

房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：皖金和房估字（2018）207号

估价项目名称：宣城市经济技术开发区石板桥小康村C区10-1室成套住宅用房市场价值评估

估价委托人：宣城市宣州区人民法院

房地产估价机构：安徽省金和房地产土地价格评估有限公司

注册房地产估价师：姓 名： 孙建芳 沈路

注册号： 3420120001 3420140022

估价报告出具日：2018年10月17日



致 委 托 人 函

宣城市宣州区人民法院：

受贵院委托，我对贵院受理的编号：（2018）宣法鉴委字第 318 号案件中所涉及的位于宣城市经济技术开发区石板桥小康村 C 区 10-1 室成套住宅用房[权证字号：宣房地权证宣开字第 00087369 号，建筑面积 174.4 m²]在现状利用条件下的市场价值进行了估价，价值时点为 2018 年 8 月 29 日，目的为贵院审理案件提供价格参考依据。

我公司派出房地产估价师于 2018 年 8 月 29 日对估价对象现场进行了实地勘察，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：

位于宣城市经济技术开发区石板桥小康村 C 区 10-1 室成套住宅用房[建筑面积 174.4 m²]在价值时点的市场价值为：

总 价：RMB1143192（元）

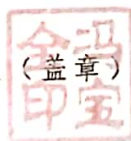
大写人民币：壹佰壹拾肆万叁仟壹佰玖拾贰元整

单 价：6555 元/m²

估价结果应用有效期自本估价报告出具之日（2018 年 10 月 17 日）起壹年内有效。估价的详细结果、过程及有关说明，详见附后的《房地产估价结果报告》和《房地产估价技术报告》。

此致

法定代表人



安徽省金和房地产土地价格评估有限公司

二〇一八年十月十七日



房地产估价结果报告

皖金和房估字（2018）207号

一、估价委托人

名称：宣城市宣州区人民法院
地址：宣城市宣州区昭亭中路20号
联系电话：0563-2515661

二、估价机构：

估价机构：安徽省金和房地产土地价格评估有限公司
地址：合肥市包河区靶场路1号景城花园1幢19楼
机构等级：国家壹级资质
法人代表：冯宝全
资格证书号：GA161002号

三、估价目的

为法院执行案件提供价格参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

估价对象范围及概况：

为宣城市经济技术开发区石板桥小康村C区10-1室成套住宅用房，建筑面积174.4 m²为房地产权证登记面积房地产，未包含其附属构筑物及相关债权债务等。

（一）房地产权益状况

房屋所有权人	童玉荣				
房屋所有权证号	宣房地权证宣开字第00087369号				
房屋坐落	宣城市经济技术开发区石板桥小康村C区10-1室				
层次/总层数	1-2/2	楼号或幢号	C区	房号及部位	10-1
建筑面积(M2)	174.4	房屋用途	住宅		
房屋结构	混合	实际用途	住宅		
建成年代	2009年	其他	-		



2、土地登记状况

土地使用权证号	宣国用(2010)第3346号	土地使 用权人	童玉荣
土地使用权性质	划拨	分摊土 地面积 (m ²)	109.49
用途	住宅用地	使用期 限	/
四至	南至梅溪路, 东至卧龙巷、西临佳乐巷		
形状及开发程度	土地地势平坦, 形状规则, 已达“六通一平”		

(二) 区域状况

交通便捷度	估价对象位于梅溪路北侧, 有2, 12等多路公交车由此经过, 交通较便捷。
自然人文环境质量	小区附近无大型污染企业, 环境较优。
基础设施配套情况	道路平坦, 水、电等设施齐全。
公建配套情况	附近有宣城妇女儿童医院第二执业点, 安徽宣正司法鉴定中心, 石板桥社区、菜市场等, 日用品购买方便, 公建配套齐全。

位置示意图



(三) 房屋状况

结构形式	混合	建筑类型	低层
外墙装饰	外墙砖、防水涂料	内墙装饰	乳胶漆
地面装修	地面砖	顶棚装饰	乳胶漆
门 窗	防盗门、塑钢窗		
设备设施状况	水、电、卫等设施齐全		

