



房地产估价报告

估价项目名称：“申请执行人：中国工商银行股份有限公司金湖支行；被执行人：万仁龙金融借款合同纠纷一案”所涉及的位于金湖县兰亭熙园15幢301室住宅房地产市场价格评估

估价委托人：金湖县人民法院

房地产估价机构：淮安奥菲尔房地产土地价格评估有限公司

注册房地产估价师：卜 雨 注册号：3220180082

马上植 注册号：3220110180

估价报告出具日期：2022年05月10日

估价报告编号：奥菲尔房评字（2022）（法）第0009号

司法鉴定委托书号：（2022）苏0831法司鉴委字第58号



致估价委托人函

淮安市金湖县人民法院：

受贵方委托【司法鉴定委托书号：（2022）苏 0831 法司鉴委字第 58 号】，本公司对位于金湖县兰亭熙园 15 幢 301 室住宅房地产市场价值进行评估。

估价方法：比较法

坐落：金湖县兰亭熙园 15 幢 301 室

物业类型（用途）：住宅

价值时点：2022 年 04 月 28 日

估价目的：为估价委托人核定涉案房地产价值，处置涉案资产提供客观、公正的市场价值参考依据。

估价对象：估价对象为位于金湖县兰亭熙园 15 幢 301 室住宅房地产，建筑面积为 132.34m²，混合结构，总层数为 6 层，1 层为车库，所在层数为 4 层，规划用途为住宅。

见下表：

不动产权证号	坐落	面积 (m ²)	结构	权利性质	用途
J201213260	金湖县兰亭熙园 15 幢 301 室	132.34	混合	房屋所有权	住宅
金国用 (2013) 第 3713 号	金湖县兰亭熙园 15 幢 301 室	31.94	-	国有出让建 设用地使用 权	住宅 用地

本次估价范围包括估价对象房屋建筑物的价值及其应分摊的国有土地使用权价值，也包含了室内固定装修、以及与估价对象房地产不可分割的满足其使用功能的水、电等配套的辅助设施，不包含可移动的动产及债权债务。

价值类型：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。

估价结果: 根据委托方提供的有关资料,本公司注册房地产估价师依据国家标准《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)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,遵循相关的估价原则和必要的估价程序,选用比较法作为评估的基本方法,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:

估价对象在满足全部假设及限制条件下于价值时点(2022年04月28日)的房地产总价值为人民币**87.41**万元,大写人民币捌拾柒万肆仟壹佰元整。

房地产市场价值评估结果表

项 目	建筑面积(m ²)	总价(万元)
金湖县兰亭熙园 15 幢 301 室住宅房地产	132.34	79.46
室内装饰装修部分	--	7.95
合计	132.34	87.41

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文,特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读,以免使用不当,造成损失!

淮安奥菲尔房地产土地价格评估有限公司

二〇二二年五月十日



目 录

注册房地产估价师声明	4
估价假设和限制条件	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	9
六、价值类型	9
七、估价原则	10
八、估价依据	10
九、估价方法	12
十、估价结果	13
十一、注册房地产估价师	13
十二、实地查勘期	14
十三、估价作业日期	14
十四、估价报告有效期及有关说明	14
附 件	15
1、金湖县人民法院司法鉴定委托书	15
2、《不动产登记簿信息查询结果》复印件	15
3、估价对象照片	15
4、估价对象区域位置图	15
5、估价机构营业执照和资质证书复印件	15
6、房地产估价师注册证书复印件	15



注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

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

2、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。

3、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。

4、注册房地产估价师卜雨、马上植已对本估价报告中的估价对象进行实地查勘，并对查勘的客观性、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，依据委托方提供的资料和常规做法进行评估。

5、注册房地产估价师是按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）的规定进行估价工作，撰写估价报告。

6、本报告不作为土地、房产权属确认的依据。

姓名	注册号	签名	签章日期
卜雨	3220180082		2022年05月10日
马上植	3220110180		2022年05月10日



估价假设和限制条件

一、估价假设条件

1、一般假设

(1) 估价人员对估价所依据的估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予核实情况下，假设估价委托人提供的估价对象有关证件资料是合法、真实、准确和完整有效的。

