



独立 客观 公正 严谨 团结
诚信 创新 专业 权威 高效

致估价委托人函

巢湖市人民法院：

受贵方委托，本估价机构委派注册房地产估价师宋忠皖（注册号：3420170028）、王红（注册号：3420050055）对估价对象进行了估价，有关内容报告如下。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：巢湖市火车站居委会卧龙山庄6号楼502室住宅房地产，财产范围包括建筑物（含室内装修）、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、特许经营权等其他财产或权益，《房地产权证》和《查档证明》权证字号：房地权巢湖市字第002162号，房地产权利人：吴爱龙，设计用途：住宅，房屋总层数：6层，所在层数：5层，结构：混合，建筑面积：72.92平方米，宗地性质：出让。

价值时点：2022年1月21日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法和收益法。

估价结果：估价对象市场价值：总价为56.83万元（大写：伍拾陆万捌仟叁佰元整），房地产单价为：7793（元/平方米），（币种：人民币）。

特别提示：（1）估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权。（2）估价结果没有扣除交易过程发生的处置费用和税金。（3）本估价结果不应作为价格实现的保证。（4）本报告使用期限为自2022年2月10日起至2023年2月9日。

（注册房地产估价师）法定代表人：
安徽建英房地产土地资产评估有限公司
二〇二二年二月十日



估价师声明...
估价假设和限制

- (一) 一般
- (二) 未定
- (三) 背离
- (四) 不相
- (五) 依
- (六) 估

估价结果报告

- (一) 估
- (二) 估
- (三) 估
- (四) 估
- (五) 估
- (六) 估
- (七) 估
- (八) 估
- (九) 估
- (十) 估
- (十一) 估
- (十二) 估
- (十三) 估
- (十四) 估

估价技术

- (一)
- (二)
- (三)
- (四)
- (五)
- (六)

附件..

(



估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：巢湖市人民法院
地址：安徽省合肥市巢湖市健康东路辅路
联系人：邱昌霞
联系电话：13705652878

(二) 估价机构

机构名称：安徽建英房地产土地资产评估有限公司
法定代表人：黄显珊
住所：安徽省合肥市政务区怀宁路1828号总商会大厦1202、1204室
备案等级：一级 证书编号：GA141001
统一社会信用代码：91340100771138315N
有效期限：2020年6月28日至2023年6月27日

(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

1. 财产范围

估价对象财产范围包括建筑物（含室内装修）、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、特许经营权等其他财产或权益。

2. 估价对象基本状况

巢湖市火车站居委会卧龙山庄6号楼502室住宅房地产，《房地产权证》和《查档证明》权证字号：房地权巢湖市字第002162号，房地产权利人：吴爱龙，设计用途：住宅，房屋总层数：6层，所在层数：5层，结构：混合，建筑面积：72.92平方米，宗地性质：出让。

3. 土地基本状况

(1) 小区四至：东临安成路，南临朝阳路，西临洗耳池路，北临团结路。

(2) 形状：较规则多边形。



(3) 开发

(4) 土地

估价对象土地
年土地权属登
地使用权剩
不动产登记

估价对象
权利人
坐落
不动产证号
房屋状况
宗地

4

(

(

完备

门

天

为

间

各



(3) 开发程度：2003 年已开发建设完成。

(4) 土地使用权类型及土地使用期限：估价委托人提供的资料未记载估价对象土地权利信息，根据注册房地产估价师调查，假设估价对象在 2003 年土地权属登记前一年通过有偿出让取得土地使用权，土地用途为住宅，土地使用权剩余年限按住宅用地法定最高使用年期 70 年计算为 50 年，实际以不动产登记部门登记的为准。

表 1 权属登记摘录表

估价对象	巢湖市火车站居委会卧龙山庄 6 号楼 502 室住宅房地产			
权利人	吴爱龙	共有情况	单独所有	
坐落	巢湖市火车站居委会卧龙山庄 6 号楼 502 室			
不动产证书号	房地权巢湖市字第 002162 号			
房屋状况	规划用途	住宅	建筑面积 (m ²)	72.92
	室号	502	所在层/总层数	5 层/6 层
	结构	混合	竣工日期	未载明
宗地情况	使用权面积	未载明	分摊面积	未载明
	宗地性质	未载明		
	宗地用途	未载明	土地使用期限	未载明

