

房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：（苏）跃龙（2021）（徐房估）字第 0221 号

委托函号：（2021）苏 0324 法委鉴字第 88 号

估价项目名称：睢宁县人民法院审理刘书侠与陈美妃民间借贷纠纷一案涉及的位于睢宁县睢城镇永安路 7 号睢宁碧桂园 1 号楼 2-906 室房地产市场价格价值评估

估价委托人：睢宁县人民法院

房地产估价机构：江苏跃龙土地房地产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：孟 国（注册号：3220180088）
李东威（注册号：3220180095）

价值时点：2021 年 07 月 07 日

估价报告出具日期：2021 年 07 月 08 日

致估价委托人函

睢宁县人民法院：

我公司接受贵院的委托【委托函号：（2021）苏 0324 法委鉴字第 88 号】，对位于睢宁县睢城镇永安路 7 号睢宁碧桂园 1 号楼 2-906 房地产进行市场价值评估。

估价方法：比较法。

坐落：睢宁县睢城镇永安路 7 号睢宁碧桂园 1 号楼 2-906。

物业类型（用途）：住宅房地产。

价值时点：2021 年 07 月 07 日。

估价目的：为司法处置提供房地产市场价值参考依据而评估房地产市场价值。

根据贵院提供的有关资料，本公司注册房地产估价师依据国家标准 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》等有关法律法规和技术标准，在了解和分析估价对象实际情况的基础上，遵循相关的估价原则和必要的估价程序，选用比较法进行了评估，综合确定估价对象在价值时点的房地产市场价值：人民币 1121796 元，大写：人民币壹佰壹拾贰万壹仟柒佰玖拾陆元整，单价为 9165 元/m²。

以上内容摘自房地产估价报告，欲了解本估价项目的全面情况，请认真阅读房地产估价报告全文。

江苏跃龙土地房地产评估测绘有限公司

法定代表人：

二〇二一年七月八日

目 录

注册房地产估价师声明	3
估价的假设和限制条件	4
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	11
九、估价方法	12
十、估价结果	12
十一、注册房地产估价师	13
十二、实地查勘期	13
十三、估价作业期	13
十四、估价报告使用期限	13
附 件	14

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.我们与本报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，也与估价委托人及估价利害关系人无个人利益。

4.我们对本估价报告中的估价对象或者估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5.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。

6.参与本次估价项目的注册房地产估价师孟国、李东威已于2021年07月07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。

7.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。

8.没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

9.本报告不作土地、房产权属确认的依据。

10.本报告最终解释权为江苏跃龙土地房地产评估测绘有限公司所有。

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
孟国	3220180088		2021年07月08日
李东威	3220180095		2021年07月08日

估价的假设和限制条件

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市场价值，市场价值是指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，市场价值是估价中最基本、最重要、最常用的一种价值类型，其主要假设条件有五个：

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，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，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。

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

1.根据估价委托人提供的《不动产产权情况表》的记载，并结合注册房地产估价师实地查勘，估价对象实际用途为住宅用房，本次估价设定估价对象合法用途为住宅。

2.估价委托人提供的资料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。

3.本次评估因被申请方原因未能进入估价对象室内进行勘查，经估价委托人与被申请方沟通，由被申请方提供室内照片，被申请方对照片真实性负责，若有异议或照片与估价对象室内真实状况不一致，就需进入估价对象室内进行勘查，本报告亦作相应调整。

三、背离事实假设

1.在价值时点，本次估价不考虑估价对象已被查封、抵押、租赁及其他优先受偿款等因素的影响。

四、不相一致假设

估价委托人未提供估价对象《不动产权证书》，根据注册房地产估价师实际勘查为住宅，故本次估价设定估价对象的用途为住宅。

五、依据不足假设

估价委托人提供了《不动产产权情况表》复印件，但未提供其原件，因此本公司未能对复印件和原件进行核对，也未进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

六、估价报告使用限制

1.本估价报告按估价目的提供给估价委托人使用，不作他用，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.价值时点后,估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化,并对估价对象价值产生明显影响时不能直接使用本估价结论。

3.本次估价报告仅供估价委托人按约定的估价目的及行业协会、行业管理部门审查使用,未经房地产估价机构书面同意,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。

