

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 421 号涉案的溧阳市天目湖旅游度假区内住宅房地产市场价格评估

估价委托人：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）

王贵彬（注册号：3220150249）

房地产估价报告编号：苏象仁（常）房地估字 2022-0056 号

估价报告出具日期：二〇二二年九月二日

致估价委托人函

溧阳市人民法院：

我公司接受法院的委托【(2022)苏 0481 法司鉴委字第 421 号】，对溧阳市天目湖旅游度假区内（产权人为溧阳市天目湖华天度假村有限公司，房屋建筑面积为 2379.60 平方米，土地使用权面积为 819.0 平方米，所在层/房屋总层数：1-4/4，建筑结构为混合）住宅房地产市场价格进行评估，估价目的是为法院确定财产处置参考价提供参考依据。

注册房地产估价师本着独立、客观、公正、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，结合估价师经验及贵方提供的有关资料，经现场查勘，采用比较法，对上述房地产进行了评估。在价值时点 2022 年 08 月 26 日估价对象房地产市场（含装修）价格为 **1772.54 万元**（大写人民币：**壹仟柒佰柒拾贰万伍仟肆佰元整**），其中有产权登记的房地产市场价格（含装修）为 **1719.97 万元**，未登记房屋（含装修）的成本价格为 **52.57 万元**。评估价值如下：

相关结果		估价对象		汇总 评估值
		有产权登记房地产	未登记房屋	
测算结果	总价（万元）	1719.97	52.57	1772.54
	单价（元/m ² ）	7228	---	---
评估价值	总价（万元）	1719.97	52.57	1772.54
	单价（元/m ² ）	7228	---	---

特别提示：

1、估价对象登记总楼层为 4 层，经估价师现场查勘，估价对象存在第 5 层加盖的情况，尚未进行产权登记，经与委托方沟通协商后，加盖部分按建筑安装工程费成新价评估，此估价结果仅为咨询性参考意见，不同于房地产估价结果的鉴证性价格意见，且加盖建筑物可能存在被拆除的风险，在此提醒报告使用者注意。

2、因财产拍卖日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。

3、在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。

4、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担责任。

5、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

6、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：

江苏象仁土地房地产资产评估有限公司

二〇二二年九月二日

目 录

估价师声明	- 3 -
估价的假设和限制条件	- 5 -
一、一般假设	- 5 -
二、未定事项假设	- 5 -
三、背离事实假设	- 5 -
四、依据不足假设	- 6 -
五、不相一致假设	- 6 -
六、报告使用的限制条件	- 6 -
估价结果报告	- 8 -
一、估价委托方	- 8 -
二、受托估价方	- 8 -
三、估价目的	- 8 -
四、估价对象	- 8 -
五、价值时点	- 11 -
六、价值类型	- 11 -
七、估价原则	- 11 -
八、估价依据	- 13 -
九、估价方法	- 15 -
十、估价结果	- 16 -
十一、注册房地产估价师	- 16 -
十二、实地查勘期	- 16 -
十三、估价作业期	- 16 -
附 件	- 17 -

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、注册房地产估价师王贵彬等已于价值时点2022年08月26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，则由江苏象仁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
陈海夫	3220140171		年 月 日
王贵彬	3220150249		年 月 日

WPS PDF编辑试用

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1、本次估价所依据的估价对象的权属资料为估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件，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、估价对象产权清晰合法，不属于行政法规规定不得交易的房地产，且在估价报告有效期内无变化。

3、估价对象不受国家和地方有关政策的限制并允许在市场上进行正常交易。

4、交易双方都具有完全的市场信息，对交易对象具有必要的知道，不考虑特殊卖家的附加出价。

5、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。

6、注册房地产估价师王贵彬等已于价值时点 2022 年 08 月 26 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结构进行鉴定、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。

7、假定溧阳市人民法院拍卖财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

8、假定估价对象不存在未缴纳税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金。

二、未定事项假设

本估价结果是在公开市场价格前提下求取的房地产市场价格，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

1、注册房地产估价师于 2022 年 08 月 26 日进行现场查勘,估价对象已出租给“华天客栈”经营使用,根据委托方的要求,本次评估不考虑租赁权对评估价格的影响,即假设估价对象为无租约限制条件下的市场价格。

2、估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、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

