

房地产估价报告

估价报告编号：众拓房估字（2022）第 10022 号

估价项目名称：盱眙县盱城街道甘泉西路 7 号山水名都 A15

幢 404 室住宅房地产市场价格评估

估价委托人：盱眙县人民法院

房地产估价机构：江苏众拓土地房地产资产评估造价咨询有
限公司

注册房地产估价师：杨萍萍 注册号：3220200145

卢城峰 注册号：3220120213

估价报告出具日期：二〇二二年十月十八日

致估价委托人函

盱眙县人民法院：

受贵方委托，本估价机构委派注册房地产估价师杨萍萍（注册号：3220200145）、卢城峰（注册号：3220120213）对估价对象进行了估价，主要内容如下：

估价目的：为委托人确定财产处置参考价格提供依据。

估价对象：盱眙县盱城街道甘泉西路7号山水名都A15幢404室住宅房地产，财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）、公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营等其他财产或权益，建筑面积110.46 m²，法定用途及实际用途均为住宅；权属人为余凤，司金虎。

价值时点：2022年10月8日。

价值类型：市场价格。

估价方法：比较法。

估价结果：估价对象总价为人民币捌拾伍万贰仟贰佰元整（¥85.22万元），详见表1。

表1 估价对象房地产市场价格评估结果汇总表（币种：人民币）

估价对象	估价结果	
	单价（元/m ² ）	总价（万元）
盱眙县盱城街道甘泉西路7号山水名都A15幢404室	7715	85.22

特别提示：估价报告使用期限自本报告出具之日（2022年10月18日）起不超过一年，房地产市场变化较大时不超过半年。另请特别关注：报告全

文（包括价值内涵和估价假设）与本函是不可分割的整体，应完整阅读和理解、规范使用本评估报告。

估价机构：江苏众拓土地房地产资产评估造价咨询有限公司

二〇二二年十月十八日

目 录

估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
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	12
十、估价结果	12
十一、注册房地产估价师	13
十二、实地查勘期	13
十三、估价作业期	13
附 件	14

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

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、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受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

4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、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。

6、注册房地产估价师杨萍萍、卢城峰已于2022年10月08日对估价报告中的估价对象进行实地查勘，并完成实地查勘情况记录。

7、注册房地产估价师杨萍萍、卢城峰承诺并保证遵守职业道德、勤勉尽职估价，具备本估价项目的专业胜任能力，没有其他专业人员对本估价报告提供过重要专业帮助，也未依据其他相关专业意见。

估价假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的权属证明等相关资料，我们对相关资料上记载的面积、用途等资料进行了审慎的检查，但未予以核实。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整；且估价对象可以在公开市场上自由转让。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3、估价对象交易税费负担方式按照以往同类涉执房地产处置惯例负担，所涉及的税、费等均按国家及当地主管部门规定由相应主体承担，被执行人应承担的税费，由买受人先行垫付后在拍款中优先受偿。

4、委托方未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用，本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金。

5、估价委托人未提供租赁、用益物权及占有使用等资料，在价值时点，估价对象被占有使用；本次评估假定估价对象不存在抵押、租赁、用益物权及占有使用等，提请报告使用人予以注意。

(二) 未定事项假

无。

（三）背离事实假设

1、根据估价委托人提供的资料，在价值时点估价对象已存在抵押权且被查封。本次评估价值为估价对象正常市场价格，未考虑已抵押且被查封对估价对象市场价格的影响，提请报告使用人予以注意。

2、估价对象装饰装修现状为部分地面铺设地板革、墙面涂料粉刷、卫生间已安装抽水马桶等。本次评估设定估价对象装饰装修为毛坯，提请报告使用人予以注意。

（四）不相一致假设

关于估价对象坐落的说明：委托人提供的权属证明资料中记载与评估委托书中估价对象记载的不一致。据委托人介绍和注册房地产估价师实地查勘，本次依据评估委托书中记载的坐落进行评估，提请报告使用人予以注意。

（五）依据不足假设

1、委托人提供的估价对象相关资料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估价对象建成于2011年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

2、委托人未提供估价对象土地使用权权属证明材料，依据估价委托人介绍以及注册房地产估价师调查了解，估价对象所在土地使用权类型为国有建设出让。如与实际不符，估价结果作相应调整。

3、委托人提供估价对象权属材料未记载房屋结构。依据估价委托人介绍以及注册房地产估价师调查了解，估价对象房屋结构为钢混。如与实际不符，估价结果作相应调整。

二、估价报告使用限制

- 1、本估价报告仅作为本次估价目的之使用，不作其他任何用途使用。
- 2、估价报告使用者为估价委托人盱眙县人民法院；估价报告使用方在使用本估价报告时，不应断章取义。
- 3、未经本估价机构书面同意，任何单位或个人不得将本估价报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上。
- 4、本估价报告经估价机构加盖公章及注册房地产估价师签名后方可有效。
- 5、本报告估价结果有效期为壹年，自二〇二二年十月十八日起算。如市场状况变化较大，估价报告应用的有效期则不超过半年。

