

# 房地产司法鉴定估价报告

估价项目：黄山市屯溪区花山路9号江南一品5幢1单元1601  
室住宅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）

王玉琴（注册号：3420210059）

估价报告出具日期：2022年06月30日

估价报告编号：安徽大众（司）评字2022第J0080号



# 致估价委托人函

黄山市屯溪区人民法院：

2022年06月08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072号”一案所涉及的房地产即：黄山市屯溪区花山路9号江南一品5幢1单元1601室（16/19F）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）记载及估价人员现场查勘：估价对象不动产权证号：皖（2020）黄山市不动产权第0015954号，估价对象建筑面积：146.46㎡，房屋所有权人：董■■■■，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2013年，规划用途：住宅，土地使用权期限：2080年04月12日止。

本报告估价结果是估价对象于价值时点2022年06月08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08日的市场总价为¥174.21万元（大写：人民币壹佰柒拾肆万贰仟壹佰元整）。评估结果明细如下：

币种：人民币

序号	项目	面积（m <sup>2</sup> ）	评估单价（元/m <sup>2</sup> ）	评估总价（万元）



1	江南一品 5 幢 1 单元 1601 室住宅 (含固定装修)	146.46	11152	163.33
2	可移动家具家电	--	--	10.88
合计				174.21

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 06 月 30 日



# 房地产估价技术报告

## (一) 估价对象实物状况描述与分析

### 1、土地实物状况

名称(坐落)	黄山市屯溪区花山路9号江南一品5幢1单元1601室
四至	估价对象所在项目用地东至滨江国际,南至花山路,西至道路,北至新安江。
分摊面积	65.09 m <sup>2</sup> (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、建筑物实物状况

名称(坐落)	黄山市屯溪区花山路9号江南一品5幢1单元1601室		
外观	估价对象外观设计较美观,外墙为防水涂料饰面,彩铝窗。		
建筑面积(m <sup>2</sup> )	146.46	用途	住宅
建筑结构	钢筋混凝土	建成年代	2013年
所在层数/总层数	估价对象总层数为19层,所在层第16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、卧室木地板地面,内墙贴有壁纸等装饰,包门窗,石膏板造型吊顶;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、水槽、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，现为空置状态，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。

## (二) 估价对象权益状况描述与分析

### 1、土地权益状况

土地使用权证号	---		
四至	估价对象所在项目用地东至滨江国际，南至花山路，西至道路，北至新安江。		
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 2.25，绿化率 30.01%		
终止日期	2080 年 04 月 12 日	土地用途	住宅
土地使用权类型	出让	分摊土地面积	65.09 m <sup>2</sup> （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	土地使用权人为董新强	
	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	57.84 年		
其他特殊情况	无		

### 2、建筑物权益状况

名称	黄山市屯溪区花山路 9 号江南一品 5 幢 1 单元 1601 室
不动产权证号	皖（2020）黄山市不动产权第 0015954 号
房屋所有权状况	估价对象不动产权利人为董新强，单独所有
总面积（m <sup>2</sup> ）	146.46 m <sup>2</sup>
出租或占用情况	空置
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

### 3、权益状况对价格影响的分析

至价值时点，估价对象处于抵押、查封状态，由于委托方处理案件需要，本次估价不考虑上述权利的影响，设定估价对象权属完整、清晰，权益上不存在影响其房地产价格的



瑕疵。

### (三) 估价对象区位状况描述与分析

位置 状况 描述	坐落	黄山市屯溪区花山路9号江南一品5幢1单元1601室
	方位(所处商圈)	黄山市一级住宅用地范围。
	与重要场所(设施)的距离	距长途汽车站6.4公里,距火车站3公里,距政务中心2.3公里,距市商业中心3.2公里。
	临街(路)状况	南临生活型主干道花山路。
	朝向	坐北朝南。
	楼层	总层数19层,所在层16层。
交通 状况 描述	道路状况	所临花山路为双向4车道混合型道路,路面较宽广,道路较通畅。
	出入可利用交通工具	有3路公交车,出租车通行,交通较便捷。
	交通管制情况	无交通管制。
	停车方便程度	小区内设有室外车位,停车方便程度较好。
环境状况		自然环境较优,人文环境较好,所在小区为封闭式管理,内部绿化率较高,景观较好。
居住社区成熟度		小区入住率高,规模一般,配套设施较完备,社区成熟度较高。
外部 配套 设施 描述	基础设施	宗地红线内基础设施已达到“五通一平”(即:通上水、通下水、通电、通讯、通路及场地平整),供水、排水、供电、通讯等保证率高,区域内无经常性水灾发生,基础设施总体状况较完备。
	公共服务设施	小区周边有黄山学校、东方智能婴幼儿园,有合家福超市、东方超市便利店等商业配套,有蓝天医院、前进中西医结合医院,有工商银行、建设银行等金融机构,公共配套设施较完备。
区位状况分析		估价对象所在区域地理位置较好,自然环境较优、人文环境较好,交通较便捷,周边配套较完备,居住密度适中。综上所述,估价对象区位状况较好,住宅房价处于黄山市中等水平。

### (四) 市场背景分析

#### 1、全国宏观经济形势

2021年,我国国内生产总值1143670亿元,比上年增长8.1%,两年平均增长5.1%。其中,第一产业增加值83086亿元,比上年增长7.1%;第二产业增加值450904亿元,增长8.2%;第三产业增加值609680亿元,增长8.2%。第一产业增加值占国内生产总值比重为7.3%,第二产业增加值比重为39.4%,第三产业增加值比重为53.3%。全年最终消费支出拉动国内生产总值增长5.3个百分点,资本形成总额拉动国内生产总值增长1.1个百分



$$\begin{aligned}
 &= [181.37 / (4\% - 3\%)] \times [1 - (1 + 3\%)^5 / (1 + 4\%)^5] + 12094.21 / (1 + 4\%)^5 \\
 &= 10795.92 \text{ (元/m}^2\text{)}
 \end{aligned}$$

