

房地产司法鉴定估价报告

估价项目：屯溪区苹果山路3号苹果山庄10幢501室住宅房
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10月08日

估价报告编号：安徽大众（司）评字2022第J0128号

致估价委托人函

歙县人民法院：

2022年09月19日，安徽大众房地产资产评估造价有限公司受歙县人民法院委托，对贵院“（2022）皖1021执1643号”一案所涉及的房地产即：屯溪区苹果山路3号苹果山庄10幢501室（5/7F）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。

一、房地产部分

据委托方提供的《不动产权证》（皖（2021）黄山市不动产权第0001490号）记载：估价对象建筑面积：141.02 m²，不动产权利人：吕小东，单独所有，2000年建成，混合结构，权力类型：国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质：城镇住宅用地/住宅，终止日期：2046年10月15日止。

二、可移动家具部分：

依据委托方提供的相关资料及估价人员现场查勘，估价对象苹果山路3号苹果山庄10幢501室内可移动家具部分资产明细详见下表：

序号	项目	单位	数量	备注
1	桌子	张	1	1.2m*0.6m
2	梳妆台	个	1	--
3	床	张	1	--
4	床头柜	个	2	--
5	床头柜	个	2	--
6	茶几	个	1	--
7	沙发	组	1	--
8	五指沙发	张	1	--

本报告估价结果是估价对象于价值时点 2022 年 09 月 23 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 09 月 23 日的市场总价为¥1011069 元（大写：人民币壹佰零壹万壹仟零陆拾玖元整）。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 (元)	备注
1	苹果山庄 10 幢 501 室	141.02	7151	1008434	含固定装修
2	可移动家具	—	—	2635	--
合计				1011069	--

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：王科

致函日期：2022 年 10 月 08 日

房地产估价结果报告

（一）估价委托人

1、估价委托人姓名：歙县人民法院

（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：估价对象为屯溪区苹果山路 3 号苹果山庄 10 幢 501 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）	屯溪区苹果山路 3 号苹果山庄 10 幢 501 室
四至	估价对象所在项目用地东至苹果山路，南至金苹果小区，西至山场，北至黄山市政处宿舍。

分摊面积	78.34 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	地势有一定起伏。
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，地势有一定起伏，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（2021）黄山市不动产权第 0001490 号		
四至	估价对象所在项目用地东至苹果山路，南至金苹果小区，西至山场，北至黄山市政处宿舍。		
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 1.8		
终止日期	2046 年 10 月 15 日	土地用途	住宅
土地使用权类型	出让	分摊土地面积	78.34 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	土地使用权人为吕小东	
	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	24.06 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）	屯溪区苹果山路 3 号苹果山庄 10 幢 501 室		
外观	估价对象外观设计较美观，外墙为防水涂料饰面，铝合金窗。		
建筑面积（m ² ）	141.02	用途	住宅
建筑结构	混合结构	建成年代	2000 年
所在层数/总层数	估价对象总层数为 7 层，所在层第 5 层。		
物业管理	无专人值班，小区内环境卫生状况一般，物业管理一般。		
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	室内木地板地面，乳胶漆墙面，部分墙面木饰板，部分石膏板吊顶，木条装饰，装吊灯。卧室木地板地面，墙面及天花板刷乳胶漆，装吊顶、吸顶灯；厨房、卫生间铺地板砖，墙面面砖到顶，塑扣板吊顶，厨房内抽油烟机、灶台、橱柜齐全。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。

② 建筑物权益状况

名称	屯溪区苹果山路3号苹果山庄10幢501室
不动产权证号	皖(2021)黄山市不动产权第0001490号
房屋所有权状况	估价对象不动产权利人为吕小东，单独所有
总面积(m ²)	141.02 m ²
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

(五) 价值时点

2022年09月23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建筑物、固定装修、可移动家具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、《不动产权证》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09月23日的市场总价为¥1011069元（大写：人民币壹佰零壹万壹仟零陆拾玖元整）。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 (元)	备注
1	苹果山庄 10 幢 501 室	141.02	7151	1008434	含固定装修
2	可移动家具	—	—	2635	--
合计				1011069	--

（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	2022年10月8日
王玉琴	3420210059	 王玉琴 3420210059	2022年10月8日

(十二) 实地查勘期

2022年09月23日—2022年09月23日。

(十三) 估价作业日期

2022年09月23日—2022年10月08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10月08日至2023年10月07日止）。

安徽大众房地产资产评估造价有限公司