三、估价中未考虑的因素和一些特殊处理及其可能的影响：

- 1、本次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、市场供应关系发生变化、市场结构发生转变、城市总体规划发生重大调整以及遇有自然力和其他不可抗力对评估价的影响，也未考虑将来可能的特殊交易方式下的特殊交易价格对评估价值的影响。
- 2、本次估价未考虑变现的影响因素。
- 3、本报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入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。

估价结果报告

众拓房估字（2022）第 10022 号

一、估价委托人

单位名称：盱眙县人民法院

督办人：许志刚、钟惺

联系方式：18915167771、18852371212

二、房地产估价机构

机构名称：江苏众拓土地房地产资产评估造价咨询有限公司

住 所：淮安经济技术开发区通源路 12 号 401 室

法定代表人：陈 春

资格等级：房地产（壹级）

证书编号：苏建房估备（壹）淮安 00015

联系电话：0517-83921588

三、估价目的

为委托人确定财产处置参考价格提供依据。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）、公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营等其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况

1、名称：盱眙县盱城街道甘泉西路 7 号山水名都 A15 幢 404 室住宅房地产。

- 2、坐落：盱眙县盱城街道甘泉西路7号山水名都A15幢404室。
- 3、规模：建筑面积110.46 m²。
- 4、用途：法定用途与实际用途均为住宅。
- 5、权属：已取得权属证书，权属情况清晰，详见表4。

表4 权益状况一览表

序号	权利人	坐落	房屋用途	建筑面积 (m ²)	备注
1	余凤, 司金虎	盱眙县盱城街道甘泉西路7号山水名都A15幢404室	住宅	110.46	已存在抵押权且被查封

(三) 土地基本状况

- 1、四至：估价对象位于盱眙县盱城街道甘泉西路7号山水名都A15幢404室，北至小康东路，南至甘泉西路，西至奥体路，北至都梁大道。
- 2、形状：近似矩形，较规则。
- 3、开发程度：宗地外开发程度达到“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气），宗地内开发程度为“六通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气及场地平整）。

(四) 建筑物基本状况

表3 建筑物基本状况一览表

项目	盱眙县盱城街道甘泉西路7号山水名都A15幢404室
建筑结构	钢混结构
设施设备	所在楼栋有步行楼梯，及水、电、气、消防等设施。
装饰装修	毛坯

建成时间及新旧程度	建成于 2011 年，综合成新率为 86%。
维护状况	维护状况较好，使用正常。

五、价值时点

本次评估设定价值时点为实地查勘日 2022 年 10 月 08 日。

六、价值类型

（一）价值类型

本次评估的价值类型为市场价格。

（二）价值定义

市场价格是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。

七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等房地产估价原则。

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下的

价值或价格的原则。

八、估价依据

（一）法律法规及文件依据

- 1、《中华人民共和国民法典》；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》；
- 5、《中华人民共和国城乡规划法》；

（二）估价标准依据

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

（三）估价委托人提供的资料依据

- 1、司法评估委托书【（2022）苏0830法估委字00169号】；
- 2、《不动产登记簿信息查询结果》复印件。
- 3、委托人提供的其它资料。

（四）估价机构及估价师收集的资料的依据

- 1、估价对象照片；
- 2、实地查勘记录；
- 3、估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产交易数据等相关

资料。

九、估价方法

本次评估选取比较法求取估价对象的房地产价格。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期间的差距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。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期间的差距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。其基本计算公式为：

$$P=P_b \times A \times B \times C \times D \times E$$

P：估价对象价格

P_b ：比较实例价格

A：交易日期修正系数

B：交易情况修正系数

C：区位状况调整系数

D：实物状况调整系数

E：权益状况调整系数

十、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，在价值时点2022年10月8日的估价结果为：

估价对象总价为 大写人民币捌拾伍万贰仟贰佰元整 (¥85.22 万元) (明
细详见表 1)。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
杨萍萍	3220200145		
卢城峰	3220120213		

十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为二〇二二年十月八日至二〇二二年十月八日

十三、估价作业期

二〇二二年九月十三日至二〇二二年十月十八日。

附 件

- 1、估价委托书复印件
- 2、估价对象权属证明复印件等相关材料
- 3、估价对象位置示意图
- 4、估价对象实地勘查相关照片等资料
- 5、估价机构企业法人营业执照复印件
- 6、估价机构资质证书复印件
- 7、估价人员资质证书复印件等资料