



独立 客观 公正 严谨 团结
诚信 创新 专业 权威 高效

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号： 安徽建英(宣) [2022] (房估) 字第 086 号

估价项目名称： 宣州区梅溪路西林二村 2 幢 502 室住宅房
地产司法处置市场价值估价

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： 汪爱清（注册号：3420180093）

王 红（注册号：3420050055）

估价报告出具日期： 2022 年 06 月 06 日



致估价委托人函

宣城市宣州区人民法院：

受贵院委托，本估价机构委派注册房地产估价师汪爱清（注册号：3420180093）、王红（注册号：3420050055）对估价对象的价值或价格进行了分析、测算、判断，从而形成意见和结论，有关摘要内容如下。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：根据估价委托人提供的资料及注册房地产估价师实地查勘，估价对象为宣州区梅溪路西林二村2幢502室住宅房地产，不动产权证号为皖(2017)宣城市不动产权第0014524号，权利人为[]，共有方式为单独所有，不动产单元号为341802003006GB00419F00010026，不动产类型为土地、房屋，权利性质为出让/市场化商品房，土地使用期限为2070-12-14止，不动产用途为城镇住宅用地/住宅，实际用途为住宅，总楼层/所在楼层为6层/5层，不动产面积（平方米）为宗地面积631.08 m²/房屋建筑面积为85.73 m²，分摊土地使用权面积未证载，房屋结构为混合，建成年代约2007年。

他项权利信息：①不动产权证明号为皖(2020)宣城市不动产证明第0004994号，他项权人为[]，抵押面积（平方米）为631.08/85.73，抵押类型为一般抵押权，被担保主债权数额为25万元，债务履行期限为2020-05-08起2020-11-08止。②不动产权证明号为皖(2019)宣城市不动产证明第0011318号，他项权人为中银消费金融有限公司，抵押面积（平方米）为631.08/85.73，抵押类型为一般抵押权，被担保主债权数额为20万元，债务履行期限为2019-09-16起2024-09-16止。

查封信息：①限制权人为合肥市蜀山区人民法院，查封期限为2021-07-06起2024-07-05止，查封范围为全部，查封文号为(2021)皖01014执3956号，查封类型为查封。②限制权人为宣城市宣州区人民法院，查封期限为2021-08-20起2024-08-19止，查封范围为全部，查封文号为(2021)皖1802民初5893号，查封类型为轮候查封。③限制权人为宣城市宣州区人民法院，查封期限为2021-11-23起2024-11-22止，查封范围为全部，查封文号为(2021)皖1802执5439号，查封类型为轮候查封。④限制权人为宣城市宣州区人民法院，查封期限为2021-12-30起2024-12-29止，查封范围为全部，查封文号为(2021)皖1802执5679号之一，查封类型为轮候查封。⑤限制权人为宣城市宣州区人民法院，查封期限为2022-01-26起2025-01-25



止，查封范围为全部，查封文号为（2022）皖1802执75号，查封类型为轮候查封。⑥限制权人为宣城市宣州区人民法院，查封期限为2022-02-18起2025-02-17止，查封范围为全部，查封文号为（2022）皖1802执159号，查封类型为轮候查封。⑦限制权人为宣城市宣州区人民法院，查封期限为2022-02-18起2025-02-17止，查封范围为全部，查封文号为（2021）皖1802执6102号，查封类型为轮候查封。

财产范围包括建筑物（含装饰装修）、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。

价值时点：2022年06月01日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：估价对象市场价值：总价为73.73万元（大写：柒拾叁万柒仟叁佰元整），单价为8600.00（元/平方米）。

特别提示：

1. 估价报告使用人应当充分考虑估价报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响；
2. 估价结果不包括估价对象室内家电家具等动产；
3. 估价结果没有扣除涉执房地产处置中的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用和税金；
4. 上述结果未考虑估价对象被查封、原有的担保物权及其他优先受偿权对估价结果的影响；
5. 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；
6. 本估价报告使用期限自本估价报告出具之日起不超过壹年；
7. 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；
8. 以上内容摘自估价报告，欲了解本评估项目全面情况，应认真阅读估价报告全文，致函单独使用可能会导致对评估结论的误解或误用。

