

# 房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：东房估字（2021）第 488 号

估价项目名称：林万亮、姜云所有的位于阜宁县益林镇振兴路 201 号

2 幢住宅用房的房地产市场价值评估

估价委托人：阜宁县人民法院

房地产估价机构：东台市房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：王军华 注册号：3220040378

贾中福 注册号：3220160089

估价报告出具日期：2021 年 8 月 17 日

## 致估价委托人函

阜宁县人民法院：

受贵院委托，我公司对林万亮、姜云所有的位于阜宁县益林镇振兴路 201 号 2 幢的住宅用房（房屋建筑面积 170.1 m<sup>2</sup>）进行了评估。

**估价目的：**为委托方进行司法案件处理涉及的房地产提供市场价值参考。

**价值时点：**2021 年 8 月 10 日。

**估价结果：**估价人员根据特定的估价目的，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎等原则，遵照国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）及国家和地方有关法律法规，按照严谨的估价程序，选用了比较法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的市场价值为人民币 49.7 万元，大写金额人民币肆拾玖万柒仟元整。

详见附表 1、附表 2 和《估价结果报告》。

东台市房地产土地估价有限公司

法定代表人：

二〇二一年八月十七日

附表1 房地产估价结果一览表

权利人	坐落	用途	权证号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)	备注
林万亮、姜云	阜宁县益林镇振兴路201号2幢	住宅	0026877、0026878/阜国用(2013)第003520号	170.1	2900	49.33	土地权利性质为划拨, 含固定装饰装修
合计	/	/	/	<b>170.1</b>	/	<b>49.33</b>	/

东台市房地产土地估价有限公司

二〇二一年八月十七日

附表2 物品估价结果一览表

项目名称	数量 (台.套)	单价 (元/台.套)	评估价 (元)	备注
五箭牌点菜柜	1	500	500	一层厨房
五箭牌厨房冰箱	1	500	500	
大圆桌(含椅子)	1	400	400	二层包厢
圆桌(含椅子)	3	300	900	
圆桌面	1	100	100	
大餐具柜	1	80	80	
餐具柜	2	60	120	
美的牌挂式空调	1	300	300	
木床	1	200	200	三层卧室
化妆柜	1	50	50	
大木床(含床头柜)	1	500	500	
储物柜	1	50	50	
合计	/	/	<b>3700</b>	/

## 目 录

一、 估价师声明.....	5
二、 估价的假设与限制条件.....	6
三、 估价结果报告.....	8
(一) 估价委托人	
(二) 房地产估价机构	
(三) 估价目的	
(四) 估价对象	
(五) 价值时点	
(六) 价值类型	
(七) 估价依据	
(八) 估价原则	
(九) 估价方法	
(十) 估价结果	
(十一) 房地产估价师	
(十二) 实地查勘期	
(十三) 估价作业日期	
四、 附件.....	14
(一) 司法鉴定委托书	
(二) 房地产权属资料	
(三) 估价对象内外部照片	
(四) 估价机构营业执照	
(五) 估价机构资质证书	
(六) 房地产估价师注册证书	

## 估价师声明

注册房地产估价师郑重声明：

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，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

3、我们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/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

4、注册房地产估价师贾中福、王军华已于2021年8月10日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，对该查勘过程的客观性、真实性、公正性负责，但仅限于其外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象的建筑结构质量、建筑面积数量调查和其他隐蔽工程检视的责任。

5、委托方提供的估价资料 and 陈述的情况直接影响我们的估价分析和结论，委托方对提供的估价资料的真实性、准确性、合法性、完整性以及陈述的情况承担法律责任，因该资料失实造成评估结果有误，及未按本次估价目的完整使用，估价机构和估价人员不承担相应责任。

6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

参加本次估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签字	日期
王军华	3220040378		2021年8月17日
贾中福	3220160089		2021年8月17日

## 估价的假设与限制条件

### 一、本次估价的假设前提

#### (一) 一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的权属登记查询记录等复印资料，注册房地产估价师对这些资料进行了审慎检查，但未向发证部门予以核实，证书登记的面积、用途等数据与现场查勘情况总体相符，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设估价委托人提供的资料合法、真实、准确和完整。

2、估价人员仅查勘了估价对象视力可及部分，如外观、使用状况、周围环境等，未对其内部结构和设施以及装修的隐蔽部位进行测试或检验，无法确定其有无结构性损坏，假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

3、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，交易双方都熟悉市场状况，进行了适当的营销，都追逐自身最大经济利益，不存在被迫的强买强卖行为以及附加出价。

4、估价结果未考虑未来处置风险。

5、房地产市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

#### (二) 未定事项假设

1、本次估价价值为估价对象在完全权利状态下的市场价值，估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价格参考，估价时没有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等因素对估价对象价值的影响。

2、本次估价无法确认估价对象是否存在有关税费的滞纳情况，假定无任何有关估价对象的应缴未缴税费。

#### (三) 背离事实假设

本次估价不考虑估价对象原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策或市场运作失当对其价值的影响。

(四) 不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

## 二、估价报告使用限制

1、本报告仅为委托方处理司法案件涉及的房地产提供市场价值参考，本估价报告对任何第三者和其他目的、用途不承担责任。

2、本报告的使用者为阜宁县人民法院及其相关当事人，未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或任何部分均不得使用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何形式公开发表。

3、本报告的使用期限为壹年，自 2021 年 8 月 17 日至 2022 年 8 月 16 日止。有效期内，若房地产市场行情或者影响房地产价值的因素发生重大变化，需重新进行估价。

4、报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于计算的数据均保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性

