

骆泽锋涉案的位于宿豫区井头乡克先居委会
付湖小区 197 幢 2 号住宅房地产市场价格价值评估
(苏)中恒房司估字[2022-008]号

江苏中恒土地房地产资产评估咨询有限公司

二〇二二年六月二十一日

房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：（苏）中恒房司估字[2022-008]号

估价项目名称：骆泽锋涉案的位于宿豫区井头乡克先居委会付湖小区 197 幢 2 号住宅房地产市场价值评估

估价委托人：宿迁市宿豫区人民法院

房地产估价机构：江苏中恒土地房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：韩弘宇 注册号： 3220180250

马 娟 注册号： 3220140198

估价报告出具日期：二〇二二年六月二十一日

委托函号：（2021）苏 1311 委鉴字第 131 号

致估价委托人函

宿迁市宿豫区人民法院：

受贵院委托【(2021)苏1311委鉴字第131号】，我公司依据国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》，《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》以及有关法律法规政策规定，对骆泽锋名下的位于宿豫区井头乡克先居委会付湖小区 197 幢 2 号住宅（建筑面积为 159.40 m²）房地产市场价格价值进行评估，估价目的是为司法拍卖提供房地产市场价格价值参考依据。

依据国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》及国家相关法律、法规和政策规定，本着公正、公平、公开、科学的原则，遵循必要的估价程序，应用比较法，在了解和分析估价对象实际情况的基础上，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、计算，确定该房地产于价值时点 2022 年 05 月 18 日的房地产及附属物总价为 36.33 万元，大写人民币叁拾陆万叁仟叁佰元整，单价为 2279 元/m²，详见《评估结果一览表》。

估价对象评估结果一览表

币种：人民币

克先康居示范村 安置协议号	坐落	规划 用途	所在层数/ 总层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
--	宿豫区井头乡克先居委会付湖小区 197 幢 2 号	住宅	1-3/3	159.40	2279	36.33

备注：

1、本次估价财产范围为估价对象的房屋、分摊相应土地使用权以及按二手房交易市场通常应包含的装饰装修及附属物价值。

2、本评估报告价值为未设立法定优先受偿权利下的市场价值。

法定代表人：

马娟

二〇二二年六月二十一日



目 录

估价师声明	3
估价假设和限制条件	4
房地产司法鉴定估价结果报告	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	6
六、价值类型	8
七、估价原则	8
八、估价依据	9
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	12
十三、估价作业期	12
附 件	13

估价师声明

注册房地产估价师郑重声明：

1、注册房地产估价师在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的，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估价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. 我们是依照《房地产估价规范》GB/T50291—2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013 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。

5、我们估价师韩弘宇 马娟已于 2022 年 05 月 18 日对估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性、相应权益进行检视的责任，也不承担其他被遮盖，未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。

6、参加本次估价的注册房地产估价师承诺对其估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽职尽责。

估价假设和限制条件

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，但受以下本估价报告中说明的估价假设和限制条件的限制：

一、一般假设

1、估价对象有合法产权，可在公开的市场上自由转让。

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、房地产拍卖（变卖）鉴定评估的价值时点，原则上为评估委托之日或完成估价对象实地查勘之日，但鉴定评估委托书另有约定的除外。本次估价报告价值时点为现场查勘之日 2022 年 05 月 18 日。

4、本次估价对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，注册房地产估价师无理由怀疑本次估价对象存在安全隐患且没有经相应的专业机构进行鉴定、检测，本次估价假定估价对象房屋安全性、环境污染等指标在合理范围内。

二、未定事项假设

1、注册房地产估价师现场勘察时，只对估价对象进行其外观和使用状况一般性的实地勘察，本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。

2、本估价报告依据了估价委托人提供的相关资料，估价委托人应对所提供资料的真实性、合法性和完整性负责。

三、背离实际情况假设

1、本次估价是没有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市场价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价解雇的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦发生变化。

2、本次估价目的是为司法拍卖提供房地产市场价值参考依据，在房地产

司法拍卖估价中，不考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素，因为原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭、查封因拍卖而解除，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。

