

房地产估价报告

- 估价项目名称： 谭世海位于通城县隽水镇新塔社区五组房地
产市场价值评估
- 估价委托人： 昆山市人民法院
- 房地产估价机构： 苏州同方铭诚土地房地产评估有限公司
- 注册房地产估价师： 周 靖 注册号： 3220110075
李珏岚 注册号： 4620140016
- 价值时点： 2018年09月05日
- 估价报告出具日期： 2018年09月30日
- 估价报告编号： 苏同方铭诚（2018）房估字第0906号
- 委托书号： （2018）苏0583法鉴委字第556号

致估价委托人函

昆山市人民法院：

受贵院委托，本估价机构委派注册房地产估价师对估价对象进行了估价，有关内容报告如下。

估价目的：为贵院执行局移送的申请人：刘峰恋；被执行人：谭世海，杜四梅关于买卖合同纠纷一案确定估价对象价值提供参考依据，而评估估价对象公开市场价值。

估价对象：通城县隽水镇新塔社区五组房地产；财产范围包括建筑物（含室内装修价值）、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；房产建筑面积为 857.08m²，分摊的土地使用权面积 192.24m²；法定用途为住宅，实际用途为商住。估价对象所在建筑物共 5 层，估价对象位于第 1-5 层；建筑结构为钢混结构；权属人为谭世海。


价值时点：2018 年 09 月 05 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：收益法、比较法。

估价结果：见下表。

表 1 估价对象市场价值估价结果一览表

估价对象	土地使 用权面 积 (m ²)	建筑面 积 (m ²)	评估单 价 (元/m ²)	评估总 价 (万元)	
通城县隽水镇新塔 社区五组	192.24	857.08	3379	289.61	

特别提示：

1、欲了解估价对象情况及有关估价分析和专业意见，提请报告使用人认真阅读房地产估价报告全文。

2、估价对象实际门牌号为玉立大道 239 号，估价对象位置由委托方现场指认确定，因本引起任何纠纷，本公司不承担责任。

苏州同方铭诚土地房地产评估有限公司

法定代表人：冯

2018 年 09 月 30 日

目 录

致估价委托人函.....	2
注册房地产估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
房地产估价结果报告.....	8
一、估价委托人.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象.....	8
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	10
七、估价原则.....	10
八、估价依据.....	11
九、估价方法.....	13
十、估价结果.....	13
十一、注册房地产估价师.....	14
十二、实地查勘期.....	14
十三、估价作业期.....	14
十四、估价报告使用期限.....	14
附 件.....	15

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1.我们在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2.本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3.我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4.我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。


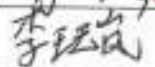
5.参与本次估价项目的注册房地产估价师周靖、李珏岚已于2018年09月05日对本报告中的估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6.本估价报告依据了估价委托人提供的相关资料，估价委托人对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

7.没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

8.本报告不作土地、房产权属确认的依据。

9.参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
周靖	3220110075		2018年09月30日
李珏岚	4620140016		2018年09月30日



估价假设和限制条件

本估价报告中的分析，意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受以下及本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制：

一、一般假设

1. 本报告估价结果是估价对象在价值时点的公开市场价值，所谓公开市场价格是指评估对象于价值时点在市场公开出售并按以下条件进行交易最可能实现的价格：

a. 适当营销，即估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意；

b. 熟悉情况，即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目地购买，卖方不是盲目地出售；

c. 谨慎行事，即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事；

d. 不受强迫，即买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买（不是非买不可），卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被迫地从特定的卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方；

e. 公平交易，即买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易。

2. 估价对象在估价委托人指定及提供有关情况和资料的基础上，界定财产范围和空间范围，无遗漏和虚构。

3. 本报告以房屋建筑质量合乎安全标准、无质量缺陷、可以长期使用为假设前提。我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，建筑物外观使用状况良好，无明显变形、裂缝等。基于专业技术分工不同，注册房地产估价师无法对估价对象的隐蔽工程及建筑结构质量等进行专业检测。如贵院认为需要，提请贵院委托相关有资质的专业部门进行专业检测。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量

进行调查的责任。

4.本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

5.估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

二、未定事项假设

估价委托人提供的资料未记载估价对象房屋的建成年份。经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份约为2014年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