经估价师现场查勘,估价对象存在第 5 层加盖的情况,由于尚未进行产权登记,经估价师现场测量,加盖部分建筑面积为 345.29 平方米,其中达到层高 2.2 米以上部分建筑面积为 271.78 平方米,本次加盖部分建筑面积以估价师测量面积为准。经与委托方沟通协商后,加盖部分按建筑安装工程费成新价评估,此估价结果仅为咨询性参考意见,不同于房地产估价结果的鉴证性价格意见,且加盖建筑物可能存在被拆除的风险,在此提醒报告使用者注意。

五、不相一致假设

估价对象登记总楼层为 4 层,经估价师现场查勘,估价对象存在第 5 层加盖的情况,存在总楼层登记情况与实际不一致,本次评估以产权登记为准。

六、报告使用的限制条件

1、合理使用评估价格: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格,仅作为法院确定财产处置参考价提供参考依据,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 02 日起至 2023 年 09 月 01 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。

4、本报告必须经过估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用,估价机构仅对本报告的原件承担责任,对任何形式的复印件概不认可且不承担责任。

 WPS PDF 编辑试用

估价结果报告

一、 估价委托方

名称：溧阳市人民法院

联系人：陈斌

联系电话：0519-87033128

二、 受托估价方

机构名称：江苏象仁土地房地产资产评估有限公司

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：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）南京 00075

联系电话：（0519）80681768

三、 估价目的

本次评估目的是对溧阳市天目湖旅游度假区内住宅房地产进行市场价格评估，为溧阳市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

估价对象为溧阳市天目湖旅游度假区内住宅房地产，建筑面积为 2379.60m²的房屋所有权，国有土地使用权面积 819.0m²，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；不包含室内动产、债权债务等其他财产权益。

（二）估价对象实物状况

1. 土地基本状况

估价对象土地坐落为溧阳市天目湖旅游度假区内，土地用途为住宅。宗地四至：东至东陵路，南至湖滨小区，西至博爱路，北至沙河路，形状

较规则，地形为丘陵地区，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，宗地红线外已达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气“六通”，宗地红线内已达到通路、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，区域城市总体规划为住宅、商业用地，估价对象利用状况符合城市规划。



2. 建筑物基本状况

估价对象坐落于溧阳市天目湖旅游度假区内，建筑面积为 2379.60m²。房屋总层数为 4 层。估价对象位于第 1-4 层，南北朝向，现状用途为民宿。整幢房屋分三个单元，每个单元每层有两个套间，套间格局为两室一厅两卫，房屋在使用过程中维护保养较优，为基本完好房屋，成新度为七成新，无不均匀沉降，承重墙、柱梁板等结构构件完好牢固。

待估房屋内部装饰情况：客厅地面铺设地板，墙面刷乳胶漆，天棚为石膏板吊顶；卧室地面铺设地板，墙面刷乳胶漆，天棚为石膏板吊顶；卫生间地面铺设地砖，墙面铺贴墙砖，天棚为石膏板吊顶，安装卫生洁具和盥洗台。详细情况见实地查勘照片。

(三) 权益状况

1. 产权登记状况

1.1 建筑物

- (1) 《房屋所有权证》编号：溧房权证戴埠字第 NO.015056-4 号
- (2) 房屋所有权人：溧阳市天目湖华天度假村有限公司
- (3) 房屋坐落：天目湖旅游度假区
- (4) 丘（地）号：/
- (5) 产别：私营
- (6) 结构：混合
- (7) 房屋总层数：四
- (8) 所在层数：全部
- (9) 建筑面积（平方米）：2379.60
- (10) 设计用途：宿舍

1.2 土地

- (1) 《国有土地使用证》编号：溧国用（2000）字第 00954 号
- (2) 土地使用者：溧阳市天目湖华天度假村有限公司
- (3) 座落：溧阳市天目湖镇商业一条街北侧
- (4) 地号：/
- (5) 用途：住宅
- (6) 使用权类型：出让
- (7) 终止日期：2070-07-02
- (8) 使用权面积：819.0 平方米

2.他项权利状况说明

注册房地产估价师于 2022 年 08 月 26 日进行现场查勘，估价对象已出租给“华天客栈”经营使用，根据委托方的要求，本次评估不考虑租赁权对评估价格的影响，即假设估价对象为无租约限制条件下的市场价格。根据本次估价目的，评估价值类型为市场价格，故本次评估不考虑抵押、占用、拖欠税费、查封等对其价值的影响。

