

致 委 托 人 函

宣城市宣州区人民法院：

受贵院委托，我公司对贵院委托的：“（2020）宣法鉴委字第58号”案件中所涉及的位于宣城市宣州区杨柳镇宣泾路101室商住用房【权证号：宣房权证杨柳字第0000087号、建筑面积176.72m²】在现状利用条件下的市场价值进行了估价，价值时点为2020年5月6日，目的为贵院执行案件提供价格参考依据。

我公司派出房地产估价师于2020年5月6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，运用比较法与收益法，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：

位于宣城市宣州区杨柳镇宣泾路101室商住用房，建筑面积176.72m²（为证载面积），在价值时点的市场价值为：

序号	权证号	坐落	所在层/总层	用途	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(万元)
1	宣房权证杨柳字第0000087号	宣州区杨柳镇宣泾路101室	1-3/3	商住	176.72	3066	54.18

总 价：RMB54.18 万元

大写人民币：伍拾肆万壹仟捌佰元整

币 种：人民币

估价结果应用有效期自本估价报告出具之日（2020年5月19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

二〇二〇年五月十九日



房地产估价结果报告

皖金和房估字 2020838 号

一、估价委托人

名称：宣城市宣州区人民法院

地址：宣城市宣州区烟雨路

联系电话：0563-3501183

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1901室

法定代表人：沈路

机构等级：一级

资格证书号：GA161002号

三、估价目的

为委托人办理案件提供参考依据而估价房地产市场价值。

四、估价对象

估价对象范围及概况：

为位于宣城市宣州区杨柳镇宣泾路101室商住用房，估价对象财产范围包括房屋建筑物、依附于房屋的装修及分摊的商住土地使用权价值，不包括可移动的家具、电器等物品、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(一) 房地产权益状况

(1) 房产登记状况

序号	产权证号	坐落	所在层/总层	用途	建筑面积(m ²)	建成年代	房屋结构
1	宣房权证杨柳字第 0000087 号	宣州区杨柳镇宣泾路 101 室	1-3/3	商住	176.72	2000 年	砖混

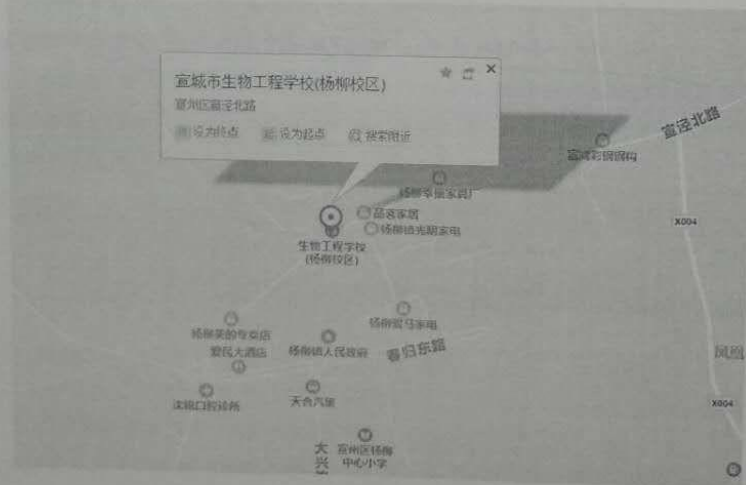
2、土地登记状况

权证号	宣国用(2000杨)字第001号	土地使用权人	卞贵山
土地使用权性质	出让	分摊土地面积(m ²)	/
用途	商住	使用期限	/
四至	宣泾路		
形状及开发程度	土地地势平坦,形状规则,已达“五通一平”。		

(二) 区域状况

商业地段	该区域位于杨柳镇镇中心,所在区域商业程度一般。
自然人文环境质量	估价对象附近无大型污染企业,环境质量较优。
基础设施配套情况	道路平坦,基础设施较完备。
交通状况	附近有城乡公共车辆经过,交通较便捷。
公建配套情况	周边有中国邮政储蓄银行、生物工程学校(杨柳校区)、小型超市等,公建配套较齐全。