4.本报告自提交之日起一年内有效,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。超过估价报告应用有限期使用估价报告的,相关责任由使用者承担,在估价报告应用有效期内使用本估价报告的,相关责任由出具估价报告方房地产估价机构承担,但使用者不当使用的除外。

5.本估价报告结果包含土地使用权价值,以及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等的价值。

6.本估价报告需经注册房地产估价师签名并加盖房地产估价机构公章,并作为一个整体时有效,复印件无效。

7.本报告仅限于中华人民共和国境内使用,用除中文以外的其他文字制作本报告,须经受托房地产估价机构和制作本报告的注册房地产估价师认可。

房地产估价结果报告

(苏)跃龙(2021)(徐房估)字第 0221 号

一、估价委托人

名称：睢宁县人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：江苏跃龙土地房地产评估测绘有限公司

住所：南通市人民东路 699 号京扬数码城 D 幢 420、421、422 室

法定代表人：姜志华

备案等级：壹级

证书编号：苏建房估备(壹)南通 00008

联系人：孟 国

徐州分公司地址：徐州市解放北路锦绣茗都 9 层夹 8#

联系电话：0516-83838879

邮政编码：221000

三、估价目的

为司法处置提供房地产市场价格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

本次估价对象为位于睢宁县睢城镇永安路 7 号睢宁碧桂园 1 号楼 2-906 房地产，房屋建筑面积为 122.40 m²，及其分摊的土地使用权面积为 8.83 m²，以及与估价对象不可分割的满足其使用功能的水、电、气等配套设施以及装饰装修。

2. 估价对象权益状况

2.1 产权登记状况

根据估价委托人提供的《不动产产权情况表》复印件记载

表 1 不动产产权情况一览表

不动产权利状况	不动产权证书号	苏(2019)睢宁县不动产权第0025471号
	房屋所有权人	陈美妃
	共有情况	单独所有
	不动产坐落	睢宁县睢城镇永安路7号睢宁碧桂园1号楼2-906
	不动产单元号	320324 101005 GB00056 F00120142
	土地权利类型	国有建设用地使用权
	土地权利性质	出让
	土地用途	城镇住宅用地
	房屋用途	住宅
	房屋性质	市场化商品房
	房屋结构	钢混
	所在层/总层数	9层/25
	建筑面积(m ²)	122.40
	专有建筑面积(m ²)	93.89
	分摊建筑面积(m ²)	28.52
	土地使用期限	2084/6/20止
	竣工时间	2016/1/1
	权利其他状况	共用宗地面积: 76898.70 m ²

3. 估价对象实物状况

3.1 估价对象土地实物状况

(1) 座落: 睢城镇永安路7号睢宁碧桂园1号楼2-906;

(2) 宗地内基础设施完备程度: 宗地内达到通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气“六通”, 土地平整一平的开发水平;

(3) 地形: 估价对象所在宗地地形平坦;

(4) 地势: 估价对象所在宗地地势无起伏;

(5) 地基: 估价对象所在宗地地基较好, 承载力较大。

3.2 估价对象建筑物实物状况

(1) 房屋坐落: 睢宁县睢城镇永安路7号睢宁碧桂园1号楼2-906;

(2) 层数: 估价对象位于第9层;

(3) 建筑结构: 估价对象为钢混结构;

(4) 现状用途: 住宅;

(5) 设施设备: 估价对象具备供水、供电、排水通畅等设施设备能满足住宅需要;

(6) 装饰装修:

A: 公共部分: 楼梯间、过道地砖地面;

B: 估价对象内部: 估价对象客厅、餐厅地板地面, 墙面贴墙砖; 卧室地板地面, 吊顶;

(7) 维护、保养、使用情况: 估价对象目前为住宅用房, 估价对象的主体结构维修保养较优, 成色较高, 使用状况一般;

(8) 物业管理: 估价对象所在小区的物业管理水平一般。

4. 估价对象区位状况

4.1 位置状况

估价对象位于睢城镇永安路 7 号睢宁碧桂园 1 号楼 2-906 房地产, 估价对象位于第 9 层, 周边有多条公交线路, 区域位置较好。

4.2 交通状况

道路状况: 估价对象所在区域道路体系为网格状, 区域内有永安西路、淮河北路等交通主次干道, 路面保养维修较好, 估价对象所在区域内路网密度较高, 道路通达状况较好。

