

致估价委托人函

宣城市宣州区人民法院：

受贵院委托，我公司对杨志军名下的位于宣州区敬亭路华邦锦绣华府 2 幢 1403 室 99.06 平方米住宅楼在现状利用条件下的市场价值进行了评估，有关内容如下：

估价目的：为委托方执行案件提供房地产市场价值参考依据。

估价对象：位于宣州区敬亭路华邦锦绣华府 2 幢 1403 室 99.06 平方米房地产，财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权、室内装修及其配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。根据委托人提供的《委托书》、《房地产权证》，估价对象基本情况如下：

权利人	权证号	房产坐落房号	用途	面积 (m ²)	建成 年代	所在层/ 总层数	结构
杨志军	宣房地权证宣州 字第 00144916 号	宣州区敬亭路华 邦锦绣华府 2 幢 1403 室	住宅	99.06	2012	14/17	钢混

价值时点：2020 年 2 月 27 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，采用科学的评估方法对估价对象经过周密准确的测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果如下：（币种：人民币）

总价：101.06 万元（大写：壹佰零壹万零陆佰元整）；

单价：10202 元/平方米。

特别提示：本估价报告使用期限为报告出具之日起壹年内有效。估价的详细结果、过程及有关说明，详见附后的《房地产估价结果报告》和《房地产估价技术报告》。

法定代表人：

安徽中恒房地产土地资产评估有限公司

二〇二〇年三月





估价结果报告

一、估价委托人

名称：宣城市宣州区人民法院

二、房地产估价机构

名称：安徽中恒房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：程道传

地址：安徽省合肥市肥东县店埠镇公园路星光国际广场5幢2单元1905

资质等级：贰级

资质证书编号：AHJSGJA1620001

资质证书有效期：2019年02月01日至2022年01月31日

法定代表人：程道传

三、估价目的

为委托方执行案件提供房地产市场价值参考依据。

四、估价对象

估价对象范围及概况：

估价对象范围为《委托书》、《房地产权证》记载面积房地产，包含室内装修价值、分摊的土地使用权（含土地出让金），不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（一）、房地产权益状况：

房地产所有权人	杨志军				
房屋所有权证号	宣房地权证宣州字第 00144916 号				
房屋坐落	宣州区敬亭路华邦锦绣华府 2 幢 1403 室				
层次/总层数	14/17	楼号或幢号	2	房号及部位	-
建筑面积 (m ²)	99.06	房屋用途	住宅		
房屋结构	钢混	实际用途	住宅		
建成年代	2012	土地证号	-		
土地性质	出让	土地使用权年限	-		
用途	住宅用地	分摊土地面积	4.86m ²		
四至	东邻凤凰山花园，西临敬亭路，北临双塔路，南临花园路。				
形状及开发程度	为规则矩形，开发程度已达到“六通一平”				





(二)、区域状况

交通便捷度	交通便捷度较好，有公交车到达，区域主要道路有民生路，西头湾路，距主要道路、公交站点均较近
自然人文环境质量	有宣城市第十一小学、第八幼儿园等，无高压线、无烟囱，自然人文环境质量较好
基础设施配套情况	通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气
公建配套情况	周边有宣城市第十一小学、第八幼儿园等公建配套设施。

(三)、房屋状况

结构形式	钢混	建筑类型	高层
外墙装饰	防水涂料	内墙装饰	乳胶漆、部分墙面砖
地面装修	客厅、房间木地板地面，厨房地面砖地面	顶棚装饰	普通吊顶
门 窗	进户防盗门、塑钢窗		
设备设施状况	水、电等设施齐全		
其他	本次设定装修情况为精装		

五、价值时点

本次价值时点委托人未作特别要求，估价人员根据《房地产估价规范》规定，以估价人员现场勘查之日2020年2月27日作为本次估价对象的价值时点。

六、价值类型

本次估价所指价格是：估价对象于价值时点，采用公开市场价值标准而确定的客观合理价格。

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、价值时点原则、替代原则、最高最佳使用原则、谨慎原则。

1. 独立、客观、公正原则：

要求评估价值应为各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的则。

2. 合法原则：





估价技术报告

一、估价对象描述与分析

1. 实物状况描述与分析

(1) 土地状况

估价对象用途为住宅，国有土地使用权假设取得方式为出让，估价对象所在的宗地形状规则，估价对象东邻凤凰山花园，西临敬亭路，北临双塔路，南临花园路。宗地地势较平坦，场地平整，地质条件较好。区域内基础设施较完备，为“六通一平”。

(2) 建筑物状况

估价对象位于宣州区，建筑面积 99.06 平方米，建筑结构为钢混结构，总层数 17 层，估价对象位于第 14 层，房屋建成于 2012 年，外墙涂料粉刷。估价对象木地板、地面砖地面，普通吊顶，墙面为乳胶漆、墙面砖，厨卫墙面砖、地面砖，入户门为防盗门。基础设施配套完备（通路、供电、供水、排水、通讯、通燃气），房屋采光、通风较好，目前估价对象使用和维护状况较好，属于完好房。

(3) 实物状况分析：估价对象位于宣城市宣州区，于 2012 年建成，日晒和通风条件一般，环境一般，交通较便利，估价对象室内装修为精装，房屋成新度较高。

2. 权益状况描述与分析

根据委托方提供的《委托书》、《房地产权证》，估价对象房产证编号为宣房地权证宣州字第 00144916 号，所有权人杨志军。建筑面积 99.06 平方米，钢混结构，建筑物总层数 17 层，估价对象位于第 14 层，竣工日期 2012 年；至价值时点，未发现估价对象存在他项权利。

权益状况分析：估价对象权属较清晰，根据估价目的，本次不考虑他项权利对估价对象的限制。

3. 区位状况描述与分析

估价对象位于宣城市宣州区，附近有银行、宣城市第八幼儿园、宣城市第十一小学，估价对象周边交通较便利。区域为城市中心北部，区内供水、排水、供电、通讯、通燃气、道路基础设施完备。估价对象公共设施完备度较高，距离宣城市火车站不足 4 千米，银行在周边设有服务网点，区域内有宣城市第十一小学等。人口密度较好，商业繁华度较高，停车便捷度

