



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）、尹鹏飞（注册号：3420210005）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：巢湖市渡江路与紫微路交叉口东南侧岷嶂华庭 44 幢 2 单元 601 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（不含土地出让金）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，依据估价委托人提供的《房地产权证》、《查档证明》房地产权证号：巢湖市房权证字第 268429 号，所有权人：余华训，规划用途：住宅，总层数：7 层，所在层：6-7 层，房屋结构：混合，建成年份：2008 年，建筑面积：128.14 平方米（6 层建筑面积为 97.04 平方米，7 层建筑面积为 31.10 平方米），另有简易房 5.8 平方米，宗地权利性质：划拨。

价值时点：2022 年 8 月 10 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 75.57 万元（大写：柒拾伍万伍仟柒佰元整），详见下表 1。（货币种类：人民币）。

表 1 估价对象市场价值一览表

序号	估价对象	面积（平方米）	单价（元/平方米）	总价（万元）
1	6 层	97.04	6882	66.78
2	7 层	31.10	2753	8.56
3	简易房	5.8	400	0.23
合计		/	/	75.57

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）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 8 月 30 日起至 2023 年 8 月 29 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

二〇二二年八月三十日

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

建英房地产土地资产评估有限公司



独立 客观 公正 严谨
诚信 创新 专业 权威

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
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（不含土地出让金）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

巢湖市渡江路与紫微路交叉口东南侧岷嶂华庭 44 幢 2 单元 601 室住宅房地产，依据估价委托人提供的《房地产权证》、《查档证明》房地产权证号：巢湖市房权证字第 268429 号，所有权人：余华训，规划用途：住宅，总层数：7 层，所在层：6-7 层，房屋结构：混合，建成年份：2008 年，建筑面积：128.14 平方米（6 层建筑面积为 97.04 平方米，7 层建筑面积为 31.10 平方米），另有简易房 5.8 平方米，宗地权利性质：划拨。

3. 土地基本状况

(1) 小区四至：东临金湖大道，南临渡江路，西临紫薇路，北临金巢



路。
(2) 形
(3) 开
(4) 土
证明》所在
为城镇住宅

估价对象
权利人
坐落
不动产证

房
光



路。

(2) 形状：较规则多边形。

(3) 开发程度：2008 年已开发建设完成。

(4) 土地使用权类型及土地使用期限：依据估价委托人提供的《查档证明》所在宗地面积为 61934.34 平方米，宗地权利性质为划拨，土地用途为城镇住宅用地，宗地剩余年限为无限年期。

表 2 权属登记摘录表

估价对象	巢湖市渡江路与紫微路交叉口东南侧岷嶂华庭 44 幢 2 单元 601 室住宅房地			
	产			
权利人	余华训	共有情况	单独所有	
坐落	巢湖市渡江路与紫微路交叉口东南侧岷嶂华庭 44 幢 2 单元 601 室			
不动产证书号	巢湖市房权证字第 268429 号			
房屋 状况	规划用途	住宅	建筑面积 (m ²)	128.14 平方米 (6 层建筑面积 为 97.04 平方 米, 7 层建筑面 积为 31.10 平方 米)
	室号	601	所在层/总层数	6-7 层/7 层
	结构	混合	竣工日期	2008
	使用权面积	61934.34	分摊面积	未载明
宗地情况	宗地性质	划拨		
	宗地用途	城镇住宅用地	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，一单元两户，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、消防等设施较齐全。


(3) 装饰装修：估价对象建筑物外墙为面砖、涂料，单元门为防盗门，入户门为防盗门，彩铝窗。估价对象室内中等装修：客厅地面为木地板、地板砖，墙面为乳胶漆，顶棚为吊顶、乳胶漆；卧室地面为木地板，墙面为