(注册房地产估价师)法定代表人
安徽建美房地产土地资产评估有限公司





目 录

致估价委托人函.....	2
估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	6
一、估价的假设前提.....	6
二、估价报告使用限制.....	8
估价结果报告.....	10
一、估价委托人.....	10
二、估价机构.....	10
三、估价目的.....	10
四、估价对象.....	10
五、价值时点.....	13
六、价值类型.....	13
七、估价原则.....	13
八、估价依据.....	13
九、估价方法.....	16
十、估价结果.....	16
十一、注册房地产估价师.....	16
十二、实地查勘期.....	17
十三、估价作业期.....	17
估价技术报告.....	18
一、估价对象描述与分析.....	18
二、市场背景描述与分析.....	22
三、估价对象最高最佳利用分析.....	27
四、估价方法适用性分析.....	29
五、估价测算过程.....	30
六、估价结果确定.....	48
附 件.....	49



估价师声明

注册房地产估价师郑重声明：

一、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、估价委托人或者其他估价报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本估价报告载明的使用范围使用估价报告；估价委托人或者其他估价报告使用人违反前述规定使用估价报告的，评估机构及其注册房地产估价师不承担责任。

本估价报告仅供估价委托人和法律、行政法规规定的估价报告使用人用于确定财产处置参考价提供参考依据使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为估价报告的使用人。

本评估机构及注册房地产估价师提示估价报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

四、注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

五、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

六、注册房地产估价师汪爱清（注册号：3420180093）于2022年06月01日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

七、本估价报告中没有利用特定的专业帮助、其他机构报告的情形。

八、参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
汪爱清	3420180093		2022年06月06日
王红	3420060055		2022年06月06日



估价假设和限制条件

一、估价的假设前提

(一) 一般假设

1. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：(1) 自愿销售的卖方及自愿购买的买方；(2) 交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；(3) 交易双方了解交易对象、知晓市场行情；(4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；(5) 不存在特殊买者的附加出价。

2. 估价对象按照现有用途可持续使用，市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

3. 对于本估价报告中全部或部分价值评估结论所依据而由估价委托人及其他各方提供的信息资料，本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息的合法性、真实性、准确性和完整性不做任何保证。

我们对估价委托人提供的《宣城市宣州区人民法院司法鉴定委托书》【(2022)皖 1802 法鉴字 160 号】、《不动产权属信息查询证明》及其《房屋分户图》等有关资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假设其合法、真实、准确和完整的。若上述情况发生变化，需调整估价结果乃至重新估价。

4. 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，假设估价对象能正常安全使用。

5. 注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于其外观和使用状况，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行调查的责任。

6. 本次估价以估价对象无欠缴房地产税金及相关费用（包括税收、物业费、水电费等及滞纳金）为假设前提；

7. 估价委托人未能提供该估价所必需的反映估价对象的租赁（占用）、欠缴税费情况等资料，注册房地产估价师进行了尽职搜集、调查仍然难以获得，因此在依据估价委托人提供的现有信息、资料及实地查勘的基础上，假



定其估价对象无租赁（占用）、欠缴税费等情况；

8. 假设人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地勘察完成之日的状况相同，若财产状况发生变化，则估价结果应作相应调整。

（二）未定事项假设

估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

无未定事项假设。

（三）背离事实假设

因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象的实际状况不一致的合理假定。

本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，因为原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖成交而消灭，查封因拍卖成交而解除，故涉及房地产处置司法评估结果不考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。本次估价设定为无查封、未设立担保物权及其他优先受偿款的财产进行评估。

（四）不相一致假设

在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证书上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。

根据估价委托人提供的权属登记信息得知，估价对象为混合结构，根据房屋结构分类可分为砖混一等（即部分钢筋混凝土，主要是砖墙承重的结构，外墙部分砖砌、水刷石、水泥抹面或涂料粉刷，并设有阳台，内外设备齐全的单元式住宅或非住宅房屋）；砖混二等（即部分钢筋混凝土，主要是砖墙承重的结构，外墙是清水墙，没有阳台，内外设备不全的单元式住宅或非住宅房屋），经估价人员现场勘验得知，估价对象属于砖混一等，本次估价设定估价对象为砖混一等结构进行评估。

