# 

# 房地产司法鉴定估价报告

**估价项目名称：（2022）苏0321法司鉴委字第323号涉案的丰县凤城镇梁苑小区4号楼2单元203室及地下室住宅房地产市场价值评估**

**估价委托人： 江苏省丰县人民法院**

**房地产估价机构：徐州君正土地房地产资产评估有限公司**

**注册房地产估价师：刘宁宁（注册号：3220190124）**

**孟丽丽（注册号：3720110065）**

**估价报告出具日期：二〇二二年九月十七日**

**房地产估价报告编号：徐君正（徐）房地估字（2022-045）号**

## **致估价委托人函**

**江苏省丰县人民法院**：

我公司接受贵院的委托【（2022）苏0321法司鉴委字第323号】，对位于丰县凤城镇梁苑小区4号楼2单元203室及地下室（房屋建筑面积为96.84平方米、地下室面积为20.77平方米及其对应的国有土地使用权，（所在层次/总层数：2/5层）住宅房地产市场价值进行评估，估价目的是为贵院办理案件提供市场价值参考。

注册房地产估价师本着独立、客观、合法的原则，根据我国有关房地产估价的法律、法规、制度规定和《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013），根据本次特定的估价目的，按照规范的估价程序、结合估价经验及贵院提供的有关资料，经现场查勘，采用比较法，对上述房地产进行了估价。估价对象在价值时点2022年09月15日的房地产市场价值为**53.88万元**（大写人民币：**伍拾叁万捌仟捌佰元**整），单位建筑面积价值5564元/平方米，估价结果汇总如下表：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 估价方法  相关结果 | | 比较法 |
| 测算结果 | 总价（万元） | 53.88 |
| 单价（元/㎡） | 5564 |
| 评估价值 | 总价（万元） | **53.88** |
| 单价（元/㎡） | **5564** |

**特别提示：**欲知本估价报告详细内容，请阅读本报告全文。估价报告使用者应充分关注本报告中“估价的假设和限制条件”以及估价报告应用有效期等，以免使用不当，造成损失。

法定代表人：

徐州君正土地房地产资产评估有限公司

二〇二二年九月十七日

**目 录**

[目 录 - 2 -](#_Toc9043)

[估价师声明 - 3 -](#_Toc1650)

[估价的假设和限制条件 - 5 -](#_Toc7756)

[估价结果报告 - 7 -](#_Toc28107)

[一、 估价委托人 - 7 -](#_Toc27164)

[二、 房地产估价机构 - 7 -](#_Toc25837)

[三、 估价目的 - 7 -](#_Toc21660)

[四、 估价对象 - 7 -](#_Toc5851)

[五、价值时点 - 9 -](#_Toc18212)

[六、价值类型 - 9 -](#_Toc4200)

[七、估价原则 - 9 -](#_Toc10420)

[八、估价依据 - 11 -](#_Toc15420)

[九、估价方法 - 13 -](#_Toc590)

[十、估价结果 - 15 -](#_Toc11337)

[十一、注册房地产估价师 - 16 -](#_Toc32562)

[十二、实地查勘期 - 16 -](#_Toc924)

[十三、估价作业期 - 16 -](#_Toc28632)

[附 件 - 17 -](#_Toc3003)

## 

## **估价师声明**

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但估价结果受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师所在的估价机构坚持公正、公平原则，站在中立的立场上实事求是地开展本次估价工作，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、我们严格依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/T 50899-2013）进行分析，形成结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师刘宁宁等已于2022年09月15日对估价对象进行了实地查勘，并对实地查勘的客观性、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估价。除非另有资料证明，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6、注册房地产估价师及其所在的估价机构具备本估价业务所需的执业资格和相关的估价经验，没有其他人对本估价报告提供了重要专业帮助。

7、本估价报告是本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，为估价对象在特定估价目的而出具的，但受本估价机构注册房地产估价师的职业水平和能力的影响。