公交线路: 区域内有 1 路、3 路、5 路等多条公交线路, 交通便捷度一般。

4.3 生活服务设施

(1) 商业: 距百盛润家约 1500 米, 附近有超市、银行等各类小型商业网点;

(2) 超市: 附近有良友生活超市、欣悦源生活超市等;

(3) 银行: 附近有中国邮政储蓄银行、睢宁农商银行等;

(4) 学校: 附近有新城实验学校、江苏省睢宁第一实验中学等;

(5) 医院: 附近有睢宁县人民医院等医院。

4.4 环境质量

(1) 绿化环境: 估价对象所在区域绿化率一般;

(2) 自然景观: 估价对象所在区域属于城市城区地带, 现已大部分开发为商业、住宅, 原始地貌及自然环境已城市化, 自然环境一般;

(3) 景观环境: 区域内主要为城景、街景;

(4) 空气质量: 估价对象位于睢宁县城区内, 区域内有一定的噪音污染。

五、价值时点

根据估价委托人提供的司法鉴定委托书【委托函号：（2021）苏 0324 法委鉴字第 88 号】，本次以现场勘查之日 2021 年 07 月 07 日作为本次评估的价值时点。

六、价值类型

根据《房地产估价规范》和本次估价的具体要求，本估价报告中的估价结果是指估价对象在现状条件下，用途为住宅房地产，在价值时点 2021 年 07 月 07 日的房地产市场价格。

所谓市场价值是指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。

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》；
2. 《中华人民共和国土地管理法》；
3. 《中华人民共和国物权法》；
4. 《中华人民共和国资产评估法》；
5. 人民法院对外委托司法鉴定管理规定(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)；
6. 最高人民法院关于印发《人民法院司法鉴定工作暂行规定》的通知(法发[2001]23 号)；
7. 《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)。

(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. 睢宁县人民法院司法鉴定委托书【委托书号：(2021)苏 0324 法委鉴字第 88 号】；
2. 《不动产产权情况表》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；
5. 注册房地产估价师实地拍摄的有关估价对象现状的照片。

九、估价方法

一般而言，房地产估价方法通常有比较法、收益法、成本法、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；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。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、假设开发法进行估价情况下的房地产估价。

由于考虑到当前住宅房屋租赁市场中的实际成交的租金未能体现最高最佳利用原则，估价结果较难反映其客观市场价值，故不宜采用收益法。估价对象属于已建成房地产，故不宜采用假设开发法。估价对象的法定用途和实际用途均为住宅，考虑到该类似房地产的土地成本和开发商利润等较难预测，估价结果较难反映其客观市场价值，故不宜采用成本法。考虑到估价对象所在区域类似房地产的交易案例较多，较易在估价对象所在区域搜集到满足估价要求的类似交易案例，有关数据也能比较客观地反映其客观市场价值，故适宜选用比较法。

所谓比较法，是指选取一定数量的可比实例，将他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。

具体步骤：

(1) 搜集交易实例 → (2) 选取可比实例 → (3) 建立比较基础 → (4) 进行交易情况修正 → (5) 进行市场状况调整 → (6) 进行房地产状况调整（区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整）→ (7) 计算比较价值。

比较法计算公式为：

估价对象比较价值=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

十、估价结果

根据贵院提供的有关资料，本公司注册房地产估价师依据国家标准 GB/T 50291-1999《房地产估价规范》、GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》及国家相关法律、法规和政策规定，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、测算，确定估价对象在满足全部假设及限制条件下于价值时点 2021 年 07 月 07 日房地产市场价值为：人民币 1121796 元，大写：人民币壹佰壹拾贰万壹仟柒佰玖拾陆元整，单价为 9165 元/m²。

十一、注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
孟 国	3220180088		2021年07月08日
李东威	3220180095		2021年07月08日

十二、实地查勘期

2021 年 07 月 07 日

十三、估价作业期

从 2021 年 07 月 07 日起至 2021 年 07 月 08 日止。

十四、估价报告使用期限

一年（从 2021 年 07 月 08 日起至 2022 年 07 月 07 日止）。

附 件

- 1.司法鉴定委托书复印件
- 2.估价对象区域位置图
- 3.估价对象实景照片
- 4.《不动产产权情况表》复印件
- 5.房地产估价机构营业执照复印件
- 6.房地产估价机构备案证书复印件
- 7.注册房地产估价师估价资格证书复印件