

房地产估价报告

中证（宿迁鉴）估字(2022)第 0007 号

中证房地产评估造价集团有限公司

二〇二二年八月十日

房地产估价报告

估价项目名称：宿迁市宿豫区新庄镇新庄（丽景）居住区第17幢四单元102号房地产市场价格价值评估

估价委托人：宿迁市宿豫区人民法院

房地产估价机构：中证房地产评估造价集团有限公司

注册房地产估价师：朱映宇（注册号：3220200448）

邱元春（注册号：3220140229）

估价报告出具日期：2022年08月10日

估价报告编号：中证（宿迁鉴）估字（2022）第0007号

委托函号：（2022）苏1311委鉴字第222号



致估价委托人函

宿迁市宿豫区人民法院：

受贵院委托，我公司依据《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）及国家和地方有关法律、法规政策规定，对贵院【（2022）苏1311委鉴字第222号】案件中涉及的石祥名下的位于宿迁市宿豫区新庄镇新庄（丽景）居住区第17幢四单元102号（建筑面积104.4平方米，本次评估包含房屋价值、不可分离的装饰装修价值）房地产的市场价值进行评估。估价目的为委托方办理案件提供参考依据而评估涉案房地产的市场价值，价值时点为2022年08月08日。

估价人员根据估价目的，经过市场调查和实地查勘，依据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》及其他相关法律法规，遵循独立、客观、公正、合法原则，运用比较法对估价对象的市场价值进行测算，确定估价对象在价值时点的公开市场价值为：

评 估 单 价：人民币 2915 元/平方米

评 估 总 价：人民币 30.43 万元（四舍五入，取整至百元）

大 写 金 额：人民币叁拾万零肆仟叁佰元整

特别提示：1、本估价报告自2022年8月10日起一年内有效。

2、委托方在使用本报告时，请注意本报告中的估价假设和限制条件，并且报告的全文作为一个不可分割的整体，仅有部分内容则不能成为有效的评估报告。

3、本次评估未考虑拍卖成交后需要缴纳的各项税费。

中证房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：

二〇二二年八月十日





目 录

中证房地产评估造价集团有限公司.....	1
估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	2
房地产估价结果报告.....	5
一、估价委托人.....	5
二、房地产估价机构.....	5
三、估价目的.....	5
四、估价对象.....	5
五、价值时点.....	9
六、价值类型.....	9
七、估价原则.....	9
八、估价依据.....	10
九、估价方法.....	12
十、注册房地产估价师.....	14
十一、实地查勘期.....	14
十二、估价作业期.....	14
附 件.....	15
1. 估价对象位置图	
2. 估价对象照片	
3. 《司法鉴定委托书》复印件	
4. 《集中居住区代建房屋协议书》复印件	
5. 房地产估价机构营业执照复印件	
6. 房地产估价机构资格证书复印件	
7. 房地产估价人员资格注册证书复印件	



估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们在本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。

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，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

3、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

4、我公司房地产估价师于2022年08月08日对本估价报告中的估价对象进行实地查勘，对该查勘过程的客观性、真实性、公正性负责，但仅限于其外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象的建筑结构质量、建筑面积数量调查和其他隐蔽工程检视的责任。

5、本估价报告所依据的有关资料均由委托方提供，其真实性、合法性和完整性由委托方负责。如资料失实，则本评估报告无效，由此导致的后果由委托方承担。

6、没有其他专业人员对本估价报告提供重要专业帮助。



估价的假设和限制条件

一、一般假设

1、以估价委托人提供的估价资料真实合法为前提，若估价委托人提供的资料失实或有任何隐匿，本公司不承担任何责任。

2、本报告估价结果为估价对象在价值时点的公开市场价值，即在价值时点预期能够成交的合理价格，它根据以下假设：

2.1 买卖双方处于公平交易状态，无任何利害关系，对估价对象成交有充分讨价还价的权利。

2.2 买卖双方都有一段充分了解估价对象现状及所处市场行情的时间，对交易对象具有必要的专业知识，并且有一段合理的洽谈交易时间，且洽谈交易期间房地产价值将保持稳定。