五、价值时点

本次价值时点委托人未作特别要求，估价人员根据《房地产估价规范》规定，以估价人员现场勘查之日 2018 年 8 月 29 日作为本次估价对象的价值时点。

六、价值类型

本次估价所指价值是：估价对象在价值时点的市场价值。

市场价值是指估价对象在公开市场标准及满足估价的假设和限制条件下，于价值时点 2018 年 8 月 29 日所具有的客观合理价值。

七、估价依据

(一) 法律法规

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国物权法》；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》。

(二) 有关估价标准

- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/50899-2013）；

(三) 委托方提供的文件资料

- 1、房地产价格评估委托书；
- 2、房地产权证（权证字号：宣房地权证宣开字第 00087369 号）

(四) 房地产估价机构收集的有关资料

- 1、现场勘察资料；
- 2、市场调查资料
- 3、估价师收集的其他资料。



房地产估价技术报告

一、估价对象描述与分析

1、土地状况

(1) 名称：宣城市经济技术开发区石板桥小康村 C 区 10-1 室成套住宅用房占用土地

(2) 四至：东临卧龙巷，南至梅溪路，西临佳乐巷

(3) 面积：109.49 平方米

(4) 用途：住宅用地

(5) 土地使用年限：产证未记载，不详

(6) 土地形状：规则四边形

(7) 地形地势：起伏不大

(8) 基础设施完备程度：宗地外达到六通

(9) 土地平整程度：宗地内场地“六通一平”

2、建筑物状况

(1) 名称：宣城市经济技术开发区石板桥小康村 C 区 10-1 室成套住宅用房

(2) 规模：174.4 平方米

(3) 用途：住宅

(4) 总层数及高度：总层数 2 层，标准高度

(5) 建筑结构：混合

(6) 装饰装修：外墙装饰为外墙砖和防水涂料、内墙为乳胶漆、地面为地面砖。

(7) 设备设施：水、电、气等设施齐全。

(8) 所在层数及高度：所在层为 1-2 层，每层层高约 3 米



(9) 空间布局：合理。

(10) 建成时间：2009 年

(11) 维护状况：设施设备维护状况良好；

(12) 完损状况：根据估价人员现场勘查，现状良好，使用正常，属于完好房，目测判断成新度约八成新。

估价对象为成套住宅用房，房屋质量较好，面积适中，较适宜居住使用。

(二) 估价对象权益状况描述与分析

土地所有权状况：国家所有

土地使用权类型：划拨

土地使用权用途：住宅用地

目前使用情况：居住

房屋所有权情况：童玉荣单独所有

共有情况：无共有人

他项权利设立情况：不详

出租或占用情况：自用

估价对象于价值时点产权较完整、明晰。

(三) 估价对象区位状况描述与分析

宣城，古称宛陵、宣州，地处安徽省东南部，地跨北纬 29° 57' ~ 31° 19'、东经 117° 58' ~ 119° 40'，东临浙江省杭州、湖州，南倚黄山，西和西北与池州市、芜湖市毗邻，北和东北与马鞍山及江苏省南京、常州、无锡接壤，处在沪宁杭大三角的西部腰线上，皖江城市带承接产业转移示范区一翼，是中部地区承接东部地区产业和资本转移的前沿阵地，皖苏浙交汇区域中心城市，东南沿海沟通内地的重要通道。敬亭山、柏枧山、水西山、龙须山四山峰峦叠翠；青弋江、水阳江两水相依。宣城地处江南，楚头宣城历史悠久，人文荟萃，自古便有“南宣北合”一说。自西汉设郡以来已有 2000 多年的历史。宣城为中国历史文化名城、中国文房四宝之乡、中国鳄城、国家园林城市、国家森林公园城市、南吴尾，江南通都大邑，江南鱼米之乡。宣城文化底蕴深厚，自西汉时起就一直一直是江东大郡，晋永嘉年间，首开文化昌盛之风，历经六朝，隋、




