

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：(2022)苏 0481 法司鉴委字第 272 号涉案的位于

嘉丰新城三区 26 幢 1-102 室房地产市场价格价值评估

委托估价人：溧阳市人民法院

房地产估价机构：江苏象仁土地房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：陈海夫（注册号：3220140171）

韩 松（注册号：6120050037）

估价报告出具日期：2022 年 6 月 27 日

估价报告编号：苏象仁（常）房地估字 2022-0027 号

致估价委托人函

溧阳市人民法院：

我公司接受贵院委托【(2022)苏0481法司鉴委字第272号】，对嘉丰新城三区26幢1-102室（建筑面积为143.3m²及所占用的国有土地使用权面积）房地产市场价格价值进行评估，估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。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，在了解和分析估价对象实际情况的基础上，本着公正、公平、公开、科学的原则，遵循必要的估价程序，结合估价人员的经验和对影响房地产价值因素的分析，采用比较法测算，确定估价对象房地产于价值时点2022年6月16日的市场总价值为194.27万元（精确至百元），大写人民币壹佰玖拾肆万贰仟柒佰元整，其中室内不可分割的装饰装修价值为6.06万元。

表1 估价对象评估结果一览表

房屋所有权证号	所在层数/ 总层数	建筑面积(m ²)	用途	单价(元/ m ²)	总价(万元)
溧房权证溧阳字第 107037号	1/11	143.3	住宅	13557	194.27
其中室内不可分割的装饰装修价值为6.06万元					

特别提示：

- 1、上述单价由总价除以面积计算得出，小数点后四舍五入，以总价为准。
- 2、估价对象交易税费负担方式，本次评估按法律法规规定转让人和买受人各自负担方式进行考虑，未考虑特殊负担方式对估价对象市场价值的影响。
- 3、根据2020年3月12日发布的《江苏省高级人民法院关于正确理解和适用参与分配制度的指导意见》规定，评估费、审计费、鉴定费、公告费、保管费、悬赏费、拍卖辅助费等应由被执行人承担的必要费用以及相关债权人为处置待分配财产垫付的必要费用，在执行财产中扣除，本次评估结果未扣除上述处置费用。
- 4、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

5、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象成交价格的保证。

6、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应的调整后才可使用。

7、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

8、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议，当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

江苏象仁土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年六月二十七日

目 录

致估价委托人函	1
估价师声明	4
估价的假设和限制条件	6
房地产估价结果报告	9
一、估价委托人	9
二、房地产估价机构	9
三、估价目的	9
四、估价对象	9
五、价值时点	11
六、价值类型	11
七、估价原则	11
八、估价依据	12
九、估价方法	13
十、估价结果	14
十一、注册房地产估价师	15
十二、实地查勘期	16
十三、估价作业期	16
附 件	17
附件一、估价对象位置图	17
附件二、估价对象现状照片	17
附件三、《溧阳市人民法院司法鉴定委托书》	17
附件四、估价对象权属证明复印件	17
附件五、房地产估价机构营业执照	17
附件六、和估价资质证书复印件	17
附件七、房地产估价师估价注册证书复印件	17

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、意见和结论为我们自己客观、公正的专业分析、意见和结论，但受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. 我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的规定进行估价，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 参与本次估价项目的注册房地产估价师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现场勘察仅限于其外观和使用状况。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。
6. 本估价报告依据估价委托人提供的产权资料房屋所有权证、土地使用权证复印件，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，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
7. 本次估价结果不包括家用电器等可移动资产的价值。
8. 没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。
9. 本公司在本次评估目的下，根据国家、地方现行政策规定，按房地产评估程序和公认的评估方法确定了市场价值。我方承诺在按贵方所提供的基础资料条件下，对本报告中选用的估价方法及其应用在其有效期内的合理性负责。
10. 本报告评估结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向估价委托

人及报告审查部门以外的单位及个人提供,凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果,估价机构和估价人员不承担相应的责任

11、本估价报告需经估价人员签名盖章并加盖估价机构公章,在估价报告使用的有效期内,作为一个整体时有效,复印件无效。

 WPS PDF 编辑试用

估价的假设和限制条件

本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、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）估价的假设条件

