

# 房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：安徽省滁州市琅琊古道 151 号（深秀园小区）

34 幢 3 单元 101 室房地产价值评估

估价委托人：江苏省太仓市人民法院

房地产估价机构：江苏鑫洋土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：顾威 3220170346

荆龙祥 3220070089

估价报告出具日期：2019 年 4 月 12 日

估价报告编号：苏鑫房估（2019）苏司字第 0005 号

## 致估价委托人函

江苏省太仓市人民法院：

我公司于2019年3月27日受贵院（2019）苏0585法鉴委字第58号委托，根据贵院提供的有关资料，对位于安徽省滁州市琅琊古道151号（深秀园小区）34幢3单元101室的房地产市场价格进行了估价。估价目的是为江苏省太仓市人民法院执行沈建青与李志章、李业红、定远县富奥非金属矿业有限公司民间借贷纠纷一案确定房地产市场价格提供参考依据而评估房地产市场价格。评估工作至2019年4月12日结束。

根据委托方提供的《滁州市房地产登记册》及其他相关资料，估价对象为李业红所属房地产，建筑面积为225.62平方米，规划用途为成套住宅。

我公司严格按照国家有关法律法规和《房地产估价规范》的要求，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，依据贵方提供的相关资料，选用比较法，通过综合分析影响房地产价格因素，进行认真测算，最终确定估价对象（含装修）在价值时点2019年3月29日满足各项假设限制条件下的市场价值为：

**总价：¥255.51 万元，大写为人民币贰佰伍拾伍万伍仟壹佰元整。**（四舍五入，取整至百元）。

估价对象评估结果一览表

所有权证号	所有权人	层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房地产单价 (元/m <sup>2</sup> )	房地产总价 (万元)
皖（2017）滁州市不动 产权第0021478号	李业红	-1-2/5	225.62	10970	247.51
车库			个	80000	8.0
合计					255.51

江苏鑫洋土地房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇一九年四月十二日

## 目录

致估价委托人函.....	1
注册房地产估价师声明.....	3
估价假设和限制条件.....	4
一、一般假设.....	4
二、未定事项假设.....	4
三、背离事实假设.....	5
四、不相一致假设.....	5
五、依据不足假设.....	5
六、估价报告使用限制.....	5
房地产估价结果报告.....	7
一、估价委托人.....	7
二、房地产估价机构.....	7
三、估价目的.....	7
四、估价对象.....	7
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	10
七、估价原则.....	10
八、估价依据.....	12
九、估价方法.....	13
十、估价结果.....	14
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.....	15
附件.....	16
一、《司法评估委托书》复印件.....	16
二、估价对象位置图.....	16
三、估价对象实地查勘照片.....	16
四、相关权属证明文件复印件.....	16
五、专业帮助情况和相关意见.....	16
六、房地产估价机构营业执照复印件.....	16
七、房地产估价机构资质证书复印件.....	16
八、注册房地产估价师注册证书复印件.....	16

## 注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

一、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

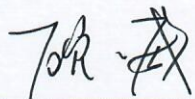
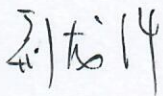
三、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

五、注册房地产估价师顾威、荆龙祥对估价对象进行了实地查勘，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察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，除非另有约定，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

六、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

七、参与估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
顾威	3220170346		2019年4月12日
荆龙祥	3220070089		2019年4月12日

## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《滁州市房地产登记册》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，估价对象面积、用途等数据与现场查勘情况相符，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。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《滁州市房地产登记册》记载建筑面积大体相当。

4、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1)交易双方自愿地进行交易；
- (2)交易双方处于利己动机进行交易；
- (3)交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4)交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5)不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

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

1、估价对象《滁州市房地产登记册》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，房屋建成年份为 2015 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

2、根据估价委托人提供的资料，均未记载估价对象的容积率，本次估价采用的容积率以估价对象实际容积率为准。

### 三、背离事实假设

在价值时点，估价对象已被查封，本次估价不考虑估价对象被查封的影响。

### 四、不相一致假设

无不相一致假设。

### 五、依据不足假设

由于估价委托人未提供《滁州市房地产登记册》原件供估价人员核查，本次估价假设委托方提供的《滁州市房地产登记册》复印件与原件一致。

### 六、估价报告使用限制

1、估价报告用途：本估价报告的估价结果为审理案件提供参考依据，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

2、估价报告使用者：估价委托人。

3、估价报告使用期限：本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年，即自2019年4月12日至2020年4月11日止。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

4、估价结果未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

5、估价结果是反映估价对象在价值时点本次估价目的下的房地产价值，未考虑价值时点以后房屋结构、质量、使用功能布局、设备安装和装修变化对估价结果的影响。

6、估价结果未考虑未来处置风险和估价对象已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

7、本次估价结果包括与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电以及配套的所有相关辅助设施，包括室内装饰装修的价值，但不包括相关债权债务和特许经营权等其他财产价值。

8、本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方可使用，在估价报告使用的有效期内，作为一个整体时有效，复印件无效。

