

# 房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：苏星河源（鉴）估字【2021】第 004 号

估价项目名称：江苏省泗阳县人民法院司法鉴定涉及杨彬 潘其梅名  
下位于泗阳县江淮农副产品批发市场 1B 幢 110-113 室  
商业房地产市场价值评估

估价委托人：江苏省泗阳县人民法院

房地产估价机构：江苏星河源房地产评估工程咨询有限公司

注册房地产估价师：沈 超（注册号 3220130061）

朱 敏（注册号 3220150018）

估价报告出具日期：2021 年 1 月 22 日

委托函号：（2020）苏 1323 委鉴字第 481 号

## 致估价委托人函

江苏省泗阳县人民法院：

我公司受贵院的委托[委托函号：(2020)苏 1323 委鉴字第 481 号]，对贵院受理的申请执行人江苏泗阳农村商业银行股份有限公司与被执行人潘其梅、杨彬金融借款合同纠纷一案中，涉及杨彬 潘其梅名下位于泗阳县江淮农副产品批发市场 1B 幢 110-113 室（证载建筑面积 401.76 m<sup>2</sup>）商业房地产市场价值评估。价值时点为：2020 年 12 月 25 日。估价目的是：为估价委托人鉴定涉案房地产提供市场价值参考。

根据估价委托人提供的有关资料、实地查勘和市场调查，注册房地产估价师依据《房地产估价规范》(GB / T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB / T50899-2013)及国家相关法律、法规和制度的规定，在了解和分析估价对象实际情况的基础上，本着独立、客观、公正、合法的原则，遵循必要的估价程序，结合注册房地产估价师的经验和对影响房地产价值因素的分析，运用比较法进行评估，测算出在满足本次估价全部假设和限制条件下的估价结果为 **200.08 万元**，大写人民币**贰佰万零捌佰元整**。详见下表：

估价对象评估结果一览表

币种：人民币

不动产权证书号	坐落	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
泗房权证众兴字第 201605135 号	江淮农副产品批发市场 1B 幢 110-113 室	批发零售	401.76	4980	200.08

法定代表人：

二〇二一年一月二十二日

## 目 录

估价师声明 .....	3
估价假设与限制条件 .....	4
估价结果报告 .....	6
一、估价委托人 .....	6
二、房地产估价机构 .....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象.....	6
五、价值时点.....	7
六、价值类型.....	7
七、估价原则.....	7
八、估价依据.....	8
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	11
十一、注册房地产估价师 .....	11
十二、实地查勘期 .....	11
十三、估价作业期 .....	11
附 件.....	12
一、《司法鉴定委托书》复印件；	
二、《不动产登记信息》复印件；	
三、估价对象区域位置图及现场照片；	
四、房地产估价机构营业执照复印件；	
五、房地产估价机构资质证书复印件；	
六、注册房地产估价师资格证书复印件；	
七、房地产鉴定评估收费发票复印件。	

## 估价师声明

我们郑重声明：

1、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。

2、本估价报告中的分析、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，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师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、注册房地产估价师依照《房地产估价规范》GB/T50291—2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013 等法律法规和技术标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

参加评估的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
沈 超	3220130061		2021年1月22日
朱 敏	3220150018		2021年1月22日

## 估价假设与限制条件

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、本次估价目的为房地产司法鉴定价值评估，是估价对象在价值时点的公开市场价值，所谓市场价值是指房地产满足下列条件进行交易最可能实现的价格：

- (1) 交易双方是自愿地进行交易的；
- (2) 交易双方是处于利己动机进行交易的；
- (3) 交易双方是精明、谨慎行事的，并且了解交易对象、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。

2、为使交易完成以及达成合理成交价格，需有一个合理的谈判周期，在这个周期内，市场状况、物理状态等是相对静止不变的。

3、本报告以房屋建筑质量合乎安全标准，可以长期使用为假设前提。注册房地产估价师现场查勘仅限于估价对象外观和使用情况，并对房屋安全、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，本次估价假定估价对象能正常安全使用，且无基础、结构等方面的质量问题。

4、本次估价委托人提供了估价对象权属证明的复印件，注册房地产估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查但未予以核实，本次估价假设估价对象的权属、面积、用途等资料是合法、真实、准确和完整的。