（五）依据不足假设

在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，缺少该资料及



对相应的估价对象状况的合理假定。

估价委托人提供的权属资料未记载估价对象建成年代，本次估价根据现场查勘和调查并结合房屋登记时间假设估价对象于2007年建成，最终以不动产登记部门确认的为准。

二、估价报告使用限制

(一) 本估价报告按估价目的提供给估价委托人使用，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作他用，若改变估价目的而使用本估价报告，需向本估价公司咨询后做必要修正，甚至重新估价。

(二) 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

(三) 本报告价值时点为2022年06月01日。估价报告应用有效期自估价报告出具之日起一年内有效，但价值时点后，在报告有效期内估价对象的状况及价格标准发生变化，或者房地产市场状况发生明显变化的，并对估价对象产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价。

(四) 本报告书包括封面、致估价委托人函、目录、估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告、估价技术报告、附件共八部分，必须完整使用方为有效，对使用本报告中部分内容而导致的损失，我公司不承担责任。

(五) 本估价报告仅供估价委托人使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的任何单位和个人提供，本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。

(六) 本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

(七) 特别事项说明

以下事项并非本公司注册房地产估价师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本估价报告使用者对此应特别引起注意：



1. 根据《资产评估对象法律权属指导意见》的规定，评估机构及评估专业人员执行评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出评估专业人员的执业范围，评估专业人员不对评估对象的法律权属提供保证。

2. 对存在的可能影响估价结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而注册房地产估价师已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

3. 本估价报告中所描述、分析、采用的数据及估价假设等仅为本次估价使用。

4. 我们及所在机构具备从事本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。本次评估没有引用其他机构或专家的工作成果。

5. 本评估报告中的数据全部采用电算化计算得出，由于报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

6. 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议。

7. 本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清，出现因校印、打印或其它原因出现误差时，请报告使用人及时通知我公司予以澄清或更正，不得恣意使用，否则误差部分及受影响部分无效。

(八) 本报告由安徽建英房地产土地资产评估有限公司负责解释。



独立 客观 公正 严谨 团结
诚信 创新 专业 权威 高效

估价结果报告

一、估价委托人

名称：宣城市宣州区人民法院
地址：宣城市烟雨路与卜村北路交叉口
联系人：王劲松
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：黄显瑞
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
营业期限：2005年03月02日至2025年12月31日

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据

四、估价对象

(一) 财产范围

估价对象财产范围包括建筑物（含装饰装修）、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。

(二) 估价对象基本状况

根据估价委托人提供的资料及注册房地产估价师实地查勘，估价对象为宣州区梅溪路西林二村2幢502室住宅房地产，不动产权证号为皖(2017)宣城市不动产权第0014524号，权利人为[REDACTED]，共有方式为单独所有，不动产单元号为341802003006GB00419F00010026，不动产类型为土地、房屋，权利性质为出让/市场化商品房，土地使用期限为2070-12-14止，不动产用途为城镇住宅用地/住宅，实际用途为住宅，总楼层/所在楼层为6层/5层，不动产面积（平方米）为宗地面积631.08 m²/房屋建筑面积为85.73 m²，分摊土地使用权面积未证载，房屋结构为混合，建成年代约2007年。



权属登记摘录表

权利人	■■■■■	权证字号	皖(2017)宣城市不动产权第0014524号	
房地坐落	宣州区梅溪路西林二村2幢502室			
共有情况	单独所有			
土地状况	权利性质	出让	不动产用途	城镇住宅用地
	使用期限	2070-12-14止		
	宗地面积	631.08 m ²	分摊土地面积	—
房屋状况	不动产用途	住宅	建筑面积	85.73 m ²
	总楼层/所在楼层	6/5		
	建成年代	—	建筑结构	混合

他项权利信息

不动产权证明号	他项权利人	抵押面积(m ²)	抵押类型	被担保主债权数额	债务履行期限
皖(2020)宣城市不动产权证明第0004994号	■■■■■	631.08/85.73	一般抵押权	25万元	2020-05-08起 2020-11-08止
皖(2019)宣城市不动产权证明第0011318号	■■■■■	631.08/85.73	一般抵押权	20万元	2019-09-16起 2024-09-16止

