

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：苏德正房估司字[2022]第 0033 号

估价项目名称：连云港市赣榆区青口镇 2 号小区 13#楼西单元 101 室
住宅房地产市场价格评估

估价委托人：连云港市连云区人民法院

房地产估价机构：江苏德正土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：王德良（注册号：3220020216）

周 武（注册号：3220130032）

估价报告出具日期：2022 年 8 月 9 日

致估价委托人函

连云港市连云区人民法院:

受贵院委托,本公司根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)的规定,遵循独立、客观、公正、合法的原则,于2022年8月2日对位于连云港市赣榆区青口镇2号小区13#楼西单元101室住宅进行了实地查勘,查阅了有关文件和资料,在此基础上,收集了有关市场调查资料,经过认真分析和筛选,采用比较法进行了评估。

估价目的: 为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象: 估价对象为住宅房地产,坐落于连云港市赣榆区青口镇2号小区13#楼西单元101室住宅,根据委托方提供的《连云港市赣榆区不动产登记信息证明》,估价对象权证号为苏(2018)赣榆区不动产权第0006295号,不动产单元号为320707100013GB03720F00020002,房屋建筑面积为82m²,房屋用途为住宅,房屋性质为市场化商品房,房屋总层数为4层,所在层数为1层,使用权人为尹钰翔,单独所有。本次估价范围包括估价对象房屋建筑物的价值及应分摊的土地使用权价值,也包含了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、配套自建房及装饰装修。

价值时点: 2022年8月2日。

价值类型: 房地产市场价格,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: 根据估价目的,本公司注册房地产估价师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和限制条件下于价值时点2022年8月2日的房地产市场价值为77.90万元(含自建房价值),建筑面积单价为9500元/m²,大写人民币:柒拾柒万玖仟元整。

房地产估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果	估价方法	比较法
	连云港市赣榆区青口镇2号小区13#楼西单元101	总价(万元)
	单价(元/m ²)	9500
评估价值合计	总额(万元)	77.90
	单价(元/m ²)	9500

注：1、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！

2、由于此次估价对象涉及司法诉讼，未来可能发生的司法裁决将决定估价对象的处置方式，一旦裁决生效后可能发生强制处分、快速变现以及由此带来的购买者预期降价心理等因素，均会对估价对象公开市场价值的实现产生不利影响，本报告结果未考虑上述因素。但与本次估价有关的各方在处置该房地产时需全面考虑，以决定拍卖底价或快速变现价值。

江苏德正土地房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年八月九日

目 录

估价师声明	1
估价的假设和限制条件.....	2
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	8
六、价值类型	8
七、估价原则	9
八、估价依据	10
九、估价方法	10
十、估价结果	12
十一、注册房地产估价师.....	12
十二、实地查勘期	13
十三、估价作业期	13
附 件	14

- 1、司法鉴定委托书复印件
- 2、估价对象权属证明复印件
- 3、估价对象内外观照片
- 4、估价对象区域位置图
- 5、估价方营业执照复印件
- 6、估价方资质证书复印件
- 7、估价师资格证书复印件

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、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。

估价的假设和限制条件

一、估价假设条件

1、一般假设

(1) 房地产估价师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) 房地产估价师对估价对象安全、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) 经房地产估价师现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与委托方提供的《连云港市赣榆区不动产登记信息证明》复印件记载建筑面积大体相当。本次评估建筑面积以《连云港市赣榆区不动产登记信息证明》复印件记载建筑面积为假设前提。如与实际不同，本次估价结果需作相应调整。

(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) 本报告未考虑本次诉讼涉及的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响。

2、未定事项假设

对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率、房屋建成年份等事项所做的合理的、最可能的假定。

(1) 本估价报告评估价值以估价对象不改变用途且能保持目前的使用环境和

条件为前提。

(2) 国家宏观经济政策稳定，估价对象能够保持目前的使用环境和条件，不考虑偶发自然灾害或其他不可抗力对估价对象价格的影响。

3、背离事实假设

因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

至价值时点 2022 年 8 月 2 日，估价对象已设定抵押权，已被查封，根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及原有的担保物权和其他优先受偿权。故本次估价结果的影响因素不包括拍卖房地产被查封及原有的担保物权和其他优先受偿为假设前提。

4、不相一致假设

估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等资料的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

估价对象证载地址为赣榆区青口镇 2 号小区 13#楼西单元 101 室，房地产估价师现场查勘的房屋楼栋号标明为 6 号楼，估价对象名称地址证载与实际不一致。经委托方现场确认，二者为同一栋楼，故本次评估以证载楼号与实际楼号为同一栋楼为假设前提。

