

# 房地产司法鉴定 估价报告

估价项目名称： 石台县人民南路 12 号（上海兰花苑小区 1 幢 2-502 室）的住宅用房司法鉴定价值评估

委 托 方： 池州市中级人民法院

估 价 方： 安徽华瑞房地产土地评估有限公司

估 价 人 员： 郭 波 （注册号： 3720100018）

刘江雪 （注册号： 1320030018）

估价报告编号： 华瑞估报字(2018)190195 号

估价作业日期： 2018 年 3 月 2 日至 2018 年 6 月 7 日



## 致估价委托人函

州市中级人民法院：

受贵方委托，我公司对坐落于石台县人民南路 12 号（上海兰花苑小区 1 幢 2-502 室）住宅房地产（房屋和分摊的土地使用权）司法鉴定价值进行了评估。《房地产权证》载房地产权利人：胡建斌、徐小娥，权属证书号：房地权证石房字第 5487 号，规划用途：住宅，房屋性质：私有，共有情况：徐小娥，房屋结构：砖混，建筑面积：108.67 m<sup>2</sup>，层数：5 层，所在层：5 层，建成时间：2010 年。

本公司估价人员根据估价目的并结合国家现行有关法律、法规和政策规定，经详实实地查勘和市场调查，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，按照必要的估价程序，选用市场法、收益法等估价方法并结合估价经验，对估价对象实际情况和影响估价对象房地产市场价格的相关因素进行了认真细致的分析和测算，现将估价情况摘述如

估价目的：为房地产司法鉴定提供房地产市场价格参考依据。

价值定义：房地产司法鉴定价值为估价对象房地产于估价时点的市场价值。

估价时点：2018 年 3 月 2 日（本报告委托之日）

估价结果：（计价币种：人民币）

估价项目	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/ m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)	备注
石台县人民南路 12 号（上海兰花苑小区 1 幢 2-502 室）	住宅	108.67	6400	69.54	包含室内不可移动装潢



# 房地产估价结果报告

## 一、委托方

姓名：池州市中级人民法院

联系电话：2099075

## 二、估价方

估价机构：安徽华瑞房地产土地评估有限公司

资质等级：一级

资质证书编号：建房估证字 [2012] 077 号

资质证书有效期：2015 年 7 月 1 日至 2018 年 6 月 30 日

营业执照注册号：340200000020005

营业期限：2002 年 02 月 28 日至 2023 年 03 月 14 日

法定代表人：程群

机构地址：安徽省芜湖市中山路新时代广场 505 室

## 三、估价对象

### (一) 估价对象界定

本次估价对象范围为委托方产权范围内的房屋和分摊的土地使用权。

### (二) 估价对象概况

#### 1、估价对象位置

估价对象是指位于石台县人民南路 12 号（上海兰花苑小区 1 幢 2-502 室）的住宅房地产，坐落于兰花苑小区内，该住宅小区东至人民南路，西至和平南路，北至秋浦东路。

#### 2、估价对象实物状况

小区状况：估价对象所在小区占地面积较大，形状较规则，地势较平坦，地质条件较好。小区内场地平整，基础设施完善程度高，为“六通一平”。

建筑物状况：估价对象所在小区建筑规模较大，所在楼房为东西走向、南北朝向的 5 层砖混结构的住宅楼，建筑质量较好，建成于 2010 年，共 2 个单元。标准层高，室内通风、采光状况良好，包含阁楼共六房三厅一厨一卫四阳台。室内装饰装修及设施设备状况详见下表：



## 石台县人民南路 12 号（上海兰花苑小区 1 幢 2-502 室）住宅

部位	楼梯间	厅	卧	厨、卫	设施设备
墙面	白色涂料粉刷	乳胶漆	乳胶漆	墙砖	设施：水、电
门窗	塑钢窗	入户成品防盗门、塑钢窗、玻璃门	塑钢窗、木门	塑钢窗、玻璃门	
天花	白色涂料粉刷	白色涂料粉刷、石膏线	白色涂料粉刷、石膏线	集成吊顶	
地面	水泥地坪	地板	木地板	地砖	

