

致估价委托人函

黄山市屯溪区人民法院：

2022年05月18日，安徽大众房地产资产评估造价有限公司经黄山市屯溪区人民法院摇号随机确定，对贵院“（2022）皖1002法鉴字064号”一案所涉及的房地产即：黄山市屯溪区江南新城北区红枫苑7幢205室（2/6F）住宅用途房地产于价值时点的市场价格进行评估。估价对象财产范围包括建筑物、装修及分摊的国有出让土地使用权，不包括可移动家具家电、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。据委托方提供的《房地产权登记信息》（独幢、层、套、间房屋）记载及估价人员现场查勘：估价对象不动产权证号：皖（2017）黄山市不动产权第0025794号，估价对象建筑面积：123.19 m²，房屋所有权人：胡■■■，房屋共有情况：单独所有，房屋结构：混合结构，规划用途：住宅，土地使用权期限：2074年06月09日止。

本报告估价结果是估价对象于价值时点2022年06月07日（实地查勘之日）状态下的市场价格，估价目的是为法院处理案件提供估价对象价值作参考。

我公司专业估价人员秉承独立、客观、公正的原则，根据估价目的，在对估价对象进行实地查勘并广泛收集有关房地产市场信息的基础上，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》规定的科学估价方法，对估价对象的市场价值进行了评估。最终确定估价对象于价值时点2022年06月07日的市场总价为¥150.29万元（大写：人民币壹佰伍拾万零贰仟玖佰元整）。评估结果明细如下：


币种：人民币

项目	面积（m ² ）	评估单价（元/m ² ）	评估总价（万元）
江南新城北区红枫苑 7幢205室	123.19	12200	150.29



特别提示:

- 1、估价的测算过程、结果及有关说明, 详见《估价结果报告》、《估价技术报告》。
- 2、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文, 特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读, 以免使用不当, 造成损失!

安徽大众房地产资产评估造价有限公司
法定代表人: 
致函日期: 2022年06月30日



房地产估价结果报告

（一）估价委托人

1、估价委托人姓名：黄山市屯溪区人民法院

（二）房地产估价机构

1、房地产估价机构名称：安徽大众房地产资产评估造价有限公司

2、法定代表人：王胜军

3、房地产估价机构地址：安徽省淮南市广场北路信谊置地广场 CD 座 426 室

4、统一社会信用代码：9134040074307908XG

5、估价资格和等级

房地产估价机构：一级

证书编号：建房估证字[2013]125 号

6、联系电话：0554-6886707

（三）估价目的

为法院处理案件提供估价对象价值作参考依据。

（四）估价对象

1、估价对象范围：估价对象为黄山市屯溪区江南新城北区红枫苑 7 幢 205 室住宅用途房地产，此次估价对象财产范围包括建筑物、装修及分摊的国有出让土地使用权，不包括可移动家具家电、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、估价对象基本状况

（1）土地基本状况

① 土地实物状况

名称（坐落）	黄山市屯溪区江南新城北区红枫苑 7 幢 205 室
四至	估价对象所在项目用地东至百鸟亭路，南至徽州大道，西至云海路，北至云海路。



分摊面积	102.66 m ² (依据容积率分摊)
用途	规划用途为住宅用地, 实际用途为住宅用地。
形状	形状较规则, 近似矩形, 对宗地利用较为有利。
地形地势	地势较平坦。
土壤地基	土壤无污染、地基承载力较好, 地质条件较好。
土地开发程度	五通一平 (通路、通水、排水、通电、通讯及场地平整)。
综合分析	估价对象所在宗地地理位置优越, 形状较规则, 地势较平坦, 地质条件较好, 土地开发程度较高, 能较好的满足房地产的功能需求。

② 土地权益状况

土地使用权证号	---		
四至	估价对象所在项目用地东至百鸟亭路, 南至徽州大道, 西至云海路, 北至云海路。		
开发程度	五通一平 (通路、通水、排水、通电、通讯及场地平整)。		
规划条件	容积率 1.2, 绿化率 35%		
终止日期	2074 年 06 月 09 日	土地用途	住宅
土地使用权类型	出让	分摊土地面积	102.66 m ² (依据容积率分摊)
土地权属情况	所有权状况	国家所有	
	使用权状况	土地使用权人为胡爱红	
	他项权利设立情况	于价值时点, 估价对象处于抵押、查封状态	
土地使用管制	无		
土地剩余使用年限	52.01 年		
其他特殊情况	无		