查封信息

限制权人	查封期限	查封范围	查封文号	查封类型
合肥市蜀山区人民法院	2021-07-06起 2024-07-05止	全部	(2021)皖01014执3956号	查封
宣城市宣州区人民法院	2021-08-20起 2024-08-19止	全部	(2021)皖1802民初5893号	轮候查封
宣城市宣州区人民法院	2021-11-23起 2024-11-22止	全部	(2021)皖1802执5439号	轮候查封
宣城市宣州区人民法院	2021-12-30起 2024-12-29止	全部	(2021)皖1802执5679号之一	轮候查封
宣城市宣州区人民法院	2022-01-26起 2025-01-25止	全部	(2022)皖1802执75号	轮候查封
宣城市宣州区人民法院	2022-02-18起 2025-02-17止	全部	(2022)皖1802执159号	轮候查封
宣城市宣州区人民法院	2022-02-18起 2025-02-17止	全部	(2021)皖1802执6102号	轮候查封



(三) 土地基本状况

1. 小区四至：东至宗地界址，南至梅溪路，西至丹桂园小区，北至西林小区。
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、通燃气、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：土地权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，土地使用期限至 2070-12-14 止，于价值时点土地使用权剩余年限为 48.53 年。
5. 土地面积：宗地面积为 631.08 m²，分摊土地使用权面积未记载。

(四) 估价对象房屋基本状况

1. 建筑规模：85.73 平方米。
2. 建筑结构：砖混。
3. 设备设施：估价对象所在建筑物为多层住宅，一幢三单元，每单元一层二户，楼宇垂直交通为楼梯，基础设施配套完备（通路、通电、通讯、通燃气、给水、排水），水电、消防等设施较齐全。
4. 装饰装修：估价对象整栋建筑物为中式风格，外墙为真石漆，窗为塑钢窗，入户门为家庭防盗钢制门，室内为木制成品门和铝合金玻璃门，室内精装修。客厅、餐厅和房间：地面为木地板，墙面为乳胶漆和装饰性墙布，顶棚乳胶漆和石膏线条走线；厨房、卫生间：地面地砖、墙面墙砖、顶棚吊顶；窗帘、厨具、卫具等配套齐全。
5. 层高：正常层高。
6. 户型：平层布局，空间较大，装修分隔成套式住宅。
7. 楼幢位置：估价对象楼幢位于小区内部，不临路，楼幢位置较好。
8. 朝向：南北朝向。
9. 总楼层及层次：多层建筑，估价对象总层数为 6 层，所在层为地上第 5 层。
10. 外观：建筑物外观一般。
11. 新旧程度：估价对象约于 2007 年建成，综合成新率为 80%。



12.使用及维护情况：价值时点估价对象住宅使用中，维护情况较好，为完好房。

五、价值时点

2022年06月01日（依据评估对象实地查勘完成之日）。

六、价值类型

（一）价值类型的名称

本次估价的价值类型为市场价值。

（二）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。

（三）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（含装饰装修）、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、价值时点原则、替代原则、最高最佳使用原则。

（一）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原则。

（二）合法原则：要求评估价值应为在依法判定的估价对象现状的价值或价格的原则。

（三）价值时点原则：要求评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

（四）替代原则：要求评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差应在合理范围内的原则。

（五）最高最佳利用原则：要求评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

八、估价依据

（一）法律、法规和政策性文件



产市场状况和其他相关资料。

九、估价方法

本次估价所采用的估价方法为比较法和收益法。

(一) 比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

(二) 收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率，收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照有关的法律法规、政策文件和估价标准，估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，采用比较法及收益法进行分析测算和判断，在满足估价假设与限制条件下，估价对象于价值时点（2022年06月01日）的估价结果见下表。

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	单价（元/平方米）	8650.00	8550.000
评估价值	单价（元/平方米）	8600.00	
	总价（万元）	73.73（大写：柒拾叁万柒仟叁佰元整）	

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
汪爱清	3420180093	汪爱清	2022年06月06日
王红	3420050055	王红	2022年06月06日



独立 客观 公正 严谨 团结
诚信 创新 专业 权威 高效

十二、实地查勘期

2022年06月01日-2022年06月01日。

十三、估价作业期

2022年05月30日—2022年06月06日。





估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 区位状况描述与分析

1. 位置状况

(1) 坐落：估价对象位于宣州区梅溪路西林二村2幢502室住宅房地产，具体位置见估价对象位置示意图。

图1 估价对象位置示意图



(2) 方位：估价对象位于宣城市东部城区，区域位置较好，东至宗地界址，南至梅溪路，西至丹桂园小区，北至西林小区。

(3) 与相关场所的距离：估价对象位于宣城市东部城区，距市中心府山广场行驶距离约2.1公里，距离火车站西站行驶距离约3.1公里，距离宣城龙川路客运总站行驶距离约4.5公里，距离芜湖宣州机场行驶距离约40公里。

