

致估价委托人函

黄山市屯溪区人民法院：

我公司受贵院【(2021)皖1002法鉴字169号】的委托，对吕灶兴位于黄山市屯溪区黄口49号地块1号区20号的住宅用房，于价值时点2022年1月14日的房地产市场价值进行了评估。

估价对象黄山市屯溪区黄口49号地块1号区20号住宅用房一览表

权利人	房地坐落	权证字号	建筑面积 (m ²)	规划用途	结构	所在层/总层数	建筑年代
吕灶兴	黄山市屯溪区黄口49号地块1号区20号	皖(2018)黄山市不动产权第0008922号	183.19	住宅	混合	1-3/3	1996年

估价对象范围包括分摊的土地使用权、地上建筑物以及与房屋不可分割的满足其使用功能的室内固定装修及附属配套设施价值，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值类型：市场价值，是基础设施在“五通一平”状态下住宅用途房地产于价值时点的市场价值。

估价方法：我公司对委托估价对象进行了实地查勘和核查，查阅委托人提供的有关资料 and 文件，在此基础上选用了比较法、收益法进行了测算。

我公司房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，采用科学合理的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在满足估价报告的假设和限制条件下，于价值时点2022年1月14日的单价为：9439元/m²，房地产评估总价：¥172.91万元，大写：人民币壹佰柒拾贰万玖仟壹佰元整。



权利人	坐落房号	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元)	评估总价 (万元)
吕灶兴	黄山市屯溪区黄口 49 号地块 1 号区 20 号	183.19	9439	172.91

特别提示:

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日(2022年1月21日)起计算,根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定,不宜超过一年。

2、评估报告使用者应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限、评估目的等使用范围使用评估报告。否则,房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任;

3、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务,不是评估对象处置可实现的成交价格,也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证;

4、若报告使用期限内,房地产市场或估价对象状况发生重大变化,估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

安徽华兴房地产土地评估有限责任公司

法定代表人:曹凤琴

二〇二二年六月二十七日



房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：黄山市屯溪区人民法院
地址：安徽省黄山市屯溪区G56(杭瑞高速)
联系人：王法官
电话：13355595118

二、估价机构

机构名称：安徽华兴房地产土地评估有限责任公司
法定代表人：曹凤琴
所在地址：合肥市庐阳区宿州路238号房产大厦B座9楼
营业执照注册号：913401007117323125
资质等级：一级
行政许可决定书号：建审[2016]17号
证书编号：建房估证字[2016]001号

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

估价对象为黄山市屯溪区黄口49号地块1号区20号住宅用房。本次估价对象建筑面积为183.19平方米，估价对象范围包括分摊的土地使用权、地上建筑物以及与房屋不可分割的满足其使用功能的室内固定装修及附属配套设施价值，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(一) 实物状况

1、建筑物实物状况：

估价对象位于黄山市屯溪区黄口49号地块1号区20号(现为青山塘新村A区20号)，规划用途住宅，房地产总建筑面积为183.19平方米，建成于1996年，房屋总层数为3层，本次估价对象位于1-3层。房屋结构为混合，一层层高3米、二



层 2.6 米、三层 2.9 米，外墙涂料，内墙涂料，一层地板砖地面、二层木地板、三层地板革，铝合金窗户、外装不锈钢防护栏，进户防盗门。上水、下水、电、通讯等配套设施齐全。经现场查看，估价对象目前自住，维护和使用状况一般。

2、土地实物状况：

估价对象为黄山市屯溪区黄口 49 号地块 1 号区 20 号，所在宗地位于黄山市屯溪区花山路以南，土地形状较规则，地势较平坦，地质状况良好，土地开发程度为“五通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯及宗地内场地平整）。

（二）权益状况

1、土地权益状况

根据估价委托人提供的《房地产权登记信息》显示，估价对象土地用途为城镇住宅用地，土地使用权人：吕灶兴，土地用途住宅，土地使用期限 1994 年 12 月 20 日至 2064 年 12 月 19 日止。

2、建筑物权益状况

根据估价委托人提供的《房地产权登记信息》显示、估价对象为黄山市屯溪区黄口 49 号地块 1 号区 20 号；规划用途为住宅；房地产权利人：吕灶兴；不动产权证号：皖（2018）黄山市不动产权第 0008922 号，建筑面积为：183.19 平方米，房屋性质：市场化商品房，根据《抵押权登记信息》、《查解封登记信息》显示估价对象存在抵押情况、被查封。

（三）区位状况

区位状况包括估价对象所处的位置、交通条件、外部配套设施、周围环境和景观等。

估价对象位于黄山市屯溪区黄口 49 号地块 1 号区 20 号。估价对象附近有黄口派出所、百鸟亭小学、第六中学、醉温泉广场、黄山学校、江南一品、山田东园小区、沁园山庄、鸿威东方丽景、滨江国际等，区域内人口一般，商业繁华度一般。周边学校、医院、超市、菜市、酒店等相对较齐全；出行交通较为方便，附近有 3 路、31 路、201 路、215 路等公交车途径此处；地势平坦，场地平整，基础配套设施较一般，生活较便利。



理的估价方法，经过周密准确的测算，并结合估价经验，详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在满足估价报告的假设和限制条件下，于价值时点 2022 年 1 月 14 日的评估单价为：9439 元/m²，房地产评估总价：¥172.91 万元，大写：人民币壹佰柒拾贰万玖仟壹佰元整。

权利人	坐落房号	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元)	评估总价 (万元)
吕灶兴	黄山市屯溪区黄口 49 号地块 1 号区 20 号	183.19	9439	172.91

十一、注册房地产估价师

估价师姓名	房地产估价师注册号	估价师签字
方 婷	3420200022	
沈厚琴	3420200089	

十二、实地查勘期

二〇二二年一月十四日

十三、估价作业期

2022 年 1 月 14 日至 2022 年 1 月 21 日

十四、估价报告有效期

估价报告的有效期限为二〇二二年一月二十一日至二〇二三年一月二十日止。

十五、其他需要说明的事项

1、估价结果是估价人员模拟市场形成价格的机制和过程，将估价对象客观存在的价格或价值揭示、显现出来。估价结果不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