2.3 估价对象产权清晰，手续齐全，可以在公开市场上自由转让，估价对象价值不受任何附带债权债务关系带来的影响。

2.4 市场供求关系和结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

2.5 不考虑特殊买家的额外加价。

3、本次估价是以估价对象的现状用途合法、产权完整合法且能够持续使用为假设前提。

4、估价结果未考虑未来处置的风险。

5、本次评估价值为估价对象在完全权利状态下的市场价值，估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价格参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应发生变化、市场结构发生转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。

二、未定事项假设

本次评估无未定事项假设。



三、背离事实假设

本次评估无背离事实假设。

四、不相一致假设

本次评估无不相一致假设。

五、依据不足假设

本次评估无依据不足假设。

六、估价报告使用的限制条件

1、本报告估价结论仅为在上述已有假设条件下，为估价委托人办案提供价值参考，不得做其它用途。若假设条件不成立，则估价结果无效。

2、本报告中所展示的房产分户图、平面图、位置图等图件仅作为测算估价对象市场价值的参考依据，不得作为法定测量成果挪作他用，也不可以与本估价报告分开来单独使用。

3、本估价报告中的全部内容必须完整使用方为有效，因单独使用本报告部分内容引起的不良后果，估价人员及房地产估价机构不承担任何责任。

4、除获得我公司书面允许外，本报告全文或其中的部分内容均不得载于任何文件、公开声明或公告，也不得向相关登记或备案部门以外的单位或个人提供。我们承诺未经估价委托人允许，不会以任何形式向主管部门及估价行业管理组织以外的第三方提供报告全文或其中的部分内容（法律法规另有规定的除外）。

5、本估价报告在宏观房地产市场情况无较大波动时，估价报告使用期限自二〇二二年八月十日起一年内有效。

6、本次估价未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑特殊的交易情况，使交易方追加或减少付出而对房地产价格所产生的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化，估价结果应作相应调整或重新估价。

7、报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于计算的数据均保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但



