

## 第一部分 致估价委托人函

宣城市宣州区人民法院：

受贵方的委托，我公司对贵院“委托评估函编号：(2019)宣法鉴字第154号”案件中位于宣城市宣州区周王镇周王街道商住用房房地产于时点2019年10月24日进行了评估与测算。现将估价报告摘要如下：

- 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、价值类型：为估价对象房地产的市场价值。
- 3、价值时点：2019年10月24日。
- 4、估价方法：成本法。
- 5、估价对象：详见估价对象一览表。

估价对象一览表

宣城市宣州区周王镇周王街道商住用房房地产					
估价对象					
产权方	周依群	产权证号	宣房权证周王字第0000048号	规划用途	商住
产权登记建筑面积	170.80平方米	结构	砖混	使用现状	出租
所在层/总楼层	1-2/2	坐落	周王街道	土地使用权类型	划拨
规模	较大	建成年代	建成于2000年(设定)	他项权利状况	存在
坐落范围	东至：宣州区周王镇人民政府，西至：老街，南至：016县道，北至：空地				
财产范围	包括建筑物(含室内二次装修)、分摊的土地使用权(已扣减土地出让金)及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权及家具等可移动财产或权益。				
特殊情况	至价值时点存在司法限制				

### 6、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用成本法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点(2019年10月24日)的估价结果见下表：

估价结果汇总表

(货币种类：人民币)

估价方法	估价方	比较法	成本法



相关结果			
测算结果	单价 (元/平方米)	2036	1348
评估价值	总价 (元)	347749 元 (大写: 叁拾肆万柒仟柒佰肆拾玖元整)	
	单价 (元/平方米)	2036	
应扣除补缴土地出让金 (元)		3431	
评估价值 (划拨性质)	总价 (元)	344318 (叁拾肆万肆仟叁佰壹拾捌元整)	
	单价 (元/平方米)	2016	

7、特别提示:

7.1、上述估价结果不包含该房地产的水电暖气费、物业管理费、司法诉讼费用、拍卖佣金、交易税费、及其他应付费等。

7.2、估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他优先受偿权。

7.3、本函为估价报告的摘要,与估价报告全文是一个有机整体,报告使用方应完整阅读、正确理解、规范使用本报告。

7.4、本函及本报告的专业意见受本报告载明的估价目的、估价对象状况、价值时点、价值类型、假设与限制条件的制约。当估价目的、估价对象状况、价值时点、价值类型、假设与限制条件与本报告载明的不一致,不能使用本报告的专业意见,否则法律后果自负。

7.5、本估价报告应用有效期自报告出具之日起壹年内有效。

7.6、自价值时点后,估价报告有效期内,如估价对象状况发生变化。估价对象类似房地产的市场状况发生较大幅度变化,不能直接使用本报告专业意见;应提请估价机构对本报告做相应调整或重新出具报告。

合肥市房地产土地评估事务所有限公司

中国注册  
 房地产估价师  
 王定保  
 3430070037  
 法定代表人: 王定保 签字  
 评估专用章

二〇一九年十一月十日



## 第四部分 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

委托人名称：宣城市宣州区人民法院

委托人地址：宣城市宣州区昭亭路

联系人：何金武

联系电话：0563-3501183

### 二、房地产估价机构

单位名称：合肥市房地产土地评估事务所有限公司

单位资质：国家一级房地产估价机构资格

地 址：合肥市宿州路 238 号房地产大厦 B 座七楼

法人代表：王定保

资质编号：GA171002

联系电话：0551-62629350

### 三、估价目的

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

估价对象为宣城市宣州区周王镇周王街道商住用房房地产。

(一) 估价对象基本状况：

估价对象一览表

估价对象	宣城市宣州区周王镇周王街道商住用房房地产				
产权方	周依群	产权证号	宣房权证周王字第 0000048 号	规划用途	商住
产权登记建筑面积	170.80 平方米	结构	砖混	使用现状	出租
所在层/总楼层	1-2/2	坐落	周王街道	土地使用权类型	划拨
规模	较大	建成年代	建成于 2000 年 (设定)	他项权利状况	存在
坐落范围	东至：宣州区周王镇人民政府，西至：老街，南至：016 县道，北至：空地				
财产范围	包括建筑物 (含室内二次装修)、分摊的土地使用权 (已扣减土地出让金) 及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权及家电				



