

房地产估价报告

估价项目名称：黄山市屯溪区华山新村1幢104室住宅用房的市场

价值评估

估价委托人：黄山市屯溪区人民法院

房地产估价机构：安徽安和房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：姓名 注册号

熊俊生 3420150076

孙景明 3320090017

估价作业期：2022年5月12日至2022年6月06日

估价报告出具日期：2022年6月06日

估价报告编号：皖安和房地估报字[2022]第FJ-0014号



致估价委托人函

黄山市屯溪区人民法院:

我公司于2022年4月2日接受贵方委托,对贵方在执行案件中涉及的位于黄山市屯溪区华山新村1幢104室住宅用房[建筑面积为65.57m²,权利人为江■■■■(单独所有),不动产权证号:皖(2017)黄山市不动产权第0015132号,规划用途为住宅。房屋性质为市场化商品房。]在现状利用条件下的市场价值进行评估,财产范围包括建筑物(含室内装饰装修)、分摊的土地使用权及公共配套设施,不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

根据委托要求,本次估价目的为法院执行案件提供价格参考依据,价值类型为市场价值,价值时点为2022年6月01日。

我公司派出注册房地产估价师于2022年6月01日对估价对象现场进行了实地查勘,并查询、收集、调查估价所需的相关文件、资料,根据估价目的,遵循估价原则,按照法定估价工作程序,运用比较法,在认真分析现有文件、资料的基础上,经过周密的测算,并详细考虑了影响房地产价格的各种因素,得出估价结果如下:

在满足全部假设和限制条件下,位于黄山市屯溪区华山新村1幢104室住宅用房[建筑面积65.57m²]在价值时点的市场价值为:

估价结果汇总表

	面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(万元)	备注
华山新村	65.57	7096	46.53	产证面积
卫生间厨房	12.47	724	0.90	测量面积(长4.3m,宽2.9m)
前拓	9.6	579	0.56	测量面积(长3m,宽3.2m)
合计	/		47.99	肆拾柒万玖仟玖佰元整

提示:1、本报告评估结果应用有效期为自报告出具之日起一年内有效,房地产市场发生重大变化时,应缩短有效期或重新估价。

2、报告使用方应关注报告的估价目的、价值类型及估价假设和限制条件,合理使用估价报告及估价结果。

3、本次评估价值为房地合一价值,包含室内装饰装修价值。

此致



法定代表人(盖章)

安徽安和房地产土地评估有限公司

二〇二二年六月六日



房地产估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 估价对象实物状况描述与分析

1、土地状况

- (1) 名称：黄山市屯溪区华山新村1幢104室
- (2) 四至：北近戴震公园、西近新安山庄、南至华山路、东近戴震公园
- (3) 用途：城镇住宅用地
- (4) 土地形状：较规则
- (5) 地形地势：平原地、地势平坦
- (6) 地质：宗地地基承载力较高，无不良地质
- (7) 土壤：未受污染，地上植被生长较好
- (8) 土地开发程度：至价值时点，土地开发程度达到宗地红线内外“五通”（通路、通电、通讯、供水、排水）及场地平整，已有建筑物

2、建筑物状况

- (1) 名称：黄山市屯溪区华山新村1幢104室
- (2) 建筑规模：房地产建筑面积为65.57m²
- (3) 用途：住宅
- (4) 层数：总层1-2层（地上2层，地下0层），所在层地上第1-2层
- (5) 建筑结构：混合结构
- (6) 装饰装修：经实地查勘，两室一厅一厨两卫朝北，入户玻璃门，内墙乳胶漆，客厅地面为地砖、二层小卧室为木地板、含整体衣柜，大卧室为木地板、含整体衣柜；加建客厅地面为地砖，顶为塑扣板吊顶，卫生间地面为地砖、墙面为墙砖、PVC吊顶、含镜洗漱池、坐便器，厨房地面为地砖、墙面为墙砖含整体橱柜。
- (7) 设备设施：内部水（供水、排水）、电、卫、通信、消防等设施设备齐全
- (8) 层高：正常层高
- (9) 平面布置：布局较合理
- (10) 建筑功能：防水、保温、隔热、通风、日照时长等综合性能等较好，对估价对象价值产生较有利影响