(2) 建筑物基本状况

① 建筑物实物状况

名称 (坐落)	黄山市屯溪区江南新城北区红枫苑 7 幢 205 室		
外观	估价对象外观设计较美观, 外墙为防水涂料饰面, 彩铝窗。		
建筑面积 (m ²)	123.19	用途	住宅
建筑结构	混合	建成年代	2011 年
所在层数/总层数	估价对象总层数为 6 层, 所在层第 2 层。		
物业管理	有专人值班, 24 小时监控及门禁系统, 小区内环境卫生状况较好, 物业管理较完善。		



设施设备	供水、供电通讯保证率高，排水较通畅，消防设施完备。
装饰装修	估价人员已到现场查勘，由于被申请人原因，未能入室查勘，经调查了解估价对象室内装修状况为：乳胶漆墙面，石膏板吊顶，背景墙尚未完工，部分橱柜已安装，电线穿管，插座及开关等尚未安装，现装修已停工。本次估价设定估价对象为普通装修（未完工状况）。
防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照	防水、保温较好，楼屋顶建有隔热层；墙壁、门窗均采取隔声措施；估价对象坐北朝南，楼间距较大，通风、日照、采光均较好。
空间布局	空间布局合理。
使用、维护、完损状况	估价对象基础无不均匀沉降，墙面、地面未出现裂缝；结构构件完好，设备完好，估价对象室内装修尚未完工，现为空置状态，现状使用功能一般，属于完好房。
实际使用情况	估价对象规划用途为住宅，实际用途为住宅。
综合分析	估价对象外观设计较美观，楼层较好，空间布局合理，南北通透，能较好地满足住宅用途需求，对价值有一定的提升作用。

② 建筑物权益状况

名称	黄山市屯溪区江南新城北区红枫苑7幢205室
不动产权证号	皖（2017）黄山市不动产权第0025794号
房屋所有权状况	估价对象房屋所有权人为胡爱红
总面积（m ² ）	123.19 m ²
出租或占用情况	空置
他项权利设立情况	于价值时点，估价对象处于抵押、查封状态
其他特殊情况	无

（五）价值时点

2022年06月07日（实地查勘日）。

（六）价值类型

1、价值类型名称

本次估价的价值类型为房地产市场价值。

2、价值定义

房地产市场价值：估价对象经适当营销后，由熟悉情况，谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

3、价值内涵



最佳使用状态，无需再开发，因此不适宜采用假设开发法评估；虽然估价对象理论上适用成本法，但运用时受到客观条件的限制，特别是现时成套住宅价格主要受市场供求关系左右，成本法的均衡原理已经被淡化，在这种背景下，成套住宅房地产价格与开发成本的关联性较弱，房地产的开发成本不能准确反映出房地产的现时市场价格，故不适合选用成本法。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法；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。

综上所述，本报告将采用比较法和收益法对估价对象进行评估。

（十）估价结果

本房地产估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用科学合理的估价方法，经过周密、准确的测算，并结合估价经验和对影响房地产市场价格的因素进行分析，确定估价对象在符合报告中已说明的有关假设和限制条件的基础上，于价值时点2022年06月07日的市场总价为¥150.29万元（大写：人民币壹佰伍拾万零贰仟玖佰元整）。

评估结果明细如下：

币种：人民币			
项目	面积（m ² ）	评估单价（元/m ² ）	评估总价（万元）
江南新城北区红枫苑 7幢205室	123.19	12200	150.29

具体评估和测算过程详见《房地产估价技术报告》。

（十一）注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期



大众评估

鉴定评估报告书

胡世伟	3420180027	中华人民共和国 注册房地产估价师 胡世伟 3420180027	2022年06月30日
王玉琴	3420210059	中华人民共和国 注册房地产估价师 王玉琴 3420210059	2022年06月30日

(十二) 实地查勘期

2022年06月07日—2022年06月07日。

(十三) 估价作业日期

2022年06月07日—2022年06月30日。

(十四) 估价报告使用期限

本报告估价结果自估价报告出具之日起一年内有效（自2022年06月30日至2023年06月29日止）。

安徽大众房地产资产评估造价有限公司

