



## 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214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，对被执行人汪军所有的位于宣城市宣州区圣联锦城4幢1902室住宅房地产(建筑面积99.26m<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，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2日满足全部假设和限制条件下的房地产市场价值总价为75.22万元，大写人民币柒拾伍万贰仟贰佰元整，单价为7578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(208)宣城市不动产权第0016165号	宣州区鳌峰东路以北圣联·锦城4幢1902室	汪军	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/成套住宅	钢筋混凝土	99.26	25/19	7578	75.22

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039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

2020年04月08日





## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设

#### (一) 一般假设

1、估价委托人提供了宣城市宣州区人民法院鉴定委托书[(2019)宣法鉴委字第214号]、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:201908341802006868)和房屋分户图复印件等估价相关资料,注册房地产估价师对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:201908341802006868)和房屋分户图上记载的权属、面积等资料进行了审慎检查,但未予以核实,在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下,假定估价委托人提供的资料均合法、真实、准确、完整。

2、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量。经实地查勘,估价对象房屋建筑面积与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》所记载的建筑面积大体相当。另外,注册房地产估价师还对估价对象的权属、用途、建筑结构等进行了关注,估价对象的房屋建筑面积、权属、用途、建筑结构等均以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:201908341802006868)和房屋分户图复印件记载为准。

3、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注,在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下,假定估价对象能正常安全使用。

4、房地产拍卖(变卖)鉴定评估的价值时点,原则上为评估委托之日或完成估价对象现场勘查之日,但鉴定委托书另有约定的除外。本次估价实地查勘日期为2020年4月2日,且《宣城市宣州区人民法院鉴定委托书》对价值时点未有专门约定,本次估价价值时点为实地查勘之日2020年4月2日。本次估价以估价对象于价值时点的区位状况、实物状况和权益状况为估价前提。





## 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汪军所有的位于宣城市宣州区圣联锦城4幢1902室住宅房地产及其占用范围内土地使用权，建筑面积99.26m<sup>2</sup>。相应的评估结果包含建筑面积99.26m<sup>2</sup>的建筑物所有权及其分摊土地面积9.67m<sup>2</sup>的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：宣州区鳌峰东路以北圣联锦城4幢1902室。

(2) 四至：东至卜村南路，南至鳌峰东路，西至龙川路，北至杜鹃路。

(3) 不动产用途：城镇住宅用地。

(4) 权利性质：出让。

(5) 形状：土地形状为较规则的四边形。

(6) 地形、地势：估价对象所在地块地势较平坦，与周边地块不存在落差，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) 分摊土地面积：9.67m<sup>2</sup>。

(9) 使用期限：2084-09-18 止。

### 3、建筑物实物状况

(1) 名称及坐落：宣州区鳌峰东路以北圣联锦城 4 幢 1902 室。

(2) 不动产面积：房屋建筑面积 99.26m<sup>2</sup>。

(3) 不动产用途：成套住宅。

(4) 房屋结构：钢筋混凝土结构。

(5) 总楼层/所在楼层：估价对象位于地上第 19 层，总层数为 25 层。

(6) 装饰装修：估价对象所在建筑物外立面为中式建筑风格，外墙面砖饰面，一单元二户，单元楼宇内设有电梯一部、步行楼梯一部，单元入户门为钢质住宅防盗门，阳台门、外窗采用彩塑中空玻璃门窗，套型为三室二厅一厨一卫，南北朝向，层高 2.3 米，毛坯无装修。

### 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：201908341802006868）和房屋分户图复印件，房地产权利人为汪军，共有方式为单独所有。

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	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	总楼层/所在楼层	土地使用期限	共有方式	分摊土地面积 (m <sup>2</sup> )
208) 宣城不动产权第 16165 号	宣州区鳌峰东路以北圣联·锦城 4 幢 1902 室	汪军	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/成套住宅	钢筋混凝土	99.26	25/19	2084-09-18 止	单独所有	9.67
权利信息	于 2018 年 4 月 16 日在交通银行股份有限公司宣城分行进行一般抵押，被担保主债权数额（最高债权数额）36 万元。									

## 五、价值时点

2020 年 4 月 2 日（实地查勘之日）





### 2、估价对象位置图



### 3、估价对象实地查勘情况和相关照片

估价日期		2020-9-2	
估价对象		圣歌堡住宅小区	
估价用途		住宅	
估价范围		圣歌堡住宅小区	
估价时点		2020-9-2	
估价人员		王立峰	
估价机构		南京天健勤业房地产土地资产评估测绘有限公司	
估价对象概况		圣歌堡住宅小区	
房屋坐落		南京市江宁区	
房屋用途		住宅	
房屋结构		钢筋混凝土	
房屋层数		18层	
房屋面积		100.00平方米	
房屋建成年代		2018年	
房屋现状		自住	
房屋维护		良好	
房屋权属		商品房	
房屋抵押		无抵押	
房屋查封		无查封	
房屋其他		无其他	
房屋照片		见附表	
估价说明		1. 估价对象位于南京市江宁区圣歌堡住宅小区内，为住宅用途。 2. 估价对象房屋结构为钢筋混凝土，层数为18层，面积为100.00平方米。 3. 估价对象房屋建成于2018年，现状为自住，维护良好。 4. 估价对象房屋权属为商品房，无抵押，无查封，无其他权利限制。 5. 估价对象房屋照片详见附件。	
估价师签字		王立峰	
估价机构盖章		南京天健勤业房地产土地资产评估测绘有限公司	
估价日期		2020-9-2	

