

# 房地 产 估 价 报 告

估价项目名称：安徽省凤阳县板桥镇水晶花园 B04 幢 1 单元  
602 室涉执房地产处置司法评估报告

估价委托人：太仓市人民法院

房地产估价机构：苏州市安嘉禾土地房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：崔伟峰（注册号：3420110007）  
张一帆（注册号：3220190063）

估价报告出具日期：2022 年 7 月 18 日

估价报告编号：（苏州）安嘉禾（房估）[2022] JD011 号

委托函号：（2022）苏 0585 法鉴委字第 77 号

## 致估价委托人函

太仓市人民法院：

受贵方委托，本估价机构委派注册房地产估价师崔伟峰（注册号3420110007）、张一帆（注册号3220190063）对估价对象进行估价。有关内容报告如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估估价对象市场价格。

估价对象：安徽省凤阳县板桥镇水晶花园 B04 幢 1 单元 602 室；财产范围包括建筑物所有权、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；建筑面积 95.36 m<sup>2</sup>；法定用途及实际用途均为住宅；分摊土地使用权面积不详；土地类型为国有建设用地；位于楼幢总层数 6 层的第 6 层；房屋建筑结构为钢筋混凝土结构，无电梯。权利人：凤阳中盛置业有限公司。

价值时点：2022 年 6 月 28 日。

价值类型：市场价格。

估价方法：比较法。

估价结果：见表 1。

表 1 估价结果一览表

坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/平方米)	总价 (万元)	备注
安徽省凤阳县板桥镇水晶花园 B04 幢 1 单元 602 室	95.36	1791	17.08	/
评估价格金额大写：人民币壹拾柒万零捌佰元整。				

特别提示（共 7 条）：

1. 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；

2. 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

3. 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、欠缴税费状况等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调整后才行

使用；

4.本次估价设定交易税费按照相关法律法规规定，由转让人和买受人各自负担。

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.估价报告应用有效期自本估价报告出具之日起一年内有效；

7.欲了解详情，请仔细查阅本报告全文。

苏州市安嘉禾土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年七月十八日

## 目 录

注册房地产估价师声明.....	2
估价假设和限制条件.....	3
房地产估价结果报告.....	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.....	9
六、价值类型.....	9
七、估价原则.....	10
八、估价依据.....	11
九、估价方法.....	11
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.....	14
十四、本估价报告的使用有效期限.....	14
附    件.....	15
1.《太仓市人民法院司法评估委托书》复印件	
2.估价对象实地查勘情况和相关照片	
3.估价对象坐落位置示意图	
4.估价对象《不动产登记信息》复印件	
5.无专业意见帮助说明	
6.房地产估价机构营业执照复印件	
7.房地产估价机构备案证书复印件	
8.注册房地产估价师注册证书复印件	

## 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，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；

3.我们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；

5.参与本次估价的注册房地产估价师崔伟峰、张一帆于2022年6月28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室内使用状况，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；

6.本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任；

7.没有其他行业的专业人员对本估价报告提供重要专业帮助；

8.若估价对象实际状况与本报告描述存在不一致情形，依实际状况为准；

8.本报告最终解释权为苏州市安嘉禾土地房地产资产评估有限公司所有。

## 估价假设和限制条件

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.估价对象产权完整合法持续使用，可在公开市场自由合法交易。

2.本报告提供的市场价格，是估价对象于价值时点的公开市场价格，所谓公开市场价格是指评估对象于价值时点在市场公开出售并按以下条件进行交易最可能实现的价格：

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。

3.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。

4.本报告以房屋建筑质量合乎安全标准，可以长期持续使用为假设前提。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，依据委托方提供的资料进行评估。

5. 因专业技术分工和机构资质不同，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。如委托方认为需要，提请委托方另行委托相关专业机构进行。