4. 估价对象房屋基本状况

(1) 建筑结构：混合结构。

(2) 设备设施：多层住宅，一单元三户，一组楼梯，基础设施配套较完备（通路、供电、供水、排水、通讯、燃气），水、电、消防等设施齐全。

(3) 装饰装修：估价对象整栋建筑物外墙为涂料，铝合金窗，入户门为防盗门，室内为普通装修。客厅：地面为地板砖，墙面为乳胶漆，天花为乳胶漆；卧室：地面为木地板、地板砖，墙面为乳胶漆，天花为乳胶漆；卫生间：地面为地板砖，墙面为面砖，天花为吊顶；厨房：地面为地板砖，墙面为面砖，天花为吊顶，厨房、卫生间设施设备齐全。

(4) 新旧程度：估价对象建成于 2003 年，建筑物的经济耐用年限为 50 年，价值时点建筑物剩余经济耐用年限为 31 年；土地剩余年限

地址：安徽省合肥市政务区怀宁路 1828 号
总商会大厦 1202、1204 室

安徽建英房地产土地资产评估有限公司

Tel: 0551-63541513 13905510245



为 50 年，土地剩余年限长于建筑物剩余经济耐用年限，采用直线法测算其成新率为 62.76%。

(5) 使用及维护情况：价值时点估价对象实际空置，维护较好，现正常使用，为基本完好房。

(6) 外观：建筑物外观较好。

(7) 建筑面积：72.92 平方米。

(8) 户型：两室一厅一厨一卫一阳台。

(9) 层高：层高为 2.8 米。

(10) 楼幢位置：位于小区外部，临道路，楼幢位置较好。

(11) 朝向：整幢建筑物为条形建筑，南北朝向，估价对象为南朝向中间户型（南北不通透）。

(12) 总楼层及层次：楼宇总层数：6 层，估价对象所在层数为第 5 层。

(五) 价值时点

根据本次估价的估价目的并结合估价委托人要求，确定本次估价的时点为查勘现场的日期，即 2022 年 1 月 21 日。

(六) 价值类型

1. 价值类型的名称

本次估价的价值类型为市场价值。

2. 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。

3. 价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括建筑物（含室内装修）、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、特许经营权等其他财产或权益；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”。

(七) 估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则有：



1. 独立、客观、正直地评估出对各方价格的原则。
2. 合法原则：价值的原则。
3. 价值时点间的价值或价格。
4. 替代原则：价值或价格偏差。
5. 最高最佳利用原则：最高最佳利用的价值或价格。

(八) 估

1. 法律、法规

(1) 《

民代表大会

(2)

八号，1986

通过，20

民共和国

次修正）

(3)