9、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。凡因

委托人使用估价报告不当而引起的后果，本公司和估价人员不承担相应责任。

## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：江苏省太仓市人民法院

督办人：冯明

电话：0512-53951636

### 二、房地产估价机构

受托估价机构：江苏鑫洋土地房地产评估有限公司

估价机构地址：常州市新北区通江中路8-1号8楼

法定代表人：潘建春

房地产估价资格等级：壹级

资格证书编号：苏建房估（壹）常州00380

有效期限：2016年04月15日至2019年06月08日

联系人：顾威

联系电话：0512-68566481

传 真：0512-68566481

### 三、估价目的

为江苏省太仓市人民法院执行沈建青与李志章、李业红、定远县富奥非金属矿业有限公司民间借贷纠纷一案确定房地产市场价格提供参考依据而评估房地产市场价格。

### 四、估价对象

#### 1.估价对象范围：

本次估价对象范围为安徽省滁州市琅琊古道151号（深秀园小区）34幢3单元101室房屋所有权及分摊土地使用权。

#### 2.估价对象基本情况：

2.1名称：安徽省滁州市琅琊古道151号（深秀园小区）34幢3单元101室。

2.2坐落：估价对象坐落于安徽省滁州市琅琊古道151号（深秀园小区）34幢3单元101室，东至三里亭路，南至琅琊古道，西至琅琊山风景区，北至西涧路。



2.3规模：估价对象建筑面积为225.62m<sup>2</sup>。

2.4用途：估价对象规划用途为住宅，在注册房地产估价师实地查勘日，现状用途与规划用途一致，本次估价设定用途为住宅。

2.5权属：根据委托人提供的《滁州市房地产登记册》复印件，可知本次评估房地产相关信息如下表：

滁州市房地产登记册

幢号	部位	建筑面积	其中地下建筑面积	层数	房屋类型	房屋结构	产权来源	竣工日期
34幢3单元	101	225.62	0	5	商品住宅	钢混	买卖	

地号	3411020010110050000	使用期限	2013-1-30至2083-1-30止
使用权来源	出让	批准用途	城镇住宅用地
共用面积	57065.12	总面积	156.4

权利人	李业红		
共有人与共有情况			
房产坐落	琅琊古道151号（深秀园小区）34幢3单元101室		
受理日期	2017/6/9	核准日期	2017/6/16
权证或证明号	皖（2017）滁州市不动产权第0021478号		
备注			

权利类型	持证抵押	债权金额	1140000元
坐落	琅琊古道151号（深秀园小区）34幢3单元101室	权证或证明号	皖（2017）滁州市不动产证明第0021247号
他项权利人	兴业银行股份有限公司滁州分行		

设定日期	2015/8/26	结束日期	2035/8/26
受理日期	2017/6/9	核准日期	2017/6/16
备注			

### 3.土地基本状况:

3.1四至:东至三里亭路,南至琅琊古道,西至琅琊山风景区,北至西涧路。

3.2形状:估价对象红线内土地地势较平坦,整块地形状较规则,宗地较周围邻地无明显高差。

3.3开发程度:宗地红线内外实际开发程度均为七通一平,即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气、通有线电视和场地平整。

### 4.建筑物基本状况:

4.1设施设备:-----。

4.2装饰装修:毛坯。

4.3 空间布局:室内为复式布局。

4.4建筑功能:包括防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照等,估价对象建筑功能较好。

4.5外观:估价对象建筑物结构完好,墙体无裂缝,维修保养一般,成色一般,属一般完好房,使用状况基本良好。

4.6物业情况:根据注册估价师实地查勘及调查,物业管理较优。

### 5.估价对象区位状况:

#### 5.1位置状况:

估价对象位于安徽省滁州市琅琊古道151号(深秀园小区)34幢3单元101室,东至三里亭路,南至琅琊古道,西至琅琊山风景区,北至西涧路。周边有铜欣花园、蓝溪都市家园等住宅小区。

#### 5.2交通状况:

估价对象区域范围内有琅琊古道等主次干道,有1、7、11、15、107路等公交车经过,道路通达性好,交通状况较优。

#### 5.3外部配套设施状况:

##### (1) 基础设施

宗地红线内外实际开发程度均为七通一平，即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气、通有线电视和场地平整，基础设施完善。

估价对象供水、排水、供电、通讯、供气状况较优。

## (2) 公共服务设施

估价对象周边有滁州市琅琊路小学、滁州五中等学校，有三里亭菜场、滁州学院医院等配套设施；有工商银行、建设银行等金融机构分支机构；有家乐生活超市、二十一世纪超市等商业服务设施，公共配套设施及商服设施齐备。

## 5.4 环境状况：

估价对象所在区域防汛设施完善，区域地形较平坦，基本无淹水现象，自然条件较好。

## 五、价值时点

根据现场勘察时间，确定本次估价的价值时点为2019年3月29日。

## 六、价值类型

根据本项目的估价目的，本次评估的估价对象价值类型为估价对象土地使用权与证载建筑物所有权于价值时点、权利状态完整、且满足估价的全部假设与限制条件下的市场价值。

市场价值的内涵有五个：①适当营销，即估价对象以适当的方式在市场进行了展示，展示的时间长度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。②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，卖方不是盲目的出售。③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。④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，卖方不是急于出售，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。⑤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、母子之间、业主和租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易。

