有扶手。 | | |
| 空间布局 | 估价对象为住宅用房，总层数六层，估价对象位于五层至六层，六层为阁楼，室内有卧室、客厅、厨房、卫生间，整体现状自用，布局较合理，空间利用率较高。 | | |
| 建成时间 | 建成于 2013 年 | 完损状况 | 完整，无破损 |
| 使用及维护状况 | 估价对象建筑物整体做住宅，用途为居住。内部设施设备齐全。外部设施设备较齐全，外部维护保养情况良好。 | | |
| 公共配套设施完备程度 | 小区公用道路、公交站场、环卫设施、各类公用管线；教育、医疗卫生、文化体育、商业服务、行政管理和社区服务和绿地等设施齐备。 | | |

(四) 估价对象的权益状况:

| | | | |
|---------------|--|----------|-----------------------------------|
| 名称 | 合肥市巢湖市龟山路北侧天瑞凤鸣花园 23 幢 3 单元 502 室住宅用房房地产 | 权证号 | 皖(2017)巢湖市不动产权第 0495801、0495802 号 |
| 所有权人 | 季树森、陈萍 | 土地所有权 | 国有 |
| 土地使用管制 | 城镇住宅用地，无其他管制 | 土地权利性质 | 出让 |
| 规划用途 | 住宅 | 权属清晰情况 | 清晰 |
| 共有情况 | 共同共有 | 拖欠税费情况 | 无(设定) |
| 他项权利设立情况 | 存在 | 担保物权设立情况 | 无 |
| 租赁或占用情况 | 自用 | 法定优先收偿款 | 无 |
| 建筑物和土地的其他特殊情况 | 估价对象于价值时点存在司法限制 | | |

五、价值时点

2022 年 08 月 16 日(为现场查勘之日)

六、价值类型

本次评估的价值类型是估价对象在价值时点的市场价值。

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。

价值内涵：为估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包含建筑物(含室内二次装修)、分摊的土地使用权(含土地出让金)及公共





估价结果汇总表

(货币种类：人民币)

| 估价方法 | | 比较法 | 收益法 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------------|-------|
| 相关结果 | | | |
| 测算结果 | 单价 (元/m ²) | 11817 | 11219 |
| 合肥市巢湖市龟山路北侧天瑞凤鸣花园 23 幢 3 单元 502 室住宅用房 | 评估总价 (元) | 1377783 元 (大写：壹佰叁拾柒万柒仟柒佰捌拾叁元整) | |
| | 评估单价 (元/m ²) | 11518 | |

估价结果的价值内涵为估价对象在价值时点,满足本次估价假设和限制条件下包含房屋所有权(含室内二次装修)、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、特许经营权及家电家具等可移动财产或权益;付款方式是一次性付清房价款;房屋面积内涵是建筑面积,开发程度为现房,具备“六通”;没有扣除预期实现交易的费用和税金等。

十一、注册房地产估价师:

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|--|---------------|
| 黄丁亮 | 3420140036 |  | 2022 年 09 月 1 |
| 胡汝香 | 3420090010 |  | 2022 年 09 月 1 |

