

## 致估价委托人函

铜陵市义安区人民法院:

受贵方委托,我对位于五松镇观湖西区 4 栋 606 室(建筑面积 68.47 平方米,阁楼面积 33.08 平方米)住宅用途房地产于价值时点二零一九年九月三十日的市场价值进行了评估与测算。

本次估价目的:为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

我公司专业估价人员秉承独立、客观、公正、科学的原则,根据估价目的,遵照《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》等法律法规和技术标准,在对估价对象现场进行实地查勘、广泛收集有关房地产市场信息的基础上,全面分析了影响估价对象市场价格的各种因素,运用比较法和收益法对估价对象于价值时点的市场价值进行了评估。

估价对象房地产市场价值: ¥ 5678 元/平方米

(大写:每平方米人民币伍仟陆佰柒拾捌元整)。

阁楼单价为 2839 元/平方米。

(大写:每平方米人民币贰仟捌佰叁拾玖元整)。

房地产市场总价值为 ¥48.27 万元

(大写:人民币肆拾捌万贰仟柒佰元整)。

铜陵永正房地产土地评估有限公司

法定代表人



二零一九年十月二十五日



## 估价结果报告

### (一) 估价委托人

- 1、委托单位：铜陵市义安区人民法院
- 2、联系电话：0562-8810830

### (二) 房地产估价机构

估价机构名称：铜陵永正房地产土地评估有限公司

法定代表人：李善胜

地址：铜陵市淮河大道中段爱国西村9栋308室（中房名邸）

资格等级：房地产评估贰级/土地评估安徽省范围内

证书编号：AHJSGJG1620003/ 2019340021

联系人：徐丽云

联系电话：0562-2686441 18956206070

### (三) 估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### (四) 估价对象

#### 1、估价范围

本次估价对象范围为五松镇观湖西区4栋606室及占用范围内的土地，建筑面积68.47平方米，阁楼面积33.08平方米，具体状况详见表1-1。

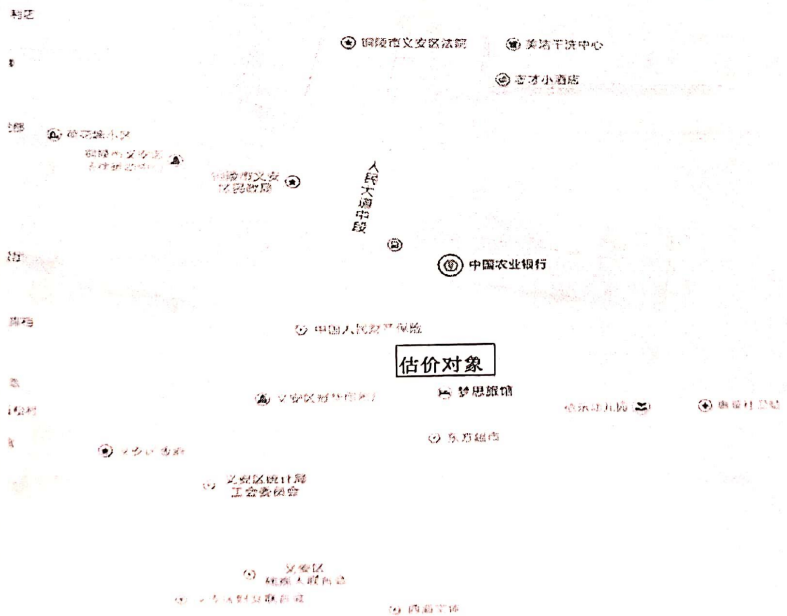
#### 2、估价对象区位状况

估价对象区位状况一览表 表1-1

坐落	五松镇观湖西区4栋606室
方位	四至：东至伯乐花园，南至建设中路，西至人民大道，北至笠帽山中路。

位置状况	与重要场所(设施)的距离	距铜陵市市中心距离 4.4 公里。
	临街(路)状况	人民大道中段
	楼层	6F/6F
	繁华程度描述	估价对象处于铜陵市一级住宅地段, 繁华程度较优。
交通状况	道路状况	估价对象所临道路人民大道中段、笠帽山中路, 均为生活型主干道, 路况较好。
	出入可利用交通工具	附近有 3 路公交经过, 出行交通一般。
	交通管制情况	人民大道中段、笠帽山中路为生活型主干道, 道路通行有一定限制。
	停车方便程度	周边有停车位, 停车较方便。
环境状况	自然环境	估价对象所在区域内环境较整洁, 自然环境条件较好。主要污染源为道路路面过往车辆排放的汽车尾气和噪音污染。
	人文环境	附近有观湖东苑, 伯乐花园, 富苑, 荷花塘小区, 莱凯斯汀花园酒店, 梦思旅馆, 景湖湾假日宾馆, 中国邮政储蓄银行, 中国农业银行, 中国工商银行, 铜陵铜源村镇银行等, 整体人文环境较好。
	景观	区域内自然景观较优。
外部配套设施	基础设施	在区域道路、供水、排水、供电、燃气、通讯等设施完备, 综合基础设施条件较完善, 设施较新, 且保管较完善, 保障率较高, 保障率在 95% 以上。
	公共服务设施	区域内有景湖湾幼儿园, 伯乐幼儿园, 铜陵县第一中学, 铜陵市第五人民医院等公共配套设施较齐全。

估价对象位置示意图: (方框内为估价对象所在位置):



