

为宣城市宣州区人民法院依法处置资产提供价值参考依据。

四、估价对象

1. 估价对象范围

本次估价对象为位于宣州区向阳路西侧宣城柏庄 A29 幢 102 室住宅房地产，房屋建筑面积为 81.78 m²，以及与估价对象不可分割的满足其使用功能的水、电、气等配套设施以及装饰装修。

2. 估价对象权利状况

2.1 产权登记状况

根据委托方提供的《房屋所有权证》记载

表 1 房屋权利登记状况一览表



房屋 权利 状况	房屋所有权证号	宣房地权证宣州字第 00189934 号
	房屋所有权人	曹正标
	共有情况	单独所有
	房屋坐落	宣州区向阳路西侧宣城柏庄 A29 幢 102 室
	登记时间	2014 年 01 月 14 日
	规划用途	住宅
	房屋总层数	11 层
	所在层	第 1 层
	建筑面积	81.78 m ²
	房屋结构	钢筋混凝土

2.2 他项权利状况

委托方未提供他项权证，本次估价设定估价对象未设定抵押、租赁等他项权。

3. 估价对象实物状况

3.1 估价对象土地状况

- (1) 座落：宣州区向阳路西侧宣城柏庄 A29 幢 102 室；
- (2) 土地使用权面积：土地证未提供；
- (3) 宗地形状：估价对象所在宗地为近似长方形；
- (4) 所在宗地四至：东至张果路、南至宣城柏庄南区，西至仁杰医院、北至佟公路；
- (5) 宗地内基础设施完备程度：宗地内达到通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气六通，土地平整一平的开发水平；
- (6) 用途：住宅；
- (7) 地形：估价对象所在宗地地形平坦；
- (8) 地势：估价对象所在宗地地势无起伏；
- (9) 地基：估价对象所在宗地地基较好，承载力较大；

3.2 估价对象建筑物状况

- (1) 所在物业：估价对象位于宣州区向阳路西侧宣城柏庄 A29 幢 102 室。
- (2) 建筑面积：81.78m²。
- (3) 层数：估价对象所在建筑总层数为 11 层，估价对象位于第 1 层，



空间布局较合理。

(4) 建筑结构：估价对象为钢筋混凝土结构，层高约 3.5 米。

(5) 现状用途：住宅。

(6) 平面布局：2 室 2 厅 1 厨 1 卫。

(7) 设施设备：估价对象具备供水、供电、排水通畅等设施设备能满足住宅需要。

(8) 装饰装修：

A：公共部分：楼梯处有防盗门，楼梯上有扶手，墙面刷白。

B：估价对象内部：客厅地面为地砖，石膏吊顶，电视背景墙等；厨房为地砖地面，铝塑吊顶，高档橱柜，不锈钢水池，燃气热水器，抽油烟机；卫生间为地砖地面，墙面四周贴有瓷砖，铝塑吊顶，钛合金门，洗脸柜，座便器等；卧室地面为木地板，石膏吊顶，墙柜，窗帘等中高档装饰。

(9) 建筑年代：2012 年左右。

(10) 维护、保养、使用情况：估价对象目前为自用住宅用房，估价对象的主体结构维修保养良好，成色新，使用状况较优。

(11) 物业管理：估价对象所在小区由物业管理公司进行管理，物业管理水平较高。

4. 估价对象区位状况

4.1 位置状况

估价对象位于宣州区向阳路西侧宣城柏庄 A29 幢 102 室，所在住宅楼的总层数为 11 层，估价对象位于 1 层，南北向，位于小区东北位置。紧邻市中心，周边有多条公交线路，距宣城汽车站约 1 公里，区域位置较好。

4.2 交通状况

道路状况：估价对象所在区域道路体系为网格状，区域内有向阳路、张果路等交通主次干道，道路路面为沥青，路面保养维修完好，估价对象所在区域内路网密度高，道路通达状况好。



公交线路：区域内有 1 路、15 路等多条公交线路，交通便捷度优。

4.3 生活服务设施

(1) 商业：附近有国购广场等大型商业设施，还有各类小型商业网点。

(2) 超市：附近有联华超市等。

(3) 银行：附近有中国银行、徽商银行、建设银行等。

(4) 学校：附近有宣城第一幼儿园柏庄分园、宣城市第九小学等。

(5) 医院：附近有仁杰医院、宣城眼科医院等。

4.4 环境质量

(1) 绿化环境：估价对象所在宣城柏庄，绿化率较优。

(2) 自然景观：估价对象所在区域属于城市城区地带，现已大部分开发为商业、住宅，原始地貌及自然环境已城市化，自然环境一般。

(3) 景观环境：区域内主要为城景、街景，景观环境较优。

(4) 空气质量：估价对象位于市中心内，区域内有一定的噪音污染。

五、价值时点

本次以注册房地产估价师实地查勘之日 2019 年 07 月 18 日作为本次评估的价值时点。

六、价值类型

根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》和本次估价的具体要求，本估价报告中的评估价值是指估价对象在现状条件下，用途为住宅，在价值时点 2019 年 07 月 18 日的房地产市场价格。