不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

8、我公司不承担因估价委托人报告使用不当而引起的任何法律后果，我公司拥有对本估价报告的最终解释权。

9、本估价报告需经注册房地产估价师签名盖章并加盖房地产估价机构公章，复印件无效。

10、未经特殊说明，本报告中所使用的货币单位均为人民币。



房地产估价结果报告

中证（宿迁鉴）估字(2022)第 0007 号

一、 估价委托人

委托方：宿迁市宿豫区人民法院

联系电话：0527-81660060

二、 房地产估价机构

估价机构：中证房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：王军

住 所：南京市鼓楼区建宁路中央金地广场 3 幢 1403-1406 室

备案等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）南京 00055

有效期限：2016 年 08 月 25 日至 2022 年 10 月 21 日

联 系 人：刘辉

联系电话：18012183666、0527-84350058

传 真：025-52633892

三、 估价目的

为委托方办理案件提供参考依据而评估涉案房地产的市场价值。

四、 估价对象

（一）估价对象界定

本次评估的是宿迁市宿豫区新庄镇新庄（丽景）居住区第 17 幢四单元



102号住宅房地产，建筑面积104.4平方米，本次评估包含房屋价值、不可分离的装饰装修价值。

（二）估价对象基本状况

1、估价对象权属状况描述与分析

1.1 建筑物权益状况

本次评估建筑物为集体土地上房屋，根据委托方提供的《集中居住区代建房屋协议书》记载：

◆被代建人：石祥

◆地址：宿豫区新庄镇新庄（丽景）居住区第17幢四单元102号

◆建筑面积：约104.4 m²

1.2、他项权利状况

本次评估为司法鉴定估价，故本次评估不考虑估价对象的他项权利状况对其价值的影响。

1.3、限制状况

本次评估为司法鉴定估价，故本次评估不考虑估价对象的限制状况对其价值的影响。

1.4、租赁或占用情况

根据估价人员调查，于价值时点估价对象为自用。

2、估价对象实物状况

2.1 建筑物实物状况

2.1.1 建筑物实物状况描述与分析

估价对象位于宿迁市宿豫区新庄镇，朝南，为新庄镇传统居住区域。建筑外墙面为防水涂料，塑钢玻璃窗，公共走道地砖地面、瓷砖及涂料墙面；估价对象入户门为防盗门，客厅地砖地面、乳胶漆内墙面、石膏线走边，卧室地砖地面、乳胶漆内墙面、石膏线走边、包木门，厨房及卫生间地砖地面、面砖内墙面、塑料扣板顶、铝合金玻璃门；建筑物实物状况详见所附照片。

◆设施设备：整幢建筑设有宽带网络、通信线路、水、电、气等设施均已接通并可正常使用。



- ◆维护、保养和使用状况：建筑物的结构、墙体、楼屋面完好坚固；
- ◆物业管理：有物业管理公司进行管理，物业管理水平一般。

2.2 土地实体状况描述与分析

◆四至：估价对象所在项目东至御马大道、南至幸福家园、西至社区卫生服务中心、北至空地。

◆形状：估价对象所在项目的土地形状较规则；

◆地形：平坦；

◆地势：与相邻土地高低一致；

◆地基：估价对象地基较好，承载力较好，无不良地质现象。

◆基础设施完备程度：宗地红线外达到“五通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯），宗地红线内达到“五通一平”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、土地平整）。

◆土地平整程度：场地平整，程度较优。

（三）估价对象区位状况

1、区域概况

宿迁市位于江苏省北部，京杭大运河畔，徐、淮、连的中心地带，总面积 8222 平方公里，其中市区面积 130 平方公里。介于北纬 33° 8—34° 22，东经 117° 22'—119° 10' 之间，属于陇海经济带、沿海经济带、沿江经济带的交叉辐射区。总体呈西北高，东南低，最高点海拔高度 71.2m，最低点海拔 2.8m。全市总面积 8222 平方公里，其中陆地面积占 22.8%，耕地面积 229 万亩，户籍总人口 572.11 万人，其中市区常驻人口 152.8 万，面积和人口在江苏 13 个省辖市分别列第 4 位和第 7 位。下辖三县二区（沭阳县、泗阳县、泗洪县、宿城区和宿豫区），共 111 个乡镇、4 个街道，1418 个行政村。

宿豫区，古称宿预、下相、宿迁等，江苏省宿迁市辖区，位于宿迁市中北部、主城区东部，是宿迁市“一体两翼”的东翼，属沿江经济带和陇海经济带的交叉辐射区。截至 2021 年 10 月，宿豫区辖 6 个街道、7 个镇、1 个乡和 2 个乡镇级园区，总面积 1212 平方千米，区人民政府驻豫新街道。根据全国第七次人口普查数据显示，截至 2020 年 11 月 1 日零时，宿豫区（包括湖滨新区）常住人口为 588520 人，占宿迁市的 11.8%。



宿豫，豫，又作预。东晋义熙中置，属淮阳郡。宝应元年（762年）因避代宗名讳，改为宿迁县，一直沿袭至1987年。1987年，撤销宿迁县设立县级宿迁市。1996年，撤销县级宿迁市设立地级宿迁市，原县级宿迁市分为宿城区、宿豫县。2004年，撤销宿豫县设立宿豫区。

宿豫区境内有325省道、324省道、268省道、235国道、宿新高速等高等级公路穿境而过，航运河流中运河途经境内西部及南部。宿豫区旅游景点主要有梨园湾、电商筑梦小镇、宿迁动物园等；历史文化主要有大兴旱船和丁嘴跑驴等；地方特产主要有丁嘴金菜、大兴瓜蒌等。