宣房地权证 宣开 字第 00087369 号

房地产权利人	董玉荣			
共有情况	单独所有			
房地坐落	宣州区石板桥小康村C区10-1室			
登记时间	2011-06-29			
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)
	2	混合	174.4	0
土地状况	地号	土地使用权取得方式		土地使用年限
	8-1-1010	划拨		至 止
证书编号	00067768			钱艳
核对人				发证人

附记	登记号: 2011021960 3418020502004701310001
----	---

填发单位 (盖章)

领证人		领证日期	2011.7.5
-----	---	------	----------

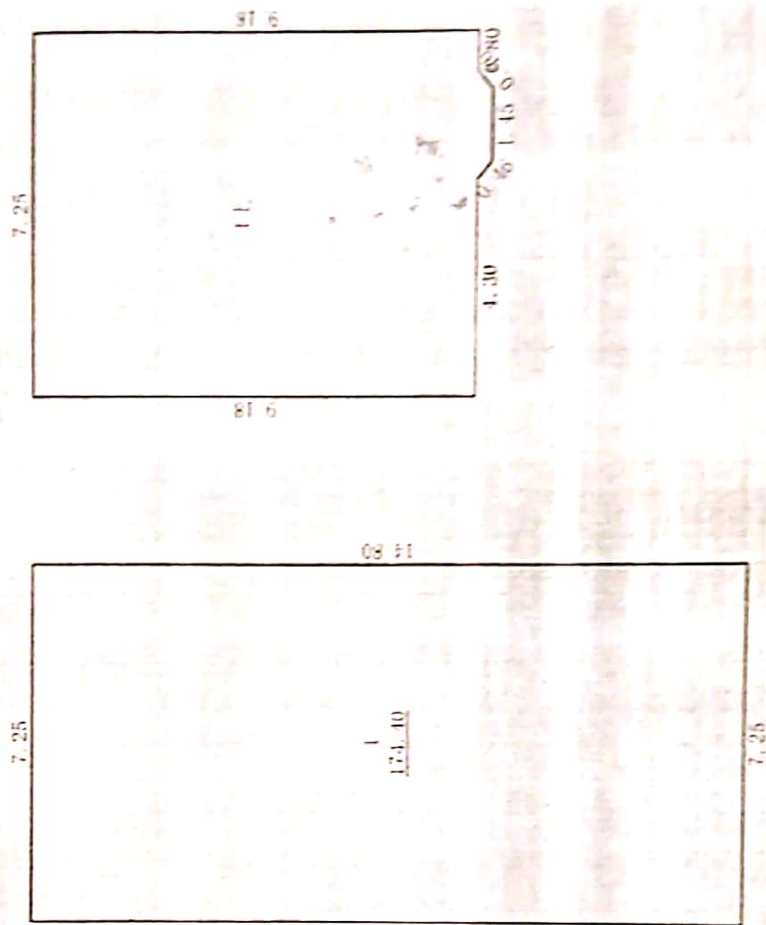


房产平面图

单位(人)	章正荣	套房	混合	层数	2	建成年份	2009
建筑物坐落	右板桥小康村C区10-1号						
建筑物名称	右板桥小康村C区10						
备注	本图所注尺寸为外线尺寸,位于外端以内的为内线尺寸						

宣城市房地产管理局监制 (房地产权证专用配图)

北 ↑



绘图人: 李峰

比例尺: 1:200

日期: 2011年6月14日



扫描全能王 创建

宣 国用 (2010) 第3346 号

土地使用权人	童玉荣		
座 落	宣城经济技术开发区石板桥小康村C-10-1		
地 号	8-1-1010	图 号	
地类 (用途)	住宅用地	取得价格	
使用权类型	划拨	终止日期	
使用权面积	109.49 M ²	其中	
		独用面积	109.49 M ²
		分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



宣城市人民政府 (章)

2010年07月28日

