

# 致估价委托人函

宣城市宣州区人民法院：

受贵方委托，本估价机构委派注册房地产估价师宋忠皖（注册号：3420170028）、汪爱清（注册号：3420180093）对估价对象进行了估价，有关内容报告如下。

估价目的：为司法鉴定提供参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象：宣州区向阳路西侧柏庄小区 S7(A36)幢 407 室住宅房地产，财产范围包括建筑物（含室内装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，根据估价委托人提供的房地产权属证明《宣房地权证宣州字第 00109920 号》及其房屋分户图证载，估价对象详情如下表：

房地坐落	权证号	房地产权利人	共有方式	房屋性质	规划用途	结构	总楼层/所在楼层	房屋建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地使用权取得方式	共有分摊面积 (m <sup>2</sup> )
宣州区向阳路西侧柏庄小区 S7(A36)幢 407 室	宣房地权证宣州字第 00109920 号	陈东	单独所有	商品房	住宅	钢筋混凝土	18/4	84.74	出让	14.99

价值时点：2020 年 7 月 2 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法和收益法。

估价结果：估价对象市场价值：总价为 72.03 万元（大写：柒拾贰万零叁佰元整），单价为 8500（元/平方米）（币种：人民币）。

特别提示：

- (1) 估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权
- (2) 估价结果没有扣除交易过程发生的处置费用和税金。
- (3) 本估价结果不应作为价格实现的保证。

(4) 本报告使用期限为自 2020 年 7 月 8 日起至 2021 年 7 月 7 日止。

(注册房地产估价师) 法定代表人  
安徽建英房地产土地资产评估有限公司

〇二〇年七月八日



=87%

估价对象无功能性及外部性折旧，注册房地产估价师根据现场勘查及建筑物维护保养状况可知，估价对象于价值时点的维护较好，最终综合确定其成新率为90%，为完好房，对估价对象的价值产生有利影响。

(5) 使用及维护情况：价值时点估价对象自用中，维护较好，正常使用，为完好房。

(6) 外观：建筑物外观较好。

(7) 建筑面积：84.74平方米。

(8) 户型：三室二厅一厨一卫一阳台。

(9) 层高：约2.9米。

(10) 楼幢位置：楼幢在小区的位置一般。

(11) 朝向：整幢建筑物为条形建筑，南北朝向，朝向较好，采光通风较好。

(12) 总楼层及层次：楼宇总层数为18层，估价对象所在层为第4层。

(五) 价值时点

根据本次估价的估价目的并结合估价委托人要求，确定本次估价的价值时点为查勘现场的日期，即2020年7月2日。

(六) 价值类型

1. 价值类型的名称

本次估价的价值类型为市场价值。

2. 价值定义

市场价值为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。

3. 价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括建筑物（含室内装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“六通”。

(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、

地址：安徽省合肥市政务区怀宁路1828号

总商会大厦1202、1204室

Tel: 0551-63541513 13905510245

# 估价结果报告

## (一) 估价委托人

名称：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) 估价机构

机构名称：安徽建英房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：黄显珊

住所：安徽省合肥市政务区怀宁路 1828 号总商会大厦 1202、1204 室

备案等级：一级 证书编号：GA141001

统一社会信用代码：91340100771138315N

有效期限：2020 年 6 月 28 日至 2023 年 6 月 27 日

## (三) 估价目的

为司法鉴定提供参考依据而评估房地产市场价格。

## (四) 估价对象

JIAN YING PING GU

### 1. 财产范围

估价对象财产范围包括建筑物（含室内装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

### 2. 估价对象基本状况

宣州区向阳路西侧柏庄小区 S7(A36)幢 407 室住宅房地产，财产范围包括建筑物（含室内装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，根据估价委托人提供的房地产权属证明《宣房地权证宣州字第 00109920 号》及其房屋分户图证载，估价对象详情如下表：

房地坐落	权证号	房地产权利人	共有方式	房屋性质	规划用途	结构	总楼层/所在楼层	房屋建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地使用权取得方式	共有分摊面积 (m <sup>2</sup> )
宣州区向阳路西侧柏庄小区 S7(A36)幢 407 室	宣房地权证宣州字第 00109920 号	陈东	单独所有	商品房	住宅	钢筋混凝土	18/4	84.74	出让	14.994

地址：安徽省合肥市政务区怀宁路 1828 号  
总商会大厦 1202、1204 室  
Tel: 0551-63541513 13905510245

### 3. 土地基本状况

- (1) 小区四至：东至张果路，南至响潭街，西至稻宝路，北至佟公路。
- (2) 形状：较规则多边形。
- (3) 开发程度：至价值时点，土地开发程度达到了宗地红线内“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。

(4) 土地使用权类型及土地使用期限：依据估价委托人提供的房地产权属证明《宜房地权证宜州字第 00109920 号》及其房屋分户图，不动产类型为土地，土地使用权取得方式为出让，土地使用期限未证载，规划用途为住宅（用地），不动产共有分摊面积 14.994 m<sup>2</sup>。

### 4. 估价对象房屋基本状况

- (1) 建筑结构：钢混结构。
- (2) 设备设施：总层数为 18 层住宅，一幢二单元，每单元四户，单元楼宇垂直交通为上下二部电梯和人行楼梯，基础设施配套较完备（通路、供电、供水、排水、通讯、燃气），水电、消防等设施较齐全。
- (3) 装饰装修：估价对象整栋建筑物为中式风格，外墙为墙漆，窗为彩钢窗，入户门为家庭防盗门，室内精装修。客厅、餐厅：地面为木地板，墙面为乳胶漆，顶棚为吊顶；卧室：地面为木地板，墙面为乳胶漆，顶棚为吊顶；厨房：地面为防滑地砖，墙面为面砖，顶棚为铝扣板吊顶；卫生间：地面为防滑地砖，墙面为面砖，顶棚为铝扣板吊顶，卫生设备齐全。

(4) 新旧程度：估价对象建成于 2012 年，钢混结构的非生产用房经济耐用年限为 60 年，价值时点建筑物剩余经济耐用年限为 52 年；土地使用期限未证载，但根据《物权法》第一百四十九条规定：“住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期”，因此建筑物的剩余耐用年限短于土地的剩余使用年限。

按相关规定，钢混结构的建筑物残值率为 0，则建筑物的成新率采用直线法公式计算如下：

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= [1 - (1 - \text{残值率}) \times \text{建筑物已使用年数} / \text{建筑物耐用年限} \times 100\%] \\ &= (1 - 8/60) \times 100\% \end{aligned}$$