

房地产司法鉴定估价报告

估价项目：屯溪区社屋前 128 号惠东花园 27 幢住宅用途房地
产司法鉴定评估

估价委托人：黄山市屯溪区人民法院

估价机构：安徽大众房地产资产评估造价有限公司

注册房地产估价师：胡世伟（注册号：3420180027）

石 涛（注册号：3420110044）

估价报告出具日期：2020 年 05 月 16 日

估价报告编号：安徽大众（司）评字 2020 第 J0119 号



致估价委托人函

黄山市屯溪区人民法院：

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“（2020）皖 1002 委评字 00006 号”一案所涉及的房地产即：屯溪区社屋前 128 号惠东花园 27 幢（1-2/2F）住宅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，不包括可移动的家具、电器等物品、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》记载：估价对象权属状况为：总建筑面积：182.02 m²，混合结构，2001 年建成，房屋所有权人：曹振钧，房屋共有情况：单独所有，土地使用权人：曹振钧，独用土地面积：84.76 m²，规划用途：住宅，房屋性质：市场化商品房，不动产权证号：皖（2017）黄山市不动产权第 0015077 号，土地使用期限：1998 年 06 月 30 日起至 2048 年 06 月 29 日止。

本报告估价结果是估价对象于价值时点 2020 年 05 月 11 日（实地查勘之日）状态下的市场价格，估价目的是为法院执行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，选用比较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 2020 年 05 月 11 日的市场总价为¥251.86 万元，大写人民币贰佰伍拾壹万捌仟陆佰元整。评估结果明细如下：

币种：人民币



估价对象	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
证载房地产	182.02	13758	250.42
加建厨房、衣帽间	8.00	1800	1.44
合计	—	—	251.86

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: 2020年05月16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

为法院执行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：估价对象为屯溪区社屋前 128 号惠东花园 27 幢住宅用途房地产，此次评估范围包括建筑物、装修及分摊的国有出让土地使用权，不包括可移动的家具、电器等物品、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）	屯溪区社屋前 128 号惠东花园 27 幢
四至	估价对象所在项目用地东至道路，南至屯光大道，西至城东花园-东苑，北至茶场社区居委会。



独用土地面积	84.76 m ² (依据《房地产权登记信息》记载)
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, 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, 能较好的满足住宅房地产的功能需求。

② 土地权益状况

土地使用权证号	皖 (2017) 黄山市不动产权第 0015077 号		
四至	估价对象所在项目用地东至道路, 南至屯光大道, 西至城东花园-东苑, 北至茶场社区居委会。		
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 0.8		
终止日期	2048 年 06 月 29 日	土地用途	住宅
土地使用权类型	出让	独用土地面积	84.76 m ²
土地权属情况	所有权状况	国家所有	
	使用权状况	土地使用权人为曹振钧	
	他项权利设立情况	无	
土地使用管制	无		
土地剩余使用年限	28.13 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)	屯溪区社屋前 128 号惠东花园 27 幢		
外观	估价对象外观设计较美观, 外墙为真石漆饰面, 彩铝窗。		
总建筑面积 (m ²)	182.02 m ²	用途	住宅
建筑结构	混合	层高	1 楼: 2.8m, 2 楼: 2.7m, 阁楼脊高: 2.3m。
建成年代	2001 年	户型	独栋别墅
所在层数/总层数	估价对象总层数为 2 层, 所在层为 1-2 层。		
物业管理	有专人值班, 小区内环境卫生状况较好, 物业管理一般。		
设施设备	供水、供电、通讯保证率高, 排水通畅, 消防设施完备, 估价对象为独栋		



	别墅。
装饰装修	一楼地面砖地面，内墙贴护墙板，石膏板吊顶，配备中央空调。厨房地面砖地面，瓷砖墙面，复合板吊顶，一体橱柜。二楼木地板地面，内贴护墙板，顶棚护墙板石膏线条，卫生间地面砖地面，内墙瓷砖贴墙到顶，复合板吊顶。阁楼地面砖地面，内墙刷白。
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；估价对象朝南，楼间距较小，通风、采光较好，日照较好。
空间布局	空间布局较合理。
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，估价对象室内为精装修，现为自用状态，现状使用功能较好，属于完好房。一楼加建厨房，二楼加建衣帽间合约 8 m ² ，2018 年重新装修。
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，空间布局较合理，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

不动产权证号	皖（2017）黄山市不动产权第 0015077 号
房屋所有权状况	估价对象房屋购买人为曹振钧。
总面积（m ² ）	182.02 m ²
出租或占用情况	自用
他项权利设立情况	至价值时点存在查封、抵押等他项权利，但本次估价不考虑上述他项权利的影响
其他特殊情况	无

（五）价值时点

2020 年 05 月 11 日（实地查勘之日）。

（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



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。

综上所述，本报告将采用比较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。最终确定估价对象于价值时点 2020 年 05 月 11 日的市场总价为¥251.86 万元，大写人民币贰佰伍拾壹万捌仟陆佰元整。

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
胡世伟	3420180027	 胡世伟 3420180027	2020 年 5 月 16 日
石涛	3420110044	 石涛 3420110044	2020 年 5 月 16 日

(十二) 实地查勘期

2020 年 05 月 11 日—2020 年 05 月 11 日。

(十三) 估价作业日期

2020 年 05 月 11 日—2020 年 05 月 16 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 2020 年 05 月 16 日至 2021 年 05 月 15 日止）。

(十五) 异议的处理

当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的，在收到评估报告后 10 日内以书面形式向人民法院提出。

安徽大众房地产资产评估造价有限公司

2020 年 05 月 16 日