独立 客观 公正 严谨 团结
诚信 创新 专业 权威 高效



2. 《查档证明》

查档证明									
业务编号	1103848			业务类别	转移登记→购买新建商品房				
产权来源	买卖			产别	私有房产				
房屋自然状况									
房屋坐落	巢湖市滨江路与紫微路交叉口东南侧(601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		
44幢	6-7	2单元	601室	128.14	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				
61934.34	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	2013-04-17	注销日期			
所有权人		权证号		证件类型	证件号码		共有份额		
余华训		巢湖市房权证字第268429号		居民身份证	342601199111155954		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		
巢湖市融信小额贷款有限公司	余华训	皖(2020)巢湖市 不动产证明第 00002446号	2020-10-22	2020-10-22	2023-10-21	500000	最高额抵押		
申请执行入	查封来文字号		发文日期	查封期限		限制原因			
巢湖市人民法院	(2022)皖0181民初581号		2022-01-26	2022-01-26至2025-01-25					
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: 2022-06-02 15:26:47



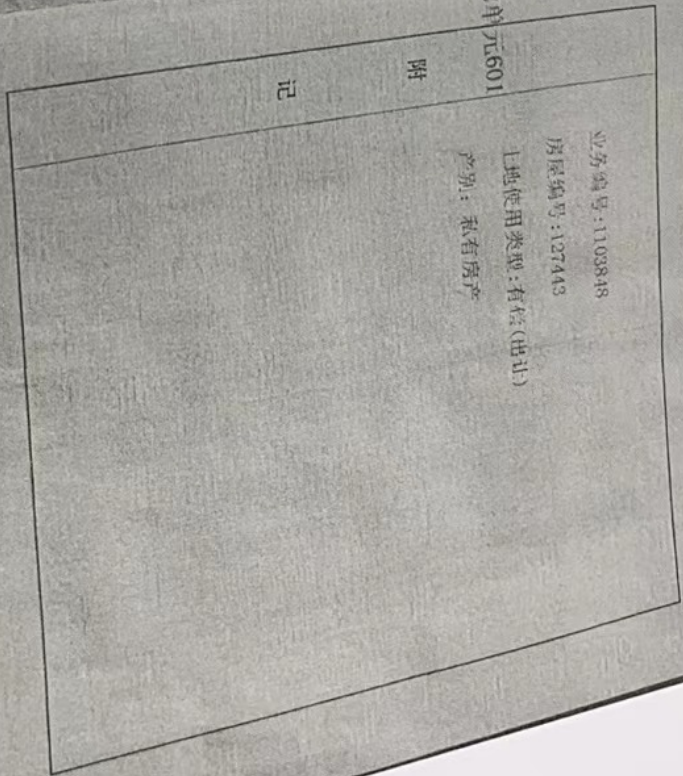
房地产权证 字第 268429 号

房地产权利人	余华训			
共有情况	单独所有			
房地坐落	巢湖市滨江路与紫薇路交叉口东南侧恒顺华庭第2单元			
登记时间	2013年01月17日			
房屋性质				
规划用途	住宅			
房屋状况	总层数	房屋结构	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	7	混合	128.14	114.12
其他				
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
03051		有偿(出让)	至止	

独立 客观 公正 严谨 团结
诚信 创新 专业 权威 高效

家庭A幢2单元601

附记



业务编号: 1103848
房屋编号: 127443
土地使用类型: 有偿(出让)
产别: 私有房产



附件 4 估价对象实地查勘情况记录表 (复印件)

估价目的	安徽建投房地产开发有限公司		项目名称	2012.8.10
估价对象	芜湖市鸠江区		估价日期	2012.8.10
估价用途	商业		估价对象	商业
现状用途	商业		估价对象	商业
房屋结构	钢筋混凝土		估价对象	商业
用途	商业		估价对象	商业
容积率	1.0		估价对象	商业
建筑层数	3层		估价对象	商业
总建筑面积	1003.32㎡		估价对象	商业
占地面积	1003.32㎡		估价对象	商业
房屋高度	10.8m		估价对象	商业
房屋建成年代	2008		估价对象	商业
房屋状况	完好		估价对象	商业
房屋用途	商业		估价对象	商业
房屋结构	钢筋混凝土		估价对象	商业
房屋层数	3层		估价对象	商业
房屋高度	10.8m		估价对象	商业
房屋建成年代	2008		估价对象	商业
房屋状况	完好		估价对象	商业

地址：安徽省芜湖市政务区怀宁路1828号
 安徽建投房地产开发有限公司
 Tel: 0551-63541513
 13905510245