

致估价委托人函

巢湖市人民法院：

我公司于2022年7月28日接受贵方委托，对贵方在执行案件中涉及的位于合肥市巢湖市太湖山路南侧金科世家16号楼2单元303室住宅[建筑面积为101.98㎡，房屋所有权人为吴飞(单独所有)，权证号为巢湖市房权证巢湖市字第322415号，规划用途为住宅；分摊土地使用权类型为出让，用途为城镇住宅用地，土地使用权终止日期为2078年10月29日]在现状利用条件下的市场价值进行评估，财产范围包括建筑物、室内装饰装修、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

根据委托要求，本次估价目的为法院执行案件提供价格参考依据，价值类型为市场价值，价值时点为实地查勘日2022年8月9日。

我公司派出注册房地产估价师于2022年8月9日对估价对象现场进行了实地查勘，并查询、收集、调查估价所需的相关文件、资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照法定估价工作程序，运用比较法，在认真分析现有文件、资料的基础上，经过周密的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各种因素，得出估价结果如下：

在满足全部假设和限制条件下，位于合肥市巢湖市太湖山路南侧金科世家16号楼2单元303室住宅[建筑面积101.98㎡]在价值时点的市场价值为：

总 价：RMB 86.03 万元

大写人民币：捌拾陆万零叁佰元整

单 价：8436 元/平方米。

提示：1、本报告评估结果应用有效期为自报告出具之日起一年内有效，房地产市场发生重大变化时，应缩短有效期或重新估价。

2、报告使用方应关注报告的估价目的、价值类型及估价假设和限制条件，合理使用估价报告及估价结果。

3、本次评估价值包含土地、建筑物及室内装饰装修的价值，为房地合一价值。

此致

法定代表人(盖章)

安徽安和房地产土地评估有限公司

二〇二二年八月二十二日

安徽安和房地产土地评估有限公司

价对象价值产生较有利影响

(11) 外观: 外墙涂料、整体外观形象较好, 有利于提升估价对象价值

(12) 新旧程度: 估价对象竣工日期为2011年, 目前正常使用, 维护保养较好,

经实地勘查确认为八五成新

(13) 使用及维护状况: 估价对象建筑物目前处于正常使用状态, 设计用途为住宅, 空间布局较合理, 设施设备较齐全, 管道畅通, 使用状况良好, 维护保养情况良好。

3、实物状况分析

综上所述, 估价对象规模适中, 适宜居住, 设施设备完好, 空间布局较合理, 使用及维护状况良好, 经实地查勘成新度较高, 地势平坦, 无不良地质。注册房地产估价师经分析得出上述因素有助于估价对象的价值显化。

(二) 估价对象权益状况描述与分析

根据估价委托人提供的《查档证明》, 结合注册房地产估价师实地查勘和调查, 获悉估价对象权益状况如下:

1. 用途: 证载用途为住宅、实际用途也为住宅
2. 规划条件: 估价对象现状符合现有规划条件
3. 所有权: 土地所有权为国家所有、建筑物所有权为吴飞
4. 土地使用权: 土地使用权人为吴飞
5. 共有情况: 房屋单独所有
6. 用益物权设立情况: 国有建设用地使用权(出让)
7. 担保物权设立情况: 已抵押
8. 租赁或占用情况: 现场勘查时因客观原因未能进入室内, 使用状况不详
9. 拖欠税费情况: /
10. 查封等形式限制权利情况: /
11. 权属清晰情况: 权属清晰

权益状况分析: 根据估价目的, 不考虑抵押对估价对象的影响, 设定估价对象房产权属合法, 各项权利因素完整, 使用正常, 可以在房地产市场上自由交易, 无特殊限制。注册房地产估价师经分析估价对象市场前景较好。

(三) 估价对象区位状况描述与分析

房地产估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 估价对象实物状况描述与分析

1、土地状况

- (1) 名称: 合肥市巢湖市太湖山路南侧金科世家16号楼2单元303室
- (2) 四至: 东临光明路, 南近三中路, 西临世纪大道, 北临太湖山路
- (3) 面积: 1614 m² (未分割)
- (4) 用途: 城镇住宅用地
- (5) 土地使用权终止日期: 2078年10月29日
- (6) 土地形状: 较规则
- (7) 地形地势: 平原地、地势平坦
- (8) 地质: 宗地地基承载力较高, 无不良地质
- (9) 土壤: 未受污染, 地上植被生长较好
- (10) 土地开发程度: 至价值时点, 土地开发程度达到宗地红线内外“六通”(通路、通电、通讯、通气、供水、排水)及场地平整, 已有建筑物

