

## 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，对位于铜陵市五松镇两处房地产在价值时点 2019 年 12 月 4 日的公开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五松镇两处房地产。湖畔人家 A 区 8 栋 31 号网点，证载用途为商业用房，房地产权利人为王巧英、胡尽芬，建筑结构为钢混结构，建筑物总层数 6 层，估价对象位于 1 至 2 层，约 2005 年建成，总建筑面积为 432.5 平方米；景湖湾 12 栋 603 室，证载用途为住宅，房地产权利人为杜文武、胡尽芬，建筑结构为钢混结构，建筑物总层数 6 层，估价对象位于六层及阁楼，约 2007 年建成，总建筑面积为 182.41 平方米。

二、价值时点：2019 年 12 月 4 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公开市场价值。

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：

房地产估价报告

房地产权利人	坐落	产权证号	估价对象	所在层数/总层数	用途	面积(m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)	备注
王巧英 胡尽芬	湖畔人家A区8栋31号 网点	房地权证铜房 2014字第 01511-1/2号	一层	1/6	商业	141.34	13106	185.24	含不可 移动装 修、出 让地 价
			二层	2/6	商业	291.16	5538	161.24	
杜文武 胡尽芬	景湖湾12栋 603室	房地权证铜房 2012字第 00372-1/2号	六层	6/6	住宅	101.95	7534	76.81	
			阁楼	阁楼/6	住宅	80.46	3765	30.29	
合计	/	/	/	/	/	614.91	/	453.58	

大写(人民币): 肆佰伍拾叁万伍仟捌佰元整(取整至百位)

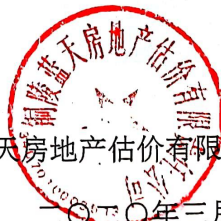
七、特别提示: 欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论, 应仔细阅读估价报告正文。本估价报告自出具之日起, 有效期为壹年。

法人代表:  
(盖章)



铜陵蓝天房地产估价有限责任公司

二〇二〇年三月十日



## 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：AHJSGJG1620004

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：

#### （一）估价对象范围

本报告估价对象为位于铜陵市五松镇两处房地产。

#### （二）估价对象基本情况

估价对象为位于铜陵市五松镇两处房地产，湖畔人家 A 区 8 栋 31 号网点，证载用途为商业用房，房地产权利人为王巧英、胡尽芬；景湖湾 12 栋 603 室，证载用途为住宅，房地产权利人为杜文武、胡尽芬。建筑规模均一般。

1、实物状况

(1) 土地实物状况

①湖畔人家 A 区 8 栋 31 号网点土地实物状况

估价对象所在总地块名称为湖畔人家小区地块，根据委托方提供的《国有土地使用证》及估价人员现场查勘，估价对象土地实物状况详见下表：

估价对象土地实物状况一览表

土地面积	216.25 平方米。
土地用途	商业用地。
地号、图号	/
土地形状	形状大致呈矩形。
地形	平地。
地势	与相邻土地、周边道路持平，自然排水状况良好。
土壤	外观显示土壤未受污染。
地基（地质）	外观及使用状况显示，承载力及稳定性一般，无不良地质现象。
基础设施完备程度及土地平整程度（土地条件）	实际开发程度为宗地外“六通”（通路、给水、排水、通电、通气、通讯），宗地内达到“六通一平”（通上水、通下水、通电、通气、通路、通讯及场地平整）。
土地四至	东临山城大道、南、西、北临湖畔人家小区。
土地使用期限	土地终止时间为 2052 年 7 月 15 日，土地剩余年限为 32.6 年。
其他	无。

该地块位于铜陵市五松镇商服中心边缘，土地面积适中，形状规则，地形、地势状况较优，宗地基础设施较齐全。土地实物因素对估价对象价格呈现有利影响。

②景湖湾 12 栋 603 室土地实物状况

估价对象所在总地块名称为景湖湾小区地块，根据委托方提供的《国有土地使用证》及估价人员现场查勘，估价对象土地实物状况详见下表：



估价对象土地实物状况一览表

土地面积	14.56 平方米。
土地用途	住宅用地。
地号、图号	/
土地形状	形状大致呈矩形。
地形	平地。
地势	与相邻土地、周边道路持平，自然排水状况良好。
土壤	外观显示土壤未受污染。
地基（地质）	外观及使用状况显示，承载力及稳定性一般，无不良地质现象
基础设施完备程度及土地平整程度（土地条件）	实际开发程度为宗地外“六通”（通路、给水、排水、通电、通气、通讯），宗地内达到“六通一平”（通上水、通下水、通电、通气、通路、通讯及场地平整）。
土地四至	东临观湖大道、南临东门街、西临人民大道、北临建设路。
土地使用期限	土地终止时间为 2052 年 7 月 15 日，土地剩余年限为 32.6 年。
其他	无。