## 4、估价对象实物状况

估价对象实物状况一览表 表 1-2

房屋坐落	五松镇观湖西区 4 栋 606 室				
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	68.47+阁楼 33.08	房屋用途	住宅	建筑年代	1999 年
建筑结构	混合	建筑类型	多层	层次/总层数	6F/6F
用地性质	住宅	土地用途	出让	土地级别	铜陵市一级住宅用地
土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	11.41		终止日期	2081 年 06 月 01 日	
土地开发程度	“六通一平”，道路、供水、排水、供电、通讯、燃气、场地平整。				
设施设备	供水、排水、供电、通讯、燃气、照明设施完备，配套设施完善。				
实物状况分析	进入现场查勘时，房屋内部有严重水泡现象。 估价对象为简装，外墙涂料，防盗门。客厅：地面铺设地板砖，内墙面刷涂料，石膏吊顶，铝合金窗；房间：地面铺设强化地板，墙面涂料，木线条走边，木门，铝合金窗；厨房：地面铺设地板砖，墙面贴面砖，扣板吊顶，卫生间：地面铺设地板砖，墙面贴面砖，扣板吊顶，铝合金移动门。阁楼：木质楼梯，一个防盗门，一间房间，一间卫生间。地面铺设地板砖，木板扣顶，木线条走边；卫生间：地面铺设地板砖，墙面贴面砖，扣板吊顶，铝合金推拉门。				

## 4、估价对象权益状况

估价对象权益状况一览表 表 1-3

土地所有权状况	未提供相关资料		
土地权证号	铜国用(2011)第 0799 号		
土地使用权人	胡宪虎、王静		
他项权利设立情况	未提供相关资料	土地使用用途与管制	出让
产权证号	房地权证铜房 2011 字第 00930-1、00930-2 号		
房屋所有权人	胡宪虎、王静		

不动产单元号	铜永评【2019】(房估)字第 F022 号 340706001008GB00051F00040606		
共有情况	共同共有	出租或占有情况	空置
他项权利设立情况	2011年05月26日在中国工商银行股份有限公司铜陵县支行抵押,抵押金额30万元,债务履行截止时间2031年05月26日	其他特殊情况等	委托方未提供相关资料

#### (五) 价值时点

二零一九年九月三十日 (为委托之日)

#### (六) 价值类型

此次评估的房地产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价值时点的公开市场价值。所谓公开市场价值是指评估对象于价值时点在市场上公开出售并按以下条件进行交易最可能实现的价格: 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》(中华人民共和国主席令第62号);
- 2、《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会 常务委员会第二十一次会议通过);
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第72号);
- 4、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第28号);

- 5、《中华人民共和国担保法》(中华人民共和国主席令第50号);
- 6、《中华人民共和国拍卖法》(中华人民共和国主席令第23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、《建设部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于规范与银行信贷业务相关的房地产抵押估价管理有关问题的通知》(建住房[2006]8号);
- 9、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
- 10、房屋完损等级评定标准(试行)(城住字[1984]第678号);
- 11、对外委托鉴定、审计、评估、拍卖委托书复印件;
- 12、评估拍卖申请复印件;
- 13、估价对象位置示意图;
- 14、估价对象照片;
- 15、房地产实地查看记录表复印件;
- 16、《不动产登记证明》复印件;
- 17、《房地产权证》复印件;
- 18、安徽省铜陵市义安区人民法院民事裁定书复印件;
- 19、安徽省铜陵市义安区人民法院民事判决书复印件;

#### (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

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。替代原则是比较法的理论基础。

#### 5、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,估价结果应是估价对象在价值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

估价人员根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和估价对象的特点以及此次评估的目的选择估价方法。《房地产估价规范》中常用的估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法。

估价人员根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和估价对象的特点以及此次评估的目的选择估价方法。估价对象所在区域近期有与估价对象类似的交易案例,故可以使用比较法;同时该估价对象可以自住也可以出租,具有明显的收益特征,市场上同类型房地产用于出租案例较多,房屋的收益经常而稳定,符合收益法运用的条件。

估价对象为比较普遍的住宅用房,成本显然不能充分体现估价对象的市场价值,故不适宜采用成本法。估价对象为现房,未来较长时间内该区域的规划不会进行调整,不具有开发或再开发潜力、也无重



新改造的价值或改变用途的可能性，故不适宜采用假设开发法。

综上所述，本报告采用比较法和收益法对估价对象进行评估。

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，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转化为价值得到估价对象价值或价格的方法。

#### (十) 估价结果

此次估价中所使用的币种为人民币。

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用科学合理的估价方法，经过周密、准确的测算，并结合估价经验和对影响房地产市场价格的因素分析，确定估价对象在符合报告中已说明的有关假设和限制条件的基础上，确定估价对象房地产于价值时点二零一九年九月三十日的估价结果如下：

房地产市场单价为 ¥ 5678 元/平方米

(大写：每平方米人民币伍仟陆佰柒拾捌元整)。

阁楼单价为 2839 元/平方米。

(大写：每平方米人民币贰仟捌佰叁拾玖元整)。

房地产市场总价值为 ¥ 48.27 万元

(大写：人民币肆拾捌万贰仟柒佰元整)。

(十一) 注册房地产估价师

沃佩福 陈俊生

(十二) 实地查勘期

二零一九年十月十七日

(十三) 估价作业日期

二零一九年九月三十日至二零一九年十月二十五日。

(十四) 估价报告应用的有效期

本估价报告应用的有效期自出具估价报告之日起至一年止。

铜陵永正房地产土地评估有限公司

二零一九年十月二十五日