(4) 临路状况：小区主出入口位于梅溪路，临路状况较好。

(5) 楼幢位置、楼层、朝向

楼幢位置：估价对象楼幢位于小区内部，不临路，楼幢位置较好；

楼层：多层建筑，估价对象总层数为6层，所在层为地上第5层；

朝向：南北朝向。



(6)居住氛围：估价对象位于宣州区梅溪路西林二村2幢502室，区域内住宅小区较多，有丹桂园小区、西林小区、金林公馆等住宅生活小区，居住氛围较浓厚。

2. 交通状况

(1)道路状况：估价对象所在小区临城区交通干线梅溪路，道路通达度较优。

(2)出入可利用的交通工具：区域内有多处公交站点，距最近公交站点约130米，周边有2/K002路、7路、12路、Y3路等多条公交线路，出租车随时经过，交通较便捷，公共交通状况较优。

(3)交通管制情况：双向通行、无单行道限制，车辆、通行时间无限制，限速60公里/小时。

(4)停车方便程度：小区楼幢地面划有专业停车位，停车方便度一般。

3. 外部配套设施状况

(1)外部基础设施：估价对象红线外通路、通上水、通下水、通电、通燃气、通讯（电话、互联网、有线电视），基础设施较完备。

(2)外部公共服务设施：估价对象周边有学校、银行、医院等公用服务设施，公共服务设施较齐全，如西林幼儿园、九同小学、宣城市第三小学等教育设施，中国工商银行、中国建设银行、中国邮政储蓄银行、宣城皖南农商银行等金融机构，医疗机构有宣城朝阳医院、宣城市地方病总医院等医疗机构；该区域周边有商业广场、超市、中餐馆、菜市场等生活服务设施，生活服务设施较齐全，如台客隆（西林店）、大润发（宣州店）、西林超市、二子狗肉土菜馆、刘厨娘、西林菜市场等。

4. 环境和景观状况

(1)自然环境：宣城地处江南，雨水充沛，钟灵毓秀，生态环境优越。长江下游2条一级支流水阳江、青弋江，由南向北奔流，三大湖泊南漪湖、青龙湖、太平湖东、中、西依次分布。森林覆盖率近55%，部分山区森林覆盖率近80%，全年二级以上的空气指数天气达360天以上，是安徽省生态环境质量优良的3个省辖市之一。宣城市四季分明、气候温和、年温差大、雨量适中、日照充足、无霜期长、偏东风多，属亚热带季风气候。宣城市多年来被评为全国文明卫生城市，市容卫生整洁，自然环境较好。



所在区域周边无高压输电线路，无水源、固体废物污染，主要污染源为道路面过往车辆排放的汽车尾气和噪音污染。

(2)人文环境：估价对象周围大都是城市居民或上班人群，居民素质较好，治安状况较好，整体人文环境较好。

(3)景观：估价对象所在小区内景，绿化率一般，景观一般。

综上所述，估价对象位于宣城市东部城区，区域位置较好，外部配套设施完善度较好，交通较便捷，自然环境整体较好，整体区位状况有利于估价对象价值提升。

(二) 土地实物状况描述与分析

1. 名称：宣州区梅溪路西林二村2幢502室住宅所属土地。
2. 四至：东至宗地界址，南至梅溪路，西至丹桂园小区，北至西林小区。
3. 面积：宗地面积631.08 m²，分摊土地面积未证载，不详。
4. 用途：城镇住宅用地。
5. 形状：较规则多边形，有利于建筑物布局。
6. 地形：地形为平地，对估价对象的价值产生有利影响。
7. 地势：估价对象所在住宅楼的地面正负零标高高于道路标高，自然排水通畅，被洪水淹没、积水的可能性较小，对估价对象的价值产生有利影响。
8. 土壤和地质：土壤未受过污染，地质条件好，承载力较强，稳定性较好，可节约建安成本投入。
9. 开发程度：宗地内基础设施已达“六通一平”。

