

## 致估价委托人函

安徽省铜陵市义安区人民法院：

受贵院委托，我对坐落于铜陵市义安区顺安镇新沁园12栋105室房地产市场价值进行了估价。本公司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、谨慎等估价原则，按照必要的估价程序，选用比较法、收益法估价等方法并结合估价经验，对估价对象实际情况和影响其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：

### 产权概况：

(1) 房地产权利人：孙月丰、罗琴，共有情况：共同共有，房屋坐落：铜陵市义安区顺安镇新沁园12栋105室，权证字号：201205592-1、201205592-2，规划用途：住宅，结构类型：钢混结构，总建筑面积：89.29 m<sup>2</sup>，总层数：6层，所在层：1层，建成时间：2011年。

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：1、市场价值。2、价值定义：市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

价值时点：2018年6月22日（完成实地查勘之日）

估价结果：见下表：

（计价币种：人民币）

| 估价项目                | 用途 | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 评估单价<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 评估总价<br>(万元) | 备注         |
|---------------------|----|---------------------------|-----------------------------|--------------|------------|
| 顺安镇新沁园12栋105室市场价值评估 | 住宅 | 89.29                     | 5366                        | 47.91        | 包含室内不可移动装潢 |

大写（人民币）：肆拾柒万玖仟壹佰元整（取整至佰元）

特别提示：本估价报告自出具之日起，有效期为壹年。报告使用者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工程咨询有限公司

法定代表人：程群

二零一八年六月八日

## 注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

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。


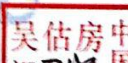
三、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)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22日已对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况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28日 |
| 汪重楠 | 3420050064 |  | 2018年6月28日 |



## 估价的假设和限制条件

### 一、估价的假设条件

#### (一) 一般性假设

1、估价委托方提供了估价对象的《不动产登记资料查询证明》复印件，我们未向政府有关部门进行核实，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。

2、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安全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。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《不动产登记资料查询证明》记载建筑面积大体相当。

4、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；

估价对象应享有公共部位的通行权以及水电公共部分的使用权，因此，本次估价是以估价对象可享有合理分摊的公共配套设施、水、电、气、热、空调供应及道路交通使用的权益为假设前提

#### (二) 未定事项假设

估价委托人提供的资料未记载估价对象的建筑年代，经估价人员实地调查，估价对象的建筑年代为 2011 年，本次估价对象的建筑年代以实际查勘为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

#### (三) 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. 在价值时点，估价对象已被人民法院查封，本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。

#### (四) 不相一致假设

应说明在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等资料的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。本次评估无不相一致假设。

本次评估无不相一致假设。

#### (五) 依据不足假设

应说明在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明及对相应的估价对象状况的合理假定。

本次估价无依据不足假设。

## 二、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方使用，未经本估价机构同意，不得向委托方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。

## 估价结果报告

### 一、委托方

委托单位：安徽省铜陵市义安区人民法院

联系电话：0562-8810830

### 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：91340201134985136M

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）估价对象界定

本次估价对象范围为铜陵市义安区顺安镇新沁园 12 栋 105 室的房屋和分摊的土地使用权。

#### （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义安区顺安镇新沁园 12 栋 105 室，东临顺风路、南临锦绣路、西临荣新路、北临东城大道。房屋登记用途为住宅，实际用途为住宅，所在楼总层数为 6 层，估价对象所在层为 1 层。所在区域基础设施完备，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：铜陵市义安区顺安镇新沁园 12 栋 105 室；
- （2）规模：建筑面积为 89.29 m<sup>2</sup>；
- （3）房屋用途：住宅用房；

- (4) 建筑结构及层数：钢混结构，总层数 6 层；
- (5) 楼宇单元及位置：1 层。
- (5) 建成时间：2011 年；
- (7) 外部装饰装修情况：估价对象外墙涂料；
- (8) 空间布局：三室一厅，较优；
- (9) 层高：约 2.7m；
- (10) 内部装修情况：

客厅地面铺瓷砖，内墙乳胶漆，天花为石膏吊顶刷白；房间地面铺瓷砖，内墙乳胶漆，天花为石膏线条走边刷白；卫生间、厨房地面铺防滑地砖，内墙贴瓷片到顶，天花为塑胶板吊顶，安装普通防盗门、普通木门、铝合金窗；

(11) 设备设施：

设施：水、电、气、数字电视；

设备：卫生间洁具；普通厨柜；

(12) 使用及维护状况：维护状况较好；

(13) 完损状态：无明显的损毁状况，现状良好，使用正常，属完好房，约八成新。

估价对象实物状况详见附件 4：估价对象外部状况及周边环境和景观照片

#### (四) 估价对象权益状况

依据估价委托人提供《不动产登记资料查询证明》的资料记载，估价对象房地产权人为孙月丰、罗琴；共有情况：共同共有；未出租，已查封；房屋坐落于铜陵市义安区顺安镇新沁园 12 栋 105 室，房屋登记用途为住宅，实际用途为住宅。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 22 日(完成实地查勘之日)