## 七、估价原则

根据本次估价目的，本次评估遵循独立、客观、公正原则；合法原则；价值时点原则；替代原则；最高最佳利用原则。其定义或内涵分别为：

### 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。所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物本来面目、事实求是地进行估价；所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

### 2、合法原则

要求估价结果是在根据估价目的确定某一特定时间的价值或价格的原则。合法原则的依法，是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规、国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策、以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同），遵循合法原则，并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

### 3、价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定某一特定时间的价值或价格的原则。遵循价值时点原则，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。

### 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。根据经济学原理，在同一市场相同的商品有相同的价格。房地产价格的形成一般也是如此，只是由于房地产独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交

易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是它们的价格相互接近。遵循替代原则，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在合理范围内。

#### 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态下的价值或价格的原则。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。最高最佳利用需要同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。但最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状态下的价值或价格。

### 八、估价依据

1、《中华人民共和国物权法》（2007年5月26日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2007年10月1日施行）

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（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通过，2007年8月30日施行）

3、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8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修订，2004年8月28日施行）

4、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，2016年12月1日施行）

5、《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》

6、《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》

7、《江苏省涉案财产价格鉴证条例》

8、《江苏省涉案财产价格鉴证操作规程》

9、《江苏省人民法院对外委托司法鉴定管理办法（试行）》

10、《江苏省人民法院司法鉴定对外委托程序规定（试行）》

- 11、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)
- 12、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)
- 13、估价委托书((2019)苏0585法鉴委字第58号)
- 14、估价委托人提供的估价所需资料
- 15、房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和收集的估价所需资料

## 九、估价方法

求取房地产市场价值时，主要的估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等，比较法适用于市场发达、交易活跃、有充足的具有替代性房地产的估价，成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不易采用市场法、收益法、假设开发法进行估价情况下的房地产估价，收益法适用于有现实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有开发潜力的房地产估价。需根据特定的估价目的、估价对象状况、交易市场情况等选择适宜的估价方法。

### 1、估价技术路线

注册房地产估价师研究了委托人提供的及所掌握的资料，在实地查勘和市场调查的基础上深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，为使估价结果具有科学性、准确性、客观性，我们决定采用房地合估的技术路线。

### 2、估价方法适用性分析

估价对象为正在使用的住宅，为一整幢建筑物的一部分，其土地成本不易分摊，因此不适合使用成本法进行估价；

估价对象现状为正常使用且短期内重新开发或改扩建的可能性不大，因此不适合采用假设开发法进行估价；

估价对象为成套住宅地产，虽可出租，周边类似住宅租金案例较易取得，但由于滁州地区的房地产租售比不平衡，收益法在目前市场情况下已经无法正常反映估价对象市场价值，因此，暂不采用收益法对估价对象进行估价；

估价对象所在区域房地产交易市场较活跃，交易案例资料较多且容易收集，交易价格易于获取，考虑到目前房地产市场情况并结合本次估价目的，比较法是比较合适的方法。

### 3、本次估价方法说明

综上所述,注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并对邻近类似房地产进行实地查看调查后,根据估价对象的特点及本次估价目的,遵照国家有关法律、法规、估价技术标准,对估价对象采用比较法进行估价。

比较法: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。

$$\text{计算公式: } P = \frac{\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i}{n}$$

其中:

P—估价对象房地产价格

n--选取的可比实例个数

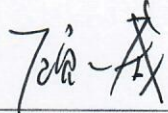
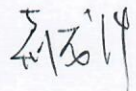
X<sub>i</sub>--第i个可比实例的价格

a<sub>i</sub>、b<sub>i</sub>、c<sub>i</sub>--第i个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正或调整系数。

## 十、估价结果

我公司严格按照国家有关法律法规和《房地产估价规范》的要求,根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,依据贵方提供的相关资料,选用比较法,通过综合分析影响房地产价格因素,进行认真测算,最终确定估价对象房地产(房屋建筑面积为225.62平方米及其分摊土地使用权)在价值时点2019年3月29日满足各项假设限制条件下的市场价值总价为:¥255.51万元,大写为人民币贰佰伍拾伍万伍仟壹佰元整。

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
顾威	3220170346		2019年4月12日
荆龙祥	3220070089		2019年4月12日

## 十二、实地查勘期

注册房地产估价师实地查勘期为2019年3月29日。

### 十三、估价作业期

2019年3月27日至2019年4月12日。



## 附件

- 一、《司法评估委托书》复印件
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象实地查勘照片
- 四、相关权属证明文件复印件
- 五、专业帮助情况和相关意见
- 六、房地产估价机构营业执照复印件
- 七、房地产估价机构资质证书复印件
- 八、注册房地产估价师注册证书复印件