



房地产估价报告

估价报告编号：皖中恒[2019]估字第 1586 号

估价项目名称：宣城市宣州区梅溪路 40 号 528.39 平方米商住用途
房地产市场价值评估

估价委托人：宣城市宣州区人民法院

房地产估价机构：安徽中恒房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：戴兴华（注册号：3420150055）
夏连珠（注册号：3420110005）

估价报告出具日期：2019 年 11 月 29 日





致估价委托人函

宣城市宣州区人民法院:

受贵院委托, 我对周家胜名下的位于宣城市宣州区梅溪路 40 号 528.39 平方米商住用途房地产在现状利用条件下的市场价值进行了评估, 有关内容报告如下:

估价目的: 为委托方执行案件提供房地产市场价值参考依据。

估价对象: 位于宣城市宣州区梅溪路 40 号 528.39 平方米商住用途房地产, 财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权、室内装修及其配套设施, 不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。根据委托人提供的《房地产转让过户单》, 估价对象基本情况如下:

房地产权利人	房地产转让过户单号	房产坐落房号	用途	结构	建成年代	所在层/总层数	面积 (m ²)
周家胜	第 1009 号	宣城市宣州区梅溪路 40 号	商服	砖混	1997	1/4	100.12
			住宅			2.3.4/4	428.27

价值时点: 2019 年 11 月 20 日。

价值类型: 市场价值。

估价方法: 比较法、收益法。

估价结果: 估价人员遵循各项估价原则, 根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定, 按照估价程序, 经过实地查勘与市场调查, 采用科学的评估方法对估价对象经过周密准确的测算, 确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2019 年 11 月 20 日的估价结果如下: (币种: 人民币)

总价: 6312948 元 (大写: 陆佰叁拾壹万贰仟玖佰肆拾捌元整);

房产坐落	用途	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
宣城市宣州区梅溪路 40 号 1 楼	商业	100.12	29503	2953840
宣城市宣州区梅溪路 40 号 2 楼	住宅	113.30	7867	891331
宣城市宣州区梅溪路 40 号 3 楼	住宅	198.20	7951	1575888
宣城市宣州区梅溪路 40 号 3 楼	住宅	116.77	7638	891889
合计	--	528.39	--	6312948

特别提示: 本估价报告使用期限为报告出具之日 (2019 年 11 月 29 日) 起壹年内有效。

法定代理人

安徽中恒房地产土地资产评估有限公司

二〇一九年十一月二十九日





估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：宣城市宣州区人民法院

(二) 房地产估价机构

名称：安徽中恒房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：程道传

地址：合肥市徽州大道与南京路交口金融港 A5 幢 814-817

资质等级：贰级

资质证书编号：AHJSGJA1620001

法定代表人：程道传

(三) 估价目的

为委托方执行案件提供房地产市场价值参考依据。

(四) 估价对象

估价对象范围及概况：

估价对象范围为《房地产转让过户单》记载面积房地产，包含室内装修价值、分摊的土地使用权（含土地出让金），不包括动产、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

房地产权利人	房地产转让过户单号	房产坐落房号	用途	结构	建成年代	所在层/总层数	面积 (m ²)
周家胜	第 1009 号	宣城市宣州区梅溪路 40 号	商服	砖混	1997	1/4	100.12
			住宅			2.3.4/4	428.27

2、土地登记状况

土地使用权证号	土地用途	土地性质	土地使用权年限	土地面积
—	住宅、商服用地（设定）	出让（设定）	—	—
四至	东邻江南小厨，西临鳌峰路，北临鳌峰路，南临梅溪路。			

二、区域状况

交通便捷度	交通便捷度较好，公交有 2、8、10 路等公交车达到，区域主要道路有梅溪路，距主要道路、公交站点近
自然人文环境质量	周边主要是商住活动，有高压线、无烟囱，自然人文环境质