#### 六、价值类型

1、价值类型：市场价值。

2、价值定义：市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

#### 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. 《中华人民共和国土地管理法》;
4. 《中华人民共和国城镇国有土地出让和转让暂行条例》;
5. 《中华人民共和国城乡规划法》;
6. 《中华人民共和国担保法》;
7. 《中华人民共和国资产评估法》;
8. 《中华人民共和国房产税暂行条例》;
9. 《营业税改征增值税试点实施办法》;
10. 《最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定(试行)》;
11. 《最高人民法院关于民事执行中拍卖、变卖财产的规定》;
12. 其他有关法律、法规和政策文件。

(二) 本次估价采用的技术规程

1. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
2. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013);
3. 《房屋完损等级评定标准》1984年11月8日建设部颁布;

(三) 估价委托人提供的有关资料

- 1、(2018)皖0706委鉴房字第00024号评估委托书;
- 2、《不动产登记信息摘抄证明》(受理号2018号)
- 3、委托方提供的其他案由资料;

(四) 估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料。

1. 估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料;

2. 我公司所掌握汇总的有关铜陵市房地产市场的相关资料及估价人员实地查看、调查所获取的资料等;

3. 铜陵市义安区近期同类型房地产租售信息;

## 九、估价方法

房地产估价测算过程中,应根据《房地产估价规范》,结合估价对象实际情况选

择不同的估价方法，其测算方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价系数修正法等。

### 1. 估价方法定义

(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已知价格作适当的调整，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法，一般对于类似房地产市场成熟且有较多可比实例可供选择的房地产估价可选用比较法。

(2) 收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化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或价值的方法，对于经营性或具有收益能力的房地产估价应优先选用收益法。

(3) 成本法是求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

(4) 假设开发法是将估价对象房地产的预期开发后的价值，扣除其预期的正常开发成本、税金和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法，对于正在开发（如在建工程）或具有可开发潜力的房地产估价可选用假设开发法。

(5) 基准地价系数修正法是指在求取一宗评估宗地价格时，根据当地基准地价水平，参考与待估宗地相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准和各种修正因素说明表，根据两者在区域因素、个别因素、土地使用年限、市场行情、容积率、等的差异，确定修正系数，修正基准地价从而得出估价对象地价的一种方法。

### 2. 估价方法选取

#### (1) 未选取的估价方法

现时住宅用房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，且估价对象为非独栋住宅用房，不能假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设。故不适宜采用成本法作为估价方法。另外，估价对象属于建成并已投入使用的物业，非待开发建设物业，无后续开发成本，故不适宜采用假设开发法作为估价方法。基准地价系数修正法用于测算宗地地价，不适合于本估价对象，故不选用基准地价系数修正法。

#### (2) 选取的估价方法

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。

### (3) 综合分析确定最终估价结果

通过两种不同的估价技术路线，分别得到估价对象的评估单价，经分析两种方法结果的差异及导致差异的原因后，结合当前同类市场实际和估价师经验，分别确定两种方法结果的影响权重或对不适宜的方法进行取舍，最后确定估价对象的市场价值单价和总价。

## 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<br>(m <sup>2</sup> ) | 评估单价<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 评估总价<br>(万元) | 备注         |
|------------------------------|----|---------------------------|-----------------------------|--------------|------------|
| 顺安镇新沁园 12 栋 105 室<br>室市场价值评估 | 住宅 | 89.29                     | 5366                        | 47.91        | 包含室内不可移动装潢 |
| 大写(人民币)：肆拾柒万玖仟壹佰元整(取整至百元)    |    |                           |                             |              |            |

## 十一、实地查勘期



2018 年 6 月 22 日

## 十二、估价作业日期

2018 年 6 月 22 日至 2018 年 6 月 28 日

## 十三、估价人员

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            |
|-----|------------|--|-----------------|
| 汪重楠 | 3420050064 |   | 2018 年 6 月 28 日 |
| 吴祖军 | 3420110038 |  | 2018 年 6 月 28 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

除已附卷宗附件外，报告、报告附件均予以确认，权属有瑕疵的依法不予估价并予说明，我们不承担由此产生的法律责任。

5. 本报告附件

正本一式三份，其中两份交由估价委托人使用，一份为本公司留档，除此以外其他任何形式均非正本效力。

老嘉华地产资产评估咨询有限公司



二〇一八年六月二十八日

