



地址：铜陵市铜井路西段 658 号

电话：0562-2817503

传真：0562-2839448

网址：www.tlhccpa.com

致估价委托人函

铜陵市中级人民法院：

受贵单位委托，根据国家有关法律、法规和政策及《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)的操作程序，本公司对位于铜陵市义安区顺安镇牡丹新村 17 栋 504 室房地产在估价时点的公开市场价格进行了评估，在认真分析和详细测算后，现将估价结果报告如下：

一、估价对象：本报告估价对象为铜陵市义安区顺安镇牡丹新村 17 栋 504 室房地产，建筑面积为 95.15 平方米，估价时点产权人为郑砚忠和吴良群共同共有。

二、估价目的：为司法机关确定估价对象在估价时点的拍卖保留价提供价值参考依据。

三、估价时点：根据委托鉴定书确定估价时点为 2018 年 5 月 24 日。

四、估价结果：估价对象铜陵市义安区顺安镇牡丹新村 17 栋 504 室房地产在估价时点的公开市场价值为房地产总价：48.91 万元（建筑面积：95.15 平方米），人民币大写：肆拾捌万玖仟壹佰元整。

五、估价报告应用的有效期：自估价报告出具日期壹年内有效，超过有效期需重新评估。



法定代表人：

二〇一八年六月十一日



地址：铜陵市铜外路西段 658 号
电话：0562-2817503
传真：0562-2839448
网址：www.tlhccpa.com

估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本次估价的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系和偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、注册房地产估价师已于 2018 年 6 月 5 日已对本估价报告中的估价对象进行了实地勘察，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们的勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托人提供的资料以及当前建筑行业一般标准或相关规范进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
- 6、本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- 7、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其它用途。
- 8、本估价报告由铜陵华诚房地产土地评估有限责任公司负责解释。
- 9、参加本次估价的注册房地产估价师签名、盖章

姓名	估价师注册证号
魏凡凡	3420070016
王保	3420060045





地址：铜陵市铜井路西段 658 号
电话：0562-2817503
传真：0562-2839448
网址：www.tlhccpa.com

估价的假设和限制条件

一、估价假设前提：

1、合法性前提。合法性是指估价对象必须合法使用、合法交易或合法处分为前提。本次评估以估价对象合法性为前提。委托方保证所提供的资料具备真实性和合法性，并对此承担全部责任。

2、最高最佳使用假设。最高最佳使用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，能使估价对象产生最大效应的使用。本次评估是以估价对象最高最佳使用。

3、估价时点假设。即要求估价结果是估价对象当前状态于估价时点当时市场状况下形成的客观合理价格。

估价时点后，估价报告有效期内，估价对象质量、使用功能布局、基础设施配套以及房地产市场状况等发生变化，均会对估价结果产生一定影响。如果对估价对象评估价值产生明显影响时，应对本估价结论进行必要的调整。

4、公开市场假设。即估价结果是在公开市场条件下形成的价格。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的限度的追求经济利益，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，交易条件公开且不具有排他性。因此本报告的估价结果未考虑抵押风险。

5、本报告对估价对象市场价格的把握，仅相对估价时点的假设条件、市场状况而言，并未考虑强制处分、快速变现、处置费用、交易税费等因素的影响，以及其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响，委托方在运用本报告的结果时应予充分考虑。

6、估价人员于 2018 年 6 月 5 日对估价对象的现场勘察仅限于估价对象的外观和外在使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托人提供的资料以及当前建筑行业一般标准或相关规范进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。



地址：铜陵市铜升路中段 658 号

电话：0562-2817503

传真：0562-2839448

网址：www.tlhccpa.com

7、由于房地产的不可移动和价值较大的特性，房地产将可能遇到各类商业性风险，尤其是宏观经济形势、通货膨胀、金融政策、法律法规、市场供求等因素的变化，对房地产的价格变动影响甚大；其次，由于地震、台风、水灾、战争及其他不能预见并且对发生后果不能防止或避免的不可抗力的因素，将造成房地产严重损坏及灭失，使其价值急剧跌落甚至消失；而且，由于房地产不易变现的特点，如出现欲对房地产进行短期强制处分时，则可能导致处置价格远远低于其正常价值。因此，各相关方面应用本报告时，应全面考虑各类风险，做出综合决策。本报告包括致委托估价方函、估价师声明、估价的假设和限制条件、估价结果报告、附件共五部分，必须完整使用方为有效，对使用本报告中部分内容而导致损失，我公司不承担责任。