(11) 外观：外墙涂料、整体外观形象一般，不利于提升估价对象价值

(12) 新旧程度：估价对象目前正常使用，维护保养一般，经实地勘查确认为六五成新

(13) 使用及维护状况：估价对象建筑物目前处于空置状态，用途为住宅，空间布局较合理，设施设备较齐全，管道畅通，使用状况一般，综合维护保养情况一般。

3、实物状况分析

综上所述，估价对象规模一般，适宜居住，设施设备完好，空间布局较合理，使用及维护状况一般，经实地查勘成新度一般，地势平坦，无不良地质。注册房地产估价师经分析得出上述因素有助于估价对象的价值显化。

(二) 估价对象权益状况描述与分析

根据估价委托人提供的《房地产权登记信息(幢、层、套、间房屋)》，结合注册房地产估价师实地查勘和调查，获悉估价对象权益状况如下：

1. 用途：规划用途为住宅、实际用途也为住宅
2. 规划条件：估价对象现状符合现有规划条件
3. 所有权：土地所有权为国家所有、建筑物所有权为江■■■■
4. 土地使用权：土地使用权人为江■■■■
5. 共有情况：房屋单独所有
6. 用益物权设立情况：国有建设用地使用权(出让)
7. 担保物权设立情况：/
8. 租赁或占用情况：/
9. 拖欠税费情况：/
10. 查封等形式限制权利情况：有查封(2021)皖1002执恢345号
11. 权属清晰情况：权属清晰

权益状况分析：根据估价目的，设定估价对象房产权属合法，各项权利因素完整，使用正常，可以在房地产市场上自由交易，无特殊限制。注册房地产估价师经分析估价对象市场前景较好。

(三) 估价对象区位状况描述与分析

1、位置状况(包括坐落、方位、距离、朝向、楼层)

- (1) 坐落：黄山市屯溪区华山新村1幢104室



据及开发投入成本数据很难取得,而且周边配套一般,成本法无法体现其市场价值,故不选用。

(2) 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。

理由:该方法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产,包括住宅、写字楼、商店、酒店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房(用于出租的)、仓库(用于出租的)、农地等。这些估价对象不限于目前是否有收益,只要其同类房地产有收益即可。经调查估价对象类似房地产市场上存在大量租赁实例,可以通过租赁收入测算估价对象类似房地产的净收益,但目前住宅房地产市场价格居高、出租租金明显偏低,租金回报与实际成交价格严重不匹配,导致以当前租金水平作为测算基础得出的收益价格大大低于正常市场实际成交价格,运用收益法评估住宅房地产价值似乎显得不切实际,故排除。

(3) 假设开发法:求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值,将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减,或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

理由:该估价方法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产,包括可供开发的土地(生地、毛地、熟地,典型的是各种房地产开发用地)、在建工程、可重新开发、更新改造或改变用途的旧房(改建、扩建、重新装饰装修等。)本次估价对象为已建成达到交付使用条件的房地产,不具备开发或再开发的潜力,故不选用。

十、估价结果

我公司严格按照国家有关法律法规和《房地产估价规范》的要求,根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,依据贵方提供的相关资料,选用适宜的估价方法,通过综合分析影响房地产价格因素,进行认真测算,最终确定估价对象在价值时点2022年6月01日满足各项假设限制条件下的市场价值。

估价结果汇总表

	面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(万元)	备注
华山新村	65.57	7096	46.53	产证面积
卫生间厨房	12.47	724	0.90	测量面积(长4.3m,宽2.9m)
前拓	9.6	579	0.56	测量面积(长3m,宽3.2m)
合计	/		47.99	肆拾柒万玖仟玖佰元整



十一、注册房地产估价师

姓名	房地产估价师注册号	签名	签名日期
熊俊生	3420150076	熊俊生	2022年6月06日
孙景明	3320090017	孙景明	2022年6月06日

十二、实地查勘期

实地查勘期为进入估价对象现场之日起至完成实地查勘之日止,具体为2022年6月01日至2022年6月01日。

十三、估价作业期

2022年5月12日至2022年6月01日

十四、估价报告使用期限

根据黄山市当前房地产市场价格的变化程度,房地产估价报告使用期限不应超过壹年,所以本次评估估价报告使用期限,自估价报告出具之日(2022年6月06日)起壹年内有效。

安徽安和房地产土地评估有限公司

2022年6月06日

