

涉执房地产处置司法评估报告

报告编号：SF09-202201-003 号

估价项目名称：淮安市盱眙县桂五镇桂五北路 150 号商业房地产及附属设
施市场价格评估

估价委托人：盱眙县人民法院

房地产估价机构：江苏中泰房地产土地资产评估测绘造价咨询有限公司

注册房地产估价师：丁柏林（注册号：3220150072）

侯庆园（注册号：3220210158）

估价报告出具日期：二〇二二年一月十九日

致估价委托人函

盱眙县人民法院：

受贵方委托，本公司对位于淮安市盱眙县桂五镇桂五北路 150 号商业房地产及附属设施市场价格进行评估。

估价方法：收益法

坐落：盱眙县桂五镇桂五北路 150 号

物业类型（用途）：商业

价值时点：2021 年 12 月 23 日

估价目的：估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：盱眙县桂五镇桂五北路 150 号商业房地产及附属设施。

本次估价范围包括估价对象房屋建筑物的价格及其应分摊的国有土地使用权价格，也包含了与估价对象房地产不可分割的满足其使用功能的水、电等配套的辅助设施及不可移动的装饰装修、宗地内附属设施，不包含室内可移动的动产及债权债务。

价值类型：市场价格，是指估价对象在价值时点的房地产市场上的平均交易价格。

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，选用收益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市场价格因素的分析、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（2021 年 12 月 23 日）的房地产市场价格为人民币 235.6 万元，大写人民币贰佰叁拾伍万陆仟元整。

房地产市场价格评估结果汇总表

项目	类别	房屋建筑面积(m ²)	建筑面积单价(元/m ²)	总价(万元)	备注
房地产	商业房地产(酒店)	698.86	3356	234.54	-
	小计	698.86	-	234.54	-
项目	类别	面积(m ²)/长度(m)	评估单价/(元/m ²)/(元/m)	总价(万元)	-
宗地内 附属设 施	水泥地坪	76.44	76	0.58	-
	彩钢棚	34.55	140	0.48	-
	小计	-	-	1.06	-
合计		-	-	235.6	-

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！

江苏中泰房地产土地资产评估测绘造价咨询有限公司

法定代表人： 樊 军

二〇二二年一月十九日

目 录

注册房地产估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	5
一、 估价委托人.....	5
二、 房地产估价机构.....	5
三、 估价目的.....	5
四、 估价对象.....	5
五、 价值时点.....	7
六、 价值类型.....	7
七、 估价原则.....	7
八、 估价依据.....	8
九、 估价方法.....	9
十、 估价结果.....	10
十一、 注册房地产估价师.....	11
十二、 实地查勘期.....	11
十三、 估价作业期.....	11
十四、 评估报告和评估结果使用的特别提示.....	11
附 件.....	13
1. 《司法评估委托书》复印件.....	13
2. 《不动产登记簿信息查询结果》复印件.....	13
3. 《不动产权证书》复印件.....	13
4. 估价对象区域位置图.....	13
5. 估价对象内外观照片.....	13
6. 估价方营业执照复印件.....	13
7. 估价方资质证书复印件.....	13
8. 估价师注册证书复印件.....	13

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在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、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。

估价的假设和限制条件

一、估价假设条件

1、一般假设

(1) 估价人员对估价所依据的估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等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格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) 估价对象为整个楼栋中的一部分，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。

(5) 估价委托人未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，注册房地产估价师经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，本次评估假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

(6) 估价委托人未书面明确估价对象交易税费负担方式，本次评估设定交易税费按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

(7) 估价委托人未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用，本次评估假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

2、未定事项假设

本次评估评估范围经估价委托人现场指定，包含房产及分摊国有土地使用权，以及与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电等配套的辅助设施及宗地内附属设施，估价委托人未提供附属设施相关资料，其相关数据为估价人员根据现场测量的数据计算所得，此数据仅为本次评估目的使用，如果相关确权部门对此另有认定，则从其认定且估价结果亦应作相应调整。

3、背离事实假设

本估价结果未考虑被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权等对估价结果的影响，本次评估设定为完全权利下的价格。

4、不相一致假设

盱眙县人民法院出具的（2021）苏0830法估委字第00166号《司法评估委托书》记载需要对担保人马丽所有的坐落于盱眙县桂五镇桂五北路150号房屋及房屋后面无证房、附属设施进行评估，经与估价委托人沟通，本次评估先出具提供权属证明商业房地产及宗地内附属设施估价报告，后面无证房及其他附属设施估价报告暂不提供，如因案件执行需要，经估价委托人确认，可补充提供。本次评估无其它不相一致假设。