二、报告使用限制条件：

(1) 本报告的估价结果仅为委托人在本估价目的下使用，不得做其他用途。

(2) 委托方未提供房屋产权证，未提供购房合同，本估价报告不作为估价对象权属确认的依据。

三、其他假设与限制条件：

(1) 估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。

(2) 本次评估未考虑特殊交易方式对估价结论的影响。



地址：铜陵市铜井路西段 658 号

电话：0562-2817503

传真：0562-2839448

网址：www.tlhccpa.com

估价结果报告

一、委托方：铜陵市中级人民法院

二、估价方：铜陵华诚房地产土地评估有限责任公司

单位地址：安徽铜陵市铜井路西段 658 号

资格等级：贰级

资格证书号：AHJSGJG1620002

法定代表人：王保

三、估价目的：为司法机关确定估价对象在估价时点的拍卖保留价提供价值参考依据。

四、估价对象：

1、估价范围：

铜陵市义安区顺安镇牡丹新村 17 栋 504 室房地产，建筑面积为 95.15 平方米，估价时点产权人为郑砚忠和吴良群共同共有。

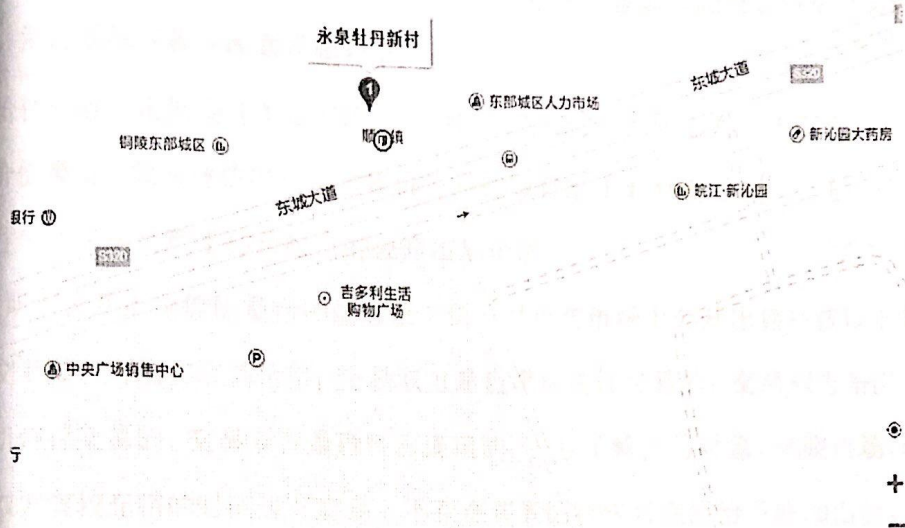
2、估价对象位置：

估价对象义安区顺安镇牡丹新村 17 栋 504 室房地产位于东城大道北，临津路和铜芜路交叉口，义安新区城中心地带。周边有超市、顺安医院、中国工商银行、中国邮政储蓄银行、徽商银行；附近有住宅小区有皖江新沁园、牡丹三月三城、东城家园以及商业区恒顺紫金城、美食街等；公共配套有顺安中心小学、二一六学校、东城中央广场等，附近设有公交车站，有 8 路、22 路、101、102、108 路等多路公交车，交通便利。

估价对象示意图（图中标识为估价对象位置）



地址：铜陵市铜外路西段 658 号
电话：0562-2817503
传真：0562-2839448
网址：www.tlhccpa.com



3、土地状况

估价对象未办理产权证，我们无法取得土地信息确定土地使用权面积，我们从铜陵市义安区房地产信息网摘抄了永泉牡丹城的项目信息作为参考，土地出让合同号 340721 出让（2009）0023 号，土地总面积 36131 平方米，土地规划用途，住宅，土地使用日期，2009 年 10 月 16 日起 70 年。该地块地势平坦，地质、水文状况较好，规划限制条件较小，利用状况较好。

4、估价对象房屋权益状况：

估价对象未办理产权证，根据铜陵市中级人民法院提供的资料，估价对象产权人为郑砚忠和吴良群共同共有。

估价对象义安区顺安镇牡丹新村 17 栋 504 室房地产位于东城大道北，临津路和铜芜路交叉口，义安新区城中心地带。建筑面积共 95.15 平方米，钢筋混凝土结构，估价对象所处建筑物共 6 层，估价对象位于 5 层。估价对象层高 2.7 米，三室



地址：铜陵市铜外路西段 658 号

电话：0562-2817503

传真：0562-2839448

网址：www.tlhccpa.com

一厅一厨一卫。客厅开放式阳台，石膏吊顶，乳胶漆墙面，全屋木地板，厨房地砖，墙面面砖，集成吊顶，整体橱柜；主卧房和书房实木门，整体衣柜、书柜，独立卫生间，墙面、地面全铺瓷砖，铝塑板吊顶。小区内普通设施设备包括管道燃气设施、消防系统等各项配套设施齐全。