该地块位于铜陵市五松镇商服中心，土地面积适中，形状规则，地形、地势状况较优，宗地基础设施较齐全。土地实物因素对估价对象价格呈现有利影响。

(2) 建筑物实物状况

根据估价委托人提供的《房地产权证》及估价人员现场查勘，估价对象建筑物实物状况详见下表：

①湖畔人家 A 区 8 栋 31 号网点建筑物实物状况

估价对象建筑物实物状况一览表

名称	湖畔人家 A 区 8 栋 31 号网点
建筑规模	总建筑面积 432.5 平方米，其中一层面积为 141.34 平方米，二层面积为 291.16 平方米，规模一般。
用途	证载用途为商业，现状用途亦为商业。
层数和高度	估价对象所在楼宇地上总楼层为 6 层，为多层商住楼，估价对象位于一至二层。
建筑年代	约 2005 年。
建筑结构	钢筋混凝土结构。
外观	估价对象外墙为落地玻璃门、干挂大理石。
设施设备	估价对象室内消防、水电等设施设备齐全，维护状况较好。
装修装饰	一层包厢地面砖，墙面墙纸，石膏吊顶；一层厨房地面砖，墙面砖，乳胶漆顶；二层地面砖，墙面部分墙纸、部分实木包边、部分瓷砖，石膏吊顶。

房地产估价报告

层高	一层层高约 4.1 米，二层层高约 3.1 米
临路状况	东临山城大道
宽深比	临街净宽约 7.1 米，临街深度约为 18.4 米，宽深比约为 0.39。
空间布局	估价对象现状为川府人家大酒店中的一部分，总体布局较好。
防水、保温、隔热、通风、采光、日照	较好。
新旧成度	钢筋混凝土非生产用房经济耐用年限 60 年，现场查勘房屋承重构件完好，非承重墙基本完好坚固，整体面层平整完好，地基基础有足够的承载能力，未发现不均匀沉降，楼地面基本平整；门窗完好；水电管线暗敷设；维护、保养较好。
其他说明	——。

作为商业用房，估价对象的面积适中，建筑物成新率较高，层高适合商业经营，设备设施维护状况较好，临街宽度、宽深比一般。建筑物实物状况对房地产价格无不利影响。

②景湖湾 12 栋 603 室建筑物实物状况

估价对象建筑物实物状况一览表

名称	景湖湾 12 栋 603 室
建筑规模	总建筑面积 182.41 平方米，其中六层面积为 101.95 平方米，阁楼面积为 80.46 平方米，规模一般。
用途	证载用途为住宅，现状用途亦为住宅。
层数和高度	估价对象所在楼宇地上总楼层为 6 层，为住宅楼，估价对象位于六层及阁楼。
建筑年代	约 2007 年。
建筑结构	钢筋混凝土结构。
外观	估价对象外墙为涂料。
设施设备	估价对象水电等设施设备齐全，维护状况较好。
装修装饰	客厅、卧室、阁楼地面均为强化木地板，乳胶漆墙面，乳胶漆顶棚；厨房、卫生间地面砖，墙面砖，集成吊顶。
层高	六层层高约 2.9 米，阁楼平均层高约 4 米。
临路状况	临小区内部道路
空间布局	总体布局较好。
防水、保温、隔热、通风、采光、日照	较好。
新旧成度	钢筋混凝土非生产用房经济耐用年限 60 年，现场查勘房屋承重构件完好，非承重墙基本完好坚固，整体面层平整完好，地基基础有足够的承载能力，未发现不均匀沉降，楼地面基本平整；门窗完好；水电管线暗敷设；维护、保养较好。
其他说明	——。

