

## 致估价委托人函

宣城市宣州区人民法院：

受贵院委托[(2019)宣法鉴委字第290号]，我公司依据国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释[2018]15号)等相关法律法规政策规定，对被执行人黄恬所有的位于宣州区水阳江大道华邦·敬亭山君1-55幢102室住宅房地产(建筑面积356.58m<sup>2</sup>)市场价值进行了评估，估价目的是为司法拍卖提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用比较法和收益法，在认真分析所掌握的资料并充分考虑估价对象价格影响因素的基础上，经过综合测算，最终确定估价对象于价值时点2020年4月22日满足全部假设和限制条件下的房地产市场价值总价为535.62万元，大写人民币伍佰叁拾伍万陆仟贰佰元整，单价为15021元/m<sup>2</sup>。

表1 估价对象评估结果一览表

权证号	坐落	权利人	权利性质	不动产用途	结构	建筑面积(m <sup>2</sup> )	总楼层/所在楼层	单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)
皖(2017)宣城市不动产权第0012993号	宣州区水阳江大道华邦·敬亭山君1-55幢102室	黄恬	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	钢筋混凝土	356.58	4/-1-3	15021	535.62

特别提示：1、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！以上内容摘自房地产司法鉴定估价报告【(天健勤业)房估字(2020)第044号】，欲了解估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告全文。

- 2、本次估价的价值类型为估价对象房地产市场价值评估，不考虑房地产拍卖(变卖)成交后交易的税费以及税费的转移分担。
- 3、本次估价的价值类型为估价对象房地产市场价值评估，不考虑因该估价对象房产只预售证，可能存在二次过户的费用，及该情况对评估价值的影响。

法定代表人：



南京天健勤业房地产土地资产评估测绘有限公司





## 估价结果报告

### 一、估价委托人

估价委托人：宣城市宣州区人民法院

联系人：王劲松、陈欢

联系电话：0563-3501185

### 二、房地产估价机构

机构名称：南京天健勤业房地产土地资产评估测绘有限公司

住所：南京市建邺区江东中路 289 号联强国际大厦 2605 室

法定代表人（执行合伙人）：庄加亮

资质等级：贰级

证书编号：苏建房估备（贰）南京 00034

工商注册号：91320106134790933D

联系电话：025-83539456 传真：025-83539456 邮政编码：210019

### 三、估价目的

为司法拍卖提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

### 四、估价对象

#### 1、估价对象范围

本次估价对象为被执行人黄恬所有的位于宣州区水阳江大道华邦·敬亭山君1-55幢102室住宅房地产及其占用范围内土地使用权，建筑面积56.58m<sup>2</sup>。相应的评估结果包含建筑面积356.58m<sup>2</sup>的建筑物所有权及其土地使用权两部分权益价值以及室内装饰装修价值。

#### 2、土地实物状况

(1) 位置：宣州区水阳江大道华邦·敬亭山君1-55幢102室。

(2) 四至：东至宗地界址，南至水阳江大道，西至书香路，北至宗地界址。

(3) 不动产用途：城镇住宅用地。

(4) 权利性质：出让。

(5) 形状：土地形状为较不规则的多边形。





(6) 地形、地势：估价对象所在地块地势较高，地面正负零标高高于道路标高，自然排水状况较优。地质情况较优，承载力较优。土壤基本无污染。

(7) 开发程度：至价值时点，土地开发程度达到了宗地红线内外“六通”（通路、通电、通讯、通气、给水、排水）及场地平整，已建为成熟的住宅小区。

(8) 不动产面积：宗地面积 245.98m<sup>2</sup>。

(9) 使用期限：2083-04-23 止。

### 3、建筑物实物状况

(1) 名称及坐落：宣州区水阳江大道华邦·敬亭山君 1-55 幢 102 室。

(2) 不动产面积：房屋建筑面积 356.58m<sup>2</sup>。

(3) 不动产用途：住宅。

(4) 房屋结构：钢筋混凝土结构。

(5) 总楼层/所在楼层：4/-1-3，即估价对象位于负一层和地上三层，总层数为 4 层。

(6) 装饰装修：估价对象所在建筑物为双拼多层住宅，前后庭院，正立面1-2层大理石镶面、二楼玻璃阳光房、三楼外墙贴条形砖，庭院地面地砖、栏杆护围。

第一层主要为客厅、餐厅、衣帽间、厨房、卫生间。客厅、餐厅等地面为方块地砖铺设，墙面部分为装饰性墙面、部分为涂料粉刷，天棚为造型吊顶；厨房地面为地砖铺设，墙面为墙砖贴饰，天棚为石膏吊顶和铝扣板吊顶，装有整体地柜、吊柜；卫生间地面为地砖铺设、墙面为墙砖贴饰、天棚为铝扣板吊顶和石膏吊顶，装有淋浴房。

