

致估价委托人函

安徽省铜陵市义安区人民法院：

受贵方委托，按照国家规定的技术标准和程序，我们对罗陈所属座落于安徽省铜陵市义安区五松镇景湖湾 10 栋 606 室，建筑面积共 215.3 平方米的住宅用途房地产，于价值时点在现状利用条件下的市场价格进行了评估，财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权、室内装潢及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

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，价值类型为市场价格，价值时点为实地查勘日 2021 年 11 月 22 日。

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比较法及收益法对估价对象于价值时点的市场价格进行了评估，其估价结果为：

总价：118.82 万元，大写：壹佰壹拾捌万捌仟贰佰元整

六层单价：6904 元/平方米 阁楼单价：3452 元/平方米

币种：人民币

特别提示：估价对象已抵押且已被法院查封，根据本次估价目的和委托方要求，本次估价不考虑上述因素的影响，评估时假设估价对象无权利限制。

安徽天正房地产土地评估有限公司

法定代表人



二〇二一年十一月二十四日

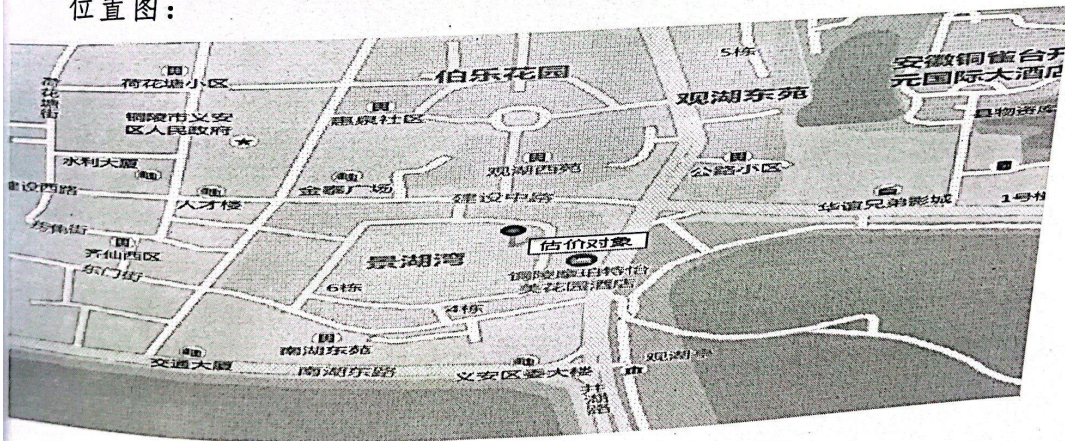
截止价值时点，估价对象已抵押且已被法院查封，根据本次估目的和委托方要求，本次估价不考虑上述因素，评估时假设估价对无权利限制。

2、土地基本状况：

估价对象座落于安徽省铜陵市义安区五松镇景湖湾10栋606室位于建设中路南侧景湖湾小区，东临观湖大道南段，南临东门街，西临人民大道南段，北临建设中路，周边有南湖东苑、齐仙西区、井湖大市场、天井湖公园、南湖广场、金泰广场、观湖西苑、观湖东苑、南湖东苑住宅小区等，地理位置较好，交通一般，公交3、20、28路经过附近并设有站点。

估价对象土地地形较规则，地势起伏，土地开发程度“六通一平”。

位置图：



3、建筑物基本状况：

建成时间：2007年建成

建筑结构：钢混结构

建筑面积：建筑面积215.3平方米

楼层：建筑物共7层，估价对象位于6层及阁楼

层高：2.8米

装饰装修：客厅：地面砖，墙面刷乳胶漆，吊顶，有吊灯，置物柜等；餐厅：地面砖，墙面刷乳胶漆，吊顶，吊灯等；卧室：木地板，墙面刷乳胶漆，吸顶灯，衣柜等；厨房：地面砖，墙面贴墙砖，集成吊顶，整体橱柜等；卫生间：地砖，墙面贴墙砖，集成吊顶，吸顶灯，玻璃移门，洗漱台等；阁楼：地面砖，墙面刷乳胶漆，吊顶，有吊灯，置物柜等。

设施设备：水、电、气、通讯齐全。

空间布局：六层三室二厅一厨一卫，

阁楼二室一厅一卫一阳台。

建筑功能：住宅用房。

新旧程度：现状较好，约八成新。

使用及维护状况：估价人员现场勘查时，估价对象自用，使用及维护状况较好。

五、价值时点：

经与委托方协商，本次评估的价值时点为估价对象实地查勘之日2021年11月22日。

六、价值类型：

本次评估采用市场价格标准，估价结果为估价对象房地产市场价格。

市场价格简称市场价、市价，是指某种房地产在市场上的平均水平价格。它是剔除了各种偶然和不正常因素以后的价格，是该种房地产大量成交价格的抽象结果。

七、估价原则：

1、独立、客观、公正原则：要求估价机构具有完全独立性，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，不受外部干扰因素影响，从实际出发，站在中立的立场上评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。

2、合法原则：以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价。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

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换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果：


本公司估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，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基础上，于价值时点的房地产市场价格为：

总价：118.82 万元，大写：壹佰壹拾捌万捌仟贰佰元整

六层单价：6904 元/平方米 阁楼单价：3452 元/平方米

币种：人民币

十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
王 成	3420040048		2021.11.24
吴 健	3419960007		2021.11.24

十二、实地查勘期：

2021 年 11 月 22 日

十三、估价作业期：

2021 年 11 月 22 日至 11 月 24 日

安徽天正房地产土地评估有限公司

二〇二一年十一月二十四日

