

致估价委托人函

巢湖市人民法院：

我单位接受贵院的委托，对巢湖市东炮营健康路东亚商住楼 1 幢 508 室住宅房地产（权属登记信息详见下表）市场价格进行评估。

估价对象权属明细表

名称	所有人	共有情况	权证号	坐落	规划用途	建筑结构	所在层/总层数	建筑面积 (m ²)	建成年代 (年)	宗地权利性质
东亚商住楼 1 幢 508 室	徐岗	单独所有 (设定)	B022640	巢湖市东炮营健康路东亚商住楼 1 幢 508 室	住宅	混合	5/6	86.21	2000	出让

估价目的：为贵院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象的财产范围：本次评估的估价对象财产范围包括建筑物、国有建设用地使用权及室内二次装修，包含与建筑物不可分离的供水、排水、照明、通讯等基本设施，不包括可移动的家具、电器等物品、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

价值时点：结合本次估价目的，经与委托人沟通，本次评估的价值时点为实地查勘之日，即 2022 年 8 月 1 日。

价值类型：本次估价结论所指价格是估价对象于价值时点，采用公开市场价值标准而确定的客观合理价格。

公开市场价值，是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。

估价方法：本次评估选择比较法和收益法两种估价方法。

我们的注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘和核实，根据



特定的估价目的与相关的估价依据，遵循估价原则，依据科学的估价程序，采用的科学估价方法，经过评估，确定估价对象在价值时点 2022 年 8 月 1 日的评估结果(币种:人民币):

单价(人民币): 7742 元/平方米

总价(人民币): 667438 元

大写(人民币): 陆拾陆万柒仟肆佰叁拾捌元整

估价结果汇总表

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价(元)	693387	641489
	单价(元/平方米)	8043	7441
评估价值	总价(元)	667438	
	单价(元/平方米)	7742	

特别提示: 估价的有关情况和相关专业意见, 请见附后的《估价结果报告》和《估价技术报告》。估价报告的应用有效期自本估价报告出具日期(2022年8月11日)起壹年内有效。另请特别关注本估价报告中的价值类型、估价假设和限制条件。

此致

法定代表人(盖章)



(二) 估价对象名称

巢湖市东炮营健康路东亚商住楼 1 幢 508 室。

(三) 估价对象的概况

1、估价对象基本状况

名称	东亚商住楼 1 幢 508 室		
坐落	巢湖市东炮营健康路东亚商住楼 1 幢 508 室		
权证号	B022640		
建筑面积 (m ²)	86.21	规划用途	住宅
所有权人	徐岗	共有情况	单独所有 (设定)
产别	/	建成年代 (年)	2000
所在层/总层数	5/6	房屋结构	混合

2、土地基本状况

名称	东亚商住楼 1 幢 508 室		
坐落	巢湖市东炮营健康路东亚商住楼 1 幢 508 室		
国有土地使用证号	/		
面积 (m ²)	/	宗地用途	商住
土地使用权人	徐岗	共有情况	单独所有 (设定)
宗地权利性质	出让		
使用期限	2038-12-30。		
宗地形状	一般。		
地形	平原。		
地势	地势较平坦，与相邻地块无明显地势落差。		
四至	东至无名支路，南至住宅楼，西至住宅楼，北至健康东路。		
开发程度	经实地查勘：宗地所在区域基础设施已达到“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气），宗地红线内达“六通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气及场地平整）		

委托人提供的资料未能显示估价对象于价值时点的拖欠税费情况；根据委托人提供的《查档证明》，估价对象在价值时点存在查封限制（申请执行人：巢湖市人民法院，查封来文字号：（2020）皖 0181 民初 158 号，发文日期：2020-01-15，查封期限：2020-01-15 至 2023-01-14）。

