**估价结果报告**

1. **估价对象**
   1. 估价对象范围的确定

根据委托方提供的相关资料及介绍，本次评估对象为陈忠球所有的位于黄梅县黄梅镇五祖大道的一宗六层商住房地产的房屋所有权及国有土地使用权。详见下表：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 房地产权利人 | 位置 | 房屋所有权证号 | 国有土地使用证号 | 建成年份（年） | 房屋登记用途 | 土地登记用途 | 实际  用途 | 建筑面积（㎡） | 土地使用权面积（㎡） | 土地批准使用年限 |
| 陈忠球 | 黄梅县黄梅镇五祖大道 | 黄梅县房权证黄梅镇字第17195号 | /  （缺封面） | 2003 | 综合 | 综合 | 商住 | 493.91 | 91.56 | 自办证起18年 |

* 1. 估价对象区位状况

1、位置及四至

估价对象位于黄梅县黄梅镇五祖大道，估价对象东临五祖路，西临住宅区，南临临街商住楼且靠近人民大道，北临丰硕大厦，四至清晰。

2、外部配套设施

* + - 1. 、城市基础设施状况

估价对象所处区域为黄梅城区城市建设成熟区，城市基础设施完善，配套状况已达“六通一平”，即道路、供水、供电、排水、通讯、燃气等基础设施完善，能满足业主的正常生活和经营需要。

* + - 1. 、公共服务设施状况

估价对象所处的区域为黄梅城区城市建设成熟区，以估价对象1000米为半径分布有中百仓储超市、九龙购物中心、农业银行、建设银行、黄梅人民医院、中医医院、黄梅县实验小学、黄梅文化广场、中石化加油站等公共生活服务设施，配套设施齐全，能够满足业主日常生活经营需求。

3、交通条件

估价对象东临五祖大道，南临人民大道，人民大道和五祖路均为黄梅县城区主要混合型道路，道路条件良好，对外交通便利，无交通管制，可及性强；交通状况总体良好。

4、周边环境

估价对象所在区域周边无特殊景观，自然环境一般，区域内无污染性工业企业，周边空气质量、卫生条件均一般；且估价对象东临五祖大道，来往车辆较多，有一定噪声污染；故周边环境总体一般。

5、商业繁华度

估价对象所处区域为黄梅城区中心区域，区域内常住人口密度大，且所临道路来往人车流量较大，周边商业门类齐全，业态分布较广，商业聚集程度较高，属于黄梅县城区商服较繁华区域。

综上所述，估价对象作为商住用房，地理位置较好，所在区域内基础设施、公共服务设施完善，交通条件较好，周边环境一般，商业繁华度较高，均对估价对象的价格有一定的影响。

* 1. 估价对象实物状况

本次估价对象为位于黄梅县黄梅镇五祖大道的商住房地产，实物状况如下：

* + - 1. 土地实物状况

估价对象土地实物状况一览表

|  |  |
| --- | --- |
| 用途 | 综合用地 |
| 面积 | 使用权面积91.56平方米 |
| 四至 | 东临五祖路，西临住宅区，南临临街商住楼且靠近人民大道，北临丰硕大厦，四至清晰 |
| 土地使用期限 | 批准使用年限18年，至价值时点土地使用权剩余0.93年 |
| 形状 | 所在宗地形状规则 |
| 地形、地势及工程地质 | 宗地地形平坦，与相临道路无高差，无影响建筑物修建的不良地势、地质和水文状况，具有足够的承载力。 |
| 开发程度 | 宗地内开发程度“六通一平”(通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气及场地平整) |
| 土地利用状况 | 宗地内已建成一栋6层商住楼 |
| 基础设施完备程度 | 市政供电、供气、自来水进水管、排污管与城市管网相连，完备度较高。 |