五、价值时点

本次价值时点为估价师现场查勘之日，即 2022 年 08 月 26 日。

六、价值类型

(一)价值内涵：本次估价的值是估价对象住宅房地产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格；加盖建筑物建安成本费用是指建造或购置估价对象的直接成本费用。

(二)本次估价的时点为 2022 年 08 月 26 日；

(三)估价对象实际用途为民宿，土地登记用途为住宅，房屋登记用途为宿舍，根据土地登记用途设定估价对象用途为住宅。

(四)本次估价目的是为溧阳市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。市场价格评估采用公开市场价格标准，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。本次按证载用途住宅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。故本次选定比较法作为有产权登记的住宅房地产的估价方法，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）法律法规与政策文件

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，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》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定，2020年1月1日起施行）；

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修改，2020年1月1日起施行）；

4.《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年4月21日国务院第132次会议修订通过，自2021年9月1日起施行）；

5.《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）；

6.《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），自2020年11月29日起施行）；

7.《司法鉴定程序通则》（2015年12月24日司法部部务会议修订通过，现将修订后的《司法鉴定程序通则》发布，自2016年5月1日起施行）；

8.《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》（中华人民共和国主席令第25号，2015年4月24日施行）；

9.《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（2012年1月1日施行）；

10.《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》（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，现予公布，自2018年9月1日起施行）。

（二）估价技术依据

1.《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

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》（城住字[1984]第678号，自1985年1月1日起施行）。

（三）委托方提供的有关资料

1.《溧阳市人民法院司法评估委托书》【(2022)苏 0481 法司鉴委字第 421 号】；

2.《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件；

3.《不动产登记证明》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. 注册房地产估价师实地查勘资料以及现状照片。

九、估价方法

1、有产权登记的住宅房地产评估技术路线

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。

比较法公式： $V = \text{可比实例成交价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况调整系数} \times \text{区位状况调整系数} \times \text{权益状况调整系数} \times \text{实物状况调整系数}$

2、加盖第五层建筑物现状建安工程费用评估技术路线

加盖建、筑物现状建安工程费用为建筑物在估价期日状态下的直接建造成本扣减折旧后的价格。直接建造成本包括定额直接费、其它直接费、间接费、劳动保险费、利润、税金等。成新率主要采用现场勘察法,根据现场勘察实际情况结合建(构)筑物使用及维护情况,综合确定成新率。即:

加盖建筑物现状建安工程费用=直接建造成本×综合成新率

简要测算过程:

1、首先选取近期同区域相似规模的三个可比实例 A、B、C,再通过交易情况、交易日期、区位、实物等因素修正后得到三个比准价格,采用

简单算术平均值得出有产权登记的房地产（含装修）评估单价为 7228 元/平方米，评估总价为 1719.97 万元。

2、加盖第五层房屋（含装修）按照建安工程费用成新价测算得出总价为 52.57 万元；

3、合计估价对象总价为 1772.54 万元。

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，确定在价值时点 2022 年 08 月 26 日估价对象房地产市场（含装修）价格为 **1772.54 万元**（大写人民币：壹仟柒佰柒拾贰万伍仟肆佰元整），其中有产权登记的房地产市场价格（含装修）为 **1719.97 万元**，未登记房屋（含装修）的成本价格为 **52.57 万元**。评估价值如下：

相关结果		估价对象		汇总 评估值
		有产权登记房地产	未登记房屋	
测算结果	总价（万元）	1719.97	52.57	1772.54
	单价（元/m ² ）	7228	---	---
评估价值	总价（万元）	1719.97	52.57	1772.54
	单价（元/m ² ）	7228	---	---

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
王贵彬	3220150249		年 月 日

十二、实地查勘期

2022 年 08 月 26 日。

十三、估价作业期

2022 年 08 月 26 日至 2022 年 09 月 02 日。

附 件

- 1、估价对象位置图及实地查勘照片
- 2、《溧阳市人民法院司法评估委托书》复印件
- 3、估价对象权属证书复印件
- 4、《不动产登记证明》复印件
- 5、受托估价方营业执照及备案证书复印件
- 6、房地产估价师注册证书复印件

 WPS PDF 编辑试用