

房地产估价报告

估价项目名称：周德凤名下位于宣城市区法制路房改小区 6 幢 101 室住宅

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：（2018）宣法鉴委字第 438 号】

房地产估价机构：合肥市房地产土地评估事务所有限公司

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 12 月 27 日

估价报告编号：合房评估字（2019）SF106 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，我对贵院“委托评估函编号：（2018）宣法鉴委字第438号”案件中位于宣城市区法制路房改小区6幢101室住宅房地产于价值时点2019年12月26日进行了评估与测算。现将估价报告摘要如下：

- 1、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。
- 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12月26日。
- 4、估价方法：比较法和收益法。
- 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	宣城市区法制路房改小区6幢101室住宅				
产权方	周德凤	产权证号	房地权宣城字第00048860号	规划用途	住宅
产权登记建筑面积	65平方米	结构	混合	使用现状	自用
所在层/总楼层	1/5	坐落	法制路与菜场街交叉口	土地使用权类型	出让
规模	适中	建成年代	建成于2008年（设定）	他项权利状况	存在
坐落范围	东至：豆腐巷，西至：法制路，南至：叠嶂西路，北至：菜场街				
财产范围	包括建筑物（含室内二次装修）、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。				
特殊情况	估价对象于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，采用比较法和收益法进行了分析、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12月26日）的估价结果见下表：

估价结果汇总表

（货币种类：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)	9137	3231
评估价值	总价 (元)	593905 元 (大写: 伍拾玖万叁仟玖佰零伍元整)	
	单价 (元/平方米)	9137	

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、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。

7.3、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。

7.4、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。

7.5、本估价报告应用有效期自报告出具之日起壹年内有效。

7.6、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
房地产估价师
法定代表人
3420070031



(签章)

二〇一九年十二月二十七日