

致估价委托人函

房地产司法鉴定估价报告

估价项目：屯溪区新园东路 35 号黄山世贸绿洲 CF1 幢 A510
号综合用途房地产司法鉴定评估

估价委托人：歙县人民法院

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）

王玉琴（注册号：3420210059）

估价报告出具日期：2022 年 08 月 02 日

估价报告编号：安徽大众（司）鉴字 2022 第 J0092 号



致估价委托人函

歙县人民法院：

2022年06月28日，安徽大众房地产资产评估造价有限公司经歙县人民法院摇号随机确定，对贵院“（2022）皖1021执964号”一案所涉及的房地产即：屯溪区新园东路35号黄山世贸绿洲CF1幢A510号综合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、可移动的家具、电器等物品，不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

一、房地产部分：

据委托方提供的《房地产权登记信息》记载：不动产权证书号《皖（2017）黄山市不动产权第0001973号》，建筑面积：47.08 m²，钢混结构，建成年份：2016年，权利人：吴红班，单独所有，终止日期：2044年9月15日止。

二、可移动家具、电器部分：

依据委托方提供的相关资料及估价人员现场查勘，估价对象黄山世贸绿洲CF1幢A510号室内可移动家具、电器部分资产明细详见下表：

| 序号 | 项目 | 单位 | 数量 | 备注 |
|----|-------|----|----|------------|
| 1 | 1.2m床 | 张 | 2 | 含床垫 |
| 2 | 床头柜 | 个 | 1 | 65*45CM |
| 3 | 长虹电视 | 台 | 1 | 27寸 |
| 4 | 电视柜 | 个 | 1 | 90*55*65cm |
| 5 | 电脑桌 | 个 | 1 | 120*55cm |
| 6 | 电脑椅 | 把 | 1 | -- |
| 7 | 餐椅 | 把 | 2 | -- |
| 8 | 鞋柜 | 个 | 1 | 55*80cm |
| 9 | 小茶几 | 个 | 1 | 45cm |



本报告估价结果是估价对象于价值时点 2022 年 07 月 06 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，选用比较法和收益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 07 月 06 日的市场总价为：28.14 万元（大写：人民币贰拾捌万壹仟肆佰元整）。

币种：人民币

| 序号 | 估价对象 | 建筑面积 (m ²) | 单价 (元/m ²) | 总价 (万元) | 备注 |
|----|------------|------------------------|------------------------|---------|------------|
| 1 | 103 号 | 47.08 | 5955 | 28.04 | --- |
| 2 | 可移动家具、电器部分 | --- | --- | 0.10 | 明细详见第 39 页 |
| 合计 | | | | 28.14 | --- |

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 08 月 02 日



估价结果报告

（一）估价委托人

- 1、估价委托人：歙县人民法院
- 2、估价委托人地址：安徽省黄山市歙县徽城镇新安路 20 号

（二）房地产估价机构

- 1、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、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：估价对象为屯溪区新园东路 35 号黄山世贸绿洲 CF1 幢 A510 号综合用途房地产，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、可移动的家具、电器等物品，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） | 屯溪区新园东路 35 号黄山世贸绿洲 CF1 幢 A510 号 |
| 四至 | 估价对象所在项目用地四至为东至世贸绿洲住宅地块，南至市广播电视中心，西 |



| | |
|----------|---|
| | 至天都大道，北至天盈购物广场。 |
| 总分摊的土地面积 | 25.31 m ² （依据容积率分摊） |
| 用途 | 规划用途为综合用地，实际用途为综合用地。 |
| 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较优越，形状较规则，地势较平坦，地质条件较好，土地开发程度较高，能较好的满足商业房地产的功能需求。 |

② 土地权益状况

| | | | |
|----------|--|------------|----------------------|
| 不动产证号 | 皖（2017）黄山市不动产权第 0001973 号 | | |
| 四至 | 估价对象所在项目用地四至为东至世贸绿洲住宅地块，南至市广播电视中心，西至天都大道，北至天盈购物广场。 | | |
| 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 1.86 | | |
| 终止日期 | 2047 年 7 月 18 日 | 土地用途 | 商业 |
| 土地使用权类型 | 出让 | 总分摊的土地面积 | 25.31 m ² |
| 土地权属情况 | 所有权状况 | 国家所有 | |
| | 使用权状况 | 土地使用权人为吴红班 | |
| | 他项权利设立情况 | 无 | |
| 土地使用管制 | 无 | | |
| 土地剩余使用年限 | 22.19 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） | 屯溪区新园东路 35 号黄山世贸绿洲 CF1 幢 A510 号 | | |
| 外观 | 外观设计较美观，外墙为涂料饰面，彩铝窗，入场木门。 | | |
| 总建筑面积（m ² ） | 47.08 m ² | 用途 | 商业 |
| 建筑结构 | 钢混 | 建成年代 | 2016 年 |
| 所在层数/总层数 | 总层数为 19 层，估价对象位于第 5 层 | | |
| 平面布局 | 估价对象平面布局较合理，有利于室内商品的陈列。 | | |
| 物业管理 | 现状物业管理状况一般 | | |