5、依据不足假设

应说明在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明及对相应的估价对象状况的合理假定。

估价对象《连云港市赣榆区不动产登记信息证明》记载房屋用途为住宅，未记载土地用途，本次估价以房屋用途住宅为假设前提，如与实际不符，估价结果相应调整。

二、估价限制条件

1、本估价报告的使用期限为一年，自二〇二二年八月九日起生效。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应分摊的土地使用权价值，也包含了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、配套自建房及装饰装修。

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保持现有状态下做出的，仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，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。

三、其他需要说明的事项

1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2、本估价报告估价结果是公开市场前提下求取的房地产市场价值，根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。本报告估价结果是估价对象在完全产权下的市场价值，未考虑估价对象租赁等权利限制的影响。

3、本报告未考虑未来处置风险、诉讼风险及诉讼费用的负担，未考虑快速变现因素对公开市场价值的影响。

估价结果报告

一、估价委托人

连云港市连云区人民法院

二、房地产估价机构

单位名称：江苏德正土地房地产评估有限公司

单位地址：徐州市鼓楼区复兴北路 27 号和信广场二期商办综合楼 1-3-1926

统一社会信用代码：91320311762812136U

证书编号：苏建房估备（壹）徐州 00009

资质级别：壹级

法人代表：王德良

联系电话：0516-85693568

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象范围

根据委托方提供的《司法鉴定委托书》（2022）苏 0703 执恢 203 号，估价对象为位于连云港市赣榆区青口镇 2 号小区 13#楼西单元 101 室住宅房地产，包含房屋建筑面积 82 m²及应分摊的土地使用权面积，以及附着在估价对象房地产不可分割的满足其使用功能的水、电等配套设施、配套自建房及装饰装修。

（二）估价对象实物状况

1、土地实物状况描述

（1）名称：连云港市赣榆区青口镇 2 号小区 13#楼西单元 101 室住宅房地产；

(2) 四至：估价对象所在的地块东临园西北路，南临文化路，西临道路，北临红旗路；

(3) 地类（用途）：未提供；

(4) 形状：较规则；

(5) 地势：估价对象所在地块地势较平坦；

(6) 开发程度：至价值时点，估价对象地块宗地红线外“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气），宗地红线内土地平整。

2、建筑物实物状况分析

(1) 名称及坐落：连云港市赣榆区青口镇2号小区13#楼西单元101室住宅；

(2) 规模：估价对象证载建筑面积为82平方米，一层院内自建一处建筑面积约25.9平方米砖混房屋；

(3) 房屋用途：住宅；

(4) 建筑结构及层数：混合结构，总层数为4层，所在层数为1层；

(5) 设备设施：基本配套较完善；

(6) 装饰装修：估价对象外墙水泥砂浆，室内客厅地砖地面、卧室复合地板地面，内墙乳胶漆，自建厨房内地砖，吊顶；

(7) 层高：3米；

(8) 空间布局：卧室朝阳，布局较合理；

(9) 使用及维护状况：维护状况较优；

(10) 完损状态及现状：结构构件完好，牢固，齐全完整，管道畅通，现状良好，使用正常，属基本完好房，约七五成新。

(三) 估价对象权益状况

根据委托方提供的《连云港市赣榆区不动产登记信息证明》，估价对象权证号为苏（2018）赣榆区不动产权第0006295号，不动产单元号为320707100013GB03720F00020002，房屋建筑面积为82 m²，房屋用途为住宅，房屋性质为市场化商品房，房屋总层数为4层，所在层数为1层，使用权人为尹钰

翔，单独所有。

至价值时点 2022 年 8 月 2 日，估价对象已设定抵押权，他项权利人为连云港市连云区融鼎农村小额贷款有限公司，债权数额为 40 万元，债务履行期限为 2018-06-13 起 2019-06-12 止，同时已被连云港市连云区人民法院查封。

（四）估价对象区位状况

1、位置状况描述

- （1）坐落：连云港市赣榆区青口镇 2 号小区 13#楼西单元 101 室住宅；
- （2）方位：东临园西北路，南临文化路，西临道路，北临红旗路；
- （3）距离：距离连云港市赣榆吾悦广场约 1.5 公里；
- （4）临街（路）状况：临文化路；
- （5）朝向：南；
- （6）楼层：位于第 1 层。

