

房地产估价报告



项目名称：汪美云涉及的位于池州市站前区临湖南路西侧绿洲桂花城 G7 幢 1102 室建筑面积为 124.16 平方米住宅用途房地产市场价格评估

估价委托人：池州市贵池区人民法院

房地产估价机构：安徽中安房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：尚丽萍（3420120021） 周莹（3420180088）

估价报告出具日期：二零一九年十一月二十五日

估价报告编号：皖中安（合）评（2019）字第 3401005140 号

估价报告查询地址 <http://gjb.yungujia.com/check?code=ahz>

在使用本报告前，请扫描右上方二维码确保本报告的真实、有效



致估价委托人函

池州市贵池区人民法院:

受贵方委托,我公司专业估价人员根据(2019)皖1702执1928号《池州市贵池区人民法院委托书》对位于池州市站前区临湖南路西侧绿洲桂花城G7幢1102室住宅用途房地产的市场价格进行了客观、合理的评估与测算。

估价对象为含基础装修房地产,坐落于池州市站前区临湖南路西侧绿洲桂花城G7幢1102室,建筑面积为124.16平方米,证载用途为住宅用途房地产,权利人为汪美云,价值类型为市场价格。

本次估价目的:为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

我公司专业估价人员秉承独立、客观、公正、科学的原则,根据估价目的在对估价对象现场进行实地查勘、广泛收集有关房地产市场信息的基础上,全面分析了影响估价对象市场价格的各种因素,并运用《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]规定的科学的估价方法(本次评估采用的估价方法为比较法、收益法),对估价对象于价值时点的市场价格进行了评估。

估价对象于价值时点二零一九年十月二十五日的评估结果如下:

评估面积:124.16平方米

评估单价:9104元/平方米

(大写:每平方米人民币玖仟壹佰零肆元整)

评估总价:¥113.04万元

(大写:人民币壹佰壹拾叁万零肆佰元整)。

特别提示: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。本次评估假设估价对象可以自由交易不受抵押权、土地性质影响,并且估价结果未扣除房地产进行交易时所需缴纳的相关税费,提醒报告使用者注意。

法定代表人:

常忠文

安徽中安房地产评估咨询有限公司

二零一九年十一月二十五日



估价假设和限制条件

一、一般假设

(一) 根据估价对象的使用现状, 基础设施设定为“六通一平”(即通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气, 场地平整)。

(二) 该房地产实际用途为住宅, 《商品房买卖合同》所载的证载用途为住宅, 按照最佳最有效使用的原则, 估价对象用地最佳状态为住宅用地。

(三) 估价对象于价值时点四至界限清楚, 无权属争议, 房屋建筑面积以《商品房买卖合同》登记面积为准。

(四) 估价对象占用土地使用权性质为国有出让用地; 根据《中华人民共和国物权法》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”。本次估价中估价对象土地为出让住宅用地, 土地使用期届满后, 自动续期。

(五) 本报告估价结果是估价对象于价值时点当时市场状况下形成的客观合理价格。

(六) 委托方向本估价机构提供的有关证件、资料和陈述的情况必须是真实的, 其所提供的数据我们未经现场测量, 并假设其为真实、准确的。

(七) 此次评估是严格按照《城市房地产管理法》、《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013) 等有关法律、法规和技术规范的规定执行。

二、未定事项假设

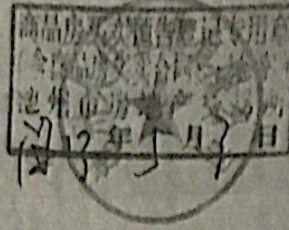
未定事项假设是指估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用



绿G7# 1102
汪美云



沪工商格式备案
(1-1-合-002)
2005



商品房买卖合同