5、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。

二、估价限制条件

1、本估价报告的使用期限为壹年，自2022年01月19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格及其应分摊的国有土地使用权价格，也包含了与估价对象房地产不可分割的满足其使用功能的水、电等配套的辅助设施及不可分割的固定装修及宗地内附属设施，不包括可移动部分的价格。

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保持现有状态下做出的，有关申请执行人胡开封与被申请执行人马成彬、张文华、刘亮亮民间借贷纠纷一案，需要对担保人马丽所有的坐落于盱眙县桂五镇桂五北路 150 号房屋及房屋后面无证房、附属设施进行评估，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。

7、本报告一式伍份，委托方肆份，受托方壹份，复印无效。

8、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。

估价结果报告

一、 估价委托人

督办人：盱眙县人民法院司法鉴定室 许志刚 189-1516-7771

协办人：钟惺 188-5237-1212

二、 房地产估价机构

单位名称：江苏中泰房地产土地资产评估测绘造价咨询有限公司

单位地址：淮安市清江浦区水渡口大道金融中心 B5 号楼 2002 室、2003 室、2004 室

统一社会信用代码：91320800748717028R

证书编号：苏建房估备（壹）淮安 00011

资质级别：壹级

法人代表：樊军

联系电话：0517-83997373

三、 估价目的

本次评估是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

根据估价委托人提供的合法产权资料并结合估价委托人的要求，本次估价的估价对象范围包含房产、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及不可移动的装饰装修的市场价格，也包括宗地内水泥地坪、彩钢棚附属设施。

（一）估价对象所处区位状况

估价对象位于淮安市盱眙县桂五镇桂五北路 150 号，位于桂五北路西侧，距离盱眙县桂五镇人民政府直线距离约 0.8 公里，区位条件较优；区域道路类型以交通型为主，道路等级以主干道为主，有盱眙·铁山寺线公交线路，公共交通条件一般；区域市政基础设施完善度、公共服务设施状况较优；区域建筑式样一般，成新度一般，绿化率一般，基本无空气、水、辐射固体废弃物等污染，环境质量较优。

（二）估价对象实物状况

1.1 估价对象建筑物实物状况

根据估价师现场勘查，估价对象建筑物实物状况如下表：

建筑物实物状况一览表

项目名称	用途	建筑面积 (平方米)	建筑物现状
酒店	商业	698.86	三层混合结构楼房，钢筋混凝土基础，240mm 墙体，钢筋混凝土屋面，平均层高 4.06 米，内墙乳胶漆粉刷，外墙涂料，玻璃门、卷帘门、木门，塑钢窗，地砖地面，局部吊顶。有水、电、卫设施。

1.2 估价对象附属物状况

根据估价师现场勘查，估价对象宗地内附属设施状况如下表：

附属设施状况一览表

编号	类别	数量	单位
1	水泥地坪	76.44	m ²
2	彩钢棚	34.55	m ²

（三）估价对象权益状况

1、估价对象建筑物权益状况

估价对象不动产权证书信息表

不动产权证号	苏（2017）盱眙县不动产权第 0004607 号	权利人	马丽
共有情况	单独所有	坐落	盱眙县桂五镇桂五北路 150 号
不动产单元号	320830 104219 GB00122 F00010001	权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权

权利性质	出让/其他	用途	其他商服用地/商业
面积	共有宗地面积 399.00 m ² / 房屋建筑面积 698.86 m ²	使用期限	国有建设用地使用权 2057 年 01 月 12 日止
权利其他状况	独有土地使用权面积：399.0 m ² 项目名称：酒店		

2、估价对象其他权益状况

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 其他特殊情况：无。

从总体来看，估价对象权属状况清晰。

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 2021 年 12 月 23 日。

六、 价值类型

本次估价采用的是市场价格，评估结果中的房地产价格是指估价对象在价值时点的房地产市场上的平均交易价格。

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格的经济原理，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 《中华人民共和国城乡规划法》
- 1.5 《中华人民共和国资产评估法》
- 1.6 《中华人民共和国土地管理法实施条例》
- 1.7 《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》
- 1.8 《人民法院委托评估工作规范》
- 1.9 《江苏省土地管理条例》
- 1.10 《江苏省城市房地产交易管理条例》
- 1.11 《不动产登记暂行条例》
- 1.12 其他相关法律法规