

致估价委托人函

黄山市屯溪区人民法院:

我公司于2022年7月11日接受贵方委托,对贵方在执行案件中涉及的位于黄山市休宁县海阳镇玉宁街101号4幢商住、住宅用途房地产[不动产权利人为金、吴、柴、余、吴、吴(按份共有),总建筑面积为2220.52m²(具体见下表),房屋规划用途为商住、住宅;土地使用期限为商服期限为2049年6月11日止、住宅期限为2079年6月11日止]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,不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

序号	房号	产证号	面积(m ²)	楼层	规划用途	建成年代	备注
1	1幢	房地权证休字第30221831号	86.08	1/1F	商住	2000年	入户卷帘门,层高3.1m,外墙瓷砖部分涂料,内墙涂料。建筑物位于院内不沿街,目前为出租
2	2幢	房地权证休字第30221832号	26.57	1/1F	住宅	1988年	层高3.6m,水磨石地面墙面涂料,建筑物位于院内不沿街,目前为空置
3	3幢	房地权证休字第30221830号	502.41	1-2/2F	住宅	1988年	木门窗,一层层高3.9m环氧喷漆水磨石地面,墙面涂料,二层层高3.1m,环氧喷漆水磨石地面,墙面为涂料,建筑物位于院内不沿街,目前为空置
4	4幢	房地权证休字第30221833号	1605.46	1-4/4F	商住	1988年	一层商业部分面积为121m ² ,水泥刷漆地面,墙面涂料,二层层高3.25m地面瓷砖,墙面涂料,铝合金窗,三层层高3.6m,水泥刷漆地面,墙面涂料,四层层高3.9m,水泥刷漆地面,墙面涂料。建筑物部分沿街部分位于院内,目前为出租
合计			2220.52	-	-	-	-

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,由于估价委托人未明确本次价值时点,考虑估价对象的价值是现时现价及估价目的,本次评估经和委托方协商一致认同以现场勘查之日2022年7月11日作为价值时点。

我公司派出注册房地产估价师于2022年7月11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、收益法,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,位于黄山市休宁县海阳镇玉宁街101号4幢商住、

住宅用途房地产在价值时点的市场价值为：总价人民币 930.37 万元，大写人民币：玖佰叁拾万叁仟柒佰元整(详见《估价对象结果一览表》)。

估价对象结果一览表

项目及结果 估价对象	评估面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(万元)	备注
房地权证休字第 30221831号	86.08	8079	69.54	入户卷帘门，层高3.1m，外墙瓷砖部分涂料，内墙涂料。建筑物位于院内不沿街，目前为出租
房地权证休字第 30221832号	26.57	3536	9.40	层高3.6m，水磨石地面墙面涂料，建筑物位于院内不沿街，目前为空置
房地权证休字第 30221830号	502.41	3769	189.36	木门窗，一层层高3.9m环氧喷漆水磨石地面，墙面涂料，二层层高3.1m，环氧喷漆水磨石地面，墙面为涂料，建筑物位于院内不沿街，目前为空置
房地权证休字第 30221833号	1484.46	3769	559.49	一层商业部分面积为121m ² ，水泥刷漆地面，墙面涂料，二层层高3.25m地面瓷砖，墙面涂料，铝合金窗，三层层高3.6m，水泥刷漆地面，墙面涂料，四层层高3.9m，水泥刷漆地面，墙面涂料。建筑物部分沿街部分位于院内，目前为出租
	121	8478	102.58	
合计	2220.52	-	930.37	玖佰叁拾万叁仟柒佰元整

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



安徽安和房地产土地评估有限公司

二〇二二年七月二十二日

估价对象基本情况一览表

序号	房号	产证号	面积(m ²)	楼层	规划用途	结构	成新度
1	1幢	房地权证休字第30221831号	86.08	1/1F	商住	混合	七成新
2	2幢	房地权证休字第30221832号	26.57	1/1F	住宅	混合	六五成新
3	3幢	房地权证休字第30221830号	502.41	1-2/2F	住宅	混合	六五成新
4	4幢	房地权证休字第30221833号	1605.46	1-4/4F	商住	混合	六五成新
合计			2220.52	-	-		-

