

房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称： 宋传红、宋传高所有的位于宣城市宣州区
向阳镇久乐新村住宅用房房地产市场价值
评估

估 价 委 托 人：安徽省宣城市中级人民法院

房地产估价机构：安徽国华房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：马利敏（注册号 3420070048）

汪武平（注册号：3420000100）

估价报告出具日期：2019年12月03日

估价报告编号：皖国华评【2019】（估）字第201911175-1号

致估价委托人函

安徽省宣城市中级人民法院：

受贵院之委托，我公司对宋传红、宋传高所有的位于宣城市宣州区向阳镇久乐新村住宅用房房地产进行市场价值评估，为委托方审理执行案件提供参考依据而评估房地产市场价值，不作其它使用。

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国物权法》及最高人民法院的司法解释、《安徽省房地产估价管理办法》等之规定，注册房地产估价师遵循独立、客观、公正、公平、合法、科学、谨慎的原则，严格按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》等规定的工作程序，且在对委托范围内的房地产进行了实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的因素，运用成本法对估价对象进行了估价。

根据委托方提供的房地产权证及土地使用权登记信息资料复印件确认：估价对象房地产权利人为宋传红、宋传高，房地产权证号为宣房地权证宣州字第 00094153 号、宣房地权证宣州字第 00094154 号，估价对象坐落于宣城市宣州区向阳镇久乐新村，共有情况为共同共有，规划用途为住宅，房屋总层数为 4 层，估价对象所在层数为第 1-4 层，房屋结构为混合结构，建筑面积为 436.96 平方米。估价对象所占土地权属性质为集体土地使用权，土地使用权类型为宅基地拨用，土地使用权人为宋传红、宋传高，土地用途为住宅用地，使用权面积为 109.24 平方米，土地使用权证号为集用（2011）0012，地号为 15000704005。

委托方提供的资料未记载建筑物的建成年份，估价委托方亦未提供相关建成年份资料，经估价人员实地调查及咨询得知，估价对象建成于 2011 年。本次估价建筑物的建成年份以实际调查为准，仅在此报告中使用，不做其他任何用途使用，如与房地产权证实际登记不符，

需按照房地产权证登记信息为准，及时调整相应评估报告。

通过估价人员的实地查看和对周边区域的调查，估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，在难以采用其他估价方法的情况下，取成本法测算结果为估价结果，最后确定估价对象至价值时点市场价值：详见下表 1。

表 1 估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	估价方法	建筑面积 (m ²)	建筑 结构	建筑 年代	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
宋传红、宋传高所有的位于宣城市宣州区向阳镇久乐新村的住宅用房房地产	成本法	436.96	混合	2011 年	2009	87.79
大写：人民币捌拾柒万柒仟玖佰元整						

故估价对象在价值时点二〇一九年十月三十日的市场价值：单价为 2009 元/平方米，总价为 87.79 万元，大写：人民币捌拾柒万柒仟玖佰元整。

特别提示：报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》、《估价技术报告》。

此致！

安徽国华房地产土地评估有限公司

法人代表人：马利敏

二〇一九年十二月三日