

致估价委托人函

黄山市屯溪区人民法院：

2022年06月17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083号”一案所涉及的房地产即：屯溪区黄山·世贸绿洲2幢104室（1/13F）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、固定装修、可移动家具家电及分摊的国有出让土地使用权，不包括债权债务、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）、《房屋分层分户平面图》记载及估价人员现场查勘：估价对象不动产权证号：皖（2016）黄山市不动产权第0010404号，估价对象建筑面积：102.38 m²，房屋所有权人：吴■■■，房屋共有情况：单独所有，房屋结构：钢筋混凝土结构，估价对象建成于2007年，规划用途：住宅，土地使用权期限：2074年09月15日止。

本报告估价结果是估价对象于价值时点2022年06月21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21日的市场总价为¥104.38万元（大写：人民币壹佰零肆万叁仟捌佰元整）。评估结果明细如下：

币种：人民币

序号	项目	面积（m ² ）	评估单价（元/m ² ）	评估总价（万元）





大众评估

鉴定评估报告书

1	世贸绿洲2幢104室住宅 (含固定装修)	102.38	10110	103.51
2	可移动家具家电	---	---	0.87
合 计				104.38

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07月11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：估价对象为屯溪区黄山·世贸绿洲 2 幢 104 室住宅用途房地产，此次估价对象财产范围包括建筑物、固定装修、可移动家具家电及分摊的国有出让土地使用权，不包括债权债务、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）	屯溪区黄山·世贸绿洲 2 幢 104 室
四至	估价对象所在项目用地东至社屋前路，南至新园东路，西至天都大道，北至屯光大道。



分摊面积	48.75 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

不动产权证号	皖（2016）黄山市不动产权第 0010404 号		
四至	估价对象所在项目用地东至社屋前路，南至新园东路，西至天都大道，北至屯光大道。		
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 2.1，绿地率 41.00%		
终止日期	2074 年 09 月 15 日	土地用途	住宅
土地使用权类型	出让	分摊土地面积	48.75 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	土地使用权人为吴有	
	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	52.23 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）	屯溪区黄山·世贸绿洲 2 幢 104 室		
外观	估价对象外观设计较美观，外端为防水涂料及面砖饰面，彩铝窗。		
建筑面积（m ² ）	102.38	用途	住宅
建筑结构	钢筋混凝土	建成年代	2007 年
所在层数/总层数	估价对象总层数为 13 层，所在层第 1 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	室内客厅地面砖地面，卧室木地板地面，内墙粉刷乳胶漆（次卧存在部分墙体发霉现象），石膏板吊顶；厨房、卫生间铺地板砖，墙面面砖到顶，集成吊顶，厨房内抽油烟机、灶台、橱柜、吊柜齐全。卫生间内坐便器、面盆、淋浴等洗浴设施齐全。
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，估价对象室内有装修，现为自用状态，现状使用功能良好，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	屯溪区黄山·世贸绿洲2幢104室
不动产权证号	皖（2016）黄山市不动产权第0010404号
房屋所有权状况	估价对象不动产权利人为吴■，单独所有
总面积（m ² ）	102.38 m ²
出租或占用情况	自用
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21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格。

2、价值定义

房地产市场价格：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



价值内涵是估价对象在价值时点满足以下条件的市场价值：

①估价对象财产范围包括包括建筑物、固定装修、可移动家具家电及分摊的国有出让土地使用权，不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益；②付款方式是一次性付清房价款；③房屋面积内涵是建筑面积；④房屋开发程度为现房，具备“五通一平（通路、通水、排水、通电、通讯及场地平整）”。

（七）估价原则

1、独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2、合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3、价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4、替代原则

要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

5、最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则（最高最佳利用：房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等）。

（八）估价依据

1、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；



- 2、《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正版）；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年修正版）；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；
- 5、《中华人民共和国不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令第656号）；
- 6、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 7、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释[2011]21号）；
- 8、《房地产估价基本术语标准》[GB/T50899-2013]；
- 9、《关于公布黄山市征地地上附和青苗补偿标准的通知》（黄政秘〔2020〕34号）；
- 10、《房地产权登记信息》（独幢、层、套、间房屋）、《房屋分层分户平面图》复印件；
- 11、黄山市房地产交易网；
- 12、估价人员所收集到的房地产市场资料；
- 13、估价人员现场查勘所获取的有关资料。

（九）估价方法

估价人员根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》结合估价对象和当地房地产市场状况以及此次评估的目的选择估价方法。房地产评估方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。比较法适用于同类房地产交易案例较多的房地产估价；收益法适用于有收益或潜在收益的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价情况的房地产估价。