(附位置示意图)



(三) 房屋状况

结构形式	砖混结构	建筑类型	低层
外墙装饰	墙面砖	内墙装饰	乳胶漆
地面装修	毛坯、地板砖	顶棚装饰	乳胶漆
门 窗	卷闸门、塑钢窗		
设备设施状况	水、电、卫设施齐全		
其他	/		

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 2020 年 5 月 6 日作为本次估价对象的价值时点。

六、价值类型

本次估价所指价格是：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 2020 年 5 月 6 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》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）

2、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）3、《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第 50 号）；

3、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；

5、《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发〔1986〕90 号，2011 年 1 月 8 日修订）；

6、财政部、国家税务总局《关于营改增后契税 房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知》财税〔2016〕43 号；

7、国家税务总局公告 2016 年第 16 号国家税务总局关于发布《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》。

（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(复印件)；

(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。

八、估价原则

根据估价委托，结合估价对象的有关情况，本次房地产估价遵循下列原则：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。

1、独立、客观、公正原则：指站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。估价机构和估价师与委托人及估价利害关系人没有利害关系，与估价对象没有利益关系，不带着自己的情感、好恶和偏见，按照事物的本来面目、实事求是地进行估价，估价师和估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，坚持原则、公平正直地进行估价；

2、合法原则：估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。依法判定的估价对象权益可分解为依法判定的权利类型及归属，以及使用、处分等权利。

(1) 依法判定的权利类型及归属，是指所有权、建设用地使用权、地役权、抵押权、租赁权等房地产权利及其归属，一般应以不动产登记簿、权属证书以及有关合同等为依据。

(2) 依法判定的使用权利，应以土地用途管制、规划条件等使用管制为依据。

(3) 依法判定的处分权利，应以法律法规和政策或者合同等允许的处分方式为依据。

(4) 依法判定的其他权益，包括评估出的价值应符合国家的价格政策及采用的估价技术标准等。

3、价值时点原则：指估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的。

4、替代原则：指估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内。如果存在着一定数量与估价对象相似的房地产并已知它们的价格时，可以通过这些相似的房地产的价格推算出估价对象的价格，应考虑相似的价格率

型。

5、最高最佳使用原则：估价是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按照法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。分别以保持现状前提、转换用途前提、装修改造前提、改变规模、重新开发等前提作出判断和选择。

九、估价方法

估价对象土地为商住土地，为商住房，市场交易较好，适宜采用比较法评估。估价对象实际用途是商住用房，可以对外出租，获得较稳定的收益，可以采用收益法评估。

收益法是通过估算估价对象在未来预期收益并折算成现值，以估算估价对象的客观合理的价格。

十、估价结果

我公司派出房地产估价师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，运用比较法与收益法，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：

位于宣城市宣州区杨柳镇宣泾路101室商住用房，建筑面积176.72 m²（为证载面积），在价值时点的市场价值为：

序号	权证号	坐落	所在层/总层	用途	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(万元)
1	宣房权证杨柳字第0000087号	宣州区杨柳镇宣泾路101室	1-3/3	商住	176.72	3066	54.18

总 价：RMB54.18 万元

大写人民币：伍拾肆万壹仟捌佰元整

币 种：人民币

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
孙建芳	3420120001	孙建芳	2020年5月19日
沈路	3420140022	沈路	2020年5月19日

十二、实地查勘期

2020年5月6日

十三、估价作业日期

2020年5月6日至2020年5月19日

十四、估价报告应用有效期

根据宣城市当前房地产市场价格的变化程度，本房地产估价报告使用期限不应超过一年，估价报告使用期限自2020年5月19日起计算。

十五、对估价结果异议的说明

当事人或者其他利害关系人对估价报告有异议的，应当自收到本报告之日起5日内以书面形式向人民法院提出。

安徽省金和房地产土地价格评估有限公司

2020年5月19日