第二十九

八次会议

第十二

国城市

2016 年

年 12

代表



估价技术报告

(一) 估价对象描述与分析

1. 区位状况

(1) 位置状况

①坐落：估价对象位于巢湖市火车站居委会卧龙山庄6号楼502室住宅房地产，具体位置见估价对象位置示意图。

图1 估价对象位置示意图



②方位：估价对象位于巢湖市，东临安成路，南临朝阳路，西临洗耳池路，北临团结路。位于巢湖市中心位置。

③与相关场所的距离：距巢湖火车站距离约2.7公里，距巢湖汽车站距离约2.8公里，处于市中心。

④临路状况：估价对象整个项目四面临路，东临安成路，南临朝阳路，西临洗耳池路，北临团结路。估价对象小区主入口位于安成路，为城市主干道，临路状况较好。

⑤楼幢、楼层、朝向：估价对象楼幢位于小区外部，临道路，楼幢位置

地址：安徽省合肥政务区怀宁路1828号

总商会大厦1202、1204室

Tel: 0551-63541513 13905510245

安徽建英房地产土地资产评估有限公司



③景观：估价对象周边有洗耳池公园，区域内绿化率较高，景观较好。

(5) 区位优势

综上所述，估价对象的位置、交通、外部配套、环境状况区位整体较好，对估价对象的价值产生有利影响。

2. 土地实物状况描述与分析

(1) 名称：巢湖市火车站居委会卧龙山庄 6 号楼 502 室住宅所属土地。

(2) 四至：东临安成路，南临朝阳路，西临洗耳池路，北临团结路。

(3) 面积：估价对象分摊的土地使用权面积不详（《查档证明》未载明）。

(4) 用途：城镇住宅用地。

(5) 形状：基本规则，有利于建筑物布局。

(6) 地形：地形为平地，对估价对象的价值产生有利影响。

(7) 地势：估价对象所在住宅楼的地面正负零标高高于道路标高，自然排水通畅，被洪水淹没、积水的可能性小，对估价对象的价值产生有利影响。

(8) 土壤和地质：土壤未受过污染，地质条件好，承载力较强，稳定性较好，可节约建安成本投入。

(9) 开发程度：宗地内基础设施已达“六通一平”，2003 年开发完成。

3. 估价对象房屋实物状况描述与分析

(1) 名称：巢湖市火车站居委会卧龙山庄 6 号楼 502 室住宅房地产。

(2) 建筑规模：估价对象建筑面积 72.92 平方米。

(3) 建筑结构：混合结构，结构等级一般，抗震性能一般。

(4) 设备设施：多层住宅，一单元三户，一组楼梯，基础设施配套较完备（通路、供电、供水、排水、通讯、燃气），水、电、消防等设施齐全。

(5) 装饰装修：估价对象整栋建筑物外墙为涂料，铝合金窗，入户门为防盗门，室内为普通装修。客厅：地面为地板砖，墙面为乳胶漆，天花为乳胶漆；卧室：地面为木地板、地板砖，墙面为乳胶漆，天花为乳胶漆；卫生间：地面为地板砖，墙面为面砖，天花为吊顶；

地址：安徽省合肥市政务区怀宁路 1828 号
总商会大厦 1202、1204 室

Tel: 0551-63541513 13905510245



厨房间：地面为地板砖，墙面为面砖，天花为吊顶，厨房、卫生间设施设备齐全。

(6) 层高：层高为 2.8 米。

(7) 空间布局：估价对象为多层住宅楼，1-6 层均为住宅，楼宇垂直交通为楼梯，平面布局为成套住宅户型，平面布局较好，空间布局较好，对估价对象的价值产生有利影响。

(8) 建筑功能：住宅及功能配套、空间利用率高；防水、保温、隔热、隔声、通风、日照都好，采光较好，对估价对象的价值产生有利影响。

(9) 外观：建筑物外观较好。

(10) 新旧程度：估价对象建成于 2003 年，采用直线法求取其成新率为 62.76%，无外部折旧及功能性折旧，对估价对象的价值产生有利影响。

(11) 使用及维护情况：价值时点估价对象实际空置，维护较好，现正常使用，为基本完好房。

(12) 物业服务：专业化物业管理公司管理，物业管理较好，有利于提升估价对象价值。

(13) 特殊景观：无。

4. 权益状况

(1) 用途：规划用途为住宅，实际使用状况空置。

(2) 规划条件：未记载

(3) 所有权：土地所有权为国家所有，房地产权利人吴爱龙。

(4) 土地使用权：土地使用权人为吴爱龙。

(5) 共有情况：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：依据估价委托人提供的《查档证明》，于价值时点，估价对象存在抵押状况，根据估价目的不考虑估价对象抵押其他优先受偿权对估价结果的影响。

(8) 租赁或占用情况：空置。

(9) 拖欠工程款情况：无。



(10) 查封
(11) 权属
综上所述
权益状况
(二) 市

1. 巢湖市

2021 年
“稳”工作，全
计划，工业生
益明显好转，
好的运行态

(1) 经

①经济

228.3 亿元

其中：第一

较一季度

两年平均

亿元，增

②主

规上工业

投资增长

社会消费

亿元，增

出完成

12.4%，

额 607.

(

本

其中：

安徽

查档证明

业务编号	74022	业务类别	抵押权登记新建->个人房产抵押
产权来源	买卖	产 别	私有房产

房屋自然状况

房屋坐落	巢湖市火车站居委会卧龙山庄6号楼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	
6号楼	5	无	502室	72.92	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			

房屋权利状况

共有情况	单独所有			产权取得时间	2009-10-29	注销日期		
所有权人		权证号		证件类型	证件号码		共有份额	
吴爱龙		C002162		居民身份证	342601197509123814		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	吴爱龙, 金明	皖(2017)巢抵不动产权证明第0556633号	2017-05-12	2017-05-05	2027-05-05	250000	一般抵押	
申请执行入	查封来文字号		发文日期	查封期限		限制原因		

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。

查阅人: 

查阅日期: 2022-01-17 10:17:14

操作员:

单位盖章