5、我公司不承担因估价委托人报告使用不当而引起的任何法律后果，我公司拥有对本估价报告的最终解释权。

6、本估价报告需经注册房地产估价师签名盖章并加盖房地产估价机构公章，复印件无效。



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

委托人：阜宁县人民法院

委托鉴定书号：（2021）苏 0923 鉴委字第 131 号

### 二、房地产估价机构

机构名称：东台市房地产土地估价有限公司

机构地址：东台市何垛南路 28 号

法定代表人：祝强

联系人：王军华

联系电话：13851028210

资质等级：贰级

资质证书编号：苏建房估备（贰）盐城 00024

资质证书有效期：2016 年 4 月 15 日至 2022 年 5 月 2 日

### 三、估价目的

为委托方处理司法案件涉及的房地产提供市场价值参考。

### 四、估价对象

#### 1、估价对象范围

估价对象为林万亮、姜云所有的位于阜宁县益林镇振兴路 201 号 2 幢住宅用房，包含房屋建筑面积 170.1 m<sup>2</sup>，相应的分摊土地使用权面积，以及与估价对象不可分割的满足其使用功能的水、电等配套设施以及固定装饰装修、部分可移动设施设备，不含债权债务等其他财产或者权益。

#### 2、估价对象权属状况

估价对象权属状况一览表

权利人	林万亮、姜云
产权证号	0026877、0026878/阜国用（2013）第 003520 号
房屋坐落	阜宁县益林镇振兴路 201 号 2 幢
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质	划拨
用途	城镇住宅用地/成套住宅
面积	房屋建筑面积 170.1 m <sup>2</sup>
他项权利	详见附件
查封状况	详见附件

### 3、估价对象实体状况

#### 3.1 土地基本状况

估价对象宗地通路，通上水，通下水，通电，通讯，宗地形状较为规则，地形地势平坦，土壤环境未受污染，地基稳定、无不良水文地质现象，能满足建筑物对承载力的要求，地势平坦，地质条件较优。

#### 3.2 建筑物基本状况

估价对象规划为住宅用房，现状为商住两用房屋，混合结构，总层数 3 层，所在层第 1-3 层，外墙面白条砖，卷帘门推拉门，铝合金窗，内墙面乳胶漆，地面砖，水电厨卫等设施齐全。

### 4、估价对象区位状况

#### 4.1 位置状况

估价对象宗地东至居民楼，南至联户楼，西至振兴北路，北至联户楼。

#### 4.2 交通便捷度

估价对象周边道路网密度高，通达性较好，出入便捷度较高。

#### 4.3 居住成熟度

估价对象周边住宅小区较多，有鑫鑫花园、通达花园、城中花苑等，居住成熟度较高。

#### 4.4 环境状况

估价对象周边环境状况一般，自然环境一般，人文环境一般，绿化覆盖率一般，景观一般。

#### 4.5 基础设施状况

估价对象周边开发程度达到宗地外“五通”（即通上水、通下水、通电、通路、通讯），基础设施状况可以满足生活需要，基础设施状况较优。

#### 4.6 公共服务设施

估价对象周边有好又多超市、益林国土所、益林派出所、益林幼儿园，公共配套设施较优。

### 五、价值时点

2021年8月10日。

### 六、价值类型

本次估价价值类型为房地产市场价值。

房地产市场价值是指估价对象于价值时点在市场价值标准且同时满足本次估价的假设与限制条件下所具有的客观、合理的公允价值，公允价值是指在该市场上交易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，有较充裕的时间时行交易，对交易对象具有必要的专业知识，且交易条件公开并不具有排他性。

### 七、估价依据

#### 1、法律、法规和政策性文件

- (1) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (2) 《中华人民共和国房地产管理法》；
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (4) 《中华人民共和国民法典》；
- (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》。

#### 2、技术标准、规程、规范

- (1) 《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；
- (2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）；
- (3) 《城镇土地估价规程》（GB/T18508—2014）。

#### 3、委托人提供的相关资料

- (1) 司法鉴定委托书;
  - (2) 委托方提供的相关资料;
- 4、估价人员调查收集的相关资料

## 八、估价原则

### 1、独立客观公正原则

要求估价机构要有完全独立性，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，公平合理地估价。

### 2、合法原则

即以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提进行。所谓“合法”，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

### 3、替代原则

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，同一供求范围内在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵制而趋于一致。

### 4、价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

### 5、最高最佳使用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行，在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

## 九、估价方法

房地产评估中常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，根据估价对象的特点及我们所掌握的市场资料，在遵循有关法规、政策和评估技术标准的基础上，选取比较法作为本次估价的基本方

法。

比较法是指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修正后得到估价对象价值或价格的方法。

估价技术路线：将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

比准价格 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况修正系数 × 房地产状况修正系数

## 十、估价结果

根据估价对象现状及主要影响价值因素，经分析测算，估价对象在满足假设前提和限制条件下在价值时点 2021 年 8 月 10 日的市场价值为：人民币 49.7 万元，大写金额人民肆拾玖万柒仟元整。

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签字	日期
王军华	3220040378		2021 年 8 月 17 日
贾中福	3220160089		2021 年 8 月 17 日

## 十二、实地查勘期

2021 年 8 月 10 日至 2021 年 8 月 10 日。

## 十三、估价作业日期

2021 年 8 月 10 日至 2021 年 8 月 17 日。

## 附 件

- 1、 司法鉴定委托书
- 2、 房地产权属资料
- 3、 估价对象内外部照片
- 4、 估价机构营业执照
- 5、 估价机构资质证书
- 6、 房地产估价师注册证书