

房地产估价报告

估价项目名称：陈翠兰、陶召华名下位于宣城市宣州区朱桥乡汪南村西
梗组商住司法鉴定房地产价值评估

估价委托人：宣城市宣州区人民法院

【委托评估函编号：(2019)宣法鉴委字第80号】

房地产估价机构：合肥市房地产土地评估事务有限公司

注册房地产估价师：黄丁亮（注册号：3420140036）

王定保（注册号：3420070037）

估价报告出具日期：2019年05月31日

估价报告编号：合房评估字（2019）SF024号

第一部分 致估价委托人函

宣城市宣州区人民法院：

受贵方的委托，我公司对贵院“委托评估函编号：（2019）宣法鉴委字第80号”案件中位于宣城市宣州区朱桥乡汪南村西埂组商住房地产于价值时点2019年04月19日进行了评估与测算。现将估价报告摘要如下：

- 1、估价目的：为司法拍卖提供参考依据而评估房地产市场价值。
- 2、价值类型：为估价对象房地产的市场价值。
- 3、价值时点：2019年04月19日。
- 4、估价方法：成本法。
- 5、估价对象：详见估价对象一览表。

估价对象一览表

估价对象	宣城市宣州区朱桥乡汪南村西埂组商住				
产权方	陈翠兰、陶召华	产权证号	皖（2016）宣城市不动产权第0021383号	规划用途	农村宅基地/商住
产权登记建筑面积	420.01平方米	结构	混合	使用现状	自用
所在层/总楼层	1-3/3	坐落	宣狸公路	土地使用权类型	批准拨用/其它
规模	较大	建成年代	建成于2016年	他项权利状况	存在
坐落范围	东至：003县道，西至：空地，南至：新印象装饰材料，北至：宣城市本生米业有限责任公司				
财产范围	包括建筑物（含室内二次装修），分摊的土地使用权（已扣减土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权及家电家具等可移动财产或权益。				
特殊情况	至价值时点存在司法限制				

6. 估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据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，按照估价目的，遵循估价原则，采用成本法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点（2019年04月19日）的估价结果见下表：

估价结果汇总表

(货币种类: 人民币)

估价范围及对象		估价对象土地价值	估价对象建筑物价值	
估价方法		成本法	成本法	
相关结果			建筑物	装修价值
评估价值	评估单价 (元/m ²)	145	1319	350
	评估总价 (元)	18956	553993	147004
	合计 (元)	719953		
大写人民币	柒拾壹万玖仟玖佰伍拾叁元整			
备注:				

7、特别提示:

7.1、上述估价结果不包含该房地产的水电暖气费、物业管理费、司法诉讼费用、拍卖佣金、交易税费、及其他应付费用等。

7.2、本次评估的估价对象土地用途为农村宅基地,所有权性质为集体所有,该房屋权利属性为集体使用权,在此提醒报告使用者注意该土地相关流转政策。

7.3、估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他优先受偿权。

7.4、本函为估价报告的摘要,与估价报告全文是一个有机整体,报告使用方应完整阅读、正确理解、规范使用本报告。

7.5、本函及本报告的专业意见受本报告载明的估价目的、估价对象状况、价值时点、价值类型、假设与限制条件的制约。当估价目的、估价对象状况、价值时点、价值类型、假设与限制条件与本报告载明的不一致,不能使用本报告的专业意见,否则法律后果自负。

7.6、本估价报告应用有效期自报告出具之日起壹年内有效。

7.7、自价值时点后,估价报告有效期内,如估价对象状况发生变化,估价对象类似房地产的市场状况发生较大幅度变化,不能直接使用本报告专业意见,应提请估价机构对本报告做相应调整或重新出具报告。

合肥市房地产土地评估事务所有限公司

中国注册
估价师
法定代表人
3420070037



二〇一九年五月三十一日