### III、江南一品 5 幢 1 单元 1601 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 11507.23 元/m<sup>2</sup> 和 10795.92 元/m<sup>2</sup>。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。

$$\begin{aligned}
 \text{市场单价} &= (\text{比较单价} + \text{收益单价}) \div 2 \\
 &= (11507.23 + 10795.92) \div 2 \\
 &= 11151.58 \text{ (元/m}^2\text{)} \\
 &\text{取整为 } 11152 \text{ (元/m}^2\text{)}
 \end{aligned}$$

市场总价：11152 × 146.46 ≈ 163.33（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 1601 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：

#### 江南一品 5 幢 1 单元 1601 室可移动家具家电评估明细表

评估基准日：2022 年 06 月 08 日

单位：元

序号	所在位置	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		沙发	套	1	44580	60%	26748	26748	3+2+1



2	客厅 及餐 厅	电视机	台	1	4499	45%	2025	2025	65寸, 海信牌
3		方形茶几	张	1	5000	60%	3000	3000	1.2*1.2
4		电视柜	张	1	4880	60%	2928	2928	2m
5		凳子	张	2	268	50%	134	268	--
6		方形花几	张	1	1880	60%	1128	1128	0.65*0.65*0.65
7		方形花几	张	1	2370	60%	1422	1422	0.35*0.35*0.9
8		格力立柜	台	1	6999	45%	3150	3150	--
9		小象凳子摆件	个	2	340	50%	170	340	--
10		家庭音响套装	套	1	15000	50%	7500	7500	点歌台+音响+ 灯光
11		美的空调扇	台	1	599	45%	270	270	--
12		1.2m 餐桌	套	1	4100	60%	2460	2460	含椅子 4 把
13		鞋底清洗机	个	1	898	50%	449	449	--
14		摆件	项	1	6500	50%	3250	3250	13 个
15		电话机	台	1	768	50%	384	384	--
16		砚台	个	1	6000	—	—	6000	--
17		烟灰垃圾桶	项	1	470	50%	235	235	2 个
18		茶室	吧台	套	1	2850	60%	1710	1710
19	酒柜		个	1	2288	50%	1144	1144	汇文
20	功夫茶桌		套	1	14397	60%	8638	8638	茶桌*1, 靠背椅 *1, 凳子*3, 茶 几*1
21	格力空调		台	1	2980	45%	1341	1341	--
22	主卧	1.8m 床	套	1	9940	60%	5964	5964	含床头柜 2 个、 床垫
23		床尾凳	张	1	1650	60%	990	990	--
24		沙发椅	套	1	3288	50%	1644	1644	含脚踏凳
25		化妆凳	张	1	240	50%	120	120	--
26		折叠走步机	台	1	2599	50%	1300	1300	--
27		曲面电视	台	1	2280	45%	1026	1026	海信
28		电视柜	台	1	2960	60%	1776	1776	1.75m 长
29		格力空调	台	1	2980	45%	1341	1341	--





30		TCL 空调扇	台	1	699	45%	315	315	--
31		美菱电风扇	台	1	179	50%	90	90	--
32		全身镜	个	1	2180	50%	1090	1090	--
33		落地衣架	个	1	360	45%	162	162	--
34		小圆桌	张	1	425	50%	213	213	--
35		健身器材	个	1	209	50%	105	105	仰卧起坐
36		台灯	个	1	130	50%	65	65	--
37	次卧	1.5m 床	张	1	8930	50%	4465	4465	含床头柜 2 个、 床垫
38		电视机	台	1	1999	45%	900	900	50 寸, 海信牌
39		化妆凳	张	1	240	50%	120	120	--
40		格力空调	台	1	2980	45%	1341	1341	--
41	麻将室	麻将桌	台	1	3580	45%	1611	1611	幸运鸟, 含椅子 4 把
42		茶水桌	个	2	190	45%	86	172	--
43		落地衣架	个	1	360	45%	162	162	--
44		格力空调	台	1	2980	45%	1341	1341	--
45		美的空调扇	台	1	389	45%	175	175	--
46	阳台	吊椅	个	1	1120	45%	504	504	--
47		花架	个	1	338	45%	152	152	--
48		圆桌	套	1	2256	45%	1015	1015	含沙发椅 2 个
49		小天鹅洗衣机	台	1	4299	50%	2150	2150	TD80-1416MP DG
50	厨房	小天鹅双开门 冰箱	台	1	3299	50%	1650	1650	BCD-302WTL
51		松下洗碗机	台	1	2380	50%	1190	1190	--
52		美的微波炉	台	1	1599	50%	800	800	--
53		美的消毒柜	台	1	899	50%	450	450	--
总计								108789 元	--
可移动家具家电价值合计¥10.88 万元 (保留小数点后两位)									

### 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 08 日的市场总价为¥174.21 万元（大写：人民币壹佰柒拾肆万贰仟壹佰元整）。评估结果明细如下：

币种：人民币

序号	项目	面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总价(万元)
1	江南一品 5 幢 1 单元 1601 室住宅 (含固定装修)	146.46	11152	163.33
2	可移动家具家电	--	--	10.88
合 计				174.21

#### (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 08 日的市场总价为¥174.21 万元（大写：人民币壹佰柒拾肆万贰仟壹佰元整）。评估结果明细如下：

币种：人民币

序号	项目	面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总价(万元)
1	江南一品 5 幢 1 单元 1601 室住宅 (含固定装修)	146.46	11152	163.33
2	可移动家具家电	--	--	10.88
合 计				174.21

