

# 房地产估价报告

估价报告编号：安徽建英(宣) [2020] (房估) 字第 007 号

估价项目名称：宣州区宣州区鳌峰东路南侧国鑫世纪新城 49 幢 203

室住宅房地产司法鉴定市场价值估价

估价委托人：宣城市宣州区人民法院

房地产估价机构：安徽建英房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：宋忠皖（注册号：3420170028）

王 红（注册号：3420050055）

估价报告出具日期：2020 年 6 月 19 日

安徽建英房地产土地资产评估有限公司

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





# 致估价委托人函

1. 致函对象：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）、王红（注册号：3420050055）对估价对象进行了估价，有关内容报告如下。

2. 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。

3. 估价对象：宣州区宣州区鳌峰东路南侧国鑫世纪新城 49 幢 203 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权属信息，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》及其房屋分户图证载，估价对象详情如下表：

坐落	权证号	权利人	共有方式	权利性质	不动产用途	结构	总楼层/所在楼层	房屋建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地使用期限	分地
宣州区鳌峰东路南侧国鑫世纪新城 49 幢 203 室	皖(2016)宣城市不动产权第 0021672 号	章义建	共同共有	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	混合	6/2	89.78	2076-10-16 止	9.
	皖(2016)宣城市不动产权第 0021673 号	桂丽								

4. 价值时点：2020 年 6 月 16 日。

5. 价值类型：市场价值。

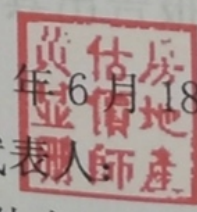
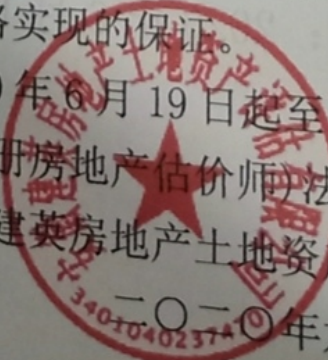
6. 估价方法：比较法和收益法。

7. 估价结果：估价对象市场价值：总价为 74.76 万元（大写：柒拾肆万柒仟陆佰元整），单价为 8327（元/平方米）（币种：人民币）。

8. 特别提示：

- 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。
- 估价结果没有扣除交易过程发生的处置费用和税金。
- 本估价结果不应作为价格实现的保证。
- 本报告使用期限为自 2020 年 6 月 19 日起至 2021 年 6 月 18 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



二〇二〇年六月十九日





# 估价结果报告

## (一) 估价委托人

名称：宣城市宣州区人民法院  
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：2019 年 1 月 24 日至 2020 年 7 月 3 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值。

## (四) 估价对象

### 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

宣州区宣州区鳌峰东路南侧国鑫世纪新城 49 幢 203 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》及其房屋分户图证载，估价对象详情如下表：

坐落	权证号	权利人	共有方式	权利性质	不动产用途	结构	总楼层/ 所在楼层	房屋建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地使用期限	分摊土地面积 (m <sup>2</sup> )
宣州区鳌峰东路南侧国鑫世纪新城	皖(2016)宣城市不动产权第0021672号	章义建	共同共有	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	混合	6/2	89.78	2076-10-16止	9.073

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



49幢203室 皖(2016)宣城市不动产权第0021673号

桂丽

### 3. 土地基本状况

(1) 小区四至：东至芋山路，南至佟公路，西至宗地界址，北至鳌山东路。

(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》及其房屋分户图，不动产类型为土地，权利性质为出让，土地使用期限为2076-10-16止，不动产用途为城镇住宅用地，不动产共有分摊面积9.073 m<sup>2</sup>。

### 4. 估价对象房屋基本状况

(1) 建筑结构：混合结构。

(2) 设备设施：总层数为6层住宅，一幢三单元，每单元二户，单元楼宇垂直交通为上下人行栏杆扶手楼梯，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2016年，砖混结构的非生产用房经济耐用年限为50年，价值时点建筑物剩余经济耐用年限为46年；土地使用期限于2076-10-16日止，至价值时点，土地剩余使用年限为56.33年，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，砖混结构的建筑物残值率为2%，则建筑物的成新率