家具等可移动财产或权益。  
至价值时点存在司法限制

(二) 土地基本状况:

名称	宣城市宣州区周王镇周王街道商住用房房地产	土地面积	79.80 平方米
土地形状	地块近长方形, 易于开发	环境、景观	周边环境、景观良好, 利于居住
土地用途	住宅用地	基础设施完 备程度	五通
地势	地势平坦, 无起伏	地质	地块承载力一般
土地平整程度	估价对象所在的地块土地平整, 易于开发		
水文状况	地表排水状况良好, 一般无地表积水现象		
规划条件	估价对象所在的地块规划为居住功能, 周边无不利的规划限制		
土地开发程度	估价对象所在的地块已完成开发		
土地利用现状	估价对象所在的地块的利用现状为住宅用地, 沿街大部分为农村商 房		
权属状况	委托人提供的《房地产权证》, 确定土地所有权为国家所有, 土地 权性质为划拨, 土地使用权为产权方所有。		
四至	东至: 宣州区周王镇人民政府, 西至: 老街, 南至: 016 县道, 北 空地		
土地使用期限	根据估价对象土地的用途(住宅用地)及性质(划拨), 本次设定 使用年限为无限期。		

(三) 建筑物基本状况:

名称	宣城市宣州区周王镇周王街道商住用房房地产	产权证号	宣房权证周王字第 0000048 号
所有权人	周依群	建设面积	170.80 平方米
规划用途	商住	层数/总层数	1-2/2
建筑结构	砖混结构	层高	一层层高约 3.3 米, 层高约 2.9 米
平面布置	合理	工程质量	良好
设施设备	估价对象的供水、供电、通讯、卫生、照明等系统和设备配置齐全		
装饰装修	估价对象共二层, 外立面为涂料, 入室卷帘门, 一层墙面乳胶漆, 地 地砖, 二层墙面乳胶漆, 水泥地面, 塑钢窗。根据现场查勘的情况, 价对象为简单装修。		
空间布局	估价对象为商住用房, 整体二层, 估价对象位于一至二层, 楼宇垂 通为行人楼梯, 空间布局较合理。		



建成时间	建成于 2000 年 (设定)	完损状况	完整, 无破损
使用及维护状况	估价对象建筑物整体做商住用房, 目前处于出租状态, 用途为商住用房。设施设备较齐全, 维护保养情况良好。		
公共配套设施完备程度	小区公用道路、公交站场、环卫设施、各类公用管线; 教育、医疗卫生、文化体育、商业服务、行政管理和社区服务和绿地等设施齐备。		

(四) 估价对象的权益状况:

名称	宣城市宣州区周王镇周王街道商住用房房地产	产权证号	宣房权证周王字第 0000048 号
所有权人	周依群	土地所有权	国有
土地使用管制	住宅用地	土地权利性质	划拨
规划用途	商住	权属清晰情况	清晰
共有情况	无	拖欠税费情况	无
他项权利设立情况	存在	担保物权设立情况	无
租赁或占用情况	出租	法定优先收偿款	无
建筑物和土地的其他特殊情况	估价对象于价值时点已被司法限制。		
他项权利状况	根据委托人提供的《不动产登记证明》, 确认相关信息如下: 不动产证号: 皖(2016)宣城市不动产证明第 0003243 号, 权利人: 安徽宣州湖商村镇银行股份有限公司; 义务人: 周依群; 债务履行期限: 2016 年 05 月 20 日至 2019 年 05 月 19 日; 担保债权数额: 25.0 万元整。		

五、价值时点

2019 年 10 月 24 日 (为现场查勘之日)