所谓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額。

七、估价原则

本估价报告所要遵循的估价原则主要有：独立、客观、公正原则、合法原则、替代原则、价值时点原则、最高最佳利用原则。

1. 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价



房地产估价技术报告

苏信房地估字[2019]宣城第 010007 号

一、估价对象描述与分析

1. 估价对象实物状况描述与分析

1.1 土地实物状况

估价对象所处宗地位于宣州区向阳路西侧宣城柏庄 A29 幢 102 室，东至张果路、南至宣城柏庄南区，西至仁杰医院、北至佟公路，土地使用权证未提供，宗地地势平坦，形状较规则，实际开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气），宗地内“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气）及场地平整。

1.2 建筑物实物状况

估价对象位于宣州区向阳路西侧宣城柏庄 A29 幢 102 室，建筑面积为 81.78m²，所在建筑物共 11 层，位于第 1 层，钢筋混凝土结构，正常层高，建成年代为 2012 年左右。

估价对象内部平面格局是两室两厅一厨一卫，具体装修情况如下：客厅地面为地砖，石膏吊顶，电视背景墙等；厨房为地砖地面，铝塑吊顶，高档橱柜，不锈钢水池，燃气热水器，抽油烟机等；卫生间为地砖地面，墙面四周贴有瓷砖，铝塑吊顶，钛合金门，洗脸柜，座便器等；卧室地面为木地板，石膏吊顶，墙柜，窗帘等中高档装饰。

1.3 估价对象实物状况综合分析

经注册房地产估价师实地查勘，估价对象具备供水、供电及卫生洁具设备，通电话、有线电视、管道煤气，排水通畅，设施设备能满足生活需要，设施设备齐全；房屋保养、维护状况一般。

2. 估价对象权益状况描述与分析

2.1 土地权益状况

- (1) 用途：登记用途为住宅。
- (2) 所有权：国家所有。
- (3) 共有权情况：单独所有。



(4) 土地使用权:曹正标单独所有。

2.2 房产权益状况

(1) 用途: 登记用途为住宅。

(2) 所有权: 估价对象房产归曹正标所有。

(3) 共有权情况: 单独所有。

(4) 出租和占用情况: 产权人自用。

2.3 其他权益

(1) 担保物权设立情况: 委托方未提供他项权证, 本次估价设定估价对象未设定抵押、租赁等他项权。

(2) 拖欠税费情况: 无

2.4 估价对象权益状况综合分析

估价对象产权明晰, 登记用途与实际用途一致, 转让、抵押不受限制。

3、估价对象区位状况描述与分析

3.1 位置状况

(1) 坐落: 宣州区向阳路西侧宣城柏庄 A29 幢 102 室

(2) 方位: 位于城市的东部。

(3) 与重要场所的距离: 距宣城市人民医院 2000 米, 距宣城市政务中心 2500 米。

(4) 临街状况: 距向阳路 100 米

(5) 朝向: 南北朝向。

(6) 楼层: 总层数 11 层, 位于第 1 层。

3.2 交通状况

(1) 周边道路条件

估价对象所在区域有向阳路、张果路交通主次干道, 道路类型以混合型为主, 路网密度较高;