(2) 估价人员对估价对象安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，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，假设估价对象不存在基础、结构等难以直观体现的内在安全质量问题 and 环境污染情况。

(3) 估价人员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《不动产登记簿信息查询结果》复印件记载建筑面积大体相当。

(4) 对房地产市场的假设。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) 估价对象为整个楼栋中的一部分，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。

2、未定事项假设

(1) 估价对象《不动产登记簿信息查询结果》复印件未记载估价对象房屋的建成年份，经实地查勘，房屋建筑年份为 2011 年 12 月，本次估价房屋建筑年份以实际调查为准。

3、背离事实假设



本估价结果未考虑估价对象房地产可能存在的产权、债务纠纷和他项权利对估价结果的影响，本次评估设定为完全权利下的价值。

4、不相一致假设

无不相一致假设。

5、依据不足假设

注册房地产估价师对估价对象实地查勘时，未进行建筑物基础、房屋结构的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

二、估价限制条件

1、本估价报告的使用期限为一年，自 2022 年 05 月 10 日起生效。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。

2、估价结果包括估价对象房屋建筑物的价值及其应分摊的国有土地使用权价值，也包含了室内固定装修，以及与估价对象房地产不可分割的满足其使用功能的水、电等配套的辅助设施，不包括可移动部分的价值。

3、本报告估价结果是根据本次估价目的，于价值时点对估价对象在完好状态下做出的，仅为申请执行人：中国工商银行股份有限公司金湖支行；被执行人：万仁龙金融借款合同纠纷一案，需要对位于金湖县兰亭熙园 15 幢 301 室住宅房地产进行评估，如改变估价目的或用于其他用途，须另行评估。

4、本估价报告的使用必须以估价对象的合法使用、合法处分为前提，任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的相关法律法规。

5、估价报告须经估价机构加盖公章并由估价师签字后方为有效，提供给估价委托人的估价结果报告为一整体，不可分割使用，因使用不当造成的损失，估价方不承担责任。

6、未经我公司授权或许可，估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，估价报告的相关资料亦不得在任何公开发表的文件、通告或声明中引用。本报告的最终解释权归本公司所有。



房地产估价结果报告

奥菲尔房评字（2022）（法）第0009号

一、估价委托人

名称：淮南市金湖县人民法院

督办人：柏忠山

联系电话：0517-83589562

二、房地产估价机构

机构名称：淮安奥菲尔房地产土地价格评估有限公司

法定代表人：马上植

单位地址：淮南市深圳路11号东方大厦B座2002室

资格等级：贰级

证书编号：苏建房估备（贰）淮安00012

联系电话：0517-83944530

邮政编码：223000

三、估价目的

为估价委托人核定涉案房地产价值，处置涉案资产提供客观、公正的市场价值参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象所处区位状况

估价对象为位于金湖县兰亭熙园15幢301室住宅房地产，距金湖苏宁易购广场商业中心交通距离约450m，区位条件较好；区域道路类型以混合型为主，道路等级为主次干道并重，有金湖3路、金湖5路、金湖8路等公交线路经过，交通条件较优；区域市政基础设施完善度、公共服务设施状况较优，估价对象所在区域有中国工商银行、常熟农商行、农村信用社等金融机构、金湖县中医院、虹桥平价农贸市场、育才小学、城南实验小学、金湖县实验



小学以及金荷花幼儿园、金湖实验幼儿园、滨河公园；华润苏果购物广场等生活服务配套设施。所在区域建有兰亭熙园、金都花苑、金湖中央公园、金波共苑、上海花园、锦绣华城等住宅小区，所处小区人口密度较大，绿化一般；小区建筑式样一般，成新度一般，绿化率一般，区域内基本无空气、噪声、水、辐射固体废弃物等污染，环境质量较优。