作为住宅用房，估价对象的面积适中，建筑物成新率较高，层高

适合居住，设备设施维护状况较好。建筑物实物状况对房地产价格无不利影响。

2、权益状况

根据估价委托人提供的《房地产权证》及委托方提供的其他资料，估价对象土地权益状况详见下表：

(1) 湖畔人家 A 区 8 栋 31 号网点权益状况

估价对象权益状况一览表

土地权益状况描述	土地所有权	国有土地。
	土地使用权	据《国有土地使用证》记载，土地使用权人为王巧英、胡尽芬，土地使用权面积为 216.25 平方米，土地性质为国有，土地用途为商业，土地使用权取得方式为出让，土地终止时间为 2052 年 7 月 15 日，土地剩余年限为 32.6 年。
	土地使用管制	估价对象位于铜陵市湖畔人家 A 区 8 栋 31 号网点，根据调查，该楼盘土地用途属于商业、住宅用地，符合环保、消防、文物保护有关规定。
	目前使用情况	估价对象已建成房屋使用。
建筑物权益状况	建筑物所有权	估价对象评估范围内房屋总建筑面积为 432.5 平方米（其中一层面积为 141.34 平方米，二层面积为 291.16 平方米，），房地产权利人为王巧英、胡尽芬，占有份额为全部。
	出租或占用情况	经现场查勘，估价对象现经营川府人家大酒店，为房地产权利人自营。
	其他权利设立情况	根据委托方提供的资料，估价对象在价值时点存在抵押权，抵押权人为铜陵皖江农村商业银行股份有限公司新建支行，抵押金额为叁佰伍拾万元整。 估价委托人未提供估价对象是否被法院查封的相关资料，本次评估假设估价对象在价值时点未被法院查封。
	其他特殊情况	——
	其他	——

根据委托方提供的资料，估价对象除抵押权外，无其他土地使用权管制等特殊情况，估价对象的产权清晰。

(2) 景湖湾 12 栋 603 室建筑物权益状况



估价对象权益状况一览表

土地权益状况描述	土地所有权	国有土地。
	土地使用权	据《国有土地使用证》记载，土地使用权人为杜文武、胡尽芬，土地使用权面积为 14.56 平方米，土地性质为国有，土地用途为住宅，土地使用权取得方式为出让，土地终止时间为 2052 年 7 月 15 日，土地剩余年限为 32.6 年。
	土地使用管制	估价对象位于铜陵市景湖湾 12 栋 603 室，根据调查，该楼盘土地用途属于商业、住宅用地，符合环保、消防、文物保护有关规定。
	目前使用情况	估价对象已建成房屋使用。
建筑物权益状况	建筑物所有权	估价对象评估范围内房屋总建筑面积为 182.41 平方米（其中六层面积为 101.95 平方米，二层面积为 80.46 平方米，），房地产权利人为杜文武、胡尽芬，占有份额为全部。
	出租或占用情况	经现场查勘，估价对象在价值时点存在租赁权，委托方未提供租赁合同，本次评估假设该住宅无租赁权存在，即不考虑租赁权对房地产价格的影响。
	其他权利设立情况	根据委托方提供的资料，估价对象在价值时点存在抵押权，抵押权人为铜陵皖江农村商业银行股份有限公司新建支行，抵押金额为叁佰伍拾万元整。 估价委托人未提供估价对象是否被法院查封的相关资料，本次评估假设估价对象在价值时点未被法院查封。
	其他特殊情况	—
	其他	—

根据委托方提供的资料，估价对象除抵押权、租赁权外，无其他土地使用权管制等特殊情况，估价对象的产权清晰。

### 3、区位状况

#### (1) 湖畔人家 A 区 8 栋 31 号网点区位状况



估价对象区位状况一览表

位置描述	坐落	估价对象坐落于铜陵市湖畔人家A区8栋31号网点；具体位置见《估价对象区域位置示意图》。
	方位	估价对象位于铜陵市湖畔人家A区8栋，所在楼宇东至山城大道，南、西、北至湖畔人家。
	距离	距五松镇商业中心约500米，距铜陵高铁站、长途汽车站约9000米，距铜陵北站约31000米
	临街状况	一面临山城大道。
	朝向	朝东。
	楼层	估价对象所在楼宇总楼层为6层，估价对象位于第1-2层。
交通描述	道路状况	道路状况良好，车流量一般。
	出入口可利用交通工具	估价对象所在楼宇附近有多路公共汽车经过，附近有3、20路公交车站，交通较方便。
	交通管制情况	全天双向行驶。
	停车方便程度	估价对象区域内有停车场，停车较方便。
周围环境和景观(周围环境照片详见附件)	自然环境	估价对象环境、卫生状况一般，噪音影响较小。
	人文环境	估价对象位于铜陵市五松镇湖畔人家小区，邻近以住宅为主，人文环境一般。
	景观	无。
外部配套设施	外部基础设施	宗地外“六通”(通路、给水、排水、通电、通气、通讯)，外部基础设施较完备，保障率高。
	外部公共服务设施	估价对象附近有原铜陵县人民医院医疗设施；住宅小区有齐仙小区、景湖湾、伯乐花园等、有铜陵中学；区域内有小型超市等商服项目；有工商银行、建设银行、皖江农村商业银行等金融服务业。所在区域公共服务设施配套完善。