(2) 公共交通条件

估价对象所在区域内有 1 路、15 路等多条公交线路, 估价对象距最



近的公交站点约 150 米；

(3) 交通管制：无管制；

(4) 停车方便程度：道路两旁及小区内有停车位。

3.3 周围环境

(1) 自然环境：估价对象所在区域属于城市城区地带，现已大部分开发为商业、住宅，原始地貌及自然环境已城市化，自然环境一般。

(2) 人文环境：估价对象所在区域有合工大宣城校区，人文环境一般。

(3) 景观环境：区域内主要为城景、街景，景观环境较优。

3.4 外部配套设施状况

(1) 基础设施状况

A. 估价对象所在区域由宣城市自来水公司供水，全区自来水改造工程基本完成，供水管径约 300mm，供水保证率 98-99%，供水状况较优。

B. 估价对象所在区域为“雨污合流”的排水方式，主排水管径为 500mm，污水排入市政管网统一处理，排水状况较优。

C. 估价对象所在区域由宣城国投电厂提供充足的电力供应，双回路供电，骨干线路电压为 10kv，供电保证率 98-99%，供电条件较优。

D. 估价对象所在区域属宣城市电信、移动、联通服务范围，区域装机容量较大，通讯状况较优。

E. 估价对象所在区域由宣城市燃气公司，供气管径约 800mm，供气保证率 98-99%，供气状况较优。

(2) 公共服务设施完备程度

(1) 商业：附近有国购广场等大型商业设施，还有各类小型商业网点。

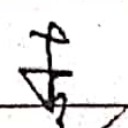
(2) 超市：附近有联华超市等。

(3) 银行：附近有中国银行、徽商银行、建设银行等。

(4) 学校：附近有宣城第一幼儿园柏庄分园、宣城市第九小学等。



宣房地权证 宣州 字第 00189934 号

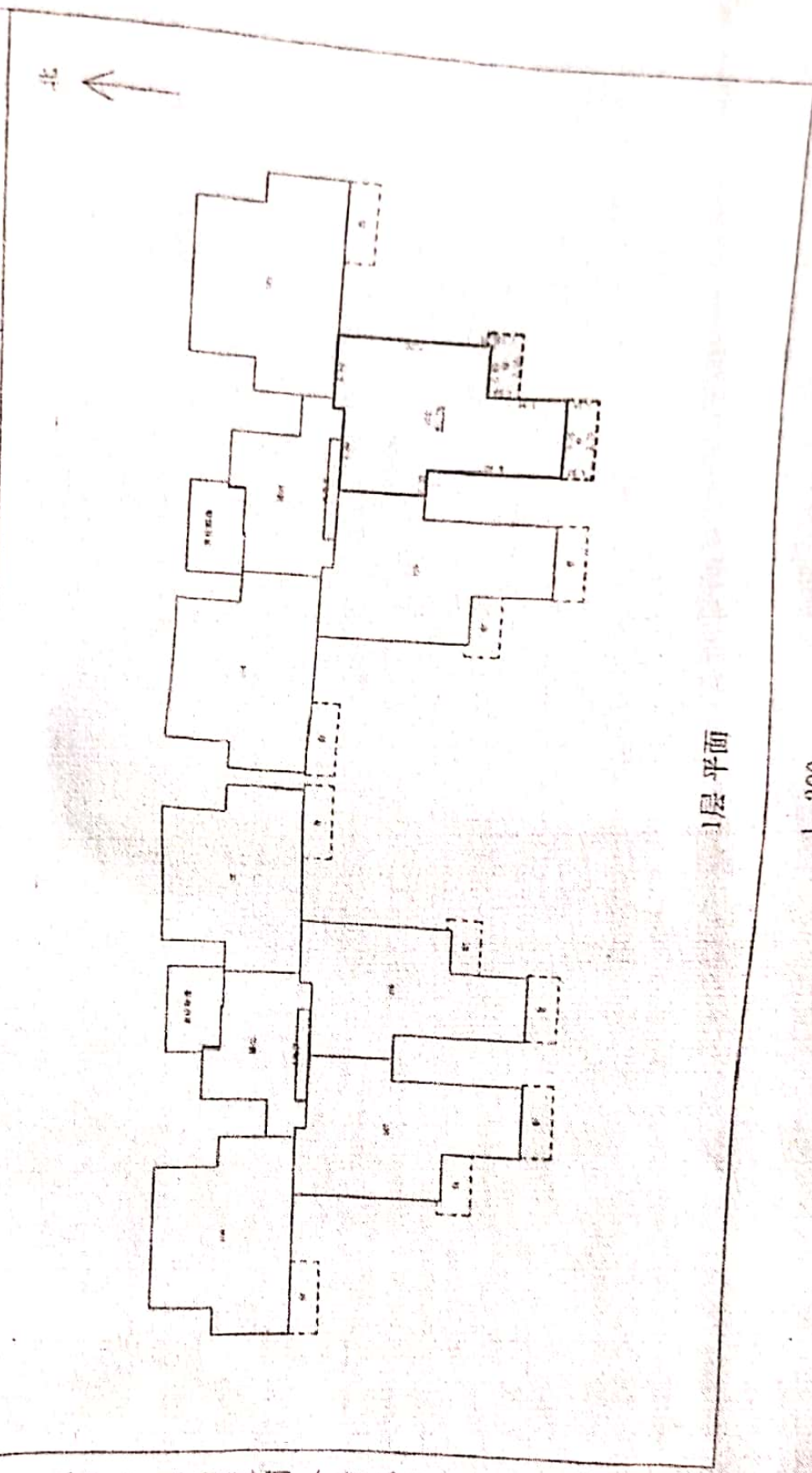
房地产权利人		曹正标			
共有情况		单独所有			
房地坐落		宣州区向阳路西侧宣城柏庄A29幢102室			
登记时间		2014-01-14			
房屋性质					
规划用途		住宅			
房屋状况	总层数	房屋结构	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	11	钢筋混凝土	81.78	69.05	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限		
			至 止		
证书编号	00107429		缮证人	龚粤宣	
核对人			发证人		

领



房屋分户图

房地坐落	宣城柏庄	幢号	0033	所在层数	1层	测绘单位
建筑物名称	宣城柏庄29#	房号	102	· 建筑面积(m ²)	81.78	宣城市房地产测绘队
楼盘编号	010400800033	结构	钢混	套内建筑面积(m ²)	69.045	日期
编号	1009058	总层数	11	共有分摊面积(m ²)	12.735	2014年1月7日



1层平面

1:200

宣城市房地产管理局监制 (房地产权证专用配图)



扫描全能王 创建

附 记

登记号: 2014000432
34180201040080003300025

填发单位 (盖章)

领证人	胡静 (代)	领证日期	2018.1.21
-----	--------	------	-----------

34250138602146219