6. 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

无。

## 三、背离事实假设

1. 在价值时点，估价对象已被查封，根据本项目特点本次估价未考虑查封等因素对估价结果的影响，设定可直接在公开市场自由合法交易。

## 四、不相一致假设

《太仓市人民法院司法鉴定委托书》未记载价值时点，本次估价以现场查勘日 2022 年 6 月 28 日作为本次估价的时点，《不动产登记信息》日期为 2022 年 3 月 7 日，设定在此期间估价对象的房地产状况保持一致。

## 五、依据不足假设

估价委托人提供了估价对象《不动产登记信息》复印件，但未提供原件，因此本公司未能对复印件和原件进行核对，也未向政府有关部门进行核实，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、本估价报告使用的限制条件

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. 本次评估报告所确定的房地产市场价格是在本次评估特定目的及假设限制条件下的价值，未考虑强制处分与快速变现、处置费用、交易税费等因素的影响。

3. 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。

4. 本次估价报告仅供委托方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，亦不得以其他方式任何方式公开发表。

5.本报告自出具之日起一年内有效，若过期使用，必须进行期日修正或重新评估，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估价机构承担，但使用者不当使用的除外。

6.本估价报告结果包含房屋所有权价值、国有土地使用权价值、不可分割的满足其使用功能的水、电、气等价值。

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

8.如当事人对本报告有异议，请于收到报告5日内通过人民法院提出，到期未有异议视同认可本报告。

9.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房地产估价师认可。



## 房地产估价结果报告

(苏州)安嘉禾(房估)[2022]JD011号

### 一、估价委托人

委托估价单位：太仓市人民法院

联系人：冯明

电 话：0512-53951636

传 真：0512-53951605

地 址：太仓市半泾南路 19 号

### 二、房地产估价机构

机构名称：苏州市安嘉禾土地房地产资产评估有限公司

住 所：常熟市黄河路 12 号常熟国际贸易中心 A 座 701 室

法定代表人：张跃

备案等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）苏州 00431

联系电话：0512-52815009

邮政编码：215500

### 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而评估估价对象市场价格。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象范围

本次估价对象为位于安徽省凤阳县板桥镇水晶花园 B04 幢 1 单元 602 室房地产，建筑面积 95.36 m<sup>2</sup>，分摊土地使用权面积不详，含估价对象不可分割的满足其使用功能的水、电等配套设施。

#### （二）估价对象实物状况

##### 1. 估价对象基本状况

- (1) 坐落：安徽省凤阳县板桥镇水晶花园 B04 幢 1 单元 602 室。
- (2) 用途：成套住宅。
- (3) 建筑面积：95.36 m<sup>2</sup>。
- (4) 分摊土地使用权面积：不详。
- (5) 权利人：凤阳中盛置业有限公司。
- (6) 土地四至：估价对象所在宗地东临凤宁大道，南临 S307，西临道路，北临望城路。
- (7) 使用期限：不详。
- (8) 土地形状：估价对象所在宗地较规则。
- (9) 地形：地处两淮平原。
- (10) 地势：与相邻土地、道路高低一致，被洪水淹没可能性小。
- (11) 土壤：该宗地未受过污染，可直接生产使用。
- (12) 地基、水文状况：待估宗地土质较好，承载力较好，建筑建设时需作较简单的基础处理，地基条件较优。水文地质无重大地质灾害隐患。
- (13) 土地开发程度：估价对象所在宗地达到红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气“六通”和宗地内达到通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气及场地平整“六通一平”的开发水平。

## 2. 建筑物基本状况

- (1) 建筑结构：钢筋混凝土结构。
- (2) 层高：正常层高；
- (3) 竣工年代：2016 年。
- (4) 平面布置：南北朝向，布置合理。
- (5) 保养及装修装饰情况：估价对象为毛坯，保养状况一般。
- (6) 设备设施：水、电、通讯等设施入户。
- (7) 维护使用状况：估价对象所在建筑工程质量较好，基础有足够承载力，无不均匀沉降；承重结构稳定，建筑物整体维护、保养情况一般。
- (8) 总层数：6 层。
- (9) 所在楼层：6 层。
- (10) 其他因素：无。

