

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怡阳路10号怡阳花园3幢701室住宅用房[建筑面积为129.64㎡,权利人为陈[](单独所有),不动产权证号:皖(2020)黄山市不动产权第0031681号,规划用途为住宅,土地使用期限为2020年11月10日起2090年11月09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5月31日。

我公司派出注册房地产估价师于2022年5月31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,位于黄山市屯溪区怡阳路10号怡阳花园3幢701室住宅用房[建筑面积129.64㎡]在价值时点的市场价值为:总价RMB 122.63万元,大写人民币:壹佰贰拾贰万陆仟叁佰元整,单价9459元/㎡。

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



土地形状较规则、地势平坦,已达到“六通一平”(供水、排水、通电、通路、通气、通讯;土地平整)。



4、建筑物基本状况

经实地查勘,估价对象坐落于屯溪区怡阳路10号怡阳花园内,基本状况如下:

建筑结构:钢筋混凝土结构

成新度:约九成新

设施设备:内部水(供水、排水)、电、卫、气、通信、消防、电梯等设施齐全。

装饰装修:经实地查勘,三室一厅一厨一卫朝东,入户防盗门,室外铺有地面砖,室内客厅地面为木地板、墙面为乳胶漆、石膏板吊顶,卧室地面为木地板,卫生间地面为地砖、墙面为墙砖,厨房地面为地砖、墙面为墙砖。

维护状况:地基无下降、门窗完好,综合维护保养状况较好,九成新,完好房。

5. 区域概况

5.1 地理位置

估价对象位于屯溪区怡阳花园,北至怡阳路、西至红星路、南近杭瑞高速、东至新安大道。

5.2 交通状况

估价对象附近有8路公交车经停周边,最近公交站台在200米内,交通较便



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。

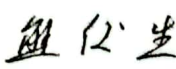
(3) 假设开发法：求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

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5月31日满足各项假设限制条件下的市场价值为总价RMB 122.63万元，大写人民币：壹佰贰拾贰万陆仟叁佰元整，单价9459元/m²。

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		2022年6月13日
孙景明	3320090017		2022年6月13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5月31日至2022年5月31日。

十三、估价作业期

2022年5月27日至2022年6月13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13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13日

