

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204号”案件中位于合肥市巢湖市官圩路33号204室住宅用房房地产于价值时点2022年07月15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07月15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	合肥市巢湖市官圩路33号204室住宅用房				
坐落	合肥市巢湖市官圩路33号204室				
产权方	张玉琳	权证号	巢湖市房权证字第028988号	规划用途	住宅
产权登记建筑面积	47.82平方米	结构	砖混	使用现状	空置
所在层/总楼层	2/4	坐落	为民巷与官圩路交口	土地使用权类型	划拨
规模	较小	建成年代	建成于1990年	他项权利状况	存在
坐落范围	东至：为民巷，西至：文明路，南至：水上公园路，北至：官圩路				
财产范围	包括建筑物（含室内二次装修）、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	估价对象在价值时点有司法限制				

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07月15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)	5715	5602
合肥市巢湖市官圩路 33 号 204 室住宅用房	评估总价 (元)	270566 元 (大写: 贰拾柒万零伍佰陆拾陆元整)	
	评估单价 (元/m ²)	5658	

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。



法定代表人:



二〇二二年七月二十二日



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：张军

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官圩路 33 号 204 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	合肥市巢湖市官圩路 33 号 204 室住宅用房				
坐落	合肥市巢湖市官圩路 33 号 204 室				
产权方	张玉琳	权证号	巢湖市房权证字第 028988 号	规划用途	住宅
产权登记建筑面积	47.82 平方米	结构	砖混	使用现状	空置
所在层/总楼层	2/4	坐落	为民巷与官圩路交口	土地使用权类型	划拨
规模	较小	建成年代	建成于 1990 年	他项权利状况	存在



坐落范围	东至：为民巷，西至：文明路，南至：水上公园路，北至：官圩路
财产范围	包括建筑物（含室内二次装修）、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	估价对象在价值时点有司法限制

(二) 土地基本状况:

名称	合肥市巢湖市官圩路 33 号 204 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，土地使用权性质为划拨，土地使用权为产权方所有。		
四至	东至：为民巷，西至：文明路，南至：水上公园路，北至：官圩路		
土地使用期限	根据相关规定住宅性质的土地使用权到期自动续期，故本次设定土地使用权年限为无期限限制。		

(三) 建筑物基本状况:

名称	合肥市巢湖市官圩路 33 号 204 室住宅用房房地产	权证号	巢湖市房权证字第 028988 号
所有权人	张玉琳	建筑面积	47.82 平方米
规划用途	住宅	层数/总层数	2/4
建筑结构	砖混结构	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，本次评估，估价人员未进入室内查勘，但透过门头窗户可查看客厅为地面水泥地，墙面涂料，木门木窗。本次根据客厅现状设定其他房间与客厅装修一致，设定房屋整体为简单装修状态。		
空间布局	估价对象为住宅用房，总层数四层，估价对象位于二层，估价人员未进入		



	室内查勘，内部空间布局不详。		
建成时间	建成于 1990 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	合肥市巢湖市官圩路 33 号 204 室住宅用房 房地产	权证号	巢湖市房权证字第 028988 号
所有权人	张玉琳	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	划拨
规划用途	住宅	权属清晰情况	清晰
共有情况	无	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	空置	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 07 月 15 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）、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”；没有扣除预期实现房屋处置的费用和税金等。

七、估价原则



查档证明

业务编号	2313618			业务类别	查封登记-新建->司法查封			
产权来源	买卖			产别	私有房产			
房屋自然状况								
房屋坐落	巢湖市官圩路33号204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	
无	2	无	204室	47.82	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			
	划拨		城镇住宅用地:		城镇住宅用地:			
房屋权利状况								
共有情况	单独所有			产权取得时间	2009-04-10	注销日期		
所有权人		权证号		证件类别	证件号码		共有份额	
张玉琳		B028988		居民身份证	342601195712040425		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	
中国工商银行 股份有限公司 肥东支行	张玉琳	皖(2018)巢抵不 动产证明第 3283571号	2018-04-11	2018-04-10	2021-04-10	120500	一般抵押	
申请执行人	查封来文字号		发文日期	查封期限		限制原因		
巢湖市人民法院	(2019)皖0181执保619号		2019-10-29	2019-10-29至2022-10-28				
巢湖市人民法院	(2021)皖0181财保13号		2021-01-08	2021-01-08至2024-01-07				
巢湖市人民法院	2021皖(0181)执5489号		2022-03-01	2022-03-01至2025-02-28				
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。



住宅房地产实地查看记录表

房屋坐落	巢湖市官厅路13号24室			土地证号	
房屋所有权人	张玉琳	建筑面积 m ²	47.82	土地面积 m ²	土地使用权终止日期
房屋所有权证号	B028988	房屋登记用途	住宅	使用权类型: 划拨	建筑结构: 混合
所在楼层/总楼层	2/4层	使用状况	<input type="checkbox"/> 自用 <input checked="" type="checkbox"/> 空置 <input type="checkbox"/> 出租	层高(米): 2.8米	成新率:
现状用途	<input checked="" type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 办公 <input type="checkbox"/> 商铺	户型结构	房__厅__厨__卫__阳	建成时间:	朝向:
使用状况	<input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏 <input type="checkbox"/> 危房				评估目的: 司法鉴定
维修保养	<input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差	通风采光	<input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差		
四至: 东: _____ 西: _____ 南: _____ 北: _____					
公交线路	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无 共 条线路步行 _____ 分钟		地铁站	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无 步行至地铁站约 _____ 分钟 步行至汽车站 _____ 分钟	
物业设施及管理	电梯	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input checked="" type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏		房屋间距	车位比重
	水电	<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏		临街状况	使用状况
	消防	<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏		通讯	<input checked="" type="checkbox"/> 电话 <input checked="" type="checkbox"/> 有线电视 <input checked="" type="checkbox"/> 网络 <input checked="" type="checkbox"/> 完好
				管道煤气 天然气	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
物业管理	<input type="checkbox"/> 好 <input checked="" type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 差				
周边配套					
内部装修	基本状况				备注
客餐厅	地面	/			墙面
	门				窗
	顶棚				
	柜体				
房间	地面	/			墙面
	门				窗
	顶棚				
厨房	地面	/			墙面
	顶棚				
	其他				
主卫生间	地面	/			墙面
	顶棚				
其他	<input type="checkbox"/> 外阳台 _____ 个 <input type="checkbox"/> 内阳台 _____ 个 附属物: _____ <input type="checkbox"/> 拖欠建设工程款 _____ 元 <input type="checkbox"/> 拖欠土地出让金 _____ 元 <input type="checkbox"/> 拖欠报建费 _____ 元 <input type="checkbox"/> 拖欠税费 _____ 元 <input type="checkbox"/> 已抵押担保的债权数额 _____ 元 <input type="checkbox"/> 其它法定优先受偿款 _____ 元				
备注	入室室内地面水渍地. 墙面涂料 委托人(签字): 张玉琳 7.15 产权人(签字): 陈娟娟 估价师(签字): 曹下 第三方证人(签字): 查看日期: 2022.7.15				