### (三) 估价对象权益状况

#### 表 2 不动产登记信息摘要

受理号：202005070039

查询时间：2022 年 3 月 7 日 17 时 9 分

##### 权证号信息

权证号	皖（2020）凤阳县不动产权第 0001837 号								
不动产单元号	341126013002GB00141F00230022								
权利人	凤阳中盛置业有限公司								
坐落	凤阳县板桥镇水晶花园 B04 幢 1 单元 602								
证件号码	913411266910534189								
竣工时间	2016-2-23								
登记日期	2020-05-07								
用途	住宅								
登记类型	国有建设用地上房屋所有权首次登记								
房屋结构	钢筋混凝土结构								
查封文号	2014 太复执字第 0883 号								
查封期限起止	2021-11-25 至 2024-11-25								
查封机关	凤阳县人民法院								
查封登记时间	2021-11-03 17:08:28								
房屋性质	是否抵押	是否预告	是否预抵	是否查封	是否异议	办理状态	所在层数	总层数	面积（平方米）
市场化商品房	无抵押	无预告	无预抵	已查封	无异议	现势	6	6	95.36

### (四) 估价对象区位状况

#### 1. 位置状况

(1) 坐落方位：估价对象位于安徽省凤阳县板桥镇水晶花园 B04 幢 1 单元 602 室，所在宗地东临凤宁大道，南临 S307，西临道路，北临望城路。

(2) 距商服中心距离：估价对象距镇商业中心较近。

(3) 临路状况：估价对象位于小区内部，临路。

(4) 房屋朝向：朝南。

(5) 所在楼层/总楼层：6/6。

#### 2. 交通状况

(1) 道路及交通便利度：估价对象所在区域有凤宁大道等主、次干道。路面保养维修较好，道路质量较好，道路通达状况较好。有 13 路等公交线

路由此经过，估价对象距离最近的公交站台较近，公交状况一般。

(2) 距对外交通设施距离：估价对象距宁洛高速出口约 3.5KM。

(3) 交通管制情况：估价对象所在区域无交通管制。

(4) 停车方便程度：估价对象所在区域汽车可顺畅通达，有停车场，车位较多，满足停车需要。

### 3.. 基础设施条件

估价对象所在区域供水、供电、排水、供气状况较好；电话交换方式采用数字程控交换方式，装机容量大，通讯终端多，电讯条件优。基础设施完备，能满足人们日常生活需要。

### 4. 公共服务设施及周边小区

估价对象所在区域有沿街等商业；学校有李二庄中学、希望中心小学等，学校状况较优；银行有农业银行、邮政储蓄银行等；医院有板桥镇中心卫生院等，公共服务设施较完善。周边有凤仪花园等住宅小区。