六、价值类型

本次评估的价值类型是估价对象在价值时点的市场价值。

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。



## 第五部分 房地产估价技术报告

### 一、估价对象描述与分析

本次估价对象为宣城市宣州区周王镇周王街道商住用房房地产用途房地产。估价根据委托方提供的资料及现场查勘情况，现对估价对象描述如下：

#### 1、估价对象区位状况描述与分析

位置状况描述	坐落	估价对象坐落于宣城市宣州区周王镇周王街道商住用房房地产		
	方位	估价对象位于 016 县道北侧，属宣城市宣州区。		
	与重要场所（设施）的距离	距离周王镇政府约 2000 米		
	临街（路）状况	临 016 县道		
	朝向	朝南	层数/总层数	1-2/2
交通状况描述	道路状况	附近有 016 县道北侧，其为交通型主干道路，临路状况一般。		
	出入可利用交通工具	附近有公交车经过，公交便捷度一般。对外交通为客运站。		
	交通管制情况	因为该位置多为住宅，小型汽车通行居多，限制行车速度在 60 千米/小时以内		
	停车方便程度	附近停车位一般，停车较方便		
自然环境描述	自然环境	估价对象所在区域为自然环境一般，主要污染为汽车尾气和噪音污染。		
	人文环境	估价对象所在区域为周王镇，周边多为居民，教育程度多为初中以上文化水平，收入水平在中等以上水平，整体人文水平良好。		
	景观	该区域整体景观较好。		
外部配套设施状况描述	基础设施	估价对象所在区域道路、供水、排水（雨污混排）、供电、通讯、有线电视等设施完备，综合基础设施条件完善，设施较新，且保管较完善，保障率较高、保障率在 98% 以上。		
	公共服务设施	估价对象所在区域为周王镇，区域 1-5 平方公里范围内有周王镇政府、周王文化中心、周王汽车站等，其公共服务设施较为成熟。		
	危险设施状况	估价对象所在区域无危险设施分布		
区位状况分析		估价对象设定为商住用途房地产，位于周王镇，房屋南北通透，该区域地理位置优越，交通较便捷，周边基础设施和公共设施较为齐全，通过以上分析可以看出，随着该区域的发展及该区域的进一步规划，估价对象的房地产价值还有一定		



的升值空间。

## 2、估价对象实物状况描述与分析

### A、土地状况描述与分析

名称	宣城市宣州区周王镇周王街道商住用房房地产	土地面积	79.80 平方米
土地形状	地块近长方形，易于开发	环境、景观	周边环境、景观良好，利于居住
规划用途	住宅用地	基础设施完备程度	五通
地势	地势平坦，无起伏	地质、地基	地块承载力一般
地形	良好，有利于开发	土壤	良好，有利于开发
土地平整程度	估价对象所在的地块土地平整，易于开发		
水文状况	地表雨水状况良好，一般无地表积水现象		
土地开发程度	估价对象所在的地块红线内外达到“五通一平”的开发程度		
土地利用现状	估价对象所在的地块的利用现状为商住用地，沿街有商业设施较多		
四至地	东至：宣州区周王镇人民政府，西至：老街，南至：016 县道，北至：地		
综合分析	该小区位于 016 县道北侧，属于周王镇内，紧邻城区主次干道，交通周边土地类型大多为住宅与商业，综合分析，该地块为一般的城镇住宅用地，故估价对象所在小区与所在区域规划相协调，地块总体用途和开发，对估价对象的市场价值无影响。		

### B、建筑物状况描述与分析

名称	宣城市宣州区周王镇周王街道商住用房房地产	产权证号	宣房权证周王字 0000048 号
所有权人	周依群	建设面积	170.80 平方米
规划用途	商住	层数/总层数	1-2/2
建筑结构	砖混结构	层高/室内净高	一层层高约 3.3 米，一层净高约 2.9 米
平面布置	一般	工程质量	一般
建筑规模	规模较大，建筑物使用性较强	建筑物设计使用年限	符合住宅设计使用年限
建成时间	建成于 2000 年（设定）	完损状况	完整，无破损
建筑功能	为中等住宅户型，功能配套	外观	楼宇外观较好
新旧程度	目测成新约为六成新	物业管理	物业服务和安防管理
防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照		符合住宅使用标准，适合居住	