第二、三层主要为卧室、书房、休闲室，并每层配有卫生间。卧室、书房等地面为木地板铺设，墙面部分为装饰性墙面、部分为壁纸贴饰和涂料粉刷，天棚为造型吊顶；休闲室地面为方块地砖铺设，墙面为壁纸贴饰，天棚为石膏吊顶；卫生间地面为地砖铺设、墙面为墙砖贴饰、天棚为铝扣板吊顶和石膏吊顶，装有浴缸。





第三层含有吊层，吊层地面为地板铺设，墙面为涂料粉刷，天棚为涂料粉刷，坡屋顶。

地下一层为活动空间，地面为方块地砖铺设，墙面部分为涂料粉刷，部分有木制搁架固定装饰，天棚为石膏吊顶。

房屋窗为彩钢窗，部分为落地窗，采光好；户门为民用防盗门，院门为大铁门；室内垂直交通为一部人行楼梯，配设一部小型电梯。

#### 4、估价对象权属状况

根据估价委托人提供的由宣城市不动产登记中心出具的《不动产权属信息查询证明》（查询号：201911341802008822）和房屋分户图复印件，估价对象权属状况如下表：

表 2、 权属状况

权证号	坐落	权利人	权利性质	不动产用途	结构	不动产面积 (m <sup>2</sup> )	总楼层/所在楼层	土地使用期限	共有方式
2017) 宣城市 不动产权第 012993 号	宣州区水阳江大道 华邦·敬亭山君 1-55 幢 102 室	黄恬	出让/市场 化商品房	城镇住 宅用地/ 住宅	钢筋混凝 土	宗地面积 245.98 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积 356.58 m <sup>2</sup>	4/-1-3	2083-04-2 3 止	单独所有
项权利信息	估价对象于期日 2017-03-14 和 2018-06-19 进行抵押权登记，被担保主债权数额分别为 180 万和 126 万元。								

#### 五、价值时点

2020 年 4 月 22 日（实地查勘之日）

#### 六、价值类型

本次估价是为司法拍卖提供价值参考依据而评估房地产市场价格。房地产拍卖鉴定评估的价值定义为房地产市场价格评估，通常不评估变现价值，不考虑房地产拍卖成交后交易的税费以及税费的转移分担。

根据本次估价目的及与估价委托人沟通，确定本次估价价值类型为市场价值。市场价值是指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。

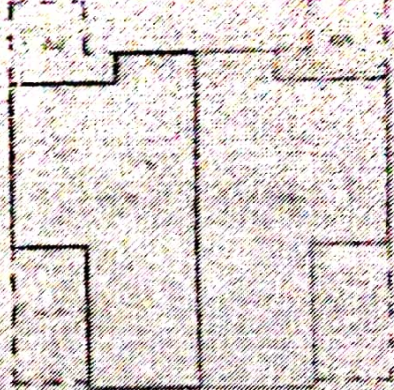
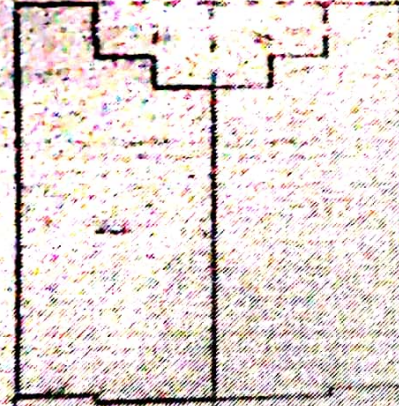
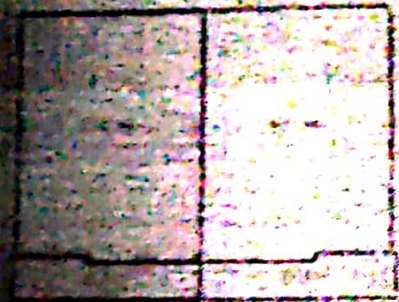
#### 七、估价原则

1、独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平



# 历史刀厂图

图例	1. 1950年	2. 1955年	3. 1960年	4. 1965年
图例	1. 1950年	2. 1955年	3. 1960年	4. 1965年
图例	1. 1950年	2. 1955年	3. 1960年	4. 1965年
图例	1. 1950年	2. 1955年	3. 1960年	4. 1965年



档案存储在中心  
 1998年11月  
 直隸省水利廳

