

致估价委托人函

湖北省武汉市中级人民法院：

受贵方委托，按照国家规定的技术标准和程序，我们对汪■和杨■所属座落于安徽省黄山市屯溪区前园北路2号恒泰商厦1幢5号、401、501、601室及2幢501室，建筑面积共1768.71平方米的商业、办公、住宅用途房地产，于价值时点2021年4月28日（现场勘查日）的房地产市场价格进行了评估与测算。

本次估价目的是为法院司法拍卖提供房地产价值参考，而评估房地产市场价值。

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值进行了评估，其估价结果为人民币1146.87万元，大写：壹仟壹佰肆拾陆万捌仟柒佰元整。

详见《估价结果一览表》

特别提示：估价对象已抵押，且被法院查封，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，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：



二〇二一年六月十一日



估价结果汇总表

序号	坐落	层数	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	前园北路2号恒泰 商厦1幢5号	1/8	56	19278	107.96
2	前园北路2号恒泰 商厦1幢401室	4/8	509.74	5932	302.38
3	前园北路2号恒泰 商厦1幢501室	5/8	514.23	5932	305.04
4	前园北路2号恒泰 商厦2幢501室	5/8	174.51	7246	126.45
5	前园北路2号恒泰 商厦1幢601室	6/8	514.23	5932	305.04
合计					1146.87

十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
王 成	3420040048		2021.6.11
吴 健	3419960007		2021.6.11

十二、实地查勘期：

2021年4月28日

十三、估价作业期：

2021年4月28日至6月11日

安徽天正房地产土地评估有限公司

二〇二一年六月十一日



估价技术报告

一、 估价对象描述与分析：

（一） 区位状况描述与分析：

1、 位置状况：

估价对象座落于安徽省黄山市屯溪区前园北路2号恒泰商厦1幢5号、401、501、601室及2幢501室，位于前园北路以东，西临前园北路，东临荷花东路新村，北临荷花东路，南临昌苑小区，距市中心约1公里，距火车站、汽车站距离约0.5公里。周边有黄山市中医医院、徽州大剧院、百川财富广场、汇金国际、黄山小商品批发市场、荷花池新村、荷花东路新村、昌苑小区、水心亭新村、幸福家园、文采小区、黄山城市花园住宅小区等，临前园北路。

2、 交通状况：

估价对象附近有前园北路等，为交通型主干道，路况较好；附近有1、21路公交车经过，交通便捷度一般；附近有停车位较少，停车便捷度一般；周围多为商业及住宅，小型汽车通行居多，限制行车速度在60千米/小时以内。

3、 商业繁华度：

估价对象位于商业住宅区，区域内商业类型一般，商务设施规模一般、积聚程度一般，经营类别一般，客流量一般，消费水平较好，商业繁华程度总体一般。

4、 外部配套设施状况：

估价对象所在区域道路、供水、排水（雨污混排）、供电、通讯等设施完备，综合基础设施条件较完善，保管较完好，保障率在90%以上。周边有荷花池幼儿园、屯溪十小、屯溪五中、农行、徐家徽菜水心亭菜市场、黄山中医医院等，公共服务设施较完善。

5、 环境状况：

估价对象所在区域为黄山市屯溪区，主要污染为汽车尾气和噪音污染，自然环境一般。周边多为商业及住宅，教育程度多为大专以上文化水平，收入水平在中等以上水平，整体人文环境水平一般。

6、 区位状况分析

估价对象为商业、办公、住宅用途房地产，位于黄山市屯溪区，距市中心较近，地理位置一般，交通一般，周边基础设施较完善，公共服务设施较完善，环境状况总体一般。

（二） 实物状况描述与分析：



1、土地实物状况：

估价对象西临前园北路，东临荷花东路新村，北临荷花东路，南临昌苑小区，用途为商住办用地，土地形状近似矩形，地形较规则，地势起伏，土地开发程度“六通一平”，1幢5号的土地使用权终止日期为2053年8月4日，1幢401、501、601室的土地使用权终止日期为2053年9月30日，2幢501室的土地使用权终止日期为2073年8月04日。

2、建筑物实物状况

(1) 恒泰商厦1幢5号、401、501、601室

建筑物共8层，估价对象位于1层及4-6层，混合结构，建筑面积共1594.2平方米，其中1幢5号的建筑面积为56平方米、1幢401室的建筑面积为509.74平方米、1幢501室的建筑面积为514.23平方米、1幢601室的建筑面积为514.23平方米，2005年建成。

装饰装修：5号：地面砖，墙面刷乳胶漆，部分墙面贴木板，吊顶，有筒灯，造型吸顶灯，多功能置物柜等；401、501、601室：走廊：地面砖，上铺地毯，墙面贴墙纸，吊顶，顶面刷乳胶漆，有筒灯等；客房：木地板，墙面贴墙纸，吊顶，有吸顶灯，筒灯，多功能衣柜等。

设施设备：水、电、电梯及通讯齐全。

空间布局：5号为酒店大堂，401、501、601室已分隔为酒店客房。

建筑功能：商业、办公用房。

新旧程度：较完好。

使用及维护状况：估价人员现场勘查时，估价对象已出租，目前为悦居酒店，使用及维护状况较好。

(2) 恒泰商厦2幢501室

建筑物共8层，估价对象位于5层，混合结构，建筑面积174.51平方米，2005年建成。

装饰装修：估价人员现场勘查时，估价对象为毛坯。

设施设备：水、电、通讯齐全。

空间布局：五室二厅一厨二卫。

建筑功能：住宅用房。

新旧程度：较完好。

使用及维护状况：估价人员现场勘查时，估价对象已出租，目前使用为仓库，使用及维护状况一般。