（二）估价对象实物状况

1、土地实物状况描述与分析

估价对象土地为一宗位于金湖县兰亭熙园15幢301室所分摊的国有出让建设用地使用权；土地用途为住宅用地，土地使用期限至2080年3月19日止；所处地块四至：东临红光路，西临正阳路，南临东关村，北临滨河路；宗地内外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气及宗地内场地平整“六通一平”的开发水平；估价对象所在区域内地形较平坦，坡度较小，地势较高，地基无沉降现象，地基有足够的承载力；估价对象所在区域内地质水文条件能满足生产生活的要求。

2、建筑物实物状况描述与分析

估价对象金湖县兰亭熙园15幢301室的住宅房地产，所处建筑物为1幢六层混合结构楼房，其中一层为车库，建于2011年12月。估价对象位于所处建筑物的第四层，建筑面积为132.34 m²，层高2.8米，户型为三室一厅一卫，入户防盗门、室内木门、塑钢窗、塑钢窗封阳台；地砖地面，内墙乳胶漆粉刷，石膏板吊顶；厨房卫生间均为地砖地面、瓷砖贴面到顶，铝塑板吊顶，厨房配有整体厨柜，卫生间卫生洁具齐全，整体普通装修。估价对象室内水、电等配套设施齐全，建筑功能齐全，布局合理。目前估价对象维护保养状况较好，使用状况正常，成新度较高。

（三）估价对象基本状况

1、估价对象登记状况

1.1 房地产登记状况

估价对象房地产登记状况表



不动产权证号	坐落	建筑面积 (m ²)	权利性质	用途
J201213260	金湖县兰亭熙园 15 幢 301 室	132.34	房屋所有权	住宅

1.2 土地登记状况

估价对象土地登记状况表

不动产权证号	坐落	土地使用权 分摊面积 (m ²)	权利 类型	权利性质	用途	土地使用 期限
金国用 (2013) 第 3713 号	金湖县兰亭熙 园 15 幢 301 室	31.94	出让	国有建设用 地使用权	住宅 用地	2080-3-1 9 止

2、估价对象权益状况

2.1 他项权利设立情况：根据本次评估的估价目的，本次评估对此未予考虑。

2.2 出租或占用情况：根据本次评估的估价目的，本次评估对此未予考虑。

2.3 其他特殊情况：估价对象无其它限制其使用的特殊情况。

3、估价对象范围

根据估价委托人提供的合法产权资料并结合估价委托人的要求，本次估价的估价对象范围包含房产（含装修）、土地以及与房地产不可分割的满足其使用功能的供水、供电、排水等相关配套设施。

五、价值时点

根据估价委托人要求及勘察现场时间，综合确定本次评估的价值时点为 2022 年 04 月 28 日。

六、价值类型

价值名称：根据房地产评估技术规程和项目的具体要求，本次估价采用的是公开市场价值标准，评估结果中的房地产价格是指委估对象于价值时点现状条件下的公允市场价值。

价值内涵：本报告估价结果界定为估价对象土地使用权与建筑物所有权于价值时点满足估价的全部假设及限制条件下的整体市场价值。其中：



土地使用权内涵：本报告估价结果所涉估价对象土地，取得方式为出让，土地用途为住宅用地，开发程度为宗地红线内外“六通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气）及宗地红线内场地平整。

建筑物所有权内涵：本报告估价结果所涉估价对象建筑物，用途为住宅，建筑结构、设施设备、新旧程度等状况均为现状条件，包含附着在房地产上的水、电等附属设施，不含可移动的动产及债权债务。

