

# 致估价委托人函

巢湖市人民法院：

受贵方委托，我公司对郭方军、郑魏霞位于巢湖市世纪大道与向阳路交叉口京徽名苑7栋2-601室的住宅用房房地产市场价格进行评估。本估价机构经过实地查勘和市场调查，遵照《房地产估价规范》、《房地产估价术语标准》等相关法律法规和技术标准，对估价对象进行评估，现报告如下：

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. 估价对象：郭方军、郑魏霞位于巢湖市世纪大道与向阳路交叉口京徽名苑7栋2-601室的住宅用房房地产，财产范围包括建筑物（含室内装饰装修、红线内基础设施），分摊土地使用权，不包含机器设备等动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，建筑总面积：168.48平方米。（具体详见表1）

表1 估价对象房地产权登记情况一览表

序号	权利人	坐落	用途	结构	面积(m <sup>2</sup> )	层次/层数	权属性质
1	郭方军、郑魏霞	巢湖市世纪大道与向阳路交叉口京徽名苑7栋2-601室	住宅	钢混结构	168.48	6-7/7	商品房
合计					168.48		

3. 价值时点：2022年4月12日（估价师现场勘察之日）。

4. 价值类型：市场价格。

5. 估价方法：比较法和收益法。

6. 估价结果：

估价人员根据估价程序，经过详细周密的测算得到估价对象在价值时点二〇二二年四月十二日的房地产市场价格为单价7874元/平方米，总价¥132.66万元（大写：人民币壹佰叁拾贰万陆仟陆佰元整）。详见下估价结果明细表。

表2 估价结果明细表

序号	估价对象	建筑面积(m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)
1	巢湖市世纪大道与向阳路交叉口京徽名苑7栋2-601室	168.48	7874	132.66
合计		168.48		132.66

特别提示：

1. 报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是结合“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当造成损失。



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

1. 名称：巢湖市人民法院
2. 地址：安徽省合肥市巢湖市健康东路

### 二、房地产估价机构

1. 机构名称：安徽德信安房地产土地评估规划有限公司
2. 法人代表人：任德慧
3. 地址：合肥市蜀山区黄山路 665 号西环商贸中心 12 幢 2001-2002 室
4. 资格等级：一级
5. 证书编号：GA191008

### 三、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

#### (一) 估价对象范围

估价对象范围包括建筑物（含室内装修、红线内基础设施），分摊土地使用权，不包含机器设备等动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

#### (二) 估价对象基本状况

1. 名称：郭方军、郑魏霞位于巢湖市世纪大道与向阳路交叉口京徽名苑 7 栋 2-601 室的住宅用房房地产。
2. 坐落：世纪大道与向阳路交叉口京徽名苑 7 栋 2-601 室。
3. 规模：168.48 平方米
4. 用途：法定用途为住宅用房，实际用途为住宅用房。
5. 权属：未办理产权登记，产权清晰，产权权利人郭方军、郑魏霞共同所有。

#### (三) 土地基本状况

1. 四至：东至太阳岛花园，南至哇哈哈集团巢湖工业园，西至向阳南路，北至世纪大道。
2. 形状：形状较规则。
3. 土地使用期限：假设土地性质为国有出让，土地取得时间假设为竣工日期的前两年为 2008 年，土地使用年限为 70 年，终止日期为 2078 年。
4. 土地开发程度：宗地红线外“六通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气），宗地红线内“六通一平”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气及场地平整），保障率较高。

#### (四) 建筑基本状况



序号	估价对象	建筑结构	建成年代 (年)	装饰装修	设施设备	使用及维护状况	新旧程度
1	巢湖市世纪大道与向阳路交叉口京徽名苑7栋2-601室	钢混结构	2010	简单装修	水电通讯设施齐全,有消防系统	使用及维护状况一般	80%

### 五、价值时点

二〇二二年四月十二日(以现场勘察之日确定)

