



房地产估价报告

估价项目名称：“申请执行人丁杰与被申请执行人吴铁虎、宋海连民间借贷纠纷一案”所涉及的位于盱眙县穆店镇龙王山村新建组赵庄小区第一排房屋市场价值评估

估价委托人：盱眙县人民法院

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07月12日

估价报告编号：奥菲尔房评字（2022）（法）第0021号

司法鉴定委托书号：（2022）苏0830法估委字第00100号



致估价委托人函

盱眙县人民法院:

受贵方委托【司法评估委托书号:(2022)苏 0830 法估委字第 00100 号】, 本公司对位于盱眙县穆店镇龙王山村新建组赵庄小区第一排房屋房地产市场价值进行评估。

估价方法: 成本法

坐落: 盱眙县穆店镇龙王山村新建组赵庄小区第一排房屋

物业类型(用途): 经估价人员现场查勘, 估价对象所处区域同类房屋基本用于居住, 本次评估设定估价对象房屋用途为住宅

价值时点: 2022 年 06 月 30 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: 估价对象为位于盱眙县穆店镇龙王山村新建组赵庄小区第一排房屋, 估价对象为 1 幢三层混合结构楼房, 测量建筑面积约为 258.08m², 1 幢院落改建成的一层简易房, 测量建筑面积约为 62.67m²。

本次估价范围包括估价对象房屋建筑物现状的价值及其占用的土地使用权价值, 也包含了与估价对象不可分割的满足其使用功能的水、电等配套的辅助设施及室内装修价值, 但不包括可移动部分的价值, 也不包括可能涉及的他项权利、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，选用成本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06月30日）的房地产价值为人民币**41.05**万元，大写人民币**肆拾壹万零伍佰元整**。详见下表：

| 序号 | 用途 | 结构 | 测量建筑面积 (m ²) | 单价 (元/m ²) | 总价 (万元) | 备注 |
|----|-----|----|--------------------------|------------------------|---------|-------------|
| 1 | 楼房 | 混合 | 258.08 | 1490.62 | 38.47 | 含所占的土地使用权价值 |
| 2 | 简易房 | 简易 | 62.67 | 411 | 2.58 | -- |
| 合计 | | -- | -- | -- | 41.05 | -- |

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

二〇二二年七月十二日



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..... | 8 |
| 一、估价委托人..... | 8 |
| 二、房地产估价机构..... | 8 |
| 三、估价目的..... | 8 |
| 四、估价对象..... | 8 |
| 五、价值时点..... | 10 |
| 六、价值类型..... | 10 |
| 七、估价原则..... | 10 |
| 八、估价依据..... | 11 |
| 九、估价方法..... | 13 |
| 十、估价结果..... | 13 |
| 十一、注册房地产估价师..... | 14 |
| 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、盱眙县人民法院司法评估委托书..... | 15 |
| 2、《谈话笔录》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07月12日 |
| 马上植 | 3220110180 | | 2022年07月12日 |



估价假设和限制条件

一、一般假设

1、本次估价所依据的估价对象相关资料来源于估价委托人提供的“谈话笔录”等资料，对该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和环境污染情况。

3、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。

4、估价对象为农村联排建筑群中的一栋，估价对象应享有公共通道的通行权。

5.估价对象房屋建筑面积等数据由估价人员现场测量核对并按照相关规定计算所得，该数据仅用于本次评估，不作为无证房后期办理产权登记等行为的依据。

二、未定事项假设

估价人员未收集到记载估价对象房屋用途的相关资料，根据提供的“谈话笔录”资料知悉，估价对象为农村拆迁统一建设的安置房，无产权，无宅基地使用证。则本次根据该笔录，以及估价人员实地调查，并结合周边住户口述信息，估价对象所在区域为农村拆迁统一安置房，均为自建住宅用房，则本次评估设定估价对象房屋用途为住宅；设定估



价对象土地为集体所有，土地用途为宅基地。依据现行的法律法规，集体土地上的房屋只能由产权人居住或用于出租，仅限于集体经济组织内有限的流转，其不能像商品房一样在房地产市场上自由交易，对买受人有限制，本次评估假设买受人仅限于集体经济组织内部成员，提请报告使用者注意。

三、背离事实假设

1、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。

2、估价对象无产权登记方面资料，对其顺利交易有较大影响。结合本次评估价值目的，本次估价未考虑该瑕疵对未来登记费用和交易风险的影响，假设其可在法律允许的范围内交易。

四、不相一致假设

估价委托人无法提供估价对象相关产权资料，则本次经估价委托人及当事人同意，以估价对象现状进行评估。估价人员进行现场勘查，目前估价对象现状为 1 幢三层楼房、1 幢院落改建成的一层简易房；其中楼房测量建筑面积约为 258.08 平方米、简易房测量建筑面积约为 62.67 平方米，本次结果以现状测量数据为准。如相关数据存在差异，则报告应作相应调整。

五、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。

六、报告使用限制

1、本估价报告的使用期限为一年，自 2022 年 07 月 12 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占用的土地使用权价值，也包含了与估价对象不可分割的满足其使用功能的水、电等配套的辅助设施及室内装修价值，但不包括可移动部分的价值，也不包