（2）建筑物实物状况

估价对象建筑物实物状况一览表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 建筑物用途 | | 证载用途：综合；实际用途：商住 |
| 建筑物基本情况 | 建成年份 | 2003年 |
| 建筑面积 | 493.91平方米（商业91.56平方米，住宅402.35平方米） |
| 总层数 | 6层 |
| 建筑结构 | 混合 |
| 层高 | 一楼约4米，2至6楼约3米 |
| 垂直交通 | 楼梯 |
| 主朝向 | 主朝向东向 |
| 设施、设备 | 水、电、视、讯、宽带均已安装。 |
| 户型 | 独栋商住楼 |
| 空间布局 | 平层 |
| 通风采光 | 长宽比过大，主朝向为东向，侧面无窗，内部采光一般 |
| 利用现状 | 整体出租给农业银行使用，1楼作为农行自动存取款中心，3楼正常使用，2、4、5、6楼基本空置 |
| 装修状况 | 外墙正面刷黄色防水涂料，背面刷白色防水涂料；  一楼商铺临街面：外墙贴装饰板，入户玻璃地弹门，地面贴地砖，内墙面贴墙砖，天棚做硅钙板吊顶，保养较好。  一楼内端：地面贴复合地板、地砖，墙面贴墙砖，天棚刷乳胶漆，普通装修，保养较差。  二、四、五、六楼：地面贴地砖、复合地板，内墙面、天棚刷乳胶漆，卫生间、厨房处贴墙砖；普通装修，保养较差。  三楼：地面贴地砖、复合地板，内墙面、天棚刷乳胶漆，卫生间、厨房处贴墙砖；厨卫设施较齐全，普通装修，保养较好。  楼梯间踏步贴地砖，安木扶手；水电均为暗线布置。 | |
| 建筑物完损状况 | 地基及墙面 | 地基无不均匀下降，墙面无裂缝现象 |
| 主体结构 | 设计使用年期为50年，已使用约17年，尚未发现主体结构受损，内外墙无裂缝，楼地面平整 |
| 配套设施设备 | 估价对象设备使用正常，房屋门窗无破损，水电管线通畅；二、四、五、六楼门窗、厨卫设备较陈旧，保养较差 |
| 装修装饰 | 一、三楼装修保养较好，二、四、五、六楼多处可见内墙粉刷剥落情况，装修保养较差 |
| 完损状况 | 总体一般 |
| 注：估价对象实物状况详见现场查勘照片 | | |

* 1. 估价对象权属状况
     1. 房屋权属及登记状况

估价对象房屋所有权属陈忠球所有，根据委托方提供的《房屋所有权证》（证号：黄梅县房权证黄梅镇字第17195号），该房屋登记用途为住宅，共六层，混合结构，登记建筑面积为493.91平方米。实际用途为商住，其中第一层为商业，第二至六层为住宅）。

* + 1. 土地权属及登记状况

估价对象土地所有权属国家所有，土地使用权人为陈忠球。根据委托方提供的《国有土地使用证》，土地使用权面积为91.56平方米，地类（用途）为综合用地，使用权类型为出让，批准出让年限为18年，至价值时点土地使用权剩余0.93年。

1. **价值时点**

二〇二〇年七月二十一日，此价值时点是估价人员对估价对象进行实地查勘之日。

1. **估价结果**

估价人员根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用市场比较法、收益法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，通过测算和判断确定估价对象在价值时点满足本次估价的全部假设与限制条件下估价结果为**RMB198.1万元，**大写金额（人民币）：**壹佰玖拾捌万壹仟元整**。详见《估价结果明细表》：

**《估价结果明细表》**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 房地产权利人 | 房地产  用途 | 建筑面积（㎡） | | 单价（元/㎡） | | 总价  （万元） | |
| 第一层 | 二至六层 | 第一层 | 二至六层 | 第一层 | 二至六层 |
| 陈忠球 | 商住 | 91.56 | 402.35 | 10300 | 2580 | 94.31 | 103.81 |
| **合计** | | **493.91** | | **/** | **/** | **198.1** | |