8、本估价报告若有其他未尽事宜，则由徐州君正土地房地产资产评估有限公司负责解释。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 刘宁宁 | 3220190124 |  | 年 月 日 |
| 孟丽丽 | 3720110065 |  | 年 月 日 |

## 

## **估价的限制条件**

**一、一般假设**

1、本次估价所依据的估价对象的权属资料为估价委托人提供的《房屋所有权证存根》复印件，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假定本次估价于价值时点以其合法、真实、准确和完整的合理假设为前提。

2、估价对象在批准使用期限内，能保持现状用途及功能，且合法、持续使用。

3、注册房地产估价师刘宁宁等于2022年09月15日对估价对象进行了实地查勘。对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格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，本次估价于价值时点以其房屋安全、无环境污染的合理假设为前提。

**二、未定事项假设**

1、本报告出具的价值包含了国有土地使用权价值。若至价值时点止，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

2、本估价结果是在公开市场价值前提下求取的房地产市场价值，未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价价值的影响。

**三、背离事实假设**

估价结果未考虑估价对象及其权利人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

**四、依据不足假设**

无依据不足假设。

**五、不相一致假设**

无不相一致假设。

**六、报告使用的限制条件**

1、合理使用评估价值:本报告是反映估价对象在本次估价目的下，根据公开市场原则确定的价值时点的市场价值，仅作为贵院办理案件提供市场价值参考，不得用于其他目的和用途。

2、估价报告应用的有效期：估价报告应用有效期从估价报告出具之日起计，不得超过一年（即2022年09月17日起至2023年09月16日止）；估价报告应在有效期内使用，且估价结果应与估价报告同时完整使用，超出估价报告应用有效期使用估价报告的，相关责任由使用者承担。

3、估价委托人在使用本报告时，务请注意本估价结果报告中的估价的假设和限制条件。并且本估价报告的全文作为一个不可分割的整体，若仅有部分内容，则不能成为有效的估价报告。

**估价结果报告**

* 1. **估价委托人**

估价委托人：江苏省丰县人民法院

联系人：袁敏

联系电话：（0516）89151966

* 1. **房地产估价机构**

机构名称：徐州君正土地房地产资产评估有限公司

住 所：沛县汉城中路东风中路南侧商城A座7号

法定代表人：李东

资格等级：贰级

证书编号：苏建房估备（贰）徐州0014

联系电话：（0516）89627300

1. **估价目的**

本次估价目的是对位于丰县凤城镇梁苑小区4号楼2单元203室及地下室房地产进行市场价值评估，为江苏省丰县人民法院办理案件涉及的刘信忠所属的房地产提供价值参考。

1. **估价对象**

(一)估价对象财产范围

估价对象为丰县凤城镇梁苑小区4号楼2单元203室及地下室住宅房地产，建筑面积为96.84平方米、地下室面积为20.77平方米的房屋所有权及其相对应的国有土地使用权，以及与房地产不可分割的满足其使用功能的供水、供电、排水等相关配套及装饰装修价值构成；不含室内动产、债权债务等其他财产权益。