5、在估价报告有效期内无重大的房地产市场行情变化及法律法规、宏观政策调整。本估价报告所评估的价值随着市场行情、评估目的、规划条件等的变化，该价值需作相对的调整。

### 二、未定事项假设

本次评估无未定事项的假设。

### 三、背离事实假设

本次评估未考虑估价对象原有的担保物权、其他优先受偿权及查封等和抵押、租赁、典权等他项权利状况因素的影响。

#### 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

本估价报告无依据不足假设。

#### 六、估价报告使用限制

1、本评估结果的有效性受本报告规定的价值时点、估价结果有效期、估价对象内容和范围以及估价假设条件等估价要素的约束和限制；本评估结果的使用也受到本报告及附件中的相关解释、说明的约束和限制。

2、本评估报告结论是为估价委托人提供的专业性估价意见，该意见本身并无强制执行的效力，故注册房地产估价师仅对结论本身符合规范要求负责，而不对房地产定价决策负责。

3、本估价报告结果包含与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电等相关配套设施及装饰装修价值。

4、本评估报告的报告解释权为本评估机构所有。本评估报告的全文或部分内容公布以前，需征得本公司书面同意；未经本评估机构书面同意，其全部或其部分内容不得在任何公开文件或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

5、本报告仅限于中华人民共和国境内使用，规范文本为中文，用除中文以外的其他文字制作本报告的以中文文本为准，并须经本房地产估价机构和制作本报告的注册房地产估价师认可。

6、本报告仅适用于本次估价所确定的特定评估目的下使用，其他任何人影印或复印全部或部分估价报告使用的，均无法律效力。

7、本报告使用期限为自估价报告出具之日起一年，但市场状况变化很大时，估价报告使用期限不超过六个月。

## 估价结果报告

苏星河源（鉴）估字【2021】第004号

### 一、估价委托人

单位名称：江苏省泗阳县人民法院

### 二、房地产估价机构

机构名称：江苏星河源房地产评估工程咨询有限公司

法定代表人：张长松

机构地址：宿迁市宿城区东海大道19号兴邦商厦13楼

营业执照注册号：91321391761018651K

机构备案证书号：苏建房估备（贰）宿迁00007

资质等级：贰级

有效期限：2017年10月25日至2023年10月24日

### 三、估价目的

为估价委托人鉴定涉案房地产提供市场价值参考。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象概况

（1）坐落：泗阳县江淮农副产品批发市场1B幢110-113室；

（2）面积：本次估价对象建筑面积401.76 m<sup>2</sup>；

（3）建筑结构及朝向：混合结构，朝向北；

（4）楼层：估价对象建筑物总楼层为地上4层，估价对象位于地上1-2层；

（4）装修状况：估价对象目前底层整体作为“食材配送中心”仓库使用。其中底层两间作为普通仓库使用，地砖地面，乳胶漆墙面至顶，其余底层两间被改建为冷库使用；有楼梯通至二层，二层现均空置中，地面地砖，墙面乳胶漆至顶。

（5）配套设施：室内水、电等设施配套完备。

#### （二）估价对象登记状况

根据估价委托人提供《不动产登记信息》复印件，不动产权证书号：泗房权证众兴字第201605135号，坐落：泗阳县江淮农副产品批发市场1B幢110-113室，所有权人：杨彬、潘其梅，土地用途：批发零售用地，土地权利性质：出让，土地使用期限：2007-7-11起2047年-7-10止，建筑面积：401.76 m<sup>2</sup>，专有建筑面积：394.24 m<sup>2</sup>，分摊建筑面积：7.52

m<sup>2</sup>，房屋性质：市场化商品房。

### （三）估价对象权利状况

本次评估未考虑估价对象原有的担保物权、其他优先受偿权及查封等和抵押、租赁、典权等他项权利状况因素的影响。

### （四）估价对象土地状况

估价对象所处宗地东临西康北路、南临北京西路、西临温州路、北临温州路；宗地地势平坦，形状规则，实际开发程度为宗地外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯），宗地内“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯）及场地平整。

### （五）区域因素分析

估价对象坐落于江淮农副产品批发市场，所在区域内有西康路、北京西路、温州路等混合型主次干道；周边有 61 路、65 路、77 路、6 路西线等多条公交线路，估价对象距离泗阳县火车站约 6.0km；该区域内水、电、通讯等基础设施条件较优，附近无明显大气、噪音污染源，综合环境质量较优。估价对象所在区域内有江苏银行、泗阳中医院、西康实验小学、众兴中学、世纪华联超市、五里湖湿地公园等，公用设施配套状况较优。

## 五、价值时点

本次估价是以现场查勘之日 2020 年 12 月 25 日作为本次评估的价值时点。

## 六、价值类型

（一）根据《房地产估价规范》和本次估价的具体要求，本估价报告中的评估价值是采用公开市场价值标准评估估价对象在现状条件下，用途为商业用房，在价值时点 2020 年 12 月 25 日的房地产市场价格。