	量一般
基础设施配套情况	通路、通电、通上水、通下水、通讯
公建配套情况	周边有银行、超市、酒店等公建配套设施。

三、房屋状况

结构形式	砖混	建筑类型	多层
外墙装饰	防水涂料	内墙装饰	乳胶漆刷白
地面装修	地面砖、木地板	顶棚装饰	普通吊顶
门 窗	钢化玻璃门、防盗门，铝合金窗		
设备设施状况	水、电等设施齐全		
其他	经估价人员现场查勘、调查，估价对象1楼目前部分出租用于万安汽车租赁，1.2.3.4楼用于经营楠苑宾馆。根据房屋现状，本次估价1.2.3.4楼设定为中等装修。		

(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 2019 年 11 月 20 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：估价对象于价值时点，采用公开市场价值标准而确定的客观合理价格。

(七) 估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则有：独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳使用原则、谨慎原则。

1. 独立、客观、公正原则：

要求评估价值应为各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2. 合法原则：

要求评估价值应为在依法判定的估价对象现状的价值或价格的原则。

3. 价值时点原则：

要求评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。





估价技术报告

(一) 估价对象描述与分析

1. 区位状况描述与分析

估价对象位于宣城市宣州区，附近有银行、宣城市宣州区残疾人联合会、宣城市第十二中学、宣城市第三小学，估价对象周边交通较便利。区域为城市中心，区内供水、排水、供电、通讯、道路基础设施完备。估价对象公共设施完备度较高，距离宣城市汽车站不足1千米，银行在周边设有服务网点，区域内有宣城市第十二中学、宣城市第三小学等。人口密度较好，商业繁华度较高，停车便捷度较好。

区位状况分析：估价对象临近交通干道，交通较便利，周边人口密度较好，基础设施和公共配套设施较齐全，适合商住。

2. 土地与实物状况描述与分析

(1) 土地状况

估价对象用途为商住，国有土地使用权假设取得方式为出让，估价对象所在的宗地形状规则，估价对象东邻江南小厨，西临鳌峰路，北临鳌峰路，南临梅溪路。宗地地势较平坦，场地平整，地质条件较好。区域内基础设施较完备，为“五通一平”。

(2) 建筑物状况

估价对象位于宣州区，建筑面积528.39平方米，建筑结构为砖混结构，总层数4层，估价对象位于第1-4层，房屋建成于1997年，外墙涂料粉刷。估价对象地面砖、木地板地面，普通吊顶，墙面为白色乳胶漆，厨卫均贴墙面砖地面砖，入户门为玻璃门。基础设施配套完备（通路、供电、供水、排水、通讯），房屋采光、通风较好，目前估价对象使用和维护状况较好，属于基本完好房。

(3) 实物状况分析：估价对象位于宣城市宣州区，于1997年建成，日晒和通风条件一般，环境一般，交通较便利，估价对象室内装修为中等，房屋成新度较高。

3. 权益状况描述与分析

根据委托方提供的《委托书》、《房地产转让过户单》（第1009号），所有权人周家胜。建筑面积528.39平方米，砖混结构，建筑物总层数4层，估价对象位于第1-4层，竣工日期1997年；至价值时点，估价对象存在他





估价对象权属证明复印件

安徽省宣州市房地产 转让过户单

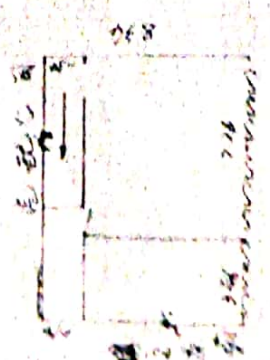
2019 年

转让人	周家胜				
受让人	周家胜				
房屋坐落	梅溪路 400				
房屋面积	建筑面积	土地使用面积	层数	幢数	单元数
	411.62 m ²	116.72 m ²	2019	1	1
		(高层)			
		(住宅)			
房地产价值	491855.2				
契税 税率	4%	契税额	13842.2		
土地增值税税率	0.5%	土地增值税税额	646.2		
交验证件	产权证				
附记					
核发	根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、建设部第45号令《城市房地产转让管理规定》，经审查属实，准予转让过户。				
机关	公元二〇一九年三月十日填发给周家胜				



平面图

比例尺 1:100



100m²

113.50m²

198.00m²

119.00m²

单位 (人)	周家隆	作图	姚建
建筑 (口)	428.5P	绘图人	丁尚基
使用 (口)		日期	2000.6.14