(二) 估价对象基本状况

1、估价对象的名称及坐落：丰县凤城镇梁苑小区4号楼2单元203室及地下室。

2、估价对象规模：建筑面积96.84平方米、地下室面积为20.77平方米的房屋所有权及其相对应的国有土地使用权。

3、估价对象用途：规划用途为住宅用房。

4、估价对象权属：依据委托方提供的估价对象《房屋所有权证存根》所载，于价值时点权属状况如下：

(1) 房屋所有权人：刘信忠

(2) 房屋坐落：丰县凤城镇梁苑小区4号楼2单元203室及地下室

(3) 产权证号：/

(4) 幢号：4#

(5) 房号：203室

(6) 结构：砖混

(7) 房屋总层数：五

(8) 所在层数：二

(9)建筑面积（m2）：房屋96.84平方米、地下室20.77平方米

(10)规划用途：住宅

备注：本次估价目的为司法拍卖提供市场价值参考，故本次评估不考虑估价对象的抵押等担保物权对其价值的影响。

1. 土地基本状况

估价对象土地坐落为丰县凤城镇梁苑小区4号楼2单元203室及地下室，实际用途为住宅。宗地四至：东至住宅小区、西至支农路、南至支路、北至凤凰嘉苑，形状较规则，地势平坦，地基使用状况良好，承载力大，此区域水文条件满足住宅房地产建设的要求，水位正常且地下水无腐蚀性。至价值时点估价对象为正常使用，宗地红线内外已达到通路、通电、通上水、通下水、通讯“五通”及场地平整“一平”，且规模较大，保证率达98%以上，基础设施较为齐全，区域土地总体规划为住宅、商业用地，估价对象利用状况符合城市土地利用规划。

1. 建筑物基本状况

估价对象坐落于丰县凤城镇梁苑小区4号楼2单元203室及地下室，小区名为“梁苑小区”，所在建筑物为砖混结构5层住宅楼，建成时间约2003年，外立面为普通涂料，板式楼，南北朝向。整体维护使用状况一般。

估价对象所在层数为第2层，建筑面积为96.84平方米，层高约为2.8米。室内布局为三室一厅一厨一卫，两室朝南、厨卫朝北，布局较合理，采光条件良好，通风条件较好。室内水、电、气生活配套设施齐全，详细室内装修状况见附件勘察照片。

**五、价值时点**

价值时点与现场勘查之日一致，即2022年09月15日。

**六、价值类型**

(一)价值内涵：本次估价的价值是估价对象于价值时点在满足估价的假设和限制条件的公开市场情况下所获得的公允市场价值；

(二)本次估价的价值时点为2022年09月15日；

(三)估价对象实际用途为住宅，根据注册房地产估价师调查，登记用途为住宅，依据合法原则，本次估价设定估价对象用途为住宅；

(四)本次估价目的是为委托方办理案件涉及的刘信忠所属的房地产提供价值参考。市场价值评估采用公开市场价值标准，但报告使用者需考虑将来市场变化和短期强制处置等因素的影响。

**七、估价原则**

在独立、客观、公正的工作原则指导下，根据房地产估价技术规范及估价对象的具体状况，本次估价主要遵循合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则等经济性原则进行估价：

1.独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是房地产估价的最高行为准则。独立，一是要求估价机构本身应当是一个不依赖于他人、不受他人束缚的独立机构；二是要求估价机构和注册房地产估价师与估价对象及相关当事人没有利害关系；三是要求估价机构和注册房地产估价师在估价中不应受外部干扰因素的影响，不屈从于外部压力，完全凭借自己的专业知识、专业经验和职业道德进行估价。客观，是要求估价机构和注册房地产估价师不带有自己的好恶、情感和偏见，从实际出发，按照事物的本来面目去估价。公正，是要求估价机构和注册房地产估价师在估价中应公平正直，不偏袒任何一方。因此，遵循独立、客观、公正原则的核心，是估价机构和注册房地产估价师应站在中立的立场上，评估出一个对各方当事人都是公平合理的价值。本次估价，估价机构和注册房地产估价师与估价对象及相关当事人没有利害关系、也不存在偏见，本着独立客观公正的原则进行估价。

2.合法原则

国家的土地制度、房地产法规、城市规划等法律和法规是影响房地产价值的重要因素，房地产的权益只有在法律规定的范围内才具有经济上的价值。因此，房地产的价值评估必须以房地产的权益合法为前提，即必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行估价。合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。本次估价对象有合法的产权、合法用途，本次估价依据其合法产权、用途并设定以合法的交易或处分方式进行估价。本次按证载用途估价是遵循合法原则的具体体现。