估价对象位于铜陵市五松镇商服中心边缘，一面临路，交通便捷，环境一般，配套设施状况较优。估价对象区位状况较好，作为商业用房，区位状况对房价呈有利影响。

(2) 景湖湾 12 栋 603 室区位状况

估价对象区位状况一览表

位置描述	坐落	估价对象坐落于铜陵市景湖湾12栋603室；具体位置见《估价对象区域位置示意图》。
	方位	估价对象位于铜陵市景湖湾12栋，所在楼宇东、南、西、北临景湖湾小区。
	距离	距五松镇商业中心约100米，距铜陵高铁站、长途汽车站约8500米，距铜陵北站约31000米
	临街状况	小区东临观湖大道，南临西门街，西临人民大道，北临建设路。
	朝向	朝南。
	楼层	估价对象所在楼宇总楼层为6层，估价对象位于第6层及阁楼。
交通描述	道路状况	道路状况良好，车流量一般。
	出入口可利用交通工具	估价对象所在楼宇附近有多路公共汽车经过，附近有3、20路公交车站，交通较方便。
	交通管制情况	全天双向行驶。
	停车方便程度	估价对象区域内有停车场，停车较方便。
周围环境和景观(周围环境照片详见附件)	自然环境	估价对象环境、卫生状况一般，噪音影响较小。
	人文环境	估价对象位于铜陵市五松镇景湖湾小区，邻近以住宅为主，人文环境一般。
	景观	无。
外部配套设施	外部基础设施	宗地外“六通”(通路、给水、排水、通电、通气、通讯)，外部基础设施较完备，保障率高。
	外部公共服务设施	估价对象附近有原铜陵县人民医院医疗设施；住宅小区有齐仙小区、观湖西苑、伯乐花园等、有铜陵中学；区域内有小型超市等商服项目；有工商银行、建设银行、皖江农村商业银行等金融服务业。所在区域公共服务设施配套完善。

估价对象位于铜陵市五松镇商服中心，小区四面临路，交通便捷，环境一般，配套设施状况较优。估价对象区位状况较好，作为住宅用房，区位状况对房价呈有利影响。

五、 价值时点：2019年12月4日（估价人员完成对估价对象的现场查勘之日）。

#### 六、 价值定义：

本次估价结果为估价对象在价值时点的市场价值。

金等损失后，实际能获得的年总收益。

②估算房地年总费用：在房地产使用过程中为取得经营收益所花费的各种费用，包括：增值税费用、管理费用和税金及附加费等。

③测算房地年纯收益：有效年总收益中减去各种经营费用得到的，由使用房地产所产生的收益。

④测算房地产价格：根据公式测算房地产价格。

### 十、估价结果：

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十二月四日满足各项限制条件下的公开市场价值为：

房地产权利人	坐落	产权证号	估价对象	所在层数/总层数	用途	面积(m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)	备注
王巧英 胡尽芬	湖畔人家 A 区 8 栋 31 号 网点	房地产权证房 2014 字第 01511-1/2 号	一层	1/6	商业	141.34	13106	185.24	含不可移动装修、出土地价
			二层	2/6	商业	291.16	5538	161.24	
杜文武 胡尽芬	景湖湾 12 栋 603 室	房地产权证房 2012 字第 00372-1/2 号	六层	6/6	住宅	101.95	7534	76.81	
			阁楼	阁楼/6	住宅	80.46	3765	30.29	
合计	/	/	/	/	/	614.91	/	453.58	

大写(人民币)：肆佰伍拾叁万伍仟捌佰元整(取整至百位)

### 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	2020年3月10日
唐旺麟	3420120042	唐旺麟	2020年3月10日

十二、实地查勘期:

二〇一九年十二月四日

十三、估价作业期:

二〇一九年十二月四日至二〇二〇年三月十日

铜陵蓝天房地产估价有限责任公司

二〇二〇年三月十日

