



## 估价结果报告

### (一) 估价委托人

名称：合肥市中级人民法院  
地址：合肥市蜀山区政务文化新区怀宁路  
联系人：徐光红、解作荣  
联系电话：0551-65352089、65352128

### (二) 估价机构

机构名称：安徽建英房地产土地资产评估有限公司  
法定代表人：黄显珊  
住所：安徽省合肥市政务区怀宁路 1828 号总商会大厦 1202、1204 室  
备案等级：一级 证书编号：GA141001  
统一社会信用代码：91340100771138315N  
有效期限：2019 年 1 月 24 日至 2020 年 7 月 3 日

### (三) 估价目的

为司法鉴定提供参考依据而评估房地产市场价值。

### (四) 估价对象

#### 1. 财产范围

估价对象财产范围包括建筑物(含室内精装修)、分摊的土地使用权(含土地出让金)及公共配套设施,不包括动产、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

上海市静安区石门一路 333 弄 9 号 501 室居住房地产,根据估价委托人提供的《上海市不动产登记簿》得知:估价对象房地产权证号:静 2008003200,权利人:方俊、华月妹、方璐莹,共有人及共有情况:共同共有,房屋用途:居住,房屋类型:公寓,总层数为 32 层,估价对象所在层为第 5 层,房屋结构:钢混,建筑面积:147.49 平方米,竣工日期:2007 年。

#### 3. 土地基本状况

(1) 小区四至:东至石门一路,西至泰业路,南近威海路,北南京西





路。

(2) 形状：较规则多边形。

(3) 开发程度：2007年已开发建设完成。

(4) 土地使用权类型及土地使用期限：根据估价委托人提供的《上海市不动产登记簿》，估价对象所占土地权属性质为国有，土地使用权取得方式为转让，土地用途为住宅，宗地（丘）面积为13844.00平方米，土地使用期限为2001-7-19至2071-7-18止，至价值时点土地使用权剩余年限为51.51年。

#### 4. 估价对象房屋基本状况

(1) 建筑结构：钢混结构。

(2) 设备设施：高层住宅，一单元四户，两部直达电梯，基础设施配套完备（通路、供电、供水、排水、通讯、燃气），水电、消防等设施齐全。

(3) 装饰装修：估价对象整栋建筑物外墙为涂料，窗为彩钢窗，入户门为防盗门。整体精装修，客厅：地面为木地板，墙面为墙布，天花为乳胶漆；房间：地面为木地板，墙面为墙布，天花为乳胶漆；厨房：地面为地板砖，墙面为面砖，天花为吊顶；卫生间：地面为地板砖，墙面为面砖，天花为吊顶。厨卫齐全，正常使用。

(4) 新旧程度：估价对象建成于2007年，建筑物的经济耐用年限为60年，价值时点建筑物剩余经济耐用年限为47年；土地剩余年限为51.51年，建筑物剩余经济耐用年限短于土地剩余使用年限。采用直线法测算其成新率为78.33%。

(5) 使用及维护情况：价值时点估价对象作为住宅使用，维护较好，使用正常，为完好房。

(6) 外观：建筑物外观较好。

(7) 建筑面积：147.49平方米。

(8) 户型：三室一厅一厨两卫两阳台。

(9) 层高：2.9米。

(10) 楼幢位置：位于小区内部，不临道路，楼幢位置好。

(11) 朝向：整幢建筑物为条形建筑，南北朝向，估价对象为南北朝向边





户型。

(12) 总楼层及层次：楼宇总层数：32层，估价对象所在层为第5层。

#### (五) 价值时点

根据本次估价的估价目的并结合估价委托人要求，确定本次估价的价值时点为查勘现场的日期，即2020年1月13日。

#### (六) 价值类型

##### 1. 价值类型的名称

本次估价的类型类型为市场价值。

##### 2. 价值定义

市场价值为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，满足估价假设和限制条件下包括建筑物（含室内精装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“六通”。

#### (七) 估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则有：独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳使用原则。

1. 独立、客观、公正原则：要求评估价值应为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：要求评估价值应为在依法判定的估价对象现状的价值或价格的原则。

3. 价值时点原则：要求评估价值应为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：要求评估价值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应在合理范围内的原则。

5. 最高最佳利用原则：要求评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。





### (八) 估价依据

#### 1. 法律、法规和政策性文件

- (1) 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过。本决定自2020年1月1日起施行）；
- (3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过。本决定自2020年1月1日起施行）；
- (4) 《中华人民共和国仲裁法》（2017年9月1日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国民事诉讼法〉等八部法律的决定》第二次修正）；
- (5) 《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》已于2015年12月18日由最高人民法院审判委员会第1636次会议通过，自2015年2月4日起施行；
- (6) 《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》（2005年2月28日）；
- (7) 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释[2004]16号）；
- (8) 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释[2018]15号）；
- (9) 《最高人民法院关于人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（2007年8月23日，法办发（2007）5号）；
- (10) 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（2018年12月10日，法办[2018]273号）；
- (11) 《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》（2009年8月24日，法释（2009）16号）；
- (12) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号）；
- (13) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2005年7月29日中





华人民共和国国务院令 第 653 号)；

(14) 《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, 2005 年 7 月 2 日十二届全国人大常委会第二十一次会议表决通过, 自 2005 年 12 月 1 日起施行)；

(15) 国家税务总局关于发布《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》的公告 2005 年第 16 号。

## 2. 技术标准、规程、规范

(1) 《司法鉴定程序通则》(2005 年修订) (司法部令 第 132 号)；

(2) 《城市房地产估价管理暂行办法》建设部建房 579 号；

(3) 《房屋完损等级评定标准》1984 年 7 月 23 日建设部发布；

(4) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T 50291—2015；

(5) 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899—2013。

## 3. 估价委托人提供的相关材料

(1) 《对外委托评估委托书》复印件；

(2) 估价对象产权资料复印件。

## 4. 估价机构及注册房地产估价师调查搜集的相关资料

(1) 估价对象照片；

(2) 实地查勘记录表；

(3) 近期上海市房地产市场有关价格信息；

(4) 注册房地产估价师实地查勘和估价机构掌握的其他相关资料。

## (九) 估价方法

本次估价所采用的估价方法为比较法和收益法。

(1) 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。

(2) 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换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

## (十) 估价结果





表 1 估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法	收益法
测算结果	单价 (元/平方米)		110848	24084
评估价值	单价 (元/平方米)		110848	
	总价 (万元)		1634.90 万元(大写: 壹仟陆佰叁拾肆万玖仟元整)	

估价结果内涵是估价对象在价值时点, 满足估价假设和限制条件下包括建筑物(含室内精装修)、分摊的土地使用权(含土地出让金)及公共配套设施, 不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益; 付款方式是一次性付清房价款; 房屋面积内涵是建筑面积; 开发程度为现房, 具备“六通”。

(十一) 注册房地产估价师

表 2 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
宋忠皖	3420170028		2020年3月10日
王红	3420050055		2020年3月10日

(十二) 实地查勘期

2020年1月13日

(十三) 估价作业期

2020年1月13日——2020年3月10日。

