

致估价委托人函

铜陵市义安区人民法院：

铜陵蓝天房地产估价有限责任公司受贵方委托，对位于铜陵市义安区五松镇湖畔人家A区1栋304室等二处住宅房地产在价值时点2019年8月16日的市场价值进行了评估。

一、估价对象：本报告估价对象为位于铜陵市义安区五松镇湖畔人家A区1栋304室、景湖湾27栋北楼606室住宅，属李华、郑玉霞所有，房屋结构均为钢混结构。五松镇湖畔人家A区1栋304室总层数六层，位于第三层，建筑面积为85.2平方米，证载用途为住宅，约2005年建成；景湖湾27栋北楼606室总层数为6层，估价对象位于六层及阁楼，总建筑面积253.37平方米（其中六层144.6平方米，阁楼108.77平方米），证载用途为住宅，约2007年建成。

二、价值时点：2019年8月16日（估价人员完成对估价对象的现场查勘之日）。

三、估价目的：为司法拍卖房地产确定拍卖保留价提供参考依据而评估被拍卖房地产的市场价值。

四、价值类型：本次评估的价值类型为市场价值。

五、估价方法：本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合估价对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，对估价对象采用比较法和收益法进行评估。

六、估价结果：经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出估价对象房地产在价值时点时公开市场价格为（详见房地产估价结果一览表）：

评估总价人民币：195.33万元（含室内不可移动装修）；

大写人民币：壹佰玖拾伍万叁仟叁佰元整。

总建筑面积：338.57平方米；

货币种类：人民币

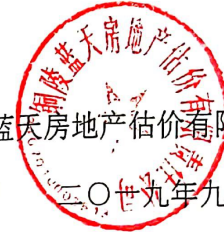
七、特别提示：欲了解本评估项目的详细情况和合理解评估结论，应仔细阅读估价报告正文。本估价报告自出具之日起，有效期为壹年。

法人代表：

(盖章)



铜陵蓝天房地产估价有限责任公司



二〇一九年九月四日

房地产估价结果一览表

房地产权利人	估价对象房号坐落	房地产权证号	证载用途	建筑结构	建筑年代(年)	所在层数/总层数	建筑面积(m ²)	房地产单价(元/m ²)	房地产总价(万元)	备注
李华 郑玉霞	景湖湾27栋北楼 606室及阁楼	房地权证铜房2013字 第04732-1/2号	住宅	钢混	2007	6/6	144.6	7035	101.73	合室内不可移动装饰装修
			住宅	钢混	2007	阁楼/6	108.77	3515	38.23	
合计	/	/	住宅	钢混	2005	3/6	85.2	6499	55.37	/
			/	/	/	/	338.57	/	195.33	

铜陵蓝天房地产估价有限责任公司



2019年九月四日

估价结果报告

一、委托人：铜陵市义安区人民法院

单位地址：铜陵市义安区人民大道

联系人：俞思云

联系电话：0562-8810830

二、估价机构：铜陵蓝天房地产估价有限责任公司

法人代表：郎敬华

单位地址：铜陵市北京西路 655 号

资质等级：二级

证书编号：AHJSGJGI620004

联系人：唐旺麟

联系电话：13083156312

三、估价目的：为司法拍卖房地产确定拍卖保留价提供参考依据而评估被拍卖房地产的市场价值。

四、估价对象：

1、估价对象位置及坐落

估价对象属李华、郑玉霞所有，位于铜陵市义安区五松镇湖畔人家 A 区 1 栋 304 室、景湖湾 27 栋北楼 606 室。

2、权益状况

2.1 房产登记状况

铜陵市义安区五松镇湖畔人家A区1栋304室等二处住宅房地产估价报告

房地产权利人	估价对象坐落	房地产权证号	证载用途	建筑结构	层高(米)	建筑年代(年)	所在层数/总层数	建筑面积(m ²)
李华 郑玉霞	景湖湾27栋北楼606室及阁楼	房地产权证铜房2013字第04732-1/2号	住宅	钢混	2.9	2007	6/6	144.6
	湖畔人家A区1栋304室	房地产权证铜房2013字第04733-1/2号	住宅	钢混	4.3	2007	阁楼/6	108.77
合计	/	/	/	/	/	/	/	338.57

2.2 土地登记状况:

根据委托方提供的《国有土地使用证》，待估宗地的土地登记状况如下表:

土地使用权人	估价对象房号	国有土地使用证号	证载用途	使用权类型	使用权面积(m ²)	土地终止日	剩余年限(年)
李华 郑玉霞	景湖湾27栋北楼606室及阁楼	铜国用(2013)第2515号	住宅	出让	24.1	2052年7月15日	32.9
	湖畔人家A区1栋304室	铜国用(2013)第2516号	住宅	出让	14.2	2052年7月15日	32.9
合计	/	/	/	/	38.3	/	/

2.3 他项权利状况:

根据委托方提供的资料，估价对象在价值时点已设立抵押权，并已被法院查封。根据本次评估目的，本次评估未考虑抵押权、查封对房地产价格的影响。

3、实物状况

现状用途	住宅	使用状况	自用
采光、通风情况	较优	临道路状况	临小区内部道路
朝向	朝南	维护保养及成新状况	一般
房屋状况	五松镇湖畔人家A区1栋304室:房地产权利人:李华、郑玉霞;用途:住宅;实际总楼层:六层;所在层数:第三层;房屋结构:钢混结构;建筑面积:85.2平方米;约2005年建成。客厅及卧室地面强化木地板,墙面乳胶漆,顶棚乳胶漆;厨房、卫生间瓷砖墙面、瓷砖地面、扣板吊顶;厨房内灶台为木柜支撑,不锈钢台面,		

	<p>卫生间洁具齐全。</p> <p>景湖湾 27 栋北楼 606 室：房地产权利人：李华、郑玉霞；用途：住宅；实际总楼层：六层；所在层数：第六层及阁楼；房屋结构：钢混结构；建筑面积：253.37 平方米（其中六层 144.6 平方米，阁楼 108.77 平方米）；约 2005 年建成。室内为毛坯房，未装修。</p> <p>室内水电齐全，整体维护状况一般。</p>
--	---

4、区位状况

估价对象两套住宅均位于铜陵市义安区五松镇主城区，且两套住宅直线距离较近，约 400 米，其区位状况相差不大，故本次评估两套住宅区位状况一并描述。

距商服中心距离	距义安区五松镇商服中心 500 米内。
交通便捷度	距铜陵火车站、汽车站约 8500 米，该地区主要有建高路、南湖路等，交通十分便利，有 3 路等公交车、城乡公共交通从附近经过。
基础设施配套情况	水、电、卫、燃气、通讯等基础配套设施齐全，达到“六通一平”。
公用配套设施情况	距小型超市、菜场、医院、银行、广场、幼儿园、中小学等公用配套设施 500 米以内。
环境条件	环境较优，无噪音、空气污染。

五、 价值时点：2019 年 8 月 16 日（估价人员完成对估价对象的现场查勘之日）。

六、 价值定义：满足全部假设和限制条件下的公开市场价格。

七、 估价依据:

- 1、《房地产估价规范 GB/T50291—2015》、《房地产估价基本术语标准 GB/T50899—2013》;
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日第八届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订);
- 3、《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订);
- 4、《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);
- 5、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46号);
- 6、《城市房地产转让管理办法》(中华人民共和国建设部令第98号);
- 7、《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);
- 8、《铜陵市中级人民法院委托评估、拍卖、变卖工作实施细则》(铜中法[2014]117号);
- 9、《房地产权证》、《国有土地使用证》;
- 10、《对外委托鉴定、审计、评估、拍卖委托书》;
- 11、评估人员现场勘查记录及委托方提供的相关资料情况;
- 12、房地产现场勘察记录表;
- 13、估价方收集和长期积累的相关资料。

八、 估价原则:

1、**合法原则:** 房地产价格是房地产权益价格,国家和地方现行的有关房地产政策、法律、规定为影响房地产使用状况的前提条件,当房地产合法使用时才受法律保护,因此本次估价以估价对象的合法使用、合法处分为前提。

2、**最高最佳使用原则:** 本次估价以估价对象的最高最佳使用为

前提估价,但该用途必须是法律上允许、经济上合理、技术上可行的。

3、替代原则:同一市场上效用相同的房地产价格应当相近,估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格,本次估价遵循替代原则。

4、价值时点原则:房地产市场是一个动态的市场,房地产价格只能反映某一时点价格。时点不同,同一房地产可能有不同的价格,所以估价结果只是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。本次估价遵循价值时点原则。

九、估价方法:

估价人员在认真分析所掌握的资料并对项目邻近类似房地产进行实地查勘、调查后,根据估价对象的特点,遵照国家有关法律、法规、估价技术标准等,经过反复研究。因估价对象房地产所在区域此类房地产买卖交易案例较多和估价对象的收益情况,选用比较法和收益法对估价对象的市场价值进行估价。

比较法是指与估价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修正,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法是预测估价对象的未来正常收益,选择适当的报酬率或资本化率、收益乘数将其折现到估价时点后累加,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

十、估价结果:

本所估价人员根据估价目的,遵循科学、公正、客观、合理的估价原则,按照国家规定的技术标准和估价程序,选用适宜的评估方法,在认真分析现有资料的基础上,经过周密、准确测算,并结合估价经验和对影响房地产价值的因素分析,确定估价对象房地产在二〇一九

年八月十六日完整权利状态及满足各项限制条件下的公开市场价值为（详见房地产估价结果一览表）：

评估总价人民币：195.33万元（含室内不可移动装修）；

大写人民币：壹佰玖拾伍万叁仟叁佰元整。

总建筑面积：338.57平方米；

货币种类：人民币

十一、估价人员：

参加本次估价的注册房地产估价师

估价师姓名	注册证书号	签 名	签名日期
汪玉顺	3420050019	汪玉顺	2019年9月4日
唐旺麟	3420120042	唐旺麟	2019年9月4日

十二、实地查勘期：

二〇一九年八月十六日

十三、估价作业期：

二〇一九年八月十六日至九月四日

铜陵蓝天房地产估价有限责任公司

二〇一九年九月四日