### 六、价值类型

本次评估的是估价对象的房地产市场价格。

房地产市场价格是指在公开市场下列交易条件下最可能实现的价格：①交易双方是自愿地进行交易的——一个卖者并不是被迫将房地产卖给特定的买者，一个买者也不是被迫从特定的卖者那里购买房地产；②交易双方进行交易的目的是追求各自利益的最大化；③交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象；④交易双方掌握必要的市场信息；⑤交易双方有较充裕的时间进行交易；⑥不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。所谓公开市场是指：①在市场上交易双方的交易目的在于最大限度地追求经济利益，不因其他利益抬高或降低房地产客观价值；②交易双方有充裕的交易时间；③交易双方掌握必要的市场信息；④交易双方具有必要的专业知识；⑤交易条件公开并不具有排它性。

### 七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等估价原则。

#### 1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价机构和注册房地产估价师站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人都是公平合理的价值或价格。

估价机构和注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利害关系，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论。

#### 2. 合法原则

房地产估价遵循合法原则，要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

注册房地产估价师依据相关法律法规和相关技术标准，按照估价程序判断估价对象的价值。

#### 3. 价值时点原则



## 房地产估价技术报告

### 一、估价对象描述与分析

#### (一) 实物状况描述与分析

##### 1. 土地实物状况描述与分析

(1) 名称：郭方军、郑魏霞位于巢湖市世纪大道与向阳路交叉口京徽名苑7栋2-601室的城镇住宅用地。

(2) 四至：东至太阳岛花园，南至哇哈哈集团巢湖工业园，西至向阳南路，北至世纪大道。

(3) 面积：/

(4) 用途：城镇住宅。

(5) 形状：形状较规则。

(6) 地形地质：地形较为平坦，地势较高。

(7) 土地开发程度：宗地红线外“六通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气），宗地红线内“六通一平”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气及场地平整），保障率较高。

(8) 分析评价：估价对象形状较规则，地形地质条件较好，宗地开发程度较好，土地实物状况对估价对象有利。

##### 2. 建筑物实物状况描述与分析

名称	规模 (m <sup>2</sup> )	用途	层数	建筑结构	设施设备	装饰装修	层高	空间布局	建成年代 (年)	使用及维护状况	完损状况	分析评价
巢湖市世纪大道与向阳路交叉口京徽名苑7栋2-601室	168.48	住宅	6-7/7	钢混结构	水电通讯设施齐全，有消防系统	简单装修	3.0	各功能空间布局较合理	2010	使用及维护状况一般	一般	建筑物成新度较一般，空间布局和设施设备良好，建筑物实物状况一般

#### (二) 权益状况描述与分析

##### 1. 土地权益状况描述与分析

(1) 土地所有权状况：国家所有。

(2) 土地使用权状况：详见下表《土地使用权状况一览表》。

土地使用权状况一览表

序号	产权证号	土地使用权人	坐落	使用权类型	地类用途	终止日期	使用权面积 (m <sup>2</sup> )
1	/	郭方军、郑魏霞	巢湖市世纪大道与向阳路交叉口京徽名苑7栋2-601室	国有出让	住宅	/	/



(3) 他项权设立情况：设立抵押等他项权利。

(4) 土地使用管制：无。

(5) 其他特殊情况：至价值时点已被法院查封。

(6) 分析评价：估价对象土地产权清晰，设立抵押等他项权利，因司法拍卖评估价值不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿款，故不考虑对估价对象房屋价值影响。

## 2. 建筑物权益状况描述与分析

(1) 房屋所有权状况：详见下表《房屋所有权状况一览表》。

房屋所有权状况一览表

序号	产权证号	权利人	房地产坐落	用途	结构	所在层数 /总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建成年代 (年)
1	/	郭方军、郑魏霞	世纪大道与向阳路交叉口京徽名苑7栋2-601室	住宅	钢混结构	6-7/7	168.48	2010

(2) 他项权设立情况：设立抵押等他项权利。

(3) 出租或者占用情况：空置。

(4) 其他特殊情况：至价值时点已被法院查封。

(5) 分析评价：估价对象土地产权清晰，设立抵押等他项权利，因司法拍卖评估价值不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿款，故不考虑对估价对象房屋价值影响。

