

致估价委托人函

屯溪区人民法院:

我公司于2022年6月14日接受贵方委托,对贵方在执行案件中所涉及的丁■■■■、吴■■■■自建的位于屯溪区阳湖充溪村1幢五层住宅用途房产在现状利用条件下的公开市场价值进行了估价,财产范围包括建筑物(含室内装饰装修),不包括土地、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,价值时点为实地查勘日2022年7月11日至2022年7月11日。

我公司派出注册房地产估价师于2022年7月11日至2022年7月11日对估价对象现场进行了实地勘察,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,运用成本法,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,丁■■■■、吴■■■■自建的位于屯溪区阳湖充溪村1幢五层住宅用途房产在价值时点的市场价值为:总价RMB:80.02万元,大写人民币:捌拾万零贰佰元整。单价1685元/m²。

特别提示: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、由于委托方提供的材料无法确定估价对象的土地权属信息,我公司已出具补充资料函,截至报告出具之日未能收到详细的确认资料。根据估价委托人提供的《屯溪区人民法院司法鉴定委托书》(2022)皖1002法鉴字078号)本次评估设定估价对象为丁秋进、吴宜娟自建并合法持有土地使用权。根据估价委托人介绍估价对象所占土地为权利人申请的村集体宅基地,故本次评估的结果不包含土地价值,仅为建筑物(含室内装饰装修)的价值。而且根据有关规定,估价对象只能在村集体内部流转,特别提请报告使用者注意。

4、本次评估的自建房建筑面积以估价委托人提供的安徽正源房地产土地评估测绘有限公司出具的房产幢平面图为准。

此致



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

经实地查勘,估价对象坐落于黄山市屯溪区阳湖镇充溪村,具体如下:

1. 估价对象基本状况

1.1 充溪村住宅用途房地产基本状况

1.1.1 土地基本状况

估价委托方未提供土地权属证书,根据估价委托方要求以安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司提供的宗地图数据为准,土地面积为268.11 m^2 ,估价对象宗地四至为北近帅鑫大道,西近帅鑫大道,南近屯溪区043县道,东近道路,土地形状较不规则但对土地利用无影响、地势平坦起伏小于两米,已达到宗地红线外“五通”(通路、通电、通讯、给水、排水),宗地红线内“一平”(土地平整)。

1.3.2 建筑物基本状况

估价对象为丁■■■ 吴■■■ 自建房,未办理产权登记,根据估价委托方要求以安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司提供的房产幢平面图数据为准,建筑面积为474.92 m^2 ,2009年建成,房屋结构为混合结构,成新度约为七五成新,实际用途为住宅。估价对象总层五层,一楼层高3.1米,装饰装修为玻璃门、涂料外墙、内墙刷白、地面砖、卫生间地面地砖、墙面墙砖,二楼层高3.1米,装饰装修为厨柜、墙面刷白、地砖、卧室地面木地板、卫生间同一层,三楼层高3.1米,装饰装修为地砖、卧室木地板、卫生间同一层,四楼层高3.1米,装饰装修为房间木地板、卫生间同一层,五楼层高3.1米,装饰装修为卧室木地板、卫生间同一层。

2、实物状况分析

综上所述,估价对象规划规模略大,空间布局规划合理,地势平坦,起伏小于两米,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

房屋所有权情况:丁秋进、吴宜娟

共有情况:共同共有



他项权利设立情况：/

出租或占用情况：自用

其他受限制状况：已查封，查封期限为2020年11月18日起至2023年11月17日止。

权利状况分析：估价对象未办理产权登记，使用正常，注册房地产估价师经分析估价对象市场前景一般。

(三) 估价对象区位状况描述与分析

屯溪区，隶属安徽省黄山市，位于皖南地区，地理坐标介于东经 $118^{\circ} 15'$ — $118^{\circ} 53'$ ，北纬 $29^{\circ} 30'$ — $30^{\circ} 7'$ 之间，总面积2122平方千米。北与宣城市绩溪县和浙江省杭州市临安区交界，东南与浙江省杭州市淳安县、衢州市开化县毗连，西南与黄山市屯溪区、休宁县相邻，西北与黄山市徽州区、黄山区接壤。

1、位置状况(包括坐落、方位、距离、朝向、楼层)

(1) 坐落：屯溪区阳湖镇充溪村

(2) 方位：北近帅鑫大道，西近帅鑫大道，南临屯溪区043县道，东近道路

(3) 距离：估价对象周边有216路、6004路公交车经停，交通较不便捷

(4) 楼层：1-5/5F

2、交通状况(包括道路状况、出入可利用交通工具、交通管制情况、停车方便程度)

(1) 道路状况：估价对象邻近屯溪区043县道和生活型支路，区域道路状况一般。

(2) 出入可利用交通工具：附近有216路、6004路公交车经过，交通比较不便捷。

(3) 交通管制情况：无交通管制。

(4) 停车方便程度：停车较不方便。

3、环境状况(包括自然环境、地质条件、自然灾害条件、绿化覆盖度)

(1) 环境质量优劣度：周边多为住宅，环境质量一般。

(2) 地质条件：地基承载力都在80KPa以上，地震裂度为6-7级。



印花税、交易手续费等,根据估价对象具体情况,本次评估税费比率约为0%。

销售税费=0%X

7、重置成本的确定

经测算,建筑物的重置成本为:

建筑物重置成本=建设成本+管理费+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

$X=2019+20.19+0%X+44.98+0%X+163.14$

$X\approx 2247$ 元/ m^2

6、建筑物成新率

用成本法进行房地产评估时,确定房屋的成新率,一般采用耐用年限法和实际观察法。但是耐用年限法未考虑特定建筑物的实际状况,评估出来的结果往往和实际情况不符。实际观察法是针对个别建筑物进行实地观察,可以把握建筑物的实际状态,弥补耐用年限法的不足。故本次评估运用实际观察法测算成新率。

实物观察法判断依据如下:

成新率	成新率判断标准	现场查勘日期成新率
十、九、八成新,完好房	结构构件完好,设备完好,管道通畅,现状良好,使用正常。 或虽然个别分项有轻微损坏,但一般经过小修能修复	实地勘查时目测结构基本完好,少量构部件有轻微损坏,设备、管道现状基本良好,能正常使用,经过一般性的维修能修复,综合确定为七五成新
七、六成新,基本完好房	结构基本完好,少量构部件有轻微损坏,设备、管道现状基本良好,能正常使用,经过一般性的维修能修复	
五、四成新,一般损坏房	结构一般性的损坏,部分构部件有损坏或变形,屋面局部漏雨,设备、管道不够通畅,需要进行中修或局部大修	
三成以下,严重损坏房及危险房	房屋年久失修,结构有明显变形或损坏,屋面严重漏雨,设备陈旧不齐全,管道严重堵塞,需进行大修或翻建、改建 承重构件已属危险构件,结构丧失稳定及承载能力,随时可能倒塌,不能确保住用安全	

7、建筑物价格的计算

评估单价=建筑物重置成本×建筑物成新率=2247元/ m^2 ×75%≈1685元/ m^2

评估总价=1685×474.92=80.02(万元)

六、估价结果的确定

根据以上计算,现确定估价对象在价值时点(2022年7月11日)满足各项假设限制条件下的市场价值为:总价RMB: 80.02万元,大写人民币:捌拾万零贰佰元整,单价1685元/ m^2 。

