



致估价委托人函

铜陵市铜官区人民法院：

受贵院委托，我公司对位于铜陵市井湖雅居 8 栋 506 室住宅房屋市场价值进行了估价。本公司估价人员根据估价目的并结合国家现行有关法律、法规和政策规定，经详实的实地查勘和市场调查，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照必要的估价程序，选用比较法和收益法并结合估价经验，对估价对象实际情况和影响估价对象房地产市场价值的相关因素进行了认真细致的分析和测算，现将估价情况摘述如下：

(1) 房产

房地产权利人	产权证号	坐落	规划用途	建筑面积 (m ²)	结构	所在层数 / 总层数	建筑年代
孙全	房地权证铜房 2010 字第 008610 号	井湖雅居 8 栋 506 室	住宅	112.22	混合	5/6	2005

(2) 土地

土地证号	土地使用权人	座落	地类 (用途)	使用权面积 (m ²)	使用权类型	终止日期
铜国用 (2010) 第 39750 号	孙全	井湖雅居 8 栋 506 室	城镇单一住宅用地	18.7	出让	2058 年 09 月 26 日

估价目的：为估价委托人对估价对象司法鉴定（确定第一次拍卖底价）提供价格参考而评估其房地产市场价值。

价值类型：在公开市场上最可能形成的价格。公开市场是指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济效益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性。

价值时点：2018 年 6 月 13 日，即估价委托人委托日期

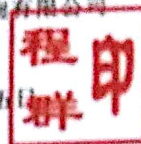
估价结果：（计价币种：人民币）壹佰零壹万捌仟捌佰元整

估价项目	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)	备注
铜陵市井湖雅居 8 栋 506 室住宅房屋市场价值评估	住宅	112.22	9079	101.88	包含室内不可移动装潢

特别提示：本估价报告自出具之日起，有效期为壹年。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！

芜湖华瑞房地产土地资产评估咨询有限公司



注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

一、我们在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、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。


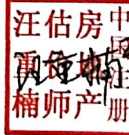
三、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师吴祖军于 2018 年 6 月 21 日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录（注册房地产估价师汪重楠未参加本次实地查勘）。

六、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

七、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
吴祖军	3419980038		2018年6月25日
汪重楠	3420050064		2018年6月25日



估价假设和限制条件

(一) 一般假设

1、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，假定估价对象能正常安全使用。

2、估价委托方提供了估价对象的《房地产权证》复印件及《国有土地使用权证》复印件，我们对其记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

3、本次估价装潢价值评估范围为室内不可移动装潢部分（如：地面地砖、墙面砖等），不考虑家具、电器等方面的价值。

(二) 背离事实假设

1、估价结果是反映估价对象于价值时点、在本次估价目的下的市场价值参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策变化、市场供应关系变化、市场结构变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响。

2、估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及运营决策失误或市场运作失当等因素对其价值的影响。

3、本次估价中，估价对象的瑕疵将作为影响评估价值的因素考虑，但不考虑估价对象原有的抵押权、担保物权和其他优先受偿权，也不考虑原有的租赁权及其他用益物权对估价对象价值的影响。

4、本报告的价值时点为估价委托人的委托日期即：2018年6月13日，估价人员的实地查勘期为2018年6月21日。估价对象房屋证载用途为住宅用房，实际勘察用途为住宅，本次评估估价对象用途以住宅用途为准。

(三) 估价报告使用限制

1、本估价报告仅用于为估价委托人对估价对象司法鉴定（确定第一次拍卖底价）提供价格参考，不得用于其他用途。

2、本估价报告仅供委托人使用，未经本估价机构同意，不得向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、通知或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

3、房地产估价结果具有很强的时效性，在一定条件和环境下得出的结果只适用于特定的时期。因此，本次估价的结果是估价对象在价值时点下的价值，不能将该估价结果作为估价对象在其他时点下的价值；同时本估价报告的应用必须在本报告所确定的应用有效期内。

4、本估价报告应用的有效期为自出具估价报告之日起原则上为一年。

5、在有效期内，如果国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，致使房地产市场价值波动较大，或估价对象本身状况发生较大变化，并且对估价结果产生明显影响时，有效期应当不超过半年。估价委托人如继续使用本估价报告，应委托估价机构进行相应调整或重新估价。如果使用本估价结果的时间超出上述应用有效期，我们对此结果造成的损失不负任何责任。

6、本报告由芜湖华瑞房地产土地资产评估工程咨询有限公司负责解释。

7、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。

房地产估价结果报告

一、委托方

单位名称：铜陵市铜官区人民法院

联系电话：0562-2655353

二、估价方

估价机构：芜湖华瑞房地产土地资产评估工程咨询有限公司

资质等级：一级

资质证书编号：建房估证字[2012]077号

资质证书有效期：2015年7月1日至2018年6月30日

营业执照注册号：91340200734985136M

营业期限：2002年02月28日至2023年03月14日

法定代表人：程群

机构地址：安徽省芜湖市中山路新时代广场505室

三、估价目的

为估价委托人对估价对象司法鉴定（确定第一次拍卖底价）提供价格参考而评估其房地产市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象范围