三、背离事实假设

在价值时点，估价对象已被人民法院查封，本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。本次评估设定其不存在其他任何他项权利，并以此作为本次评估的前提条件，即本报告所评估的为估价对象权属状态完整的前提下的公开市场价值。

四、不相一致假设

估价对象实际门牌号为玉立大道239号，估价对象位置由委托方现场指认确定。

五、依据不足假设

估价委托人提供了估价对象的《房屋产权产籍情况证明书》、《地籍调查表》复印件，但未能提供权属证书原件。本公司对估价委托人提供的房地产权属资料进行了审慎的检查和尽职调查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，本报告以估价委托人提供的资料是合法、真实、准确和完整的为假设前提。若上述情况发生变化，需调整估价结果乃至重新估价。

六、本估价报告使用的限制条件

- 1.本估价报告仅作为本次估价目的之使用，不作其他任何用途使用。
- 2.估价报告使用者为估价委托人（昆山市人民法院）及司法鉴定相关当事人，估价报告使用者在使用本估价报告时，不应断章取义。

3. 未经本估价机构书面同意，任何单位或个人不得将本估价报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上。

4. 本估价报告经估价机构加盖公章、法定代表人签名（或签章）及注册房地产估价师签名后方可有效。

5. 估价报告使用期限自本估价报告出具之日起不超过一年。

房地产估价结果报告

苏同方铭诚（2018）房估字第 0906 号

一、估价委托人

名称：昆山市人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：苏州同方铭诚土地房地产评估有限公司

机构地址：苏州市干将西路 489 号 1-706 室

资质等级：贰级

资质证书号：苏州 PG00311

法定代表人：周靖

电话：0512-86862166

传真：0512-86862160

三、估价目的

为贵院执行局移送的申请人：刘峰恋；被执行人：谭世海，杜四梅关于买卖合同纠纷一案确定估价对象价值提供参考依据，而评估估价对象公开市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物（含室内装修价值）、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况

估价对象坐落于通城县隽水镇新塔社区五组；所在楼幢为钢混结构，建筑物点状布局，总层数为 5 层，估价对象位于第 1-5 层；房产建筑面积为 857.08m²，土地使用权面积为 192.24m²；法定用途为住宅，权属人为谭世海。

表 2 房屋产权产籍情况证明书

隽房籍第 CDJ2014000508 号

房屋所有权人	谭世海	身份证号	422324196405242417
--------	-----	------	--------------------

所有权证号		024519	产别		
房屋坐落		通城县隽水镇新塔社区五组			
共有情况		单独所有	登记时间	2014-12-05	
房屋状况	幢号	结构	房屋总层数	建筑面积	设计用途
	1	钢混	5	857.08	普通住宅

房屋限制信息

产权是否有效	有效	是否有抵押	无	是否有查封	无	是否有异议登记	无
--------	----	-------	---	-------	---	---------	---

备注:

本证明书依据房产产籍登记资料出具, 仅供房屋权利人办理房产转移、抵押登记等使用。

通城县房地产管理局档案室

出具日期: 2017-09-15

(三) 土地基本状况

1. 四至: 东至玉立大道, 南至相邻建筑, 西至巷道, 北至相邻建筑;
2. 形状: 估价对象所在宗地规则;
3. 土地性质及土地使用期限: 土地性质为集体建设用地, 土地用途为住宅。
4. 开发程度: 宗地内达到通路、供水、供电、排水、通讯“五通”, 土地平整一平的开发水平; 2014年已开发完成。

表3 地籍调查表

申请登记的类型		集体土地使用(所有)权		设定登记	
申请人	土地使用(所有)者	谭世海		土地使用	
	通讯地址	新塔社区五组			
独自使用	面积	192.24m ²	土地用途	住宅	
	其中: 建筑占地	192.24m ²	权属性质	集体土地使用(所有)权	