## (三) 区位状况描述与分析

### 1. 位置状况描述与分析

(1) 坐落：巢湖市世纪大道与向阳路交叉口京徽名苑7栋2-601室。

(2) 方位：位于世纪大道与向阳路交叉口。

(3) 与重要场所（设施）的距离：距巢湖市人民法院约1.5公里；距巢湖市人民政府约5公里。

(4) 临街（路）状况：估价对象两面临路，北临世纪大道，西临向阳南路。

(5) 朝向：南北通透。

(6) 楼层：总楼层7层，估价对象所在层为6-7层。

(7) 分析评价：区域位置较好，对估价对象较有利。

### 2. 交通状况描述与分析

(1) 道路状况：周边有世纪大道、向阳南路等，区域主次干道并重。

(2) 出入可利用的交通工具：公交、出租等。

(3) 交通管制情况：无。

(4) 停车方便程度：周边有市政配套停车场及停车位，能够满足停车需求，停车较方便。



(5) 分析评价：区域基础设施条件较好，公共服务设施条件较好。

### 3. 环境状况描述与分析

(1) 自然环境：属亚热带季风湿润气候区，气候温和，四季分明。年平均气温 15.5℃，年平均降雨量 985.4 毫米，相对湿度 78%，风向以东南风为主，风速月季变化不大。地质：开发区土地承载力为 2.5-2.8 公斤/平方厘米，地下基岩埋深 10-15 米，为第三系红砂岩，无明显地下河道，无地质断层。地势高于洪水水位。历史上没有发生过地震灾害，工程防震按地震烈度 7 度设计。合肥市是中国建设部批准的中国首批“园林城市”之一，绿化覆盖率达到 37%，人均绿地面积 8.7 平方米。

(2) 人文环境：周边居民素质较高，治安状况较好。

(3) 景观：绿化面积覆盖率较好，环境景观状况较好。

(4) 分析评价：区域环境总体状况较好，对估价对象较有利。

### 4. 外部配套设施状况描述与分析

(1) 基础设施：区域基础设施达到“六通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气），基础设施保障率较高，基础设施保障率较高。

(2) 公共服务设施：区域配套有超市、公园等公共服务设施。

(3) 商业繁华度：区域商业类型较多，购物较方便，商业繁华度较高。

(4) 分析评价：区域基础设施条件较好，公共服务设施条件较好，商业繁华度较高，总体而言，外部配套设施状况较好，对估价对象较有利。

## 二、市场背景分析

市场背景分析包括估价对象所在地区的经济社会发展状况和房地产市场总体状况，并应有针对性地较详细说明、分析过去、现在和可预见的未来同类房地产的市场状况。

### （一）宏观经济形势和相关政策简况

#### 1. 合肥市简况

合肥，简称“庐”或“合”，古称庐州、庐阳、合淝，安徽省省会，国务院批复确定的中国长三角城市群副中心城市，国家重要的科研教育基地、现代制造业基地和综合交通枢纽。截至 2019 年，全市下辖 4 个区、4 个县、代管 1 个县级市，总面积 11445.1 平方千米，建成区面积 528.5 平方千米，常住人口 818.9 万人，城镇化率 76.33%，常住外来人口达 158 万人。合肥地处中国华东地区、安徽中部、江淮之间、环抱巢湖。合肥是长三角城市群副中心，综合性国家科学中心，“一带一路”和长江经济带战略双节点城市，合肥都市圈中心城市，皖江城市带核心城市，G60 科创走廊中心城市。合肥是一座具有 2000 多年历史的古城，因东淝河与南淝河均发源于该地而得名。素有“三国故地，包拯家乡”之称。秦置合肥县，隋至明清时，一直是庐州



## (二) 收益法

收益法就是运用适当的资本化率，将预期的估价对象在未来各期（通常为年）的正常纯收益折算到价值时点上的现值，求其之和得出估价对象现实评估价值的一种评估方法。

本次评估按照全剩余寿命持有模式，因考虑到当地租赁价格逐年递增的，所以采用收益期内等比递增的公式计算，其计算公式如下：

$$V = \frac{a}{(Y-g)} \times \left[ 1 - \frac{(1+g)^n}{(1+Y)^n} \right]$$

式中：

V—房地产收益价值                      a—年客观纯收益

Y—报酬率                                      n—收益年限

g—收益年增长率

### 1. 年有效收入

年有效收入包含年有效毛收入和其他收入。

#### (1) 年有效毛收入

##### ① 租金水平的确定

近期房屋租赁市场活跃，经实地查勘估价对象现状及对该区域内类似房地产出租市场调查，类似房屋的出租率较高，且案例较多，因此我们选取本区域内近期的三个出租可比实例，建立比较基础，对出租价格进行标准化处理，然后进行必要的房地产状况调整，然后得到估价对象的客观毛月租金。