1、一般假设

1.1 估价委托人向房地产估价机构提供的房地产估价所必需的情况都是真实和完整的。本报告中所依据的有关资料以估价委托人提供的房屋所有权证、土地使用权证复印件上登记的资料为准，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，未向政府有关部门核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设有关资料是合法、真实、准确和完整的。

1.2 我们对估价对象的现场勘察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。假设不存在建筑物隐蔽性质量问题和地基质量问题。

1.3 估价师对房屋安全、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，本次估价假定建筑物质量合格，无房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素。

1.4 本报告对估价对象于价值时点 2022 年 6 月 16 日的市场价值分析，基于以下假设：

- （1）具有一个公开的、比较活跃、发达的房地产市场；
- （2）估价对象能够自由地在市场上租售；
- （3）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。
- （4）买卖双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较为充裕的时间进行交易，交易双方具有相应房地

产交易的相关专业知识，并对市场行情充分了解，交易条件公开并不具有排它性。

1.5 不考虑特殊性质买家的附加叫价。

1.6 在价值时点，估价对象已设定抵押权，此次估价假设其为未设定抵押权，未考虑抵押等他项权利对房地产价值的影响。

1.7 本次估价结果是反映估价对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行公开市场价值，未考虑国家宏观经济政策发生变化、城市总体规划发生重大调整以及遇有自然力和其它不可抗力对评估价值的影响。不考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有不可抗力对房地产价值的影响。

1.8 本报告估价对象的公共配套设施、水、电及内部交通与整体物业为不可分割的整体，因此本次估价是以估价对象可享有合理的公共配套设施、水、电及内部交通的使用权益为前提；评估结果包含与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电、气及等相关配套辅助设施、室内固定装璜的市场价值。

1.9 本次估价根据估价对象在价值时点的现状进行评估，上述条件发生变化时，估价结果应作相应调整。

上述条件发生变化时，估价结果应作相应调整。

2. 无未定事项假设。

3. 无背离事实假设。

4. 无不相一致假设。

5. 依据不足假设。本次评估未考虑估价对象可能存在的拖欠物业费、水电费等对其价值的影响。

（二）估价的限制条件

1、本房地产估价报告仅限于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不对其它用途负责。

2、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

3、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象成交价格的保证。

4、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应的调整后才会使用。

5、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

6、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议，当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

7、本评估结果的有效性受到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；

8、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年，即自 2022 年 6 月 27 日至 2023 年 6 月 26 日止，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估价委托机构重新估价。超出上述期限，除另行声明或另有政策规定外，评估结果失效。

9、本评估报告的报告解释权为江苏象仁土地房地产资产评估有限公司所有。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，亦不得以其他方式公开发表。

房地产估价结果报告

苏象仁（常）房地估字 2022-0027 号

一、估价委托人

委托估价方：溧阳市人民法院

二、房地产估价机构

名称：江苏象仁土地房地产资产评估有限公司

类型：有限责任公司

住所：南京市秦淮区太平南路 389 号 801 室

统一社会信用代码：91320104748217218W

法定代表人：王明甫

备案等级：一级

证书编号：苏建房估备（壹）南京 00075

联系电话：0519-80681768

三、估价目的

本次评估的目的是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）估价对象财产范围：

本次评估的财产范围包含嘉丰新城三区 26 幢 1-102 室（建筑面积为 143.3m²）及其占用的国有土地使用权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及室内固定装璜。

（二）估价对象名称及用途：

嘉丰新城三区 26 幢 1-102 室，住宅

（三）估价对象坐落：

嘉丰新城三区 26 幢 1-102 室。

（四）估价对象权属：

表 2 估价对象权属登记状况

房屋所有权证号	溧房权证溧阳字第 107037 号		
房屋所有权人	朱有元	共有情况	共同共有
房屋坐落	嘉丰新城三区 26 幢 1-102		
登记时间	2011-10-24	规划用途	住宅
建筑面积 (平方米)	143.3	所在层/总层数	1/11
土地使用权证号	溧国用 (2011) 第 07049 号		
土地使用权人	朱有元、胡文美		
坐落	溧城镇嘉丰新城三区 26 幢 1-102 室		
地号	5044026	图号	76.20-498.00
地类 (用途)	住宅用地	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	至 2074.01.18 止
使用权面积 (平方米)	12.9	分摊面积 (平方米)	12.9