| | |
|------------|---|
| 设施设备 | 供水、供电、通讯保证率高，排水通畅，消防设施完备。 |
| 装饰装修 | 估价对象部分地毯地面，部分木地板地面，墙面及顶棚刷乳胶漆，石膏板吊顶，卫生间地砖地面，墙面面砖到顶，石膏板吊顶，坐便器、面盆、淋浴等洗浴设施齐全。 |
| 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，估价对象现为闲置状态，使用及维护状况良好，现状使用功能较好，属于完好房。 |
| 实际使用情况 | 估价对象规划用途为综合，实际用途为综合。 |
| 综合分析 | 估价对象外观设计较美观，平面布局较合理，能较好地满足综合用途需求，对价值有一定的提升作用。 |

② 建筑物权益状况

| | |
|----------------------|---|
| 不动产证号 | 皖（2017）黄山市不动产权第 |
| 房屋所有权状况 | 估价对象房地产权利人为吴红班，单独所有 |
| 总面积（m ² ） | 47.08 m ² |
| 出租或占用情况 | 闲置 |
| 他项权利设立情况 | 于价值时点，估价对象处于抵押状态，由于委托方处理案件需要，本次估价不考虑上述等因素的影响。 |
| 其他特殊情况 | 无 |

③可移动家具、电器部分：

| 序号 | 项目 | 单位 | 数量 | 备注 |
|----|--------|----|----|------------|
| 1 | 1.2m 床 | 张 | 2 | 含床垫 |
| 2 | 床头柜 | 个 | 1 | 65*45CM |
| 3 | 长虹电视 | 台 | 1 | 27 寸 |
| 4 | 电视柜 | 个 | 1 | 90*55*65cm |
| 5 | 电脑桌 | 个 | 1 | 120*55cm |
| 6 | 电脑椅 | 把 | 1 | -- |
| 7 | 餐椅 | 把 | 2 | -- |
| 8 | 鞋柜 | 个 | 1 | 55*80cm |
| 9 | 小茶几 | 个 | 1 | 45cm |

(五) 价值时点

2022 年 07 月 06 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

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范围包括建筑物、装修及分摊的国有出让土地使用权、可移动的家具、电器等物品，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”(即:通上水、通下水、通电、通讯及通路)。

(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[2011]3号）；
- 10、《房地产权登记信息》、《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：

估价对象房地产属于成熟商业区的综合用途房地产，本区域商业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，适合使用市场比较法评估；估价对象可以租赁，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，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，特别是现时商业用房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，商业用房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房地产进行评估。

（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 07 月 06 日的市场总价为：28.14 万元（大写：人民币贰拾捌万壹仟肆佰元整）。

币种：人民币

| 序号 | 估价对象 | 建筑面积 (m ²) | 单价 (元/m ²) | 总价 (万元) | 备注 |
|----|-------|------------------------|------------------------|---------|----|
| 1 | 103 号 | 47.08 | 5955 | 28.04 | — |



| | | | | | |
|----|------------|-----|-----|-------|------------|
| 2 | 可移动家具、电器部分 | --- | --- | 0.10 | 明细详见第 39 页 |
| 合计 | | | | 28.14 | --- |

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 | 中华人民共和国 注册房地产估价师 | 签名日期 |
|-----|------------|---------------------|-------------|
| 胡世伟 | 3420180027 | 胡世伟 3420180027 | 2022年08月02日 |
| 王玉琴 | 3420210059 | 王玉琴 3420210059 | 2022年08月02日 |

(十二) 实地查勘期

2022 年 07 月 06 日—2022 年 07 月 06 日。

(十三) 估价作业日期

2022 年 07 月 06 日—2022 年 08 月 02 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 08 月 02 日至 2023 年 08 月 01 日止）。

安徽大众房地产资产评估造价有限公司