3、建筑物基本状况

名称	东亚商住楼 1 幢 508 室		
建筑面积 (m ²)	86.21	实际用途	成套住宅
建成年代 (年)	2000	建筑结构	混合



所在层/总层数	5/6
装饰装修	估价对象外墙为条形砖、防水涂料，铝合金窗，入户防盗门。室内客厅、餐厅地面为地砖，墙面为墙纸，顶部为石膏线条；卧室地面为地砖或木地板，墙面为墙纸，顶部为石膏线条；厨房、卫生间地面为地砖，墙面为墙砖，顶部为扣板吊顶，阳台贴地砖、墙砖。
附属设施	供水、排水、强电、弱电、天然气等。
新旧程度	房屋结构基本完好，少量构部件有轻微损坏，油漆缺乏保养，设备、管道现状基本良好，能正常使用，经过一般性维修能恢复，属于基本完好房，经分析确定约为六成新。
使用及维护状况	于实地查勘之时，估价对象由所有权人亲属居住，使用及维护状况良好。

(四) 区域状况

地理位置	巢湖市健康东路南侧。
四至	东至无名支路，南至住宅楼，西至住宅楼，北至健康东路。
交通状况	周边有 21 路、H103 路、巢湖 19 路、巢湖 6 路、H114A 路等多路公交车在附近停靠，北临健康东路，交通较便捷。
周边状况	周边有外贸局宿舍、天峰山庄小区、光明圩西小区等住宅小区，有中国光大银行、格林豪泰青皮树酒店、安德利超市、巢湖凤凰医院、风荷园广场、恒生阳光城购物广场、清溪河、巢湖市亚父街道办事处、合肥市农业技术推广中心、云尚艺术学校、东华学校、美弗儿体育舞蹈俱乐部耳街总校(耳街精英馆)等在其周边。
基础配套设施	“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通天然气）。
公共配套设施	周边有中国光大银行、格林豪泰青皮树酒店、安德利超市、巢湖凤凰医院、风荷园广场、恒生阳光城购物广场、清溪河、巢湖市亚父街道办事处、合肥市农业技术推广中心、云尚艺术学校、东华学校、美弗儿体育舞蹈俱乐部耳街总校(耳街精英馆)等公共配套设施。

五、价值时点

2022 年 8 月 1 日(委托人提供的《巢湖市人民法院司法鉴定委托书未注明价值时点，结合本次估价目的，经与委托人沟通，本次评估价值时点确定为实地查勘之日)。

六、价值类型

本次估价结论所指价格是估价对象于价值时点，采用公开市场价格标准而确定的客观合理价格。

公开市场价值，是估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行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



估价技术报告

一、实物状况描述与分析

(一) 土地实物状况描述与分析

土地实物状况描述	名称	东亚商住楼 1 幢 508 室		
	坐落	巢湖市东炮营健康路东亚商住楼 1 幢 508 室		
	面积 (m ²)	/	宗地用途	商住
	土壤	周边无污染物等大型污染源存在, 故土壤无污染。		
	地质条件	地基承载力良好, 地质条件较好。		
	宗地形状	一般。		
	地形	平原。		
	地势	地势较平坦, 与相邻地块无明显地势落差。		
	四至	东至无名支路, 南至住宅楼, 西至住宅楼, 北至健康东路。		
	开发程度	经实地查勘: 宗地所在区域基础设施已达到“六通”(通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气), 宗地红线内达“六通一平”(通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气及场地平整)		
土地实物状况分析	综上所述, 估价对象四至界限清晰, 用途符合规划且为最佳用途, 地形为平原, 地势较平坦, 宗地所在区域基础设施已达到“六通”, 宗地红线内达“六通一平”, 对估价对象房地产价值具有一定的提升作用。			

(二) 建筑物实物状况描述与分析

估价对象位于巢湖市健康东路南侧, 估价对象建筑物实物状况描述与分析详见下表:

建筑物实物状况	名称	东亚商住楼 1 幢 508 室		
	建筑面积 (m ²)	86.21	实际用途	成套住宅
	建成年代 (年)	2000	建筑结构	混合
	所在层/总层数	5/6		
	装饰装修	估价对象外墙为条形砖、防水涂料, 铝合金窗, 入户防盗门。室内客厅、餐厅地面为地砖, 墙面为墙纸, 顶部为石膏线条; 卧室地面为地砖或木地板, 墙面为墙纸, 顶部为石膏线条; 厨房、卫生间地面为地砖, 墙面为墙砖, 顶部为扣板吊顶, 阳台贴地砖、墙砖。		
	设施设备	水(上、下水基本畅通)、电(电线轻微老化)、通讯、消防等设施完备度一般, 设施设备基本能正常使用。		
	空间布局	三室两厅一厨一卫, 较合理。		
	建筑功能	居住建筑, 防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照等状况较好。		
	建筑外观	外墙为条形砖、防水涂料, 建筑式样、风格、色调等一般。		
	新旧程度	房屋结构基本完好, 少量构部件有轻微损坏, 油漆缺乏保养, 设备、管道现状基本良好, 能正常使用, 经过一般性维修能恢复, 属于基本完好房, 经分析确定约为六成新。		
	使用及维护状况	于实地查勘之时, 估价对象由所有权人亲属居住, 使用及维护状况良好。		
建筑物实物状况分析	综上所述, 估价对象建筑面积适中, 但成新率一般, 经实地查勘设施			



设备完备度一般，现状基本良好，各方面基本能满足其现状用途的需要，对估价对象的价值显化作用一般。

二、权益状况描述与分析

（一）土地权益状况

- 1、土地所有权状况：国家所有。
- 2、土地使用权状况及用途：土地使用权人为徐岗；宗地权利性质为出让，宗地用途为商住。
- 3、规划条件：符合规划条件。
- 4、共有情况：设定为单独所有。
- 5、他项权利设立情况：无。
- 6、租赁或占用情况：于实地查勘之时，估价对象由所有权人亲属居住，无租约限制。
- 7、拖欠税费情况：委托人提供的资料未能显示估价对象于价值时点的拖欠税费情况。
- 8、查封等形式其他特殊情况：根据委托人提供的《查档证明》，估价对象在价值时点存在查封限制（申请执行人：巢湖市人民法院，查封来文字号：（2020）皖 0181 民初 158 号，发文日期：2020-01-15，查封期限：2020-01-15 至 2023-01-14）。
- 9、权属清晰状况：估价对象权属清晰。

（二）建筑物权益状况

- 1、用途及房屋所有权状况：规划用途为住宅；房屋所有权人为徐岗。
- 2、规划条件：符合规划条件。



3、共有情况：设定为单独所有。

4、他项权利设立情况：无。

5、出租或占用情况：于实地查勘之时，估价对象由所有权人亲属居住，无租约限制。

6、其他特殊情况：根据委托人提供的《查档证明》，估价对象在价值时点存在查封限制（申请执行人：巢湖市人民法院，查封来文字号：（2020）皖 0181 民初 158 号，发文日期：2020-01-15，查封期限：2020-01-15 至 2023-01-14）。

权益状况分析：估价对象权属清晰，权益状况合法，至价值时点存在查封限制。结合估价目的，本次评估不考虑查封限制对估价结果的影响。

三、区位状况描述与分析

（一）位置状况

1、坐落：巢湖市东炮营健康路东亚商住楼 1 幢 508 室。

2、方位：巢湖市健康东路南侧。

3、与重要场所(设施)的距离：与邻都市乐符广场一路之隔，距巢湖凤凰医院直线距离约 200 米。

4、临街(路)状况：邻健康东路，位置一般。

5、朝向：朝南。

6、所在层/总楼层：估价对象所在楼栋地上共 6 层，估价对象位于地上第 5 层。

（二）交通状况

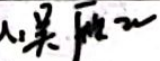


附件四、估价对象权属证明

查档证明

业务编号	1016659			业务类别	最高额抵押权注销登记->最高额抵押权注销登记		
产权来源				产别			
房屋自然状况							
房屋坐落	巢湖市东炮营健康路东亚商住楼1幢508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
1幢	5	无	508室	86.21	住宅	否	是
房屋权利状况							
共有情况	共同共有			产权取得时间	2011-01-28	注销日期	
所有权人	徐岗			权证号	B022640	证件类型	居民身份证
				证件号码	342601197706144614	共有份额	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	(2020)皖0181民初158号		2020-01-15	2020-01-15至2023-01-14			
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: 2020-09-22 09:24:05