(五) 土地基本状况:

1、土地四至: 东至锦绣路, 南至五里亭路, 西至育才路, 北至罗湾路。

2、土地形状: 近似矩形

3、开发程度: 估价对象实际开发程度为宗地外通路、通讯、通上水、通下水、通电、通气的“六通”及宗地内通路、通讯、通上水、通下水、通电、通气以及场地平整的“六通一平”

4、土地面积: 估价对象溧城镇嘉丰新城三区 26 幢 1-102 室分摊土地面积为 12.9m²

5、土地使用权类型: 出让

6、土地用途: 住宅用地

7、使用起止期限: 至 2074 年 01 月 18 日止。

(六) 建筑物基本状况

1、建筑结构: 钢筋混凝土结构

2、设施设备: 估价对象嘉丰新城三区 26 幢 1-102 室具备通电、通水、通讯、有线电视、厨、卫等设施齐全。

3、装饰装修: 客厅餐厅地面为实木地板、地砖, 墙、顶面刷乳胶漆白漆, 普通石膏板吊顶。卧室地面为实木地板, 墙、顶面刷乳胶漆白漆。厨房地面为地砖, 墙面为瓷砖到顶、顶棚为轻质金属扣板吊顶; 卫生间地面为地砖, 墙面为瓷砖到顶, 顶棚为轻质金属扣板吊顶, 各房间均有固定家具,

户门为防盗门，室内铝合金窗及木门，整体装饰装潢状况良好。前后两处阳台地面为地砖，石膏板吊顶，铝合金门窗，估价对象带有室外花园，室外花园地面为地砖，铁艺栅栏。

4、新旧程度：估价对象装修状况为良好，维护保养情况良好，约九成新。

五、价值时点

2022年6月16日（完成现场查勘之日）。

六、价值类型

（一）本次评估的价值是估价对象在价值时点的市场价值。本次估价采用公开市场价值标准，估价对象权益状况为价值时点的权益状况，估价对象实体状况为价值时点的实体现状。

（二）本次评估的房地产价值内涵包含土地、房产以及与房地产不可分割的满足其使用功能的供水、供电等相关配套设施及室内固定装璜的市场价值。

（三）本次评估未考虑估价对象可能存在的他项权利及查封等因素对估价对象市场价值的影响

七、估价原则

本评估报告在遵循公正、公平、公开、客观、谨慎、科学原则的前提下，具体依据如下原则：

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：遵循合法原则，应以估价对象具有合法产权、合法使用、合法交易、合法处分为前提估价。

3. 替代原则：遵循替代原则，要求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：遵循价值时点原则，要求估价结果应是价值时点的客观合理价格或价值。

5. 最高最佳使用原则

遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

最高最佳利用需要同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。估价对象已取得《房屋所有权证》及《土地使用权证》，规划用途为住宅，经注册房地产估价师现场勘查，估价对象有较多同类用途物业，交易市场活跃。我们认为估价对象维持现状、继续利用最为有利，以维持现状为前提进行估价。

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益，房地产权利人都期望从其所占有的房地产上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据。但这种最可能的使用必须是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经充分合理论证，并能使估价对象产生最高价格的使用。它的一种具体表现，是以使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。

本次评估根据城市总体规划及估价对象现实的区位条件，估价对象符合其规划用途且为最佳用途，开发强度符合区域最有效的开发利用强度。我们认为估价对象保持现状用途和开发强度为最高最佳使用。

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》（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日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过，自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日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过，自2020年1月1日起施行）；

4. 《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》（根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订执行）；

5. 《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第132号，2015年12月24日司法部部务会议修订通过，自2016年05月01日起施行））；

6. 《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》（法办发[2007]5号，2007年8月23日发布，自2007年9月1日起施行）

7. 《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，2018年6月4日由最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，自2018年9月1日起施行）