（二）本次评估的房地产价值内涵包含房地产以及与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电等相关配套设施及装修的价值。

（三）本次评估的房地产价值未考虑估价对象所涉案的债权债务关系。

## 七、估价原则

本次估价结合估价目的和估价对象，具体遵循以下估价原则：

### 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。房地产估价机构和注册房地产估价师与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，不受任何单位和个人的影响，凭自己的专业知识、经验和职业首先进行估价，按照事物的本来面目、实事求是地进行估价，不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直地进行估价，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

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。应以估价对象的合法权益包括合法产权、合法使用、合法交易、合法处分等方面为前提估价。

## 3、最高最佳使用原则

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。最高最佳利用是指估价对象在法律上允许、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。本次估价中以估价对象按现状使用为最高最佳利用。

## 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。即在评估一宗房地产价格时，在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格存在，可依据替代原则推断出估价对象房地产的价格。

## 5、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。同一估价对象在不同价值时点往往会有不同的价格，所以必须假定市场情况停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况也是以其在该价值时点的情况为准。

# 八、估价依据

## （一）法律、法规和政策性文件

1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，2016年12月1日起施行）；

2、《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，自2007年10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关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定，自2020年1月1日起施行）；

4、《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，自2020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》（1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号，1990年5月19日施行）；

6、《司法鉴定程序通则》（司法部令第107号，2007年10月1日施行）；

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》（2004年10月26日）；

8、《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（2007年8月23日）；

9、《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）。

## （二）技术依据

1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》；

2、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《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、司法鉴定委托书；

2、《不动产登记信息》复印件。

## （四）估价机构和注册房地产估价师搜集和掌握的有关资料

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、估价对象所在地房地产转让、供需状况等房地产市场方面的资料；

3、注册估价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、注册房地产估价师实地勘察资料以及现状照片等资料。

## 九、估价方法

### （一）估价方法的选择

一般而言，房地产估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等基本估价方法，不同的估价方法有不同的估价思路、估价公式、方法特点与适用范围。本次评估注册房地产估价师根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，对收集的估价对象相关资料进行了必要的审核及分析，并进行了认真的实地查勘和调查了解，考虑估价对象的估价目的、价值时点及具体现状利用特点等，经过反复研究，最终选取比较法对估价对象进行评估。

#### 1、选用估价方法的理由

估价对象用途为商业类房地产，考虑到目前与估价对象所在区域内近期类似的房地产交易市场比较活跃，又因类似交易案例较多且较易取得，故本次估价采用比较法对估价对象进行评估。

#### 2、未选用估价方法的理由

估价对象为商业用房，由于今年泗阳县商业房地产市场经济持续低迷，类似的房地产租赁市场租金普遍偏低，租金不能客观反映商业房地产市场价值，故不宜选用收益法；估价对象已经按照规划方案建设到位，得到了有效利用，短期内重新开发或改扩建的可能性不大，本次估价以维持估价对象现状使用为前提，不具备再开发利用价值，故不宜选用假设开发法；估价对象为商业房，房地产已处于成熟市场，不适宜使用成本法。

综上所述，对估价对象采用比较法测算得出估价对象的市场价值。

### （二）估价技术路线

比较法是指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修正后得到估价对象价值或价格的方法。

即：估价对象价格=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。

具体估价步骤：

(1) 收集案例→(2) 选取可比案例(三例)→(3) 建立价格可比基础→(4) 交易情况修正→(5) 价格指数修正→(6) 区域因素修正→(7) 个别因

素修正→(8)综合评定估价值。

## 十、估价结果

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，测算出在满足本次估价全部假设和限制条件下的估价结果为 **200.08 万元**，大写人民币**贰佰万零捌佰元整**。详见《估价结果一览表》。

## 十一、注册房地产估价师

### 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
沈超	3220130061		2021年1月22日
朱敏	3220150018		2021年1月22日

## 十二、实地查勘期

2020年12月25日

## 十三、估价作业期

2020年12月25日至2021年1月22日

## 附 件

- 一、《司法鉴定委托书》复印件；
- 二、《不动产登记信息》复印件；
- 三、估价对象区域位置图及现场照片；
- 四、房地产估价机构营业执照复印件；
- 五、房地产估价机构资质证书复印件；
- 六、注册房地产估价师资格证书复印件；
- 七、房地产鉴定评估收费发票复印件。