括可能涉及的他项权利、债权债务。

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，仅为申请执行人丁杰与被申请执行人吴铁虎、宋海连民间借贷纠纷一案，需要对位于盱眙县穆店镇龙王山村新建组赵庄小区第一排房屋进行评估，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、本报告一式陆份，估价委托人伍份，估价方壹份，复印无效。

7、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。

七、估价中未考虑的因素及特殊情况的处理

1、本次评估将估价对象主楼房屋与其土地作为一个整体进行评估，评估结果是其整体的房地产市场价值；院落改建的彩钢板简易房，本次仅评估建安成新价。

2、本次估价结果是价值时点的市场价值，假设在本报告有效期间房地产市场价格保持稳定。本报告未考虑估价对象短期内变现的影响因素。

3、本报告出具的估价结果未考虑价值时点之后国家宏观经济政策发生变化及遇到自然力和其他不可抗力时可能对房地产价格产生的影响。



房地产估价结果报告

奥菲尔房评字（2022）（法）第0021号

一、估价委托人

名称：盱眙县人民法院
督办人：许志刚
协办人：钟 惺
联系电话：18915167771、18852371212

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：淮安市深圳路 11 号东方大厦 B 座 2102 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

估价对象为盱眙县穆店镇龙王山村新建组赵庄小区第一排 1 幢房屋，位于 X204 县道东北侧。距穆店乡商业中心好又多超市交通距离约 1800m，区位条件一般；区域道路类型以交通型为主，道路等级为次干道为主，有盱眙-好汉线、盱眙新街线等公交线路经过，交通条件一般；区域市政基础设施完善度一般，估价对象所在区域位于盱眙穆店镇西北部，穆店镇有好又多



生活超市、盱眙县穆店中心小学、村卫生诊所、乡政府等便民生活服务配套设施，生活服务配套设施一般。穆店镇上建有圣地亚上海花园、陈璋花苑等住宅小区；估价对象所处区域多为农村集体住宅，建筑式样一般，成新较新，所在区域为居住集中区，有基本无空气、噪声、水、辐射固体废弃物等污染，整体清洁度一般，环境质量总体一般。

（二）估价对象实物状况

估价对象位于盱眙县穆店镇龙王山村新建组赵庄小区第一排，估价对象地上建筑为 1 幢楼房和 1 幢简易房，外墙涂料粉刷。

楼房为 1 幢三层混合结构楼房，起脊坡屋面，朝南，建成于 2009 年。房屋测量建筑面积约为 258.08 m²，平均层高 3.0 米。入室铝合金大门，外设不锈钢防盗门，其余套装木门，塑钢窗；室内普通装修：地砖地面，内墙涂料粉刷，地砖地面；配有厨房卫生间，均为地砖地面、瓷砖贴面到顶，塑料扣板吊顶，配有厨具厨柜、卫生洁具齐全。室内楼梯，水磨石踏步、不锈钢扶手。

简易房为 1 幢一层院落改建的简易结构用房，原院墙加搭玻璃塑料板围边，北侧借主楼一面墙，轻钢屋架，彩钢夹芯板屋面。房屋测量建筑面积约为 62.67 m²，层高 3.4 米。室内部分木工板隔间，水泥地面，塑料扣板吊顶。

估价对象室内水、电等配套设施较齐全，建筑功能较齐全，布局较合理。目前估价对象维护保养状况良好，目前空置，成新较新。

（三）估价对象基本状况

1、估价对象登记状况

估价委托人未提供估价对象产权资料。

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

根据估价委托人的委托要求及本次估价目的，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 06 月 30 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集体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，土地所有权为集体，设定土地用途为宅基地，开发程度为宗地红线外“五通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯）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，设定用途为住宅，建筑结构、设施设备、新旧程度等状况均为现状条件，包含室内装修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，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 《关于加强农村宅基地管理的意见》；

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 《司法评估委托书》（2022）苏 0830 法估委字第 00100 号

3.1.2 《谈话笔录》等资料

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安



置、转让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

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。

因该房屋位于盱眙县穆店镇，当地类似房屋绝大多数为业主自用，市场交易不活跃，故不宜采用市场比较法测算。估价对象为住宅类房地产，其周边类似房地产租赁案例较少，且租售价格比失衡，且未来收益存在较大的不确定性，评估客观性较差，不宜选用收益法进行估价。该房屋为正常使用的现房，且近期内未纳入城市改造计划内，重新开发建设经济效益和社会效益低，故不宜采用假设开发法估价。估价对象其所在区域类似房地产的建造实例较多，客观成本资料齐全，故可采用成本法对估价对象房地产进行测算（其中简易房仅测算其建安成新价）。

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，运用了成本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 06 月 30 日的房地产价值为人民币 **41.05** 万元，大写人民币**肆拾壹万零伍佰元整**。



十一、注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 日期 |
|-----|------------|----|-------------|
| 卜雨 | 3220180082 | | 2022年07月12日 |
| 马上植 | 3220110180 | | 2022年07月12日 |

十二、实地查勘期

2022年06月30日

十三、估价作业日期

2022年06月30日至2022年07月12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、盱眙县人民法院司法评估委托书
- 2、《谈话笔录》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