

致估价委托人函

铜陵市义安区人民法院：

受贵院委托，我公司对坐落于铜陵市义安区五松镇观湖东苑3栋404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：

房地产权利人：洪小马，共有情况：单独所有，房屋坐落：铜陵市义安区五松镇观湖东苑3栋404室，房屋产权证号：201302002号，规划用途：住宅，结构类型：混合，总建筑面积：80.54㎡，总层数：6层，所在层：4层，建成时间：2002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：2019年12月24日（完成实地查勘之日）。

估价结果：见下表：

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
观湖东苑3栋404室	住宅	80.54	6557	52.81	包含室内不可移动装潢
大写（人民币：伍拾贰万捌仟壹佰元整（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！



估价结果报告

一、委托方

委托单位：铜陵市义安区人民法院

联系电话：0562-8810830

二、估价方

估价机构：北京华瑞行房地产评估咨询有限公司

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：2018 年 7 月 1 日至 2024 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

联系电话：18656217878

机构地址：北京市朝阳区安苑路 11 号西楼 306 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义安区五松镇观湖东苑 3 栋 404 室的房屋和分摊的土地使用权。

（二）估价对象概况

1、估价对象实物状况

估价对象是指位于铜陵市义安区五松镇观湖东苑 3 栋 404 室的房地产，观湖东苑位于铜陵市义安区观湖大道北段，占地面积较大，用地形状较规则，地势较平坦，地质条件较好，基础设施完善，景观主要为人工绿化带，有公共活动广场等公共设施，有地面临路停车位，停车方便程度一般，有物业管理公司进行管理。

A、土地实物状况描述

（1）名称：铜陵市义安区五松镇观湖东苑 3 栋 404 室的住宅共用土地；

- (2) 四至：东临北湖街、西临观湖大道北段、南临建设东路西段、北临笠帽山路；
- (3) 面积：未记载；
- (4) 用途：未记载；
- (5) 形状：较规则；
- (6) 地势：估价对象所在地块地势较平坦；
- (7) 开发程度：至价值时点，土地开发程度达到宗地红线外“六通”（通路、通电、通讯、给水、排水、通气），宗地红线内“六通”（通路、通电、通讯、给水、排水、通气）及宗地内场地平整，已建有多栋住宅楼。

B、建筑物实物状况描述

- (1) 名称及坐落：铜陵市义安区观湖东苑 3 栋 404 室；
- (2) 规模：建筑面积为 80.54 m²；
- (3) 房屋用途：住宅；
- (4) 建筑结构及层数：混合结构，总层数 6 层；
- (5) 楼宇单元及位置：无门禁系统，每单元层 2 户；估价对象位于二单元第 4 层；
- (6) 建成时间：约 2002 年；
- (7) 外部装饰装修情况：涂料；
- (8) 空间布局：成套住宅，3 室 1 厅 1 厨 1 卫；布局规则、合理；
- (9) 层高：约 2.6m；
- (10) 内部装修情况：

部位	墙面	门窗	天花	地面
房间				
楼梯间、走道	涂料	铝合金	刷白	水泥
厅	乳胶漆刷白	入户防盗门	乳胶漆刷白	木地板
室	乳胶漆刷白	木门、铝合金窗	吊顶	木地板
厨	瓷砖	木门、铝合金窗	吊顶	瓷砖
卫	瓷砖	推拉门、铝合金窗	吊顶	瓷砖

(11) 设备设施：

设施：水、电、气、有线电视；

设备：组合厨柜、大理石厨面；卫生间洁具、淋浴；

(12) 使用及维护状况：装修较好，维护状况较好；

(13) 完损状态：无明显的破损现象，约八成新；

估价对象实物状况详见附件 4：估价对象内外部状况及周边环境和景观照片。

2、估价对象权益状况

A、土地权益状况描述

根据委托方提供的《房屋登记信息摘抄证明》等资料记载显示：

(1) 土地所有权状况：未记载，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等相关法律法规，确定为国家所有；

(2) 土地使用权状况：出让；

(3) 土地使用终止日期：未记载；

(4) 他项权利设立情况：无；

(5) 土地使用管制：住宅用地；

(6) 其他特殊情况：未记载。

B、建筑物权益状况描述

根据委托方提供的《房屋登记信息摘抄证明》等资料记载显示：

(1) 房屋所有权状况：房屋所有权人为洪小马；共有情况：单独所有；

(2) 他项权利设立状况：已抵押，抵押权人：上海浦东发展银行股份有限公司铜陵支行；

(3) 出租或占有情况：自用；

(4) 其他特殊情况：未记载。

五、价值时点

2019 年 12 月 24 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，即有两个以上具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. 《中华人民共和国担保法》；
5. 《中华人民共和国资产评估法》；
6. 《中华人民共和国房产税暂行条例》；
7. 《营业税改征增值税试点实施办法》；
8. 《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）》；
9. 《最高人民法院关于民事执行中拍卖、变卖财产的规定》；
10. 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、铜陵市义安区人民法院委托书（2019）皖0706委字第00091号；
- 2、《房屋登记信息摘抄证明》；
- 3、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. 铜陵市铜官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 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)	备注
观湖东苑3栋404室	住宅	80.54	6557	52.81	包含室内不可移动装潢
大写（人民币：伍拾贰万捌仟壹佰元整（取整至佰元））					

十一、实地查勘期

2019年12月24日

十二、估价作业日期

2019年12月24日至2019年12月25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
魏玲华	3420190089		2019年12月25日
陈霆钧	3220160154		2019年12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四份，其中三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。

北京华瑞行房地产评估咨询有限公司

二零一九年十二月二十五日