2、建筑物状况

- (1) 名称: 合肥市巢湖市太湖山路南侧金科世家16号楼2单元303室
- (2) 建筑规模: 房地产建筑面积为101.98 m²
- (3) 设计用途: 住宅
- (4) 层数: 总层11层, 所在层地上第3层
- (5) 建筑结构: 钢筋混凝土结构
- (6) 装饰装修: 经实地勘察, 因客观原因未能进入室内, 根据当事人(吴飞)提供的室内照片可知, 地面木地板(厨房、卫生间为地砖), 墙面乳胶漆(部分墙纸), 有吊顶、橱柜、衣柜等, 整体住宅类中等装修, 本次评估设定为中等装修
- (7) 设备设施: 内部水(供水、排水)、电、卫、通信、电梯等设施设备齐全
- (8) 层高: 标准层高
- (9) 平面布置: 布局较合理
- (10) 建筑功能: 防水、保温、隔热、通风、日照时长等综合性能等较好, 对估

1、位置状况(包括坐落、方位、距离、朝向、楼层)

- (1) 坐落: 合肥市巢湖市太湖山路南侧金科世家16号楼2单元303室
- (2) 方位: 位于巢湖市, 太湖山路南侧
- (3) 与重要场所(设施)的距离: 距公交站点约200米
- (4) 临街(路)状况: 东临光明路, 南近三中路, 西临世纪大道, 北临太湖山路
- (5) 楼幢: 所处楼幢为16幢, 离小区出入口较近
- (6) 楼层: 总层11层, 所在层地上第3层
- (7) 朝向: 朝南

2、交通状况(包括道路状况、出入可利用交通工具、交通管制情况、停车方便程度)

(1) 道路状况: 估价对象所在地段有光明路、三中路、世纪大道、太湖山路等道路状况较优。

(2) 出入可利用交通工具: 9路西环、27路、巢湖11路、巢湖16路、巢湖22路等多路公交车经停周边, 同时该小区临交通型主干道, 有出租车临时停靠点; 估价对象所处位置可利用公交、出租车交通工具, 对外出行较便捷。

(3) 交通管制情况: 无交通管制。

(4) 停车方便程度: 周边物业以住宅为主, 停车较方便。

3、环境状况(包括自然环境、人文环境、景观)

(1) 自然环境: 估价对象所在区域环境整洁, 道路两旁绿化率较好, 无水源、固体废物污染, 有少量过往车辆排放的汽车尾气和噪音污染, 自然环境条件一般。

(2) 人文环境: 该区域主要为住宅小区和办公写字楼, 人口聚集度高, 居民多为公司职员、自由职业者, 属于巢湖市中等收入水平, 教育程度大多为大专、本科文化水平, 治安状况较好, 整体人文环境较好。

(3) 景观: 该区域建筑和市政配套规划布局合理, 道路和小区内部皆种植绿色植被, 周边主要为人工打造的景观, 景观较好。

4、外部配套设施状况(包括基础设施、公共服务设施)

(1) 基础设施: 估价对象所在区域道路、供水、排水、供电、通讯、有线电视

查档证明

业务编号	1315255			业务类别	转移登记->存量房买卖(含抵押)		
产权来源	买卖			产别			
房屋自然状况							
房屋坐落	巢湖市太湖山路南侧金科世家16号楼2单元303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
16号楼	3	2单元	303室	101.98	住宅	是	否
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		
1614	出让		城镇住宅用地:2008-10-29		城镇住宅用地:2078-10-29		
房屋权利状况							
共有情况	单独所有			产权取得时间	2015-12-16	注销日期	
所有权人		权证号		证件类型	证件号码		共有份额
吴飞		巢湖市房权证巢湖市字第322415号		居民身份证	34260119871127651X		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
兴业银行股份有限公司巢湖支行	吴飞	巢房地权他字第20156859号	2015-12-15	2015-12-11	2040-12-11	400000	一般抵押
渤海国际信托股份有限公司	吴飞	皖(2020)巢湖市不动产证明第00005576号	2020-12-30	2020-12-30	2025-12-30	320000	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	
居住权人	居住条件和要求		登记时间	居住权期限		不动产登记证明号	
备注							

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秘密、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：
 查阅日期：2022-07-19 15:09:11