### 3、估价对象权益状况

《房地产权证》记载，房屋坐落：石台县人民南路 12 号（上海兰花苑小区 1 幢 2-502 室），房地产权利人：胡建斌、徐小娥，权属证书号：房地权证石房字第 5487 号，设计用途：住宅，结构类型：砖混，建筑总面积：108.67 m<sup>2</sup>，总层数：5 层，所在层：5 层，建成时间：2010 年。

### 四、估价目的

为房地产司法鉴定提供房地产市场价格参考依据。

### 五、估价时点

2018 年 3 月 2 日（本报告委托之日）

### 六、价值类型

在公开市场上最可能形成的价格。公开市场是指在该市场上交易双方进行交易的目的，在于最大限度地追求经济效益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性。

### 七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

#### （一）独立、客观、公正原则

独立，是要求房地产估价时不应受外界不合理因素的干扰和影响。客观，是要求房地产估价时要尽可能地减少估价人员的主观意志对估价过程和估价结论的影响。房地产估价并非由估价人员主观地确定市场价值，而是客观地反映市场价值的形成过程和结果。房地产估价应力求客观、准确、合理地模拟市场的价格形成过程将估价对象的客观合理价格或价值反映出来。公正，是要求房地产估价时必须站在中立的立场上，不偏袒当事人的某一



3、《房地产权证》(委托人提供, 复印取得)

(四) 估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料。

1、估价对象现场勘查资料。

### 九、估价方法

根据《房地产估价规范》，通行的房地产价格评估主要方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法等。本报告估价方法的选择按照房地产估价的技术规范，根据当地房地产市场情况并结合估价对象具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。估价人员在实地查勘并结合实际状况的基础上认为，估价对象为住宅用房，住宅房地产的转售转租比较频繁，较易获得比较实例，宜采用比较法进行估价；同时住宅用房可对外租赁具有获取收益能力，可采用收益法进行估价。

1、比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格作适当修正（交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等）。以此估算估价对象客观合理价格的一种估价方法。

2、收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格的一种估价方法。

### 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，经过周密准确的测算，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，综合分析考虑，最终确定的评估结果如下：

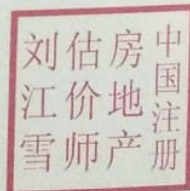
估价项目	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/ m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)	备注
石台县人民南路 12 号 (上海兰花苑小区 1 幢 2-502 室)	住宅	108.67	6400	69.54	包含室内不可移动装潢

### 十一、注册房地产估价师

郭波 (签名) :  
注册号: 3720100018



刘江雪 (签名) :  
注册号: 1320030018



### 十二、估价作业期

2018 年 3 月 2 日至 2018 年 6 月 7 日

### 十三、有关说明



# 估价技术报告

## 一、估价对象实物状况描述与分析

估价对象是指位于石台县人民南路 12 号（上海兰花苑小区 1 幢 2-502 室）的住宅房地产，坐落于兰花苑住宅小区内，该住宅小区东至人民南路，西至和平南路，北至秋浦东路。

### 2、估价对象实物状况

小区状况：估价对象所在小区占地面积较大，形状较规则，地势较平坦，地质条件较好。小区内场地平整，基础设施完善程度高，为“六通一平”。

建筑物状况：估价对象所在小区建筑规模较大，所在楼房为东西走向、南北朝向的 5 层砖混结构的住宅楼，外墙墙砖，建筑质量较好，建成于 2010 年，共 2 个单元。标准层高，室内通风、采光状况良好，包含阁楼共六房三厅一厨一卫四阳台。室内装饰装修及设施设备状况详见下表：