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、独立、客观、公正原则

要求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。

2、合法原则

房地产估价应当以估价对象在合法使用，合法交易，合法处置等为前提下进行估价。

3、价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4、替代原则

要考虑同一市场下相同物品具有相同市场价值的经济原理，在同等条件下对估价对象的结果不得明显偏离类似房地产的正常价格。

5、最高最佳利用原则

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，包括最佳用途、规模、档次等。

八、估价依据

1.法律、法规和政策文件



- 1.1 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
 - 1.2 《中华人民共和国土地管理法》；
 - 1.3 《中华人民共和国民法典》；
 - 1.4 《中华人民共和国资产评估法》；
 - 1.5 《江苏省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》；
 - 1.6 《司法鉴定程序通则》；
 - 1.7 《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》；
 - 1.8 《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》；
2. 技术规程
 - 2.1 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015 《房地产估价规范》
 - 2.2 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》
 - 2.3 中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布的国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）
 - 2.4 中华人民共和国国家标准《房产测量规范》（GB/T 17986-2000）
 3. 其它
 - 3.1 估价委托人提供的有关资料
 - 3.1.1 《不动产登记簿信息查询结果》复印件
 - 3.1.2 《司法鉴定委托书》（2022）苏 0831 法司鉴委字第 58 号
 - 3.1.3 估价委托人提供的其他有关资料
 - 3.2 受托估价方掌握的有关资料
 - 3.2.1 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
 - 3.2.2 估价对象所在地统计资料
 - 3.2.3 估价对象所在地城市规划资料



3.2.4 估价对象所在地城市基础设施基本情况资料

3.3 估价人员实际查勘、调查所获取的资料

3.3.1 估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象权属、基础设施、宗地条件方面的资料

3.3.2 估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料

3.3.3 估价人员实地拍摄的有关估价对象土地利用、建筑物状况、周边环境的照片

3.3.4 估价人员实地踏勘和调查收集的估价对象所在地房地产销售、租赁等方面的房地产市场状况资料

3.3.5 估价人员实地踏勘和调查收集的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

九、估价方法

（一）估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），房地产估价方法主要有比较法、收益法、假设开发法、成本法等几种评估方法的适用性，恰当选择一种或多种房地产评估方法。

本公司注册房地产估价师根据估价对象的具体情况，在对其进行实地查勘（包括对估价对象地理位置、周围环境及估价对象的建筑、结构及配套设施等）和类似物业调查后，拍摄有关照片，按照评估程序，认真分析了影响估价对象价值的相关因素。估价对象为住宅房地产，所在区域住宅房地产市场交易活跃，存在大量二手房交易现象，在同一供需商圈内，近期有较多例与估价对象类似的房地产交易，因此本次选用比较法评估估价对象的房地产价值。

（二）所选估价方法的含义

所谓比较法，是指搜集类似房地产交易实例，将估价对象与在价值时点的近期类似房地产交易实例进行比较，通过比较估价对象和交易案例的各种价格影响因素，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正，以此估算估价对象的



客观合理价格或价值的方法。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

根据估价目的，本公司注册房地产估价师依据《中华人民共和国城市房地产管理法》、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 及国家相关法律、法规和政策规定，遵循独立、客观、公正、合法、替代、价值时点、最高最佳利用原则，按照必要的估价程序，运用了比较法对估价对象进行了分析、测算和判断，确定：

估价对象在满足全部假设及限制条件下于价值时点 2022 年 04 月 28 日的房地产总价值为人民币 **87.41** 万元，大写人民币捌拾柒万肆仟壹佰元整。

房地产市场价值评估结果表

项 目	建筑面积(m ²)	总价(万元)
金湖县兰亭熙园 15 幢 301 室住宅房地产	132.34	79.46
室内装饰装修部分	--	7.95
合计	132.34	87.41

十一、注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	日 期
卜 雨	3220180082		2022 年 05 月 10 日
马上植	3220110180		2022 年 05 月 10 日



十二、实地查勘期

2022 年 04 月 28 日

十三、估价作业日期

2022 年 04 月 28 日至 2022 年 05 月 10 日。

十四、估价报告有效期及有关说明

1.本报告有效期为壹年，自估价报告出具之日起计算，超出期限使用或在报告有效期内房地产市场价格行情发生较大变化的，应进行调整或重新估价；

2.本报告一式陆份，委托方伍份，受托方壹份，复印无效。



附 件

- 1、金湖县人民法院司法鉴定委托书
- 2、《不动产登记簿信息查询结果》复印件
- 3、估价对象照片
- 4、估价对象区域位置图
- 5、估价机构营业执照和资质证书复印件
- 6、房地产估价师注册证书复印件