3. 土地基本状况

估价委托人提供的《国有土地使用证》估价对象地类(用途)为商住用地,土地使用权类型为出让,土地使用期限为商服期限为2049年6月11日止、住宅期限为2079年6月11日止。估价对象所在土地四至为北近万宁街,西临玉宁街,南近滨江东路,东近横江路。估价对象所占用的土地形状较规则、地势平坦,已达到“五通一平”(供水、排水、通电、通路、通讯;土地平整)。

4、建筑物基本状况

经实地查勘,估价对象坐落于黄山市休宁县海阳镇玉宁街101号内,基本状况如下:

建筑结构:混合结构

成新度:房地权证休字第30221831号约七成新,房地权证休字第30221832号、房地权证休字第30221830号、房地权证休字第30221833号约六五成新

设施设备:内部水(供水、排水)、电、卫、通信、消防、电梯等设施设备齐全。

装饰装修:经实地查勘,房地权证休字第30221831号,入户卷帘门,层高3.1m,外墙瓷砖部分涂料,内墙涂料。房地权证休字第30221832号,层高3.6m,水磨石地面墙面涂料,目前空置,房地权证休字第30221830号,木门窗,一层层高3.9m环氧喷漆水磨石地面,墙面涂料,二层层高3.1m,环氧喷漆水磨石地面,墙面为涂料,目前空置,房地权证休字第30221833号,一层商业部分面积为121m²,水泥刷漆地面,墙面涂料,二层层高3.25m地面瓷砖,墙面涂料,铝合金窗,三层层高3.6m,水泥刷漆地面,墙面涂料,四层层高3.9m,水泥刷漆地面,墙面涂料。

维护状况:地基无下降、墙体无裂缝现象、门窗完好,维护保养状况一般,一般完好房。

5. 区域概况

5.1 地理位置

理由：该估价方法在日常评估中主要适用于新近开发完成的房地产、可以假设新开发的现有房地产、正在开发的房地产(在建工程)、计划开发的房地产(如期房)；及那些很少交易限制了比较法运用，又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产。成本法一般适用于评估可独立开发建设整体房地产的价值。本次估价对象仅为已建成的整幢楼其中的一套商住、住宅用房，对于整栋楼的整体规划数据及开发投入成本数据很难取得，故不选用。

(2) 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7月11日满足各项假设限制条件下的市场价值为：总价人民币930.37万元，大写人民币：玖佰叁拾万叁仟柒佰元整(详见《估价对象结果一览表》)。

估价对象结果一览表

项目及结果 估价对象	评估面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(万元)	备注
房地权证休字第 30221831号	86.08	8079	69.54	入户卷帘门，层高3.1m，外墙瓷砖部分涂料，内墙涂料。建筑物位于院内不沿街，目前为出租
房地权证休字第 30221832号	26.57	3536	9.40	层高3.6m，水磨石地面墙面涂料，建筑物位于院内不沿街，目前为出租

房地权证体字第 30221830号	502.41	3769	189.36	木门窗,一层层高3.9m环氧喷漆水磨石地面,墙面涂料,二层层高3.1m,环氧喷漆水磨石地面,墙面为涂料,建筑物位于院内不 出租,目前为闲置
房地权证体字第 30221833号	1484.46	3769	559.49	一层商业部分面积为121m ² ,水泥刷漆地面,墙面涂料,二层层高3.25m地面瓷砖,墙面涂料,铝合金窗,三层层高3.6m,水泥刷漆地面,墙面涂料,四层层高3.9m,水泥刷漆地面,墙面涂料。建筑物部分沿街部分位于院内,目前为出租
	121	8478	102.58	
合计	2220.52	-	930.37	玖佰叁拾万叁仟柒佰元整

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	3420180076	熊俊生	2022年7月22日
孙景明	3320090017	孙景明	2022年7月22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7月11日至2022年7月11日。

十三、估价作业期

2022年7月11日至2022年7月22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7月22日)起壹年内有效。