### 5. 周围环境与景观

(1) 自然环境：周围环境较优，无空气、噪音、辐射、水、固体废物等污染，环境卫生状况较优。

(2) 人文环境：估价对象所在区域居民受教育程度一般；治安状况较好；相邻房地产以住宅用房、商业用房为主，人文环境较优。

(3) 景观：估价对象周围绿化较好，环境景观优。

### 6. 自然条件

自然条件包括地质地貌，生物资源，水文气候等方面，估价对象所在区域地质地貌，生物资源，水文气候等自然条件均较优。

## 五、价值时点

以现场勘查日 2022 年 6 月 28 日为本次估价的价值时点。

## 六、价值类型

针对估价对象的特点和估价目的，本次评估房地产市场价格，采用公开市场价格标准。

公开市场价格是指估价对象在价值时点，市场交易条件充分前提下最

可能形成的市场价格；本估价结果为：

估价对象于价值时点、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格；

本次估价结果的价格内涵为：

(1) 估价对象的登记用途为成套住宅，利用状况如本估价报告描述。

(2) 本报告确定的价值为交易双方按有关法规的规定负担各自应负担税费下的价格。

(3) 本报告估价结果未考虑未来市场变化风险、短期强制处分等因素对其价格的影响。

(4) 计价币别：人民币。

## 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. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过，2021年1月1日起施行）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年修正，2020年1月1日施行）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正，2020年1月1日施行）；
4. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日发布，2016年12月1日施行）；
5. 全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定（2015年修正）；
6. 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）；
7. 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）；
8. 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价格若干问题的规定》（法释〔2018〕15号）；
9. 滁州市人民政府关于同意调整市本级被征收集体土地上房屋和地上附着物等补偿标准的批复（滁政秘〔2018〕75号）；
10. 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）。

(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/T50291—2015《房地产估价规范》；
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》。

(三) 委托方提供的有关资料

1. 《太仓市人民法院司法鉴定委托书》（2022）苏0585法鉴委字第77

号;

2.《不动产登记信息》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.注册房地产估价师实地查看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.近期类似房地产租赁及交易信息;

4.注册房地产估价师实地拍摄的有关估价对象的照片、视频。

## 九、估价方法

(一) 估价对象房地产采用比较法

1.不选用成本法的理由

虽然估价对象理论上适用成本法,但受到运用的客观条件限制,特别是现时成套住宅价格主要受市场供求关系左右,成本法的均衡原理已被淡化,在这种背景下,成套住宅房地产价格与开发成本的关联性弱,房地产的开发成本根本不能反映出房地产的现时的市场价格,故不适合选用成本法。

2.不选用收益法的理由

虽然估价对象理论上适用收益法,但当前住宅房地产租售比严重背离。估价结果较难反映其客观市场价值,故不适合选用收益法。

3.不选用假设开发法的理由

估价对象为非待开发的建设物业,不产生后续开发成本,估价对象已建成正常使用的房屋,且目前属于最佳使用状况,故不适合选用假设开发法评估。

4.采用比较法的方法和理由

估价对象是交易性活跃的房地产,由于估价对象同一供求圈内有较多的类似房地产实例,故选用比较法。

所谓比较法,是指选取一定数量的比较案例,将他们与估价对象进行比

较，根据其间的差异对比较案例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

### 5. 估价技术路线

具体步骤：

- (1) 搜集交易实例；
- (2) 选取 3 个比较案例；
- (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；
- (7) 计算比较价值（单价）；

(8) 比较法求取的比较价值（单价）乘以建筑面积即为估价对象的市场价值。

## 十、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设及限制条件下，估价对象于价值时点（2022 年 06 月 28 日）的估价结果如下：

**表 3 估价结果一览表**

坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/平)	总价 (万元)	备注
安徽省凤阳县板桥镇水晶花园 B04 幢 1 单元 602 室	95.36	1791	17.08	
评估价格金额大写：人民币壹拾柒万零捌佰元整。				

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名/盖章	签名日期
崔伟峰	3420110007		2022 年 07 月 18 日
张一帆	3220190063		2022 年 07 月 18 日

## 十二、实地查勘期



2022年06月28日

### 十三、估价作业期

从2022年06月23日起至2022年07月18日止。

### 十四、本估价报告的使用有效期限

一年（从2022年07月18日起至2023年07月17日止）。

## 附 件

1.《太仓市人民法院司法评估委托书》复印件

2. 估价对象实地查勘情况和相关照片

注册房地产估价师（崔伟峰 3420110007 张一帆 3220190063）已对估价对象的区位状况、实物状况、权益状况进行了实地逐一查勘、观察、询问、检查、核对，对估价对象的内部状况、外部状况和周围环境状况等进行拍摄，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。

3.估价对象坐落位置示意图

4.估价对象《不动产登记信息》复印件

5.无专业意见帮助说明

没有人对本估价报告提供重要专业帮助，本估价报告未依据相关专业意见。

6.房地产估价机构营业执照复印件

7.房地产估价机构备案证书复印件

8.注册房地产估价师注册证书复印件