（标准化处理、状况调整的方法参照“比较法”中的相关说明，选取对租金水平影响较大的主要修正因素）出于保护交易双方的个人隐私，本次估价所选用案例的具体门牌号未作列示。

因素条件说明表

估价对象与实例 比较因素		估价对象		实例 A	实例 B	实例 C
		巢湖市世纪大道与向阳南路交叉口 京徽名苑 7 栋 2-601		京徽名苑	京徽名苑	京徽名苑
租金水平（元/月/平米）		待估		15	15.23	15.65
交易情况		正常		正常	正常	正常
交易日期（市场状况）		2022/4/12		近期	近期	近期
房地产 状况	区位状 况	环境与景观 状况	较优	较优	较优	较优
		楼层	6-7/7	2/6	4/6	6/6
		朝向	南北通透	南北通透	南北通透	朝南
	实物状 况	装修	简单装修	普通装修	普通装修	普通装修
		成新度	七-八成新	七-八成 新	七-八成 新	七-八成 新
		建筑面积	168.48	100	105	115
	权益状 况	土地使用管 制	无	无	无	无
		共有情况	共同共有	单独所有	单独所有	单独所有





### 查档证明

业务编号	1003113	业务类别	房屋所有权登记/房屋所有权转移登记
产权证号		产别	
房屋自然状况			
房屋坐落	贵阳市世纪大道与河阳南路交叉口筑康名苑7栋2-601	丘址号	
幢号	所在层	单元	层数/层数
7栋	6-7	2	601
所在宗地面积	宗地权利性质	土地权利起始日期	土地权利终止日期
(平方米)			
房屋权利状况			
共有情况	共同共有	产权证号	2011-04-20
所有人	产权证号	证件类型	证件号码
(预告权利人) 郭方家	贵阳市房产证015293号	居民身份证	342601199102120011
(预告权利人) 郭爱霞	贵阳市房产证015293号	居民身份证	34260119702102002
抵押权人	债权人	抵押权证号	设定日期
中国建设银行股份有限公司贵阳市分行	郭方家	贵阳市房产证015689号	2010-03-24
申请抵押人	查封案文字号	发文日期	查封期限
贵阳市人民法庭	(2014) 民一初字第00714号	2014-02-25	2014-02-26至2016-02-25
贵阳市人民法庭	(2014) 民一初字第01781号	2014-06-17	2014-06-17至2016-06-16
贵阳市人民法庭	(2014) 民一初字第000596号	2016-02-02	2016-02-02至2019-02-02
贵阳市人民法庭	(2015) 民一初字第00403-1号	2016-03-24	2016-03-24至2019-03-24
贵阳市人民法庭	(2015) 民一初字第01537号	2016-03-31	2016-04-05至2019-04-05
贵阳市人民法庭	(2014) 民一初字第00596号	2017-03-06	2017-03-06至2020-03-06
贵阳市人民法庭	(2015) 民一初字第01537号	2016-01-21	2016-01-21至2022-01-20

贵阳市人民法庭	(2014) 民一初字第00596号	2016-01-22	2016-01-22至2022-01-21
贵阳市人民法庭	(2014) 民一初字第00596号	2019-01-22	2019-01-22至2022-01-21
贵阳市人民法庭	(2014) 民一初字第00596号	2020-02-25	2020-02-25至2023-02-24
贵阳市人民法庭	(2014) 民一初字第00596号	2020-02-25	2020-02-25至2023-02-24
贵阳市人民法庭	(2015) 民一初字第01537号	2021-12-24	2021-12-24至2024-12-23

以上数据和结果仅供参考, 当事人对查询结果有异议, 请及时向登记机关、个人档案、商业档案的信息提供者更正, 不得随意给他人, 不得用于非法用途。

王民人: 王民

查询日期: 2022-03-30 15:00:24

单位盖章:

