



本 报 告 已 经 审 核

查 询 电 话 02586816396

房 地 产 估 价 报 告

估 价 项 目 名 称：句容市人民法院审理魏金胜与杨钟民间
借 贷 纠 纷 一 案 涉 及 的 位 于 句 容 市 边 城 镇
昌 和 路 1 号 东 昌 家 园 1 幢 101 室 住 宅 房
地 产 市 场 价 格 评 估

估 价 委 托 人：句容市人民法院

房 地 产 估 价 机 构：江苏苏信房地产评估咨询有限公司

注 册 房 地 产 估 价 师：姚宏伟（注册号：3220110070）

王 颖（注册号：3220170184）

价 值 时 点：2022 年 10 月 10 日

估 价 报 告 出 具 日 期：2022 年 10 月 13 日

估 价 报 告 编 号：苏信房地估字(2022)(句容)第 010019 号

委 托 函 号：（2022）苏 1183 执恢 136 号

致估价委托人函

句容市人民法院：

我公司接受贵院的委托【委托函号：（2022）苏 1183 执恢 136 号】，对位于句容市边城镇昌和路 1 号东昌家园 1 幢 101 室（房屋建筑面积 118.93 平方米、分摊土地面积 19.7 平方米）住宅房地产进行市场价格评估。

估价方法：比较法、收益法。

坐落：句容市边城镇昌和路 1 号东昌家园 1 幢 101 室。

物业类型（用途）：住宅房地产。

价值时点：2022 年 10 月 10 日。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

根据贵院所提供的有关资料，本公司注册房地产估价师依据国家标准 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》等有关法律法规和技术标准，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，选用比较法、收益法进行了评估，综合确定估价对象在价值时点的房地产市场价格：人民币 39.5 万元，即大写人民币：叁拾玖万伍仟元整。房地产平均单价为人民币 3320 元/m²。

以上内容摘自房地产估价报告，欲了解本估价项目的全面情况，请认真阅读房地产估价报告全文。

江苏苏信房地产评估咨询有限公司

法定代表人：

荣刘
印华

二〇二二年十月十三日

目 录

注册房地产估价师声明	1
估价的假设和限制条件	2
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	9
八、估价依据	10
九、估价方法	12
十、估价结果	12
十一、注册房地产估价师	14
十二、实地查勘期	14
十三、估价作业期	14
十四、估价报告使用期限	14
附 件	15

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的和准确的，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。

5.参与本次估价项目的注册房地产估价师已于2022年10月10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.我公司承诺参加估价的房地产估价师具有良好的职业道德水准，具备专业的胜任能力，勤勉尽责地完成估价任务。

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

8.没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

9.本报告不作土地、房产权属确认的依据。

参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
王颖	3220170184		2022年10月13日
姚宏伟	3220110070		2022年10月13日

估价的假设和限制条件

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.本报告估价结果是估价对象在价值时点的市场价格，所谓市场价格是指评估对象于价值时点指某种房地产在市场上的平均交易价格：

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。

2.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。

3.本报告以房屋建筑质量合乎安全标准，可以长期使用为假设前提。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。

4.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。

5.注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与委托方提供的《句容市不动产登记信息查询结果》记载建筑面积大体相当。

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

估价对象《句容市不动产登记信息查询结果》未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份为2018年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

三.背离事实假设

1.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房地产价格的影响。当上述条件发生变化时，估价结果将随之发生相应变化。

2.本报告估价结果是估价对象在完全所有权下的公开市场价格，未考虑因抵押、债务、被查封或其他权利限制对估价对象价值的影响。

3.本估价报告未考虑未来处置风险、诉讼风险及诉讼费用的负担等因素对公开市场价格的影响。

四.不相一致假设

本次评估实际用途、房屋登记用途、规划用途等之间一致，房屋权属证明上的权利人之间一致，无不相一致假设。

五.依据不足假设

估价委托人提供了估价对象的《句容市不动产登记信息查询结果》等复印件，但未提供权属证书原件，因此本公司未能对复印件和原件进行核对，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、特别提示

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，不是评估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会使用。

4. 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。

5. 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

七、估价报告使用限制

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.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。

3.本次估价报告仅供估价委托人按约定的估价目的及行业协会、行业管理部门审查使用，未经房地产估价机构书面同意，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，亦不得以其他任何方式公开发表。

4.本报告自提交之日起一年内有效，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方房地产估价机构承担,但使用者不当使用的除外。

5. 本估价报告结果包含国有土地使用权价值、室内装饰装修价格，以及与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电以及配套的所有相关辅助设施等的价值。本次评估不包括家电等可移动设备及物品。

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

7.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注册房地产估价师认可。

房地产估价结果报告

苏信房地估字（2022）（句容）第 010019 号

一、估价委托人

名称：句容市人民法院

联系电话：0511-87996119

二、房地产估价机构

估价机构：江苏苏信房地产评估咨询有限公司

房地产备案等级：一级 备案证号：苏建房估备(壹)南京 00008

土地资质等级：全国范围内从事土地评估业务

资质证号：A201132007

法人代表：刘华荣

联系人：倪军

联系地址：南京市建邺区江东中路 359 号国睿大厦主楼西 20 层

联系电话：025-86816395；0511-87310886

网址：<http://www.jsuxin.com/>

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。

四、估价对象

1. 估价对象范围

本次估价对象为位于句容市边城镇昌和路 1 号东昌家园 1 幢 101 室住宅房地产，房屋建筑面积 118.93 平方米、分摊土地面积 19.7 平方米。本报告估价对象的财产范围包括估价对象的房屋所有权、相应分摊的土地使用权、估价对象可享有的公共配套设施及基础设施以及室内装饰装修。

2. 估价对象基本状况

根据估价对象《句容市不动产登记信息查询结果》记载，证书号：

苏（2021）句容市不动产权第 0078809 号。权利登记信息：权利人：杨钟，证件号：321183197504122014，登记时间：2021-10-29，共有情况：单独所有，是否注销：否。不动产单元信息：不动产单元号：321183117025GB00051F00010001，坐落：边城镇昌和路 1 号东昌家园 1 幢 101 室，室号：101，总层数：11，所在层：1，规划用途：住宅，房屋性质：市场化商品房，建筑面积：118.93 平方米，分摊土地面积 19.7 平方米。

居住权信息：-。

他项权证信息：-。

限制权利信息：查封信息：查封机构：句容市人民法院，查封类型：查封，查封文号：（2019）苏 1183 执 2003 号，查封开始日期：2022-03-07，查封结束日期：2025-03-06。查封信息：查封机构：句容市人民法院，查封类型：轮候查封，查封文号：（2021）苏 1183 执 3689 号，查封开始日期：2022-03-07，查封结束日期：2025-03-06。

异议信息：-。

3. 估价对象实物状况

（1）所在物业：估价对象位于句容市边城镇昌和路 1 号东昌家园 1 幢 101 室，属于句容市边城镇东昌家园小区住宅。

（2）建筑面积：118.93 平方米。

（3）层数：估价对象所在建筑总层数为 11 层，估价对象位于第 1 层，空间布局较合理。

（4）建筑结构：估价对象为钢混结构，标准层高。

（5）现状用途：普通住宅。

（6）平面布局：室内三室、二厅、一厨、二卫，功能分区布置较合理。

（7）设施设备：估价对象具备供水、供电、排水通畅等设施设备能

满足住宅需要。

(8) 装饰装修：估价对象位于句容市边城镇昌和路 1 号东昌家园 1 幢 101 室，室内毛坯。

(9) 建筑年代：2018 年。

(10) 维护、保养、使用情况：估价对象目前为住宅用房，估价对象的主体结构维修保养良好，成色较新，使用状况较优。

(11) 物业管理：估价对象所在小区有物业管理。

4. 估价对象区位状况

4.1 区域位置：估价对象所在区域位于句容市边城镇昌和路 1 号东昌家园 1 幢 101 室。

句容是一座有 2000 余年历史的文化古城，也是一个充满现代气息的新兴城市。地处中国最富庶的江苏省南部，紧依上海、南京、苏州、无锡等大中城市，句容市总面积 1385 平方公里，人口 60 万，辖 9 个镇，1 个街道办事处和 1 个省级经济开发区，是中国沿海和长江三角洲对外开放的重点区域。

边城镇，隶属于江苏省镇江市句容市，地处句容市东北部，东与镇江市润州区韦岗街道交界，南与白兔镇毗邻，西与华阳街道接壤，北与镇江市丹徒区高资街道相连，行政区域面积 109.62 平方千米。

4.2 交通状况

估价对象周边有昌和路、东昌路、东昌北街、文化路等多条主次干道，道路通达状况优。

公交线路：区域内有 601 东昌线、106 东昌专线公交线路，交通便捷度一般。

4.3 生活服务设施

(1) 商业：附近主要以住宅小区为主，配以一定数量的商业网点。

(2) 超市：附近有较多小型超市。

(3) 银行：区域内有江苏句容农村商业银行东昌支行、农业银行句容东昌支行等。

(4) 学校：区域内有句容市边城中心小学。

(5) 医院：区域内有边城医院东昌分院。

4.4 环境质量

(1) 绿化环境：估价对象所在区域绿化较好。

(2) 自然景观：估价对象所在区域自然环境较优。

(3) 景观环境：估价对象所在区域景观环境较优。

(4) 空气质量：估价对象区域内基本无水、声、气污染，空气质量较优，无噪音污染。

五、价值时点

本次以房地产估价师实地查勘之日 2022 年 10 月 10 日作为本次评估的价值时点。

六、价值类型

根据《房地产估价规范》和本次估价的具体要求，本估价报告中的估价结果是指估价对象在现状条件下，用途为住宅房地产，在价值时点 2022 年 10 月 10 日的房地产市场价格。

所谓市场价格是指某种房地产在市场上的平均交易价格。

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》(中华人民共和国主席令第四十五号，已由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于 2020 年 5 月 28 日通过，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》(1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议进行第一次修正，2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议进行第二次修正，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进行第三次修正，并自公布之日起施行)；

3. 《中华人民共和国土地管理法》(1986 年 06 月 25 日中华人民共和国主席令第 41 号公布，自 1987 年 1 月 1 日起施行；1988 年 12 月 29 日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议进行第一次修正，2004 年 08 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议进行第二次修正，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进行第三次修正，并自公布之日起施行)；

4. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998 年 12 月 27 日中华人民共和国国务院令第 256 号发布 根据 2011 年 1 月 8 日《国务院关于

废止和修改部分行政法规的决定》第一次修订 根据 2014 年 7 月 29 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订 2021 年 7 月 2 日中华人民共和国国务院令 第 743 号第三次修订);

5. 《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议于 2007 年 10 月 28 日通过, 自 2008 年 1 月 1 日起施行; 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议进行修正);

6. 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令[2016]46 号, 自 2016 年 12 月 1 日起施行);

7. 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》(法释[2016]18 号, 自 2017 年 01 月 01 日起施行);

8. 《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》(法释[2018]15 号, 自 2018 年 9 月 1 日起施行);

9. 最高人民法院办公厅等 6 单位关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办[2018]273 号);

10 《江苏省高级人民法院关于规范委托鉴定工作的意见》(江苏省高级人民法院审判委员会会议纪要[2015]5 号, 2015 年 10 月 13 日);

11. 《江苏省司法鉴定管理条例》(江苏省人大常委会公告第 51 号, 自 2017 年 5 月 1 日起施行);

12. 其他相关法律、法规、司法解释和政策性文件。

(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/T 50291-2015 《房地产估价规范》。

2. 中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013 《房地产估价基本术语标准》。

3. 《涉执房地产处置司法评估指导意见》(试行)(中房学[2021]37 号)。

(三) 估价委托人提供的有关资料

1. 句容市人民法院鉴定委托书【委托函号:(2022)苏 1183 执恢 136 号】。

2.《句容市不动产登记信息查询结果》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.估价对象所在地城市基础设施基本情况资料。

3.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。

4.估价对象所在地土地出让转让、土地市场供需状况、商品房买卖、租赁等土地房地产交易的市场资料。

5.注册房地产估价师实地拍摄的有关估价对象现状的照片。

6.近期住宅用房交易信息。

九、估价方法

一般而言，房地产估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。比较法适用于市场发达、交易活跃、有充足的具有替代性房地产的估价；收益法适用于有现实收益或潜在收益的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或有开发潜力的房地产估价。成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不易采用比较法、收益法、假设开发法进行估价情况下的房地产估价。

由于考虑到估价对象属于已建成房地产，且目前为最佳利用状态，故不宜采用假设开发法；估价对象作为住宅使用，具有收益性，其价值高低取决于市场供求关系及未来的预期收益，而非成本累加，成本累加较难反映其客观市场价格，故不宜采用成本法；考虑到估价对象所在区域房地产市场较为活跃，类似房地产交易实例较多，且较易在估价对象所在区域搜集到满足估价要求的类似交易实例，故可采用比较法进行估价。估价对象属收益类房地产，故可采用收益法进行评估。

所谓比较法，是指选取一定数量的可比实例，将他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处理后得到估价对象价值或价格的方法。

具体步骤：(1)搜集交易实例→(2)选取可比案例(三例)→(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(区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整)→(7)计算比较价值。比较法计算公式为：

估价对象比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

收益法技术路线：所谓收益法指预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。其计算公式为：

$$V = \frac{a}{r - g} \times \left[1 - \left(\frac{1 + g}{1 + r} \right)^n \right]$$

V ----- 房地产价值
a ----- 年纯收益
r ----- 房地产资本化率
n ----- 收益年限
g ----- 收益增长率

十、估价结果

根据贵方提供的有关资料，本公司注册房地产估价师依据国家标准 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》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，本着独立、客观、公正、合法的原则，遵循必要的估价程序，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，确定估价对象在价值时点的房地产市场价格：人民币 39.5 万元，即大写人民币：叁拾玖万伍仟元整。房地产平均单价为人民币 3320 元/m²。

十一、注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
王 颖	3220170184		2022年10月13日
姚宏伟	3220110070		2022年10月13日

十二、实地查勘期

2022年10月10日

十三、估价作业期

从2022年10月10日起至2022年10月13日止。

十四、估价报告使用期限

一年（从2022年10月13日起至2023年10月12日止）。

附 件

- 1.司法鉴定委托书复印件
- 2.估价对象《句容市不动产登记信息查询结果》复印件
- 3.估价对象实景照片
- 4.估价对象区域位置图
- 5.房地产估价机构营业执照复印件
- 6.房地产估价机构资质证书复印件
- 7.注册房地产估价师估价资格证书复印件

估价对象所在区域位置图及现场房屋照片