四、不相一致假设

本估价报告无不相一致假设。

五、依据不足假设

本估价报告无依据不足假设。

六、本报告使用的限制条件

1. 本报告估价结论仅作为估价委托人在上述已有假设条件下用于估价对象市场价值作参考，不得作其他用途。

2. 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。

3. 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。

4. 本报告使用期限为一年，即估价目的在报告完成后的一年内实现。注册房地产估价师预计估价对象的市场价格将有较大变化的，可以适当缩短估价报告应用的有效期。

房地产司法鉴定估价结果报告

一、估价委托人

名称：宿迁市宿豫区人民法院

地 址：宿迁市宿豫区井冈山路 7 号

联系电话：0527-81660060

二、房地产估价机构

评估单位：江苏中恒土地房地产资产评估咨询有限公司

机构地址：宿迁市宿城区城市雅居 1 幢 1 单元 801-2 室

资质等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）宿迁 00015

法定代表人：马娟

联系电话：18012102593 传真：0527-84453889

三、估价目的

根据鉴定委托书，本次估价目的是为估价委托人确定涉案的房地产市场价值提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

本次估价对象为骆泽锋位于宿迁市宿豫区井头乡克先居委会付湖小区 197 幢 2 号住宅房地产及其占用范围内土地使用权，本次估价对象建筑面积为 159.40m²。

（二）估价对象权益状况

1、不动产权登记状况

根据估价委托人提供的委托书及《克先康居示范村安置协议》复印件，坐落为宿豫区井头乡克先居委会付湖小区 197 幢 2 号，权利人为骆泽锋，房屋建筑面积 159.40 m²，房屋用途为住宅。

2、担保物权设立情况

估价对象于价值时点不存在他项权利状况。

3、租赁或占用情况等其他权利限制情况

根据估价目的，本次估价不考虑租赁或占用状况对估价对象市场价值的影响。

（三）估价对象实物状况

1、估价对象土地实物状况

估价对象所处宗地位于宿豫区井头乡克先居委会付湖小区 197 幢 2 号，东至道路，西至道路，南至道路，北至迎宾大道；估价对象所在宗地地势平坦，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。本次评估过程中委托人未提供《国有土地使用证》，但经估价人员实地走访和调查，按照房地合一的原则，假设土地用途为住宅用地。

2、估价对象建筑物实体状况

估价对象所在建筑物共 3 层，估价对象位于第 1-3 层，混合结构，用途为成套住宅用房，估价对象具备供水、供电及卫生洁具设备，通电话、有线电视，排水通畅，设施设备能满足生活需要。估价对象所在建筑物外墙涂料，进户门为普通防盗门，室内地砖地面，墙面为乳胶漆粉刷，天棚为白色乳胶漆、凹凸吊顶，厨房和卫生间地面均为地砖铺设，墙面为墙砖贴饰至顶，天棚为集成吊顶。根据注册房地产估价师实地查勘，估价对象维护状况较好，成新度较高。

（四）估价对象区域概况

估价对象附近有井头街、晓店街等商业配套，区域繁华度一般；估价对象周边道路有 S49 等，道路通达性较优；所在区域内有 72 路等公交线路，交通便捷度一般；附近有邮政储蓄、工商银行、建设银行等，公共设施完备度较高；自然环境较优，人文环境较优。

五、 价值时点

本次估价价值时点确定为 2022 年 05 月 18 日（实地查勘之日）。

六、 价值类型

本次估价是为司法拍卖提供房地产市场价格参考依据。鉴定评估的价值定义为房地产市场价格评估，通常不评估变现价值，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担。本次评估的价值定义为估价对象房地产市场价格评估，即所评估出的客观合理价格应是在公开市场上最可能形成或成立的价格。

七、 估价原则

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价，具体依据如下估价原则：

1、合法原则：是要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行，包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。

2、最高最佳使用原则：遵循最高最佳使用原则，应以估价对象的最高最佳使用为前提估价。当估价对象已做了某种使用，估价时应根据最高最佳使用原则对估价前提作出下列之一的判断和选择，并应在估价报告中予以说明：(1)维持现状前提；(2)更新改造前提；(3)转换用途前提；(4)改变规模前提；(5)重新开发前提；(6)上述前提的某种组合或其他特殊利用前提。