十二、实地查勘期

房地产估价人员完成实地查勘期为 2022 年 08 月 16 日-2022 年 08 月 16 日

十三、估价作业期

2022 年 08 月 09 日-2022 年 09 月 13 日

十四、估价报告应用的有效期



查档证明

| | | | | | | | |
|-------------------|-----|--------------------------|-------|--------------------------|------|-----------------------|------|
| 业务编号 | | 1455590 | | 业务类别 | | 转移登记->购买新建商品房 | |
| 产权来源 | | 买卖 | | 产别 | | | |
| 房屋自然状况 | | | | | | | |
| 房屋坐落 | | 巢湖市龟山路北侧天瑞凤鸣花园23幢3单元502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 |
| 23幢 | 5 | 3单元 | 502室 | 119.62 | 住宅 | 是 | 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 | |
| 73959.33 | | 出让 | | 城镇住宅用地: | | 城镇住宅用地:2076-01-07 | |
| 房屋权利状况 | | | | | | | |
| 共有情况 | | 共同共有 | | 产权取得时间 | | 2017-01-12 | 注销日期 |
| 所有权人 | | 权证号 | | 证件类型 | | 证件号码 | |
| 季树森 | | 皖(2017)巢湖市不动产权第0495801号 | | 居民身份证 | | 342623198107132518 | |
| 陈萍 | | 皖(2017)巢湖市不动产权第0495802号 | | 居民身份证 | | 342601197910221269 | |
| 抵押权人 | | 借款人 | | 抵押权证号 | | 设定日期 | |
| 四川锦程消费金融有限责任公司 | | 季树森, 陈萍 | | 皖(2019)巢高抵不动产权证第3304653号 | | 2019-07-26 | |
| 中国建设银行股份有限公司巢湖市分行 | | | | 皖(2017)巢抵不动产权证第0548514号 | | 2016-11-08 | |
| | | | | 起始日期 | | 终止日期 | |
| | | | | 2019-07-22 | | 2027-07-22 | |
| | | | | 2016-10-17 | | 2036-10-17 | |
| | | | | 抵押金额(元) | | 抵押情况 | |
| | | | | 360000 | | 最高额抵押 | |
| | | | | 695000 | | 一般抵押 | |
| 申请执行入 | | 查封案文字号 | | 发文日期 | | 查封期限 | |
| 巢湖市人民法院 | | (2020)皖0181财保74号 | | 2020-04-14 | | 2020-04-14至2023-04-13 | |
| 马鞍山市花山区人民法院 | | (2020)皖0503民初1634号 | | 2020-04-27 | | 2020-04-27至2023-04-26 | |
| 马鞍山市花山区人民法院 | | (2020)皖0503民初1636号 | | 2020-04-27 | | 2020-04-27至2023-04-26 | |
| 马鞍山市花山区人民法院 | | (2020)皖0503民初1635号 | | 2020-04-27 | | 2020-04-27至2023-04-26 | |
| 合肥市蜀山区人民法院 | | (2020)皖0104执4880号 | | 2020-12-16 | | 2020-12-16至2023-12-16 | |
| 马鞍山市雨山区人民法院 | | (2021)皖0504执212号 | | 2021-04-01 | | 2021-04-01至2024-03-31 | |
| 马鞍山市花山 | | (2021)皖0503执恢126号 | | 2021-04-02 | | 2021-04-02至2024-04-01 | |

扫描全能王 创建



| | |
|--------|---|
| 权利人 | 陈萍 |
| 共有情况 | 共同共有 |
| 坐落 | 巢湖市龟山路北侧天瑞凤鸣花园23幢3单元502室 |
| 不动产单元号 | 340181 010010 GB00393 F00230030 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| 权利性质 | 出让/商品住房 |
| 用途 | 城镇住宅用地/住宅 |
| 面积 | 共有宗地面积73959.33平方米/房屋建筑面积119.62平方米 |
| 使用期限 | 2078年01月07日止 |
| 权利其他状况 | 分摊土地使用权: 23.05平方米 专有建筑面积: 109.98平方米, 分摊建筑面积: 9.64平方米 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 5层, 所在层数: 5层 |

业务编号:1455590
房屋编号:242999
土地使用类型:有偿(出让)

共有权人
季树森
陈萍

房屋所有权证号
皖(2017)巢湖市不动产权第0495801号
皖(2017)巢湖市不动产权第0495802号

共有份额
共同共有
共同共有

房屋分层分户平面图

| | | | | | | | | |
|-----|------------|------|------|-----|----|-----------|-----------|--------|
| 座落 | 天瑞凤鸣花园23号楼 | | | | 结构 | 钢筋混凝土 | 套内建筑面积(㎡) | 109.98 |
| 幢号 | 23 | 层号 | 5 | 地上层 | 5 | 共有分摊面积(㎡) | 9.639 | |
| 单元号 | 3 | 建成年份 | 2013 | 地下层 | 1 | 产权面积(㎡) | 119.62 | |