综合分析，估价对象地势平坦，土壤和地质承载力较强，总体土地实物状况较优，有利于估价对象价值提升。

(三) 房屋实物状况描述与分析

1. 名称：宣州区梅溪路西林二村2幢502室住宅房地产。
2. 建筑规模：85.73平方米。
3. 建筑结构：砖混。
4. 设备设施：估价对象所在建筑物为多层住宅，一幢三单元，每单元一层二户，楼宇垂直交通为楼梯，基础设施配套完备（通路、通电、通讯、通燃气、给水、排水），水电、消防等设施较齐全。
5. 装饰装修：估价对象整栋建筑物为中式风格，外墙为真石漆，窗为塑



钢窗，入户门为家庭防盗钢制门，室内为木制成品门和铝合金玻璃门，室内精装修。客厅、餐厅和房间；地面为木地板，墙面为乳胶漆和装饰性墙布，顶棚乳胶漆和石膏线条走线；厨房、卫生间；地面地砖、墙面墙砖、顶棚吊顶；窗帘、厨具、卫具等配套齐全。

6. 层高：正常层高。
7. 空间布局：平层布局，为住宅套型结构，空间布局较好。
8. 建筑功能：住宅及功能配套、空间利用率较高；防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照都较好。
9. 工程质量：未见有工程质量问题，工程质量较好。
10. 外观：建筑物外观较好。
11. 新旧程度：估价对象约于2007年建成，综合成新率为80%。
12. 使用及维护情况：价值时点估价对象空置中，维护情况较好，为完好房。
13. 物业服务：专业化物业管理公司管理，物业管理较好，有利于提升估价对象价值。
14. 特殊景观：无特殊景观。

综合分析，估价对象建筑规模适中，空间布局较好，建筑物工程质量较好，维护状况较好，成新度较高，总体分析房物实物状况较优，有利于估价对象价值提升。

（四）权益状况描述与分析

1. 不动产用途：城镇住宅用地/住宅，实际用途为住宅。
2. 规划条件：未证载
3. 所有权：土地所有权为国家所有，房屋所有权人为■
4. 土地使用权：土地使用权人为■。
5. 共有情况：单独所有。
6. 用益物权设立情况：国有建设用地使用权（出让）。
7. 他项权利信息：①不动产权证明号为皖（2020）宣城市不动产证明第0004994号，他项权人为■，抵押面积（平方米）为631.08/85.73，抵押类型为一般抵押权，被担保主债权数额为25万元，债务履行期限为2020-05-08起2020-11-08止。②不动产权证明号为皖（2019）宣城市不动



产证明第 0011318 号，他项权人为 [REDACTED]，抵押面积（平方米）为 631.08/85.73，抵押类型为一般抵押权，被担保主债权数额为 20 万元，债务履行期限为 2019-09-16 起 2024-09-16 止。根据估价目的，本次评估假设不考虑担保物权对估价结果的影响。

8. 租赁或占用情况：依据估价假设，设定无租赁状况且不考虑占用情况对价值的影响。无。

9. 拖欠工程款情况：无。

10. 查封信息：①限制权人为合肥市蜀山区人民法院，查封期限为 2021-07-06 起 2024-07-05 止，查封范围为全部，查封文号为 (2021)皖 01014 执 3956 号，查封类型为查封。②限制权人为宣城市宣州区人民法院，查封期限为 2021-08-20 起 2024-08-19 止，查封范围为全部，查封文号为 (2021)皖 1802 民初 5893 号，查封类型为轮候查封。③限制权人为宣城市宣州区人民法院，查封期限为 2021-11-23 起 2024-11-22 止，查封范围为全部，查封文号为 (2021)皖 1802 执 5439 号，查封类型为轮候查封。④限制权人为宣城市宣州区人民法院，查封期限为 2021-12-30 起 2024-12-29 止，查封范围为全部，查封文号为 (2021)皖 1802 执 5679 号之一，查封类型为轮候查封。⑤限制权人为宣城市宣州区人民法院，查封期限为 2022-01-26 起 2025-01-25 止，查封范围为全部，查封文号为 (2022)皖 1802 执 75 号，查封类型为轮候查封。⑥限制权人为宣城市宣州区人民法院，查封期限为 2022-02-18 起 2025-02-17 止，查封范围为全部，查封文号为 (2022)皖 1802 执 159 号，查封类型为轮候查封。⑦限制权人为宣城市宣州区人民法院，查封期限为 2022-02-18 起 2025-02-17 止，查封范围为全部，查封文号为 (2021)皖 1802 执 6102 号，查封类型为轮候查封。根据估价目的，本次评估假设不考虑查封状况对估价结果的影响。