2019年，宿豫区实现地区生产总值315.25亿元，按可比价计算同比增长7.5%。其中，第一产业增加值31.31亿元，增长2.3%；第二产业增加值141.04亿元，增长6.2%；第三产业增加值142.90亿元，增长10.0%。

2、地理位置

估价对象临乡镇次干道，其四至为：东至御马大道、南至幸福家园、西至社区卫生服务中心、北至空地。估价对象所在区域内居住聚集程度较高，所处位置较好。

3、交通情况

估价对象区域范围内有S324、新大线等交通型、生活型主次干道，道路等级较高，道路通达度较好。乡镇公交线路在附近设有站点，区域内公共交通便捷度一般。

4、居住聚集程度

估价对象位于宿迁市宿豫区新庄镇，位于新庄镇核心区，居住聚集程度较高。

5、环境状况

估价对象所在区域内无厂矿废气排放，交通及商业噪音一般、周边无高压输电线路、无线电发射塔等，无大型垃圾站及公共厕所，区域自然环境较优；估价对象位于宿迁市宿城区，区域周边有商场、银行、学校等，人文环境较优。

6、基础及公共配套设施

估价对象所在区域内供水、供电、电讯等基础配套设施完善，周边有学校，卫生院等公共配套设施较完善。



五、价值时点

2022年08月08日（现场勘查之日）。

六、价值类型

（一）价值类型：根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》和本次估价的具体要求，本评估报告中的房地产价值是指，在价值时点2022年08月08日估价对象现状利用条件下，不考虑估价对象被查封以及其上原有的担保物权和其他法定优先受偿权的影响，最可能达成的市场价值。

（二）价值定义：市场价值是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：

1、本次评估的价值是估价对象于价值时点在公开市场情况下所获得的公允市场价值。

2、本次评估价值时点为查勘现场之日：2022年08月08日。

3、估价对象实际开发程度为：宗地红线内“六通”（通电、通上水、通下水、通讯、通路、通气）；红线外“六通”（通电、通上水、通下水、通讯、通路、通气），评估设定开发程度与实际开发程度一致。

七、估价原则

本次估价遵循了独立、客观、公正原则、合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则。

◆独立、客观、公正原则：估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从



实际出发，公平合理地进行估价。

◆合法原则：应以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提估价。本估价中有关权属、用途、性质、房屋或在建工程的建筑面积，以及土地使用权面积等基础数据，均以委估方提供的数据或发证机关核定的数据以及权证记载为准。

◆最高最佳利用原则：应以估价对象的最高最佳利用原则为前提估价。即指法律上允许、技术上可能、经济上可行、经过充分合理的论证，能够使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的使用。

◆替代原则：要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。房地产价格遵循替代规律，有相同效用、有替代可能的房地产会相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。

◆价值时点原则：要求估价结果应是由估价目的决定的某个特定时间的客观合理的价值，估价结果具有很强的时效性，因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，货币购买力是不断变化的，从而房地产价格也是不断变化的。

八、 估价依据

（一）国家和地方的法律、法规

1、《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，自2016年12月1日起施行。）

2、《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关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。2020年1月1日起施行。）

3、《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关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。2020年1月1日起施行。）

4、《中华人民共和国民法典》（自2021年1月1日起施行）



5、《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》（中华人民共和国国务院令 055 号，自 1990 年 5 月 19 日起施行。）

6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年 4 月 21 日，国务院第 132 次会议修订通过，自 2021 年 9 月 1 日起施行。）

7、《司法鉴定程序通则》（司法部令第 132 号，2016 年 5 月 01 日施行。）

8、《中华人民共和国民事诉讼法》（中华人民共和国主席令 059 号，2013 年 1 月 1 日施行。）

9、《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，2005 年 1 月 1 日起施行。）

10、《江苏省人民法院委托鉴定、拍卖工作补充规定（试行）》（江苏省高级人民法院审判委员会全委会 2008 年第 9 次会议讨论通过，2008 年 4 月 18 日发布。）

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》（法释〔2009〕16 号，2009 年 11 月 20 日起施行。）

12、《江苏省高级人民法院关于确定委托鉴定机构的意见》（2014 年 2 月 17 日江苏省高级人民法院审判委员会第 2 次全体委员会讨论通过，2014 年 3 月 28 日印发。）

13、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273 号）

14、其他有关法律、法规、司法解释和政策

（二）估价技术规程及文件

1、《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）

3、《房屋完损等级评定标准》（城住字【1984】第 278 号）

4、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）

（三）委托方提供的资料

1、《宿迁市宿豫区人民法院司法鉴定委托书》(编号：(2022)苏 1311 委鉴字第 222 号)



2、《集中居住区代建房屋协议书》复印件

(四) 估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

1、估价人员现场勘察和搜集的资料

2、宿迁市建筑工程造价成本资料

3、宿迁市房地产、土地市场信息和交易资料

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评估，成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不易采用比较法、收益法、假设开发法进行评估情况下的房地产评估，收益法适用于有现实收益或潜在收益的房地产评估，假设开发法适用于具有投资开发或有开发潜力的房地产评估。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。方法选择思路：

1、理论上不适用的估价方法：估价对象为住宅用途房地产，短期内重新开发或改扩建增加价值的可能性不大，故不适合采用假设开发法进行评估；

2、理论上适用，但客观条件不具备的估价方法：估价对象为可正常使用的居住用途房地产，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评估；估价对象为居住用途房地产，虽然可以出租取得收益，但估价对象所在区域经济类型为传统农业生产，外来人口稀少，周边类似物业租金案例较易难以取得，因此不适合采用收益法。

3、适用的估价方法：估价对象所在区域存在类似居住用房成套建设并对外出售的案例，具有较强的可比性，因此适合使用比较法进行评估；

综上所述，估价人员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评估。

比较法：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已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

技术路线如下：

(1) 在同一供需圈内搜集房地产交易实例，即从现实的房地产市场中搜集大量的实际成交的房地产及其成交日期、成交价格、付款方式等情况

(2) 选取可比实例，具体条件如下：

- ◆ 与待估房地产用途相同的交易案例
- ◆ 交易案例价格类型与待估房地产的估价目的相匹配
- ◆ 交易案例是正常交易，或可修正为正常交易
- ◆ 交易案例与待估房地产的建筑结构相同，或可修正
- ◆ 交易案例的交易日期与待估房地产的价值时点较接近

(3) 建立价格可比基础

(4) 进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整

(5) 计算得出比较价值，即把对多个可比实例的成交价格进行处理所得到的多个价格综合成一个价格。

比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

估价人员根据估价目的，经过市场调查和实地查勘，依据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》及其他相关法律法规，遵循独立、客观、公正、合法原则，运用比较法对估价对象的市场价值进行测算，确定估价对象在价值时点的公开市场价值为：

评 估 单 价：人民币 2915 元/平方米

评 估 总 价：人民币 30.43 万元（四舍五入，取整至百元）

大 写 金 额：人民币叁拾万零肆仟叁佰元整



十、注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
朱映宇	3220200448		2022.08.10
邱元春	3220140229		2022.08.10

十一、实地查勘期

估价师于2022年08月08日对估价对象进行查勘,并与日当天完成勘察。

十二、估价作业期

2022年08月08日至2022年08月10日止。

中证房地产评估造价集团有限公司
二〇二二年八月十日





附 件

- 1、估价对象位置图
- 2、估价对象照片
- 3、《司法鉴定委托书》复印件
- 4、《集中居住区代建房屋协议书》复印件
- 5、房地产估价机构营业执照复印件
- 6、房地产估价机构资格证书复印件
- 7、房地产估价人员资格注册证书复印件



估价对象位置图