2、区域繁华程度

- （1）估价对象所在区域位于文化路北侧，区域位置较优；
- （2）区域内商服网点分布状况：商业集聚程度较优；
- （3）区域内商业类型：以中小型商业及服务业为主。
- （4）区域内商服网点经营类别与骨干网点：经营类别较多，以购物超市、餐饮等为主。
- （5）区域内商服网点性质与经营规模状况：中小型商业网点为主。
- （6）区域内客流类型为本地顾客为主顾客消费水平以中档消费为主。

3、交通状况描述

（1）道路状况：估价对象所在小区东临园西北路，南临文化路，西临道路，北临红旗路。主要有文化路构成对外交通网；

（2）出入可用的交通工具：小区附近有赣榆 2、3、5、9、18 等多路公交车通过，交通便捷程度较优；

（3）交通管制情况：无交通管制；

(4) 停车方便程度：停车方便程度一般。

4、环境状况描述

(1) 自然环境：估价对象周边自然环境一般；

(2) 人文环境：估价对象周边人文环境一般；

(3) 景观：估价对象周边景观一般。

5、外部配套设施状况描述

(1) 基础设施：估价对象地块宗地红线外“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气），宗地红线内土地平整，基础设施较完善；

(2) 公共服务设施：估价对象附近有连云港市赣榆区中医院、赣榆区实验小学、赣榆区实验中学、江苏赣榆农村商业银行、中国建设银行等，生活配套设施和公共配套设施比较齐全。

6、区域城市规划

估价对象区域内用地规划主要为住宅。

7、区位状况分析

估价对象为位于连云港市赣榆区青口镇 2 号小区 13#楼西单元 101 室住宅，周边生活配套设施和公共配套设施较齐全，商业繁华度较优，所在区域居住氛围较优，与区域规划发展相协调，估价对象所在区域区位优势较优。

五、价值时点

2022 年 8 月 2 日（根据本项目的估价目的，确定本次评估的价值时点为现场查勘日）。

六、价值类型

1、本次估价结果为房地产市场价格,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。

2、估价结果界定为：估价对象土地使用权与房屋所有权于价值时点、权利状态完整，且满足估价的全部假设与限制条件下的市场价值，也包含了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、配套自建房及装饰装修。

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，估价机构和房地产估价师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。

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委托方的商业秘密。

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》（根据 2020 年 4 月 9 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）本决定自 2020 年 1 月 1 日起施行）

1.2 《中华人民共和国土地管理法》（根据 2020 年 4 月 9 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）本决定自 2020 年 1 月 1 日起施行）

1.3 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日，十三届全国人大三次会议审议通过，2021 年 1 月 1 日施行）

1.4 《中华人民共和国城乡规划法》

1.5 《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第 132 号）自 2016 年 5 月 1 日起施行

1.6 《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]第 15 号）

1.7 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知法办〔2018〕273 号

1.8 《中华人民共和国资产评估法》《中华人民共和国资产评估法》已由中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行

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《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 关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知
（中房学〔2021〕37号）

3.2 估价委托人、所有权人提供的有关资料

3.2.1 《司法鉴定委托书》

3.2.2 《连云港市赣榆区不动产登记信息证明》复印件等

3.2.3 估价委托人、所有权人提供的其他有关资料

3.3 受托估价方掌握的有关资料

3.3.1 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

3.3.2 估价对象所在地统计资料

3.3.3 估价对象所在地城市规划资料

3.3.4 估价对象所在地城市基础设施基本情况资料

3.4 房地产估价师实际查勘、调查所获取的资料

3.4.1 房地产估价师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

3.4.2 房地产估价师实地踏勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料

3.4.3 房地产估价师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

3.4.4 房地产估价师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

3.4.5 房地产估价师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

1、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。估价对象所在区域类似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，因此本次估价采用比较法。

2、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和限制条件下于价值时点 2022 年 8 月 2 日的房地产市场价值为 77.90 万元（含自建房价值），建筑面积单价为 9500 元/m²，大写人民币：柒拾柒万玖仟元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王德良	3220020216		2022年8月9日
周武	3220130032		2022年8月9日

十二、实地查勘期

2022年8月2日

十三、估价作业期

2022年8月2日至2022年8月9日

附 件

- 1、司法鉴定委托书复印件
- 2、估价对象权属证明复印件
- 3、估价对象内外观照片
- 4、估价对象区域位置图
- 5、估价方营业执照复印件
- 6、估价方资质证书复印件
- 7、估价师资格证书复印件