设施设备	估价对象的供水、供电、通讯、卫生、照明等系统和设备配置齐全
装饰装修	估价对象共二层，外立面为涂料，入室卷帘门，一层墙面乳胶漆，地面地砖，二层墙面乳胶漆，水泥地面，塑钢窗。根据现场查勘的情况，估价对象为简单装修。
空间布局	估价对象为商住用房，整体二层，估价对象位于一至二层，楼宇垂直交通为人行楼梯，空间布局较合理。
使用及维护状况	估价对象建筑物整体做商住，用途为商住。内部设施设备较齐全，保养状况一般。外部设施设备较齐全，外部维护保养情况一般。
公共配套设施完备程度	小区公用道路、公交站场、环卫设施、各类公用管线；教育、医疗卫生、文化体育、商业服务、行政管理和社区服务和绿地等设施齐备，
综合分析	估价对象的实际用途为商住，通风、采光状况一般，使用及维护状况一般，建筑物结构一般，至价值时点为止完损状况一般，平面格局一般、户型利用合理，使用功能一般，本次评估过程中充分考虑了各因素对估价对象的市场价值的影响。

### 3、土地和建筑物权益状况描述与分析

规划条件土地权益状况描述	土地所有权状况	估价对象所占土地所有权为集体所有		
	土地使用权状况	估价对象土地为住宅用地，估价对象所分摊的使用权人为周依群		
	规划条件	该地块为一般的城镇混合住宅用地，故估价对象与所在区域规划相协调		
	担保物权设立状况	无	土地使用管制、规划用途	商住用途
	目前使用状况	出租	共有情况	无
	用益物权设立情况	无	租赁或占用情况	出租
	拖欠税费情况	无	查封情况	至价值时点存在司法限制
	其他特殊情况	所在宗地无其他特殊情况		
建筑物权益状况描述	房屋所有权状况	房屋所有权人为周依群。		
	担保物权设立情况	无	租赁或占用情况	出租
	拖欠税费情况	无	查封情况	至价值时点存在司法限制
	权属清晰情况	建筑物权属归产权方所拥有，无权属不清晰状况		





至价值时点存在司法限制

其他特殊情况	抵押、租赁、共有权、查封和或有负债等情况会对评估格产生影响，综上所述，估价对象权属清晰，合法、利因素完整。估价对象在价值时点已被司法限制，房地产市场自由交易，其他无特殊限制。
权益状况分析	

## 二、市场背景描述与分析

2018年的全国房地产市场，从时间来看可谓“冰火两重天”，上半年熙熙攘攘，下半年门庭冷落。但即便如此，已在高位运行的中国楼市，仍在创造新的高峰。根据国家统计局公布的数据显示，2018年全国商品房销售面积与销售额分别达到了17万亿平方米与14.9万亿元，均创历史记录。商品房销售均价约为8736元/平方米，其中，住宅均价约为8544元/平方米，比2017年上涨了930元/平方米。与此同时，商品房待售面积继续减少，库存规模降至57个月新低。国家统计局公布的2018年1-12月全国房地产开发投资和销售情况显示，2018年，商品房销售面积171654万平方米，比上年增长1.3%，增速比上年回落6.4个百分点。销售面积虽大但放缓，但销售额依旧保持了两位数增长，2018年商品房销售额为149973亿元，增长12.2%，增速比上年回落1.5个百分点。2018年住宅销售面积和销售额分别约占商品房销售面积、销售额的86%与84%。分开计算的话，2018年全国住宅、办公楼、商业营业用房的销售均价分别为8544元/平方米、14387元/平方米、11151元/平方米，分别比2017年的均价上涨了930元/平方米、844元/平方米、828元/平方米。

2018年全国房地产开发投资超12万亿元，比上年增长9.5%，增速比上年同期提高2.5个百分点。严跃进认为，上述数据明显好于预期，虽有各类降温态势，但说明企业心态依然不错。同时，房屋新开工面积达到20.9亿平方米，增长17.2%，增速可谓亢奋，这与企业在面临资金压力的情况下加快开发有关。