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

（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 GB/T50291—2015《房地产估价规范》；
2. 《房屋完损等级评定标准》（试行）（1984年11月8日）；
3. 《涉执房地产处置司法评估指导意见》（试行）（2021年9月1日）

（三）估价委托人提供的有关资料

1. 不动产权证复印件；
2. 《溧阳市人民法院司法鉴定委托书》；

（四）估价机构和估价人员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. 估价人员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. 估价人员实地勘察资料以及现状照片。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法。根据评估对象的特点和估价目的以及注册房地产估价师对邻近地区房地产市场状况的调查和对评估对象的实地勘察，并遵

循房地产市场价格评估的确定原则,选取比较法作为估价对象市场价值评估的方法。这是出于以下考虑:

比较法是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。比较法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。估价对象为住宅用途,所在区域同类房地产有较多交易,与估价对象比较具有相关性和替代性,故应采用比较法进行评估。

1、选用方法的理由:

由于估价对象为住宅用房,估价对象所在区域内有充分的房地产交易案例,可收集到较多的类似房地产交易数据,本次房地产估价师在认真分析所掌握的资料并进行实地勘察和对邻近地区的市场调查之后,根据估价对象的特点及开发、建设本身的实际状况,选取比较法作为本次评估的基本方法,综合得出估价对象的评估价格。

2、未选用方法的理由:

成本法仅为房地产成本的积算,无法体现估价对象有收益的物业的客观价值,因此不宜采用成本法。

估价对象为已建成住宅用房,故不宜采用假设开发法进行评估。

估价对象同一供需圈内的住宅用房主要以购后自用为主,估价师掌握的估价对象所在的区域市场化的出租案例较少,房屋租售比失衡,不能真实反映出房产市场价值,故不宜采用收益法。

综上所述,本次评估根据估价对象的特点和实际状况,估价对象为住宅,所在区域住宅二手房市场交易活跃,有充分的房地产交易案例,可收集到较多的类似房地产交易数据,通过实地勘查和对周边区域的调查并分析有关资料之后,根据估价对象特点及开发、建设的实际情况,确定采用比较法作为本次估价对象房产价值评估的基本方法。

十、估价结果

注册房地产估价师本着公平、公正、客观的原则,在对现场进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上,全面分析了影响

估价对象公开市场价值的因素，根据国家有关房地产评估的规定、房地产估价规范和特定的估价目的，遵循公正的评估原则，按照科学的评估程序，并运用科学的估价方法，评估位于常州市嘉丰新城三区 26 幢 1-102 室房地产于价值时点 2022 年 6 月 16 日的市场总价值为 194.27 万元（精确至百元），大写人民币壹佰玖拾肆万贰仟柒佰元整，其中室内不可分割的装饰装修价值为 6.06 万元

表 3 估价对象评估结果一览表

房屋所有权证号	所在层数/ 总层数	建筑面积(m ²)	用途	单价(元/ m ²)	总价(万元)
溧房权证溧阳字第 107037 号	1/11	143.3	住宅	13557	194.27
其中室内不可分割的装饰装修价值为 6.06 万元					

特别提示：

- 1、上述单价由总价除以面积计算得出，小数点后四舍五入，以总价为准。
- 2、估价对象交易税费负担方式，本次评估按法律法规规定转让人和买受人各自负担方式进行考虑，未考虑特殊负担方式对估价对象市场价值的影响。
- 3、根据 2020 年 3 月 12 日发布的《江苏省高级人民法院关于正确理解和适用参与分配制度的指导意见》规定，评估费、审计费、鉴定费、公告费、保管费、悬赏费、拍卖辅助费等应由被执行人承担的必要费用以及相关债权人为处置待分配财产垫付的必要费用，在执行财产中扣除，本次评估结果未扣除上述处置费用。
- 4、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。
- 5、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象成交价格的保证。
- 6、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应的调整后才会使用。
- 7、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

8、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议，当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈海夫	3220140171		年 月 日
韩松	6120050037		年 月 日

十二、实地查勘期

2022年6月16日。

十三、估价作业期

2022年6月16日至2022年6月27日。