11. 权属清晰情况：权属清晰。

综上所述，估价对象房地产权益状况明确、使用权状况明确、各项权利因素完整，结合本次估价目的，不考虑估价对象于价值时点的他项权利及查封限制等情况，对权益状况无影响。

二、市场背景描述与分析

(一) 宣城市概况



独立 客观 公正 严谨 团结
诚信 创新 专业 权威 高效

= 8600.00 (元/m²) (取整)

估价对象总价=8600.00×85.73 ≈ 73.73(万元)

六、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，在满足本次估价假设与限制条件下，考虑了影响房地产价值的各项因素，最后确定估价对象房地产在价值时点 2022 年 06 月 01 日的市场价值为(币种：人民币)：

总价：73.73 万元（大写：柒拾叁万柒仟叁佰元整）

单价：8600.00 (元/平方米)。





独立 客观 公正 严谨 团结
诚信 创新 专业 权威 高效

附件2：估价对象位置图



附件3：估价对象实地查勘情况和相关照片

序号	查勘日期	查勘人	查勘内容	照片编号
1	2024.03.15	张某某	现场踏勘，核实房屋坐落、面积、用途等。	PH01-01
2	2024.03.16	李某某	周边环境调查，包括交通、市政、配套设施。	PH01-02
3	2024.03.17	王某某	房屋内部结构及装修情况检查。	PH01-03
4	2024.03.18	赵某某	房屋权属证明文件核实。	PH01-04
5	2024.03.19	孙某某	房屋周边土地利用现状调查。	PH01-05
6	2024.03.20	陈某某	房屋周边规划条件及限制调查。	PH01-06
7	2024.03.21	周某某	房屋周边市场交易情况调查。	PH01-07
8	2024.03.22	吴某某	房屋周边类似房产成交价格调查。	PH01-08
9	2024.03.23	郑某某	房屋周边基础设施完善程度调查。	PH01-09
10	2024.03.24	冯某某	房屋周边社会环境调查。	PH01-10

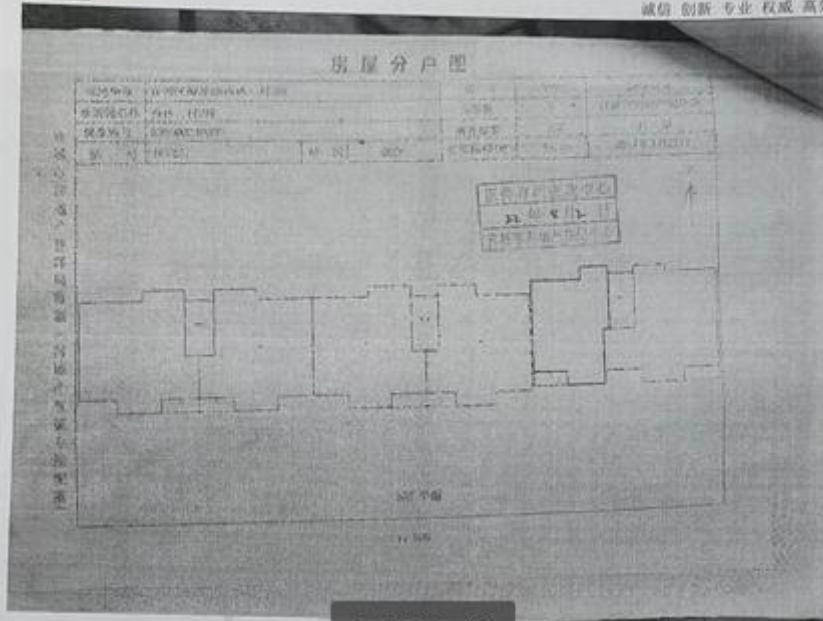


独立 客观 公正 严谨 团结
诚信 创新 专业 权威 高效





独立 客观 公正 严谨 团结
诚信 创新 专业 权威 高效



已是最后一张