

涉执房地产处置 司法评估报告

估价报告编号：皖建工[2022]房估字第 341000-0005 号

估价项目：黄山市屯溪区湖边路 229 号森工小区 6 幢 1
单元 201 室住宅用房市场价值评估

估价委托人：黄山市屯溪区人民法院

估价机构：安徽建工房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：余振坤 3420040050
丁子文 3420180069

估价报告出具日期：二〇二二年八月十日



致估价委托人函

黄山市屯溪区人民法院：

我公司受贵方的委托，根据估价目的（为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据）的要求。按照《房地产估价规范》规定的技术标准 and 程序，在合理的假设下，采用了比较法、收益法对估价对象【黄山市屯溪区湖边路 229 号森工小区 6 幢 1 单元 201 室住宅用房，根据委托方提供的《房地产权登记信息》复印件记载，产权证号为：皖（2017）黄山市不动产权第 0029209 号，房地产权利人：叶■■■■，建筑面积：120.22m²，规划用途：住宅，房屋结构：混合结构，所在层：2 层，总层数：7 层，竣工日期：2011 年。土地权利性质：出让，土地使用期限：2009 年 8 月 20 日起至 2079 年 8 月 19 日止，房屋性质：市场化商品房。】在价值时点（二〇二二年八月四日）时的真实、客观、合理的房地产市场价格进行了专业分析、测算和判断，最终确定房地产（含室内固定装修）市场价值为：人民币捌拾陆万壹仟肆佰玖拾柒元整（¥861497 元），单价：¥7166 元/m²。

特别提示：

- 1、本估价报告书共有四个部分，必须完整使用，不得拆解；
- 2、本估价结果是在第二部分“估价假设”前提下的结论；
- 3、本估价结果的使用必须在第二部分“估价报告使用的限制条件”下使用；

安徽建工房地产土地资产评估有限公司



三、估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：黄山市屯溪区人民法院

住所：安徽省黄山市屯溪区五里亭路 8 号

联系人：王法官

联系电话：0559-72319327，2321371

(二) 估价机构

名称：安徽建工房地产土地资产评估有限公司

地址：安徽省合肥市高新区习友路 1689 号深港数字化产业园 7 号楼
7A-3701 室

法定代表人：张勇

资质等级：一级

证书编号：GA151001

工商营业执照统一社会信用代码：913401007117944177

联系电话：0559-2517772

(三) 估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

(四) 估价对象

估价对象财产范围：包括房屋、分摊的土地使用权面积以及附着在该估价对象房地产上的水电、地下管道、构筑物、室内装修（不可移动部分）、花草树木、零星资产等，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产。



估价对象：黄山市屯溪区湖边路 229 号森工小区 6 幢 1 单元 201 室住宅用房。根据委托方提供的《房地产权登记信息》记载，不动产权证号为：皖（2017）黄山市不动产权第 0029209 号，房地产权利人：叶■■■■，建筑面积：120.22m²，建筑结构：混合结构，所在层：2 层，总层数：7 层，竣工日期：2011 年。产权来源于买受，估价对象法定用途为：住宅，实际用途为住宅用房，价值时点为权利人自住。

估价对象之建筑物基本状况说明：估价对象为混合结构，竣工日期：2011 年，所在层：2 层，总层数：7 层。水电气管道设备：完好，集中供暖：无，集中供冷：无。估价对象内外状况：估价对象为住宅，无电梯，楼幢有楼梯上下，估价对象内外装修状况：外墙面为涂料----基本完好；进户防盗门、木门、铝合金窗----完好；开关正常；电器线路----无老化；室内客厅、餐厅、房间地面为复合木地板，墙面及顶棚为乳胶漆，厨房、主卫地面墙面均为面砖，顶棚为扣板吊顶；客卫地面为面砖，墙面及顶棚为水泥砂浆----基本完好；价值时点，估价对象房屋维护使用状况较好。

估价对象之土地基本状况说明：根据委托方提供的《房地产权登记信息》复印件记载：土地权利性质：出让，土地用途：住宅，土地使用期限：2009 年 8 月 20 日起至 2079 年 8 月 19 日止。

估价对象位于湖边路 229 号森工小区 6 幢 1 单元 201 室，所在宗地四至：东临上下坞住宅小区，南临湖边支路，西临小夷坞住宅小区，北临山体，地块形状：形状较规则，开发程度：五通一平。

（五）价值时点

二〇二二年八月四日。

本次估价是以注册房地产估价师现场勘查时间来确定估价时点的。





修正得出估价对象房地产价格。

收益法：是预计估价对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

成本法：是以开发或建造估价对象房地产或类似房地产（指在用途、建筑结构、所处地区等方面，与估价对象房地产相同或相似的房地产）所需的各项必要费用之和为基础，再加上正常的利润和应纳税金得出估价对象房地产价格。

假设开发法：是预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

本次评估通过估价人员现场查勘，并结合估价对象的实际情况和房地产市场的有关情况，评估人员认为应选用比较法和收益法进行的评估为宜，然后以两种方法评估结果综合定价。

(十) 估价结果

估价人员秉着独立、客观、公正的原则。根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，选用比较法和收益法对估价对象的市场价值进行评估，最终确定估价对象在价值时点 2022 年 8 月 4 日满足本报告估价假设和限制条件状况下的估价结果为：人民币捌拾陆万壹仟肆佰玖拾柒元整（¥861497 元），单价：¥7166 元/m²。

(十一) 注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名、盖章	日期
余振坤	3420040050		2022 年 8 月 10 日
丁子文	3420180069		2022 年 8 月 10 日

(十二) 实地查勘期