3.最高最佳利用原则

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有的房地产获取更多的收益，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值的使用。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。我们认为保持现状用途和开发强度最为有利，并以此为前提估价。本次估价根据城市总体规划及估价对象现实的区位条件综合分析，估价对象作为住宅符合其规划用途并为最佳用途，其开发强度符合区域最有效的开发利用强度，故本次按维持现状、继续作为住宅利用为前提进行估价。

4.价值时点原则

由于资金的时间价值和房地产市场行情的波动，估价结论具有很强的相关性和时效性。所以在评估房地产时，必须假定市场情 况停止在价值时点上同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准，即将各种款项折算为价值时点。本次估价以注册房地产估价师现场查勘之日为价值时点。

5.替代原则

根据经济学理论，在同一个市场中即附近地区或相似区域（同一供需圈内），具有相同的使用价值和质量的物品，在交易双方具有同等市场信息的基础上，应具有相似的价值，并在此价值基础上进行对房地产条件的比较，交易情况修正、交易时间修正、区位因素修正和实物因素修正，得出估价对象在公开市场上最可能形成或成立的价值，从而保证了估价的客观合理性。替代原则要求估价结果不得偏离类似房地产在同等条件下的正常价值。故本次估价选定比较法作为本次估价方法，在比较法的应用中，注册房地产估价师选定与估价对象同区域同规模同档次的房地产交易案例进行测算，这是遵循替代原则的体现。

**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](https://baike.baidu.com/item/%E4%B8%AD%E5%8D%8E%E4%BA%BA%E6%B0%91%E5%85%B1%E5%92%8C%E5%9B%BD%E6%B0%91%E6%B3%95%E5%85%B8/19435116)》（自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》（根据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第三次修正）；

3.《中华人民共和国土地管理法》（根据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第三次修正）；

4.《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二十六次会议于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行）

5.《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》（1990年5月19日国务院令第55号，1990年5月19日施行）；

6.《司法鉴定程序通则》（司法部令第107号，2007年10月1日施行）；

7、《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（法办发[2007]5号）；

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》法释[2011]21号；

9、《关于印发<人民法院委托评估工作规范>的通知》（法办[2018]273号）；

10、全国人大常委会关于司法鉴定管理问题的决定（1997年2月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过）；

11、《关于人民法院确定财产处置参考若干问题的规定》（法释[2018]15号）

12.《江苏省房地产司法鉴定估价指导意见》（征求意见稿）

13.《江苏省房地产司法鉴定估价细则》（征求意见稿）

（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.《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）

3.《房屋完损等级评定标准》（试行）（1984年11月8日）；

（三）委托方提供的有关资料

1.《江苏省丰县人民法院司法鉴定委托书》【（2022）苏0321法司鉴委字第323号】；

2.《房屋所有权证存根》复印件；

（四）估价机构和注册房地产估价师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. 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；

3. 注册房地产估价师实地勘察资料以及现状照片。

**九、估价方法**

房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。不同的估价方法从不同的角度反映估价对象房地产在一定权利状态及时间点的价值水平，只是各种方法的适用条件、方法特点有所不同，需根据估价对象房地产的估价目的选择合适的估价方法。

1.由于成本法只考虑了土地取得成本和房屋的建造成本，过少的考虑市场区位、环境状况和市场供求关系等因素的影响，故不适宜选用成本法进行估价。

2.假设开发法适用于“待开发房地产”即具有投资开发或再开发潜力的房地产，具体指在建工程或可装修改造或可改用途的旧房。估价对象住宅已开发完成且使用状况良好已近似达到房地产边际效用，若进行改造或再开发，财务上、技术上等不可行，故不适宜采用假设开发法。

3.考虑到住宅租赁市场受市场交易的影响而不断发生变化，长期、稳定的收益流难以形成。对于现实当中的投资者来说，其关注的是所持有物业在整个投资期内的投资回报，而不仅仅只是当前租赁的收益。当租金收益远高于房地产市场交易价格或预期价格变化所产生的收益时，投资者会选择置业投资，每年获取高额、稳定的收益；当现实房地产价格增速较快或预期价格水平会有较大幅度提升，交易收益远高于租金收益，投资者则会选择先持有，等待房地产市场价格上涨后再行出售。在当前市场条件下，区域住宅整体租金水平低，主要以满足使用为目的或等待升值抛售，租售价比率极低；资本化率的取值弹性对评估结果影响极大；再者，收益法是预测房地产在收益年限内的未来收益折算成价值时点的价值，而根据《中华人民共和国物权法》规定“住宅建设用地的使用权期限届满的，自动续期”，故收益法的测算忽视了土地期满后的国有土地使用权价格，从而使测算结果低于房地产正常市场价值，故不宜采用收益法评估其市场价格。

4.由于估价对象所在区域具有较为活跃和成熟的类似房地产市场，容易收集到较为丰富的类似房地产交易资料，故适宜采用比较法。

因此，根据估价对象的使用特点和估价目的，并遵循房地产价值评估方法的确定原则，选取比较法为本次估价的基本方法。

技术路线如下：

比较法是遵循替代原理，将估价对象房地产与近期已经发生了交易的类似房地产加以比较，从已经发生了交易的类似房地产的价值，修正得出估价对象客观、合理价值的一种估价方法。

比较法估价的步骤

⑴收集交易实例。资料收集范围包括：估价对象与交易实例位置、面积、用途、成交时间、双方当事人、地块条件、使用年期、交易条件、影响房地产价值的自身因素，包括区位因素、实物因素、权益因素、房地产成交价值等。应与估价对象处于相同特征的同一区域或邻近地区，或处于同一供需圈内或同一等级土地内。

⑵选取可比实例。应从房地产买卖成交实例中选取符合条件的交易实例作为参照标的，具体要求如下：

①可比实例与估价对象房地产的用途相同的交易案例；

②可比实例的价值类型与估价对象房地产的估价目的相同；

③可比实例必须是正常交易，或者可修正为正常交易；

④可比实例与估价对象房地产的建筑结构相同；

⑤可比实例的交易日期与价值时点较接近。

⑶建立价值可比基础。各可比实例应在以下方面统一：财产范围、付款方式、融资条件、税费负担、计价单位等。

⑷将估价对象房地产与交易实例进行比较，对影响房地产市场价值的交易情况、成交日期（市场状况调整）、区位状况、实物状况、权益状况等五个方面进行修正，求取估价对象房地产的比准价值。

⑸计算公式为：

V=VB×A×B×D×E×F

V－进行因素修正后的可比实例价值

VB－可比实例价值

A－估价对象交易情况指数/可比实例交易情况指数

B－价值时点房地产价值指数/可比实例交易日期价值指数

D－估价对象区位条件指数/可比实例区位因素条件指数

E－估价对象实物条件指数/可比实例实物因素条件指数

F－估价对象权益条件指数/可比实例权益因素条件指数

⑹比准价值的确定

所选取三个可比实例价值经过上述各项比较修正后，可选用下列方法之一计算综合结果，作为比准价值：

①简单算术平均法；②加权平均法；③中位数法；④众数法

⑺综合确定估价对象的房地产价值。

**十、估价结果**

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验与对影响估价对象价值因素的分析，确定估价对象于价值时点为2022年09月15日的房地产评估总价值为**53.88**万元，大写人民币**伍拾叁万捌仟捌佰元整**，单位建筑面积价值5564元/平方米。

**十一、****注册房地产估价师**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 刘宁宁 | 3220190124 |  | 年 月 日 |
| 孟丽丽 | 3720110065 |  | 年 月 日 |

**十二、实地查勘期**

2022年09月15日。

**十三、估价作业期**

2022年09月15日至2022年09月17日。

## 

## **附 件**

1、估价对象现场勘察照片及位置图

2、《江苏省丰县人民法院鉴定委托书》复印件

3、《房屋所有权证存根》复印件

4、受托估价方营业执照及备案证书复印件

5、房地产估价师注册证书复印件