根据宿城区总体规划及估价对象的实际情况和区位条件，估价对象按规划用途维持现状使用为其最高最佳利用途径，本次评估以此体现最高最佳利用原则。

3、替代原则：是要求房地产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。

4、价值时点原则：是要求房地产估价结构应是估价对象在价值时点时的客观合理价格或价格。

总之，在估价过程中，以国家有关法律、法规为论据，坚持真实性、科学性和可行性原则，做到估价过程合理，估价方法科学，估价结果准确，严格保守在估价过程中知悉的估价委托人的商业秘密。

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. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日中华人民共和国全国人民代表大会十三届全国人大三次会议通过，2021年1月1日施行）；

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号，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日中华人民共和国主席令第32号，2020年1月1日起施行）；

4. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日国务院令第256号，1999年1月1日施行，根据2011年1月8日国务院令第588号《国务院关于废止部分行政法规的决定》修正）；

5. 《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日中华人民共和国主席令第74号公布，2008年1月1日施行）；

6. 《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号发布，1990年5月19日起施行）；

7. 《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号）；

8. 《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）；

9. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21号）；

10. 《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）；

11. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日）。

(二) 本次估价采用或借鉴的技术规程及标准

1. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291—2015
2. 《房屋完损等级评定标准》（试行）（1984年11月8日）
3. 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013

（三）估价委托人提供的有关资料

1. 《宿迁市宿豫区人民法院司法鉴定委托书》【（2021）苏1311委鉴字第131号】及工作联系函
2. 《克先康居示范村安置协议》复印件
3. 估价委托人提供的基本情况资料。

（四）估价机构和注册房地产估价师搜集掌握的有关资料

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. 注册房地产估价师实地踏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
3. 注册房地产估价师实地查勘资料以及现状照片

九、估价方法

（一）估价方法的选用

房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。不同的估价方法从不同的角度反映了所估房地产在一定权利状态及一定时间点的价格水平，只是各种方法的适用条件、方法特点、资料要求有所不同，需根据委估房地产的估价目的、实际情况等选择合适的估价方法。注册房地产估价师对估价对象的文件资料进行了必要的审核及分析，并进行了认真的实地勘察和调查了解，最终选择采用比较法，测算估价对象房地产价值。分析如下：

估价对象为住宅房地产，与估价对象位于同一供求范围内，并与其相类似的房地产交易案例较多，根据替代原则可选用比较法进行评估；

与其同一供求范围内多为自用型住宅房地产，周边出租案例极少且租金偏低，测算出的收益价值严重偏离市场价格，故不适宜选用收益法评估其价值；

估价对象区域内房地产建设项目均是在几年前取得，目前相关政策变化较大，不同项目的取得成本差异较大，且成本法计算的过程中过多的考虑项目投入成本，而对市场变化的反映较为落后，故不适宜选用成本法评估其价值；

估价对象为已建成的房地产，并将维持现状以持续利用，不具有投资开发或再开发潜力，故不适宜选用假设开发法评估其价值。

(二) 估价方法定义与技术路线

比较法定义：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。

比较法技术路线为：选择类似区域、用途相似、结构相近等类似房地产交易实例，通过对交易实例与估价对象的分析、比较，在对可比实例进行区位状况、实物状况和权益状况修正后，确定估价对象的价值。

即：估价对象价格=比较案例房地产价格

$$\begin{aligned} & \times \frac{\text{正常交易情况指数}}{\text{可比实例交易情况指数}} \times \frac{\text{待估房地产价格指数}}{\text{可比实例交易时价格指数}} \\ & \times \frac{\text{待估房地产区域因素条件指数}}{\text{可比实例区域因素条件指数}} \times \frac{\text{待估房地产个别因素条件指数}}{\text{可比实例个别因素条件指数}} \end{aligned}$$

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

本次评估确定估价对象在价值时点 2022 年 05 月 18 日的市场价值为房地产总价 36.33 万元，大写人民币叁拾陆万叁仟叁佰元整，单价为 2279 元/m²，详见《评估结果一览表》。

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
韩弘宇	3220180250		2022年6月21日
马娟	3220140198		2022年6月21日

十二、实地查勘期

2022年05月18日

十三、估价作业期

2022年05月18日至2022年06月21日

附件

- 一、《宿迁市宿豫区人民法院司法鉴定委托书》复印件；
- 二、《克先康居示范村安置协议》复印件；
- 三、区域位置示意图；
- 四、估价对象照片；
- 五、房地产估价机构营业执照及资质证书复印件；
- 六、注册房地产估价师资格证书复印件。