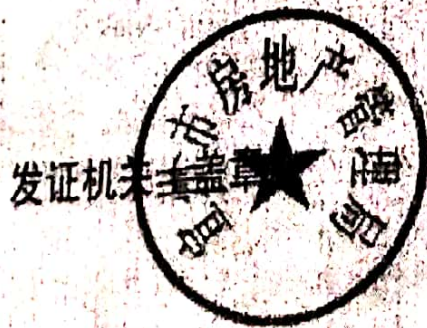
资  
55  
年，  
个  
趋  
经过  
下降  
这会  
底反  
目  
近翻  
期的开  
存政策  
房地产  
给相对增  
被严控流  
紧。从政  
尽管短期  
远远没有结



宣房权证 周王 字第 0000048 号

与原件  
经手人

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



扫描全能王 创建

房屋所有权人		周依群					
房屋坐落		周王街道					
丘(地)号				产别	私产		
房屋 状 况	幢号	房号	结构	房屋 总层数	所在 层数	建筑 面积 (平方米)	设计 用途
			砖混	2	12	170.80	居住
共有人		等 人		共有权证号自		至	
土地使用情况摘要							
土地证号				使用面积(平方米)			
权属性质				使用年限		年 月 日至 年 月 日	
设定他项权利摘要							
权 利 人	权利 种类	权利 范围	权利价值 (元)	设定 日期	约定 期限	注销 日期	

0018

300 057

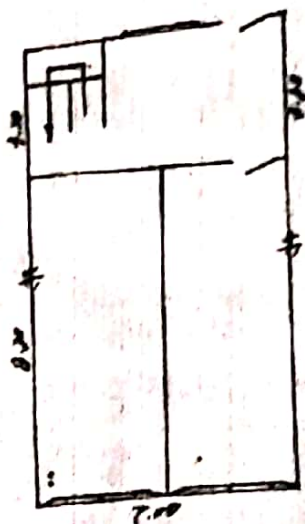


# 房地产平面图

图幅号:



与原件核对一致  
经办人 [Signature]



6. 房屋  
测量记录

比例尺 1:100

0020



扫描全能王 创建

宣 国用 (2012 区) 第 0783 号

与原件核对一致  
2012年 7月 20日

土地使用权人	周依群		
座 落	宣州区周王镇周王街道		
地 号	15011300098	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	79.80 M <sup>2</sup>	其中 独用面积	79.80 M <sup>2</sup>
		分摊面积	M <sup>2</sup>

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)

2012年 07月 20日

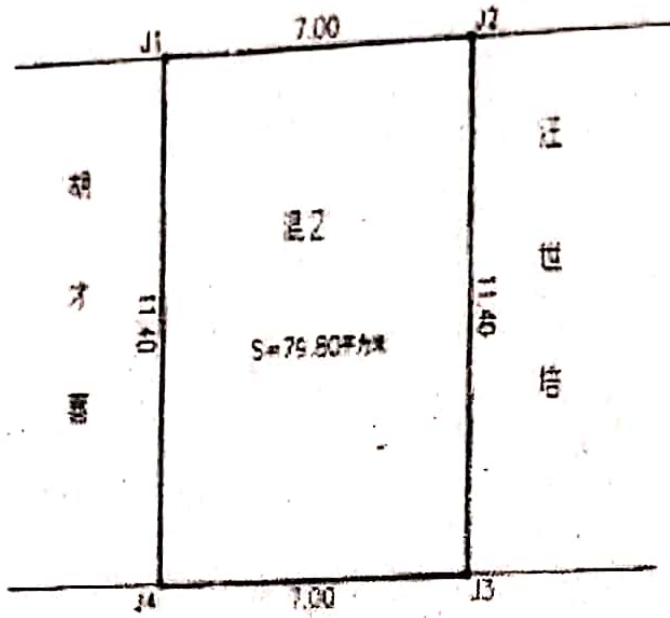


唐依群宗地图

北



立 · 地



唐 王 權 道

唐王權道

单位：米

1:200

绘图员：王博

审核员：陈增彬

2012年6月5日



扫描全能王 创建