石台县人民南路 12 号（上海兰花苑小区 1 幢 2-502 室）住宅

部位	楼梯间	厅	卧	厨、卫	设施设备
墙面	白色涂料粉刷	乳胶漆	乳胶漆	墙砖	设施：水、电
门窗	塑钢窗	入户成品防盗门、塑钢窗、玻璃门	塑钢窗、木门	塑钢窗、玻璃门	
天花	白色涂料粉刷	白色涂料粉刷、石膏线	白色涂料粉刷、石膏线	集成吊顶	
地面	水泥地坪	地板	木地板	地砖	

### 3、估价对象权益状况

《房地产权证》记载，房屋坐落：石台县人民南路 12 号（上海兰花苑小区 1 幢 2-502 室），房地产权利人：胡建斌、徐小娥，权属证书号：房地权证石房字第 5487 号，规划用途：住宅，结构类型：砖混，建筑总面积：108.67 m<sup>2</sup>，总层数：5 层，所在层：5 层，建成时间：2010 年。

## 二、市场背景描述与分析

### （一）宏观经济状况

2015 年以来，中国经济在一系列稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险的有效政策



房地产权证 字第 5187 号

房地产权利人	胡建斌			
共有性质	徐小敏			
房地坐落	上海市浦东新区花木路1155号1201室			
登记时间	2012.6.11			
房屋性质	私产			
规划用途	住宅			
房屋状况	房屋结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	5层	108.67	99.41	✓
土地号	土地使用权取得方式		土地使用年限	
土地状况			至 止	

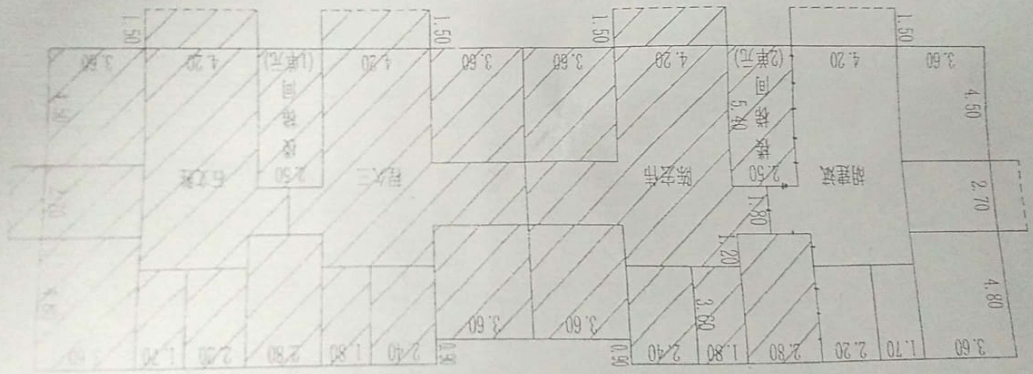
与原件核对一致  
 核对人: 李敏  
 日期: 2012年6月11日



幢号	户号	结构	层数	层次	年限	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	共有分摊面积 (m <sup>2</sup> )	产权证面积 (m <sup>2</sup> )	座
		砖混	5	5	2010	99.41	9.26	108.67	石台县仁里镇人民南路12号(兰花苑)1幢

2011年4月2日

兰花苑小区5楼五层平面图: 200



单位: 胡建强 (2-502)

可申领补办  
证上社证  
E为港  
陈有建

10005826





土地使用权人	胡建斌		
坐落	城关人民南路 (兰花苑小区)		
地号	图号	取得价格	终止日期
	16060102221	/	2079年4月29日
地类(用途)	住宅用地		
使用权类型	出 让		
使用权面积	共 中	独用面积	M <sup>2</sup>
	66.01 M <sup>2</sup>	/	M <sup>2</sup>
		分摊面积	66.01 M <sup>2</sup>

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

石台县人民政府 (章)  
2013 年 4 月 17 日

与原件核对一致  
4/17