估价对象为位于铜陵市井湖雅居8栋506室住宅房屋及其占用范围内的土地使用权。

（二）估价对象基本状况

由估价委托人提供的资料及估价人员现场查勘，估价对象坐落于铜陵市井湖雅居8栋506室，东临长江西路，南临长江西路，西临天井湖公园，北临滨湖路。登记用途为住宅，实际用途为住宅，所在楼总层数为6层，估价对象所在层为5层。所在小区基础设施完备，区域内住宅小区数量较多，社区成熟度较高。

（三）建筑物状况

（1）坐落：铜陵市井湖雅居8栋506室；

（2）规模：房地产建筑面积为112.22 m²；

- (3) 房屋用途：住宅用房；
- (4) 建筑结构及层数：混合结构，总层数6层，所在层数为5层；
- (5) 楼宇单元及位置：三个单元，每单元层两户，设有安全楼梯通道，估价对象位于506室。
- (6) 建成时间：2005年；
- (7) 外部装饰装修情况：估价对象外墙涂料；
- (8) 空间布局：共三室一厅一厨一卫，布局规则；
- (9) 层高：约2.8m；
- (10) 内部装修情况：顶棚乳胶漆、墙面乳胶漆，地面木地板（厨房、卫生间：瓷砖），地暖，防盗门，塑钢窗。
- (11) 设备设施：
设施：水、电、气、空调、有线电视、宽带网；
- (12) 使用及维护状况：维护状况较好；
- (13) 完损状态：较好，八成新。

(四) 估价对象权益状况

依据估价委托人提供的资料记载，估价对象房屋所有权人为孙全，所有权证号为房地权证铜房2010字第008610号，房屋坐落于铜陵市井湖雅居8栋506室，登记用途为住宅。本报告仅对估价对象的实体价值进行评估，其它权属分配方面不予考虑。

五、价值时点

2018年6月13日，即估价委托人委托日期

六、价值类型

在公开市场上最可能形成的价格。公开市场是指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济效益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性。

七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

(一) 独立、客观、公正原则

独立，是要求房地产估价时不应受外界不合理因素的干扰和影响。客观，是要求

房地产估价时要尽可能地减少估价人员的主观意志对估价过程和估价结论的影响。房地产估价并非由估价人员主观地确定市场价值，而是客观地反映市场价值的形成过程和结果。房地产估价应力求客观、准确、合理地模拟市场的价格形成过程将估价对象的客观合理价格或价值反映出来。公正，是要求房地产估价时必须站在中立的立场上，不偏袒当事人的某一方，特别是不可有意无意地偏向估价委托人。

（二）合法原则

房地产估价应遵循合法原则，即必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。

（三）最高最佳使用原则

是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用方式。在合法前提下的最高最佳使用是能使该房地产获利最大的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，达到最高最佳使用状态。

（四）价值时点原则

房地产市场是不断变化的，影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产价格自然也是不断变化的。因此，房地产价格具有很强的时间性，每一个价格都对应着一个具体的时间。这一具体时间（价值时点）通常是由估价目的决定的。

（五）替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产市场价值也同样遵循替代规律，某房地产市场价值，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产市场价值所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。替代原则是比较法的理论基础。

八、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 29 号）；
- 2、《中华人民共和国物权法》；
- 3、《中华人民共和国担保法》；

4、《中华人民共和国土地管理法》；

(二) 本次估价采用的技术规程

中华人民共和国国家标准 GB/T 50291—2015《房地产估价规范》；

中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》；

(三) 估价委托人提供的有关资料

1、(2018)铜官法鉴字第 002 号委托书；

2、《房地产权证》复印件；

3、《国有土地使用权证》复印件；

(四) 估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，通行的房地产价格评估主要方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法等。本报告估价方法的选择按照房地产估价的技术规范，根据当地房地产市场情况并结合估价对象具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。估价人员在实地查勘并结合实际状况的基础上认为，估价对象为住宅用房，住宅房地产的转售转租比较频繁，较易获得比较实例，宜采用比较法进行估价；同时住宅用房可对外租赁具有获取收益能力，可采用收益法进行估价。

1、比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格作适当修正（交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等）。以此估算估价对象客观合理价格的一种估价方法。



2、收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格的一种估价方法。

十、估价结果

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，经过周密准确的测算，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，综合分析考虑，最终确定的评估结果如下：

估价项目	用途	建筑面积 (m^2)	评估单价 (元/ m^2)	评估总价 (万元)	备注
铜陵市井湖雅居 8 栋 506 室住宅房屋 市场价值评估	住宅	112.22	9079	101.88	包含室内不可移动装潢

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
吴祖军	3419980038		2018年6月25日
汪重楠	3420050064		2018年6月25日

十二、实地查勘期

2018年6月21日

十三、估价作业期

2018年6月13日至2018年6月25日

十四、有关说明

1、估价结果是估价人员模拟市场形成价格的机制和过程

将估价对象客观存在的价格或价值揭示、显示出来。估价结果不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

2、关于估价对象权属证件的合法性、有效性

登记机关将在办理转让、拍卖、抵押登记时予以确认，权属有瑕疵的依法不能办理相关手续，我们提请报告使用人关注此点。

3、本估价报告

正本一式七份，其中六份交由估价委托人使用，一份为本公司留档，除此以外的任何形式的非正本均无使用效力。

芜湖华瑞房地产土地资产评估工程咨询有限公司



二〇一八年六月二十五日