

致估价委托人函

蚌埠市蚌山区人民法院：

受贵方委托，我公司专业估价人员根据（2020）皖 0303 执恢 196 号《蚌埠市蚌山区人民法院委托书》对位于琥珀花园 12 号楼 1 单元 5 层 2 号住宅用途房地产的市场价格进行了客观、合理的评估与测算。

权利人：李玲；

坐落：琥珀花园 12 号楼 1 单元 5 层 2 号；

财产范围：含基础装修住宅用途房地产及附属物；

用途：住宅；房地产建筑面积为 147.73 平方米（其中平层面积为 100.87 平方米，跃层面积为 46.86 平方米）；附属物面积为 23.46 平方米；

价值类型：市场价格；价值时点：二〇二〇年九月十五日

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，并运用《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]规定的科学的估价方法（本次评估房地产采用比较法、收益法，附属物采用成本法），对估价对象于价值时点的市场价格进行了评估。

估价对象于价值时点的评估结果如下：

估价对象	权利人	坐落	建筑面积 (m ²)	规划用途	房屋结构	评估单价 (元/ m ²)	评估价值 (万元)
琥珀花园 12 号楼 1 单元 5 层 2 号	李玲	琥珀花园 12 号楼 1 单元 5 层 2 号	147.73	住宅	钢混	9715	143.52
附属物		琥珀花园	23.46	/	混合	1044	2.45
合计							145.97

特别提示：本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。本次评估假设估价对象可以自由交易不受抵押权、土地性质影响，并且估价结果未扣除房地产进行交易时所需缴纳的相关税费，提醒报告使用者注意。

法定代表人：

常忠文
一 拍价降 10%₁

安徽中安房地产评估咨询有限公司

二〇二〇年九月十六日



0551-62659998 62659000 62656111

(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

本次评估对象为含基础装修房地产，坐落于琥珀花园 12 号楼 1 单元 5 层 2 号，房地产建筑面积为 147.73 平方米，用途为住宅，附属物面积为 23.46 平方米，权利人为李玲。

1、土地状况

名称	琥珀花园 12 号楼 1 单元 5 层 2 号		
不动产权证书号	/	土地使用权人	李玲
四至	东至延安路，南至汇达路，西至广场四街，北至荆山路	土地使用性质	国有出让
面积	分摊土地面积=147.73÷5=29.55 平方米	规划用途	住宅
形状	较规则	地势地形	平坦
土地使用年期	估价对象占用土地使用权性质为国有出让用地；根据《中华人民共和国物权法》第一百四十九条规定：“住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期”。本次估价中估价对象土地为出让住宅用地，土地使用期届满后，自动续期。		
开发程度	宗地外“六通”（通路，通电，通上水，通下水，通讯、通气），宗地内场地平整		

2、建筑物状况

(1) 房地产

名称	琥珀花园 12 号楼 1 单元 5 层 2 号	权利证号	房地权证蚌私字第 236412 号
权利人	李玲	规模	总面积为 147.73 平方米，其中平层面积为 100.87 平方米，跃层面积为 46.86 平方米
用途	住宅	层数	5/5
建筑结构	钢混	层高（米）	层高 3 米
设施设备	估价对象的供水、排水、供电、通燃气等设施设备较齐全。		
装饰装修	估价对象卧室地面为木地板，其余为地板砖，墙面为墙纸，厨房、卫生间墙面贴砖，天花为石膏板，卫生间天花为扣板，防盗门，铝合金窗，精装修。		
空间布局	估价对象位于第五层，四室两厅两卫两阳台，空间布局合理。		
建成时间	2011 年		
使用及维护状况	估价对象设计用途为住宅，目前处于空置状态，价值时点结构完好，维护保养情况一般。		