通过对估价对象的实地查勘和对本地区房地产市场情况的调查后分析：估价对象属于成熟小区的住宅房地产，本区域住宅房地产交易市场比较活跃，与估价对象类似的交易案例较多，适合使用比较法评估；估价对象住宅可以租赁，属于有潜在收益的房地产，适合



使用收益法评估：估价对象是按其规划用途正在使用且正常使用的房地产，且已达到最高最佳使用状态，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21日的市场总价为¥104.38万元（大写：人民币壹佰零肆万叁仟捌佰元整）。

评估结果明细如下：



币种：人民币

序号	项目	面积 (m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价 (万元)
1	世贸绿洲2幢104室住宅 (含固定装修)	102.38	10110	103.51
2	可移动家具家电	—	—	0.87
合 计				104.38

（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	 中华人民共和国 注册房地产估价师 胡世伟 3420180027	2022年07月11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07月11日

(十二) 实地查勘期

2022年06月21日—2022年06月21日。

(十三) 估价作业日期

2022年06月21日—2022年07月11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07月11日至2023年07月10日止）。

安徽大众房地产资产评估造价有限公司

2022年07月11日



$$\begin{aligned}
 &= [209.41 / (4\% - 3\%)] \times [1 - (1 + 3\%)^5 / (1 + 4\%)^5] + 10845.23 / (1 + 4\%)^5 \\
 &= 9901.59 \text{ (元/m}^2\text{)}
 \end{aligned}$$

III、世贸绿洲 2 幢 104 室住宅（含固定装修）市场价值的确定

估价人员根据估价程序，经过详细周密的测算，应用比较法和收益法得到的结果分别为 10318.86 元/m² 和 9901.59 元/m²。两种估价方法从不同角度反映了房地产市场价格，从估价结果看价格差别不大，均符合市场状况。估价人员从市场角度综合分析对估价对象价格产生影响的因素后，赋予两种估价方法的测算结果权重相同，即采用简单算术平均法计算估价对象的市场价值。

$$\begin{aligned}
 \text{市场单价} &= (\text{比较单价} + \text{收益单价}) \div 2 \\
 &= (10318.86 + 9901.59) \div 2 \\
 &= 10110.23 \text{ (元/m}^2\text{)} \\
 &\text{取整为 } 10110 \text{ (元/m}^2\text{)}
 \end{aligned}$$

市场总价：10110 × 102.38 ≈ 103.51（万元）

2、可移动家具家电价值的测算

根据委托方要求需将估价对象住宅 104 室可移动家具家电的价值进行鉴定，估价师根据价格评估标的物的实际情况，确定本次价格评估采用重置成本法。重置成本法是用现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估标的物所需的全部成本，减去被评估标的物已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估标的物评估价值的一种资产评估方法。采用重置成本法确定评估值也可首先估算出被评估标的物与其全新状态相比有几成新，即求得成新率，然后用全新成本与成新率相乘，得到的乘积作为标的物的评估价值。评估结果明细如下：

世贸绿洲 2 幢 104 室可移动家具家电评估明细表

评估基准日：2022 年 06 月 21 日

单位：元

序号	项目	单位	数量	重置单价(元)	成新率	评估单价(元)	总价(元)	备注



1	床	项	1	3299	15%	495	495	1.8m、含床垫、及床头柜 2 个
2	小电视机	台	1	599	40%	240	240	TCL
3	大电视机	台	1	1099	40%	440	440	SKYWORTH
4	餐桌餐椅	套	1	2199	45%	990	990	餐桌 1 张、餐椅 6 把
5	边柜	个	1	235	35%	82	82	
6	法帝油烟机	台	1	2898	25%	725	725	
7	立柜空调	台	1	6199	40%	2480	2480	格力
8	洗手台	个	1	1100	60%	660	660	1.2m
9	雨棚	个	1	2100	60%	1260	1260	2.97*1.76
10	热水器	台	1	2200	60%	1320	1320	
总计							8692	
可移动家具家电价值合计¥0.87 万元（保留小数点后 2 位）								

3、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 2022 年 06 月 21 日的市场总价为¥104.38 万元（大写：人民币壹佰零肆万叁仟捌佰元整）。评估结果明细如下：

币种：人民币

序号	项目	面积 (m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价 (万元)
1	世贸绿洲 2 幢 104 室住宅 (含固定装修)	102.38	10110	103.51
2	可移动家具家电	—	—	0.87
合计				104.38

(八) 估价结果的确定

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 2022 年 06 月 21 日的市场总价为¥104.38 万元（大写：人民币壹佰零肆万叁仟捌佰元整）。评估结果明细如下：

币种：人民币

序号	项目	面积 (m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价 (万元)
1	世贸绿洲2幢104室住宅 (含固定装修)	102.38	10110	103.51
2	可移动家具家电	—	—	0.87
合 计				104.38