五、价值时点：根据委托鉴定书确认估价时点为二〇一八年五月二十四日。

六、价值类型：此次评估的估价对象价值是在国有出让土地使用权“六通一平”状态下住宅用途房地产于估价时点的公开市场价值。

所谓公开市场价值是指评估对象于估价时点在市场上公开出售并按以下条件进行交易最有可能实现的价格；交易双方是自愿地进行交易的；交易双方是出于利己动机进行交易的；交易双方是理性而谨慎的，并且了解交易对象、知晓市场行情；交易双方有较充裕的时间进行交易；不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

七、估价依据：

- 1、中华人民共和国《物权法》；
- 2、中华人民共和国城市房地产管理法；
- 3、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
- 4、国家、省、市人民政府及其他有关部门颁布的有关法律法规和政策性文件；
- 5、《中华人民共和国拍卖法》（中华人民共和国主席令第 23 号）；
- 6、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16 号）；
- 7、房屋完损等级评定标准（试行）（城住〔1984〕第 678 号）
- 8、委托方与本估价机构签订的委托鉴定书；
- 9、委托方提供的产权证明文件；



地址：铜陵市铜外路西段 658 号

电话：0562-2817503

传真：0562-2839448

网址：www.lhccpa.com

- 10、估价对象现场勘察记录；
- 11、委托方提供的与本次估价相关的其它资料；
- 12、本估价机构掌握的房地产市场相关资料；

八、估价原则：

1、独立、客观、公正原则

所谓独立，一是要求估价机构本身应当是一个不依赖于他人、不受他人束缚的独立机构；二是要求估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系；三是要求估价机构和估价人员在估价中不应受到外部干扰因素的影响，不屈从于外部压力，完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价。所谓客观，是要求估价机构和估价人员不带着自己的好恶、情感和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价。所谓公正，是要求估价机构和估价人员在估价中应公平正直，不偏袒任何一方，因此，遵循客观公正原则的核心，是估价机构和估价人员应站在中立的立场上，评估出一个对各方当事人来说都是公平合理的价值。

2、合法原则

房地产价格是实物、区位、权益三者的有机结合，所以估价方和估价人员在估价中必须在房地产的产权、房地产的利用以及房地产的处分的方面皆符合相关法律法规的约定，在产权无法明确的情况下应明确设定估价对象的产权。

3、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。

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。

4、替代原则



地址：铜陵市铜井路西段 658 号

电话：0562-2817503

传真：0562-2839448

网址：www.tlhccpa.com

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。房地产市场价格也同样遵循替代规律，某房地产市场价格，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格所牵制。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。替代原则是市场比较法的理论基础。

5、估价时点原则

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，估价结果应是估价对象在估价时点的客观合理价格或价值。这一具体时间是由估价目的决定的。

九、估价方法：

本次估价的估价目的司法鉴定评估。针对估价对象的特殊性和估价目的，本公司组成项目组深入细致的研究了委托方提供的相关资料 and 情况，并通过实地勘察和对周边区域的调查并分析有关资料之后，根据估价对象使用用途的特点和实际情况，进行评估方法的具体选择。

估价对象义安区顺安镇牡丹新村 17 栋 504 室房地产位于东城大道北，临津路和铜芜路交叉口，义安新区城中心地带。通过咨询当地房地产中介和查阅房产网的数据，我们采集到了距估价时点相近且和估价对象处在同一共求圈内，用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的物业销售资料，具备采用市场法的条件，同时，估价对象为有收益的物业，因此可以采用收益法进行评估，由于估价对象位于铜陵市义安区顺安镇，该区域整体租金水平较低，与区域内房地产市场价差异较大，不能合理的体现估价时点估价对象的市场价值，为使估价结果更接近市场价格，本次评估主要依据市场法评估的结果。

市场比较法：是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异可比实例在售价格进行相应修正后得到估价对象价值或价格的方



地址：铜陵市铜外路西段 658 号
 电话：0562-2817503
 传真：0562-2839448
 网址：www.tlhcpea.com

法。
 收益法：是在估算待估房地产在未来每年预期纯收益（正常年纯收益）的基础上，以一定的还原利率，将评估对象在未来每年的纯收益折算为评估时日收益总和的一种方法。


十、 估价结果：

估价对象义安区顺安镇牡丹新村 17 栋 504 室房地产在估价时点的公开市场价值为房地产总价：48.91 万元（建筑面积：95.15 平方米），人民币大写：肆拾捌万玖仟壹佰元整。

十一、估价作业日期：二〇一八年五月二十四日~六月十一日。

十二、估价报告应用的有效期：自估价报告出具日期壹年内有效，超过有效期需重新评估。

十三、参加本次估价的注册房地产估价师签名、盖章

姓 名	估价师注册证号	签名
魏凡凡	3420070016	
王 保	3420060045	

铜陵华诚房地产土地评估有限责任公司

二〇一八年六月十一日