(四) 建筑物基本状况

表4 建筑物基本状况说明表

建筑结构	钢混结构
设施设备	无电梯, 水电等设施齐全
装饰装修	估价对象外部: 估价对象外立面部分贴墙砖, 部分清水墙砖及水泥批荡; 估价对象内部: 1层地面地砖, 墙面涂料; 2层毛坯; 3-4层餐厅地砖, 墙面部分墙砖部分涂料; 客厅地面地砖, 墙面及顶面涂料; 卧室地面地砖, 墙面及顶面涂料; 厨房及卫生间地面地砖, 墙面墙砖, 顶面水泥批荡, 部分有塑扣板吊顶。5层为楼梯间, 由楼梯连接各层。楼梯梯面铺大理石, 不锈钢扶手, 墙面及顶面涂料。

建成时间	建成于 2014 年
使用及维护状况	使用正常，维护状况一般
外观	建筑物外观一般
建筑面积 (m ²)	857.08m ²
户型	1 层为通间，2-4 层为左右对称的两室两厅一厨一卫户型，5 层为楼梯间，各层由楼梯连接，由户型设计一般
层高 (m)	第 1 层层高 4m，第 2-5 层层高 3.1m
楼幢位置	东临玉立大道，楼幢位置一般
朝向	建筑物东西朝向，朝向一般
总楼层及层次	估价对象所在楼幢总层数为 5 层，估价对象位于第 1-5 层

五、价值时点

本次评估的现场勘验日为 2018 年 09 月 05 日，以现场勘验日 2018 年 09 月 05 日作为本次评估的价值时点。

六、价值类型

(一) 价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

(二) 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。

(三) 价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物（含室内装修价值）、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度是现房，具备“五通”。

七、估价原则

本估价报告所要遵循的估价原则主要有：独立、客观、公正原则、合法原则、替代原则、价值时点原则、最高最佳利用原则。

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。所谓最高最佳利用，是指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

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修正，并自公布之日起施行）；

2. 《中华人民共和国土地管理法》（1986年06月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议进行第一次修正，2004年08月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议进行第二次修正，并自公布之日起施行）；

3. 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主

席令第 62 号，2007 年 10 月 1 日起施行）；

4. 人民法院对外委托司法评估管理规定（经 2002 年 2 月 22 日由最高人民法院审判委员会第 1214 次会议通过）；

5. 最高人民法院关于印发《人民法院司法评估工作暂行规定》的通知（法发[2001]23 号）；

6. 《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）；

7. 全国人大常委会关于司法评估管理问题的决定（2005 年 2 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过）。

（二）本次估价采用的技术规程

1. 中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》；

2. 中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》。

（三）估价委托人提供的有关资料

1. 昆山市人民法院司法评估委托书【（2018）苏 0583 法鉴委字第 556 号】；

2. 估价对象《房屋产权产籍情况证明书》复印件；

3. 估价对象《地籍调查表》复印件。

（四）房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

1. 估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料；

2. 估价对象所在地城市基础设施基本情况资料；

3. 注册房地产估价师实地查勘和调查收集的有关估价对象权属、现状利用等方面的资料；

4. 估价对象所在地土地出让转让、土地市场供需状况、商品房买卖、租赁等土地房产交易的市场资料；


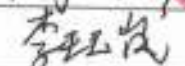
下，估价对象于价值时点（2018年09月05日）的估价结果见下表。

表5 估价对象市场价值估价结果一览表

估价对象	土地使用权面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)	评估总价 (大写)
通城县秀水镇新塔社区五组	192.24	857.08	3379	289.61	人民币贰佰捌拾玖万陆仟壹佰元整

估价结果内涵为在满足本估价假设和限制条件下，包括建筑物（含室内装修价值）、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“五通”。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
周靖	3220110075		2018年09月30日
李珏岚	4620140016		2018年09月30日

十二、实地查勘期

2018年09月05日

十三、估价作业期

自2018年06月12日起至2018年09月30日止

十四、估价报告使用期限

本估价报告使用期限为自出具估价报告之日起一年。

附 件

- 1.司法评估委托书
- 2.估价对象区域位置图
- 3.估价对象现状照片
- 4.估价对象《房屋产权产籍情况证明书》复印件
- 5.估价对象《地籍调查表》复印件
- 6.房地产估价机构营业执照复印件
- 7.房地产估价机构资质证书复印件
- 8.注册房地产估价师估价资格证书复印件

昆山市人民法院 司法评估委托书

(2018)苏 0583 法鉴委字第 556 号

苏州同方铭诚土地房地产评估有限公司:

我院执行局移送的申请人:刘峰恋;被执行人:谭世海,杜四梅关于买卖合同纠纷一案,需要对通城县隽水镇新塔社区五组进行评估。根据《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》,特委托你单位进行评估。现将有关材料送去,请指派你单位有专门资质的人进行评估。评估人进行评估后,应当出具评估文书,并签名或者盖章。

我院送去的有关材料,请一并退还我院。

附1:《委托评估要求》

附2:《委托评估材料清单》



督办人: 昆山市人民法院司法鉴定科 陈强

电 话: 57708137

传 真: 57716968

估价对象区域位置图



估价对象现状照片

外部



内部





房屋产权产籍情况证明书

房籍第 CDJ2014000508 号

房屋所有权人		谭世海		身份证号		422324196405242417	
所有权证号		024519		产别			
房屋坐落		通城县隽水镇新塔社区五组					
共有情况		单独所有		登记时间		2014-12-05	
共有人信息		共有人姓名		身份证号		共有证号	
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积	设计用途
	1		钢混	5		857.08	普通住宅
房屋限制信息							
产权是否有效	有效	是否有抵押	无	是否有查封	无	是否有异议登记	无

备注:

本证明书依据房产产籍登记资料出具, 仅供房屋权利人办理房产转移、抵押登记等使用。



出具日期: 2017-09-15

地籍调查表

申请登记的类型		集体 土地使用(所有)权					设定登记					
申请人	土地使用(所有)	集体 所有					土地使用					
	法人代表姓名						法人代表姓名					
	单位名称						单位名称					
	单位性质						单位性质					
	主管部门						主管部门					
	通讯地址	新塔村五组					通讯地址					
土地座落												
图号							地号					
农村集体土地所有权或国有土地农业用地使用权面积(平方米,公顷)												
土地总面积	其中地类面积											
	耕 地	其 中		园 地	林 地	牧 草 地	居 工 民 矿 点 用 及 地	其 中		交 通 用 地	水 域	未 土 利 用 地
		旱 地	水 田					宅 基 地	企 业 用 建 地			
城、镇、村土地(含宅基地)使用权面积(平方米)												
自用	面 积		192.24m ²			土地用途		住宅				
	其中:建筑占地		192.24m ²			土地等级						
共有	面 积					权属性质		集体土地使用(所有)权				
	其中 分摊	面 积				使用权类型						
		建筑占地				使用期限						
申报建筑物权属					终止日期							
建筑物类型					标定地价		元					
建筑容积率					申报地价		元					
建筑密度					建筑限高		米					
土地权属证明文件	1.《建设用地批准书》第()号 年 月 日 2.《国有土地使用权出让批准书》第()号 年 月 日 3.原《土地使用证》第()号 年 月 日 4.											

编号 320508000201712110292



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91320508673924304K (1/1)

名称 苏州同方铭诚土地房地产评估有限公司
类型 有限责任公司
住所 苏州市干将西路489号1-706室
法定代表人 周靖
注册资本 100万元整
成立日期 2008年04月01日
营业期限 2008年04月01日至*****
经营范围 土地、房地产评估（国有资产评估除外）及相关咨询服务；房地产投资咨询；房地产投资可行性研究；房地产经纪、策划、咨询；企业营销策划。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关



请于每年1月1日至6月30日履行年报公示义务

2017年 12月 1日

中华人民共和国
房地产估价机构资质证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANIES
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

苏州同方铭诚土地房地产评估有限公司

周靖

苏州市干将西路489号富达大厦A幢706室

91320508673924304k

贰级

苏州PG00311

2016年07月13日

至

2019年08月24日

行政许可机关(公章)

2016年07月13日



机构名称：
法定代表人：
(执行合伙人)
住所：
营业执照注册号：
资质等级：
行政许可决定书号：
证书编号：
有效期限：

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00128508

姓名 / Full name

周靖

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

421002197903071816

注册号 / Registration No.

3220110075

执业机构 / Employer

苏州同方铭诚土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-4-9

持证人签名 / Bearer's signature

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00144811

姓名 / Full name

李珏岚

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

420303198204202027

注册号 / Registration No.

4620140016

执业机构 / Employer

苏州同方铭诚土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-11-26

持证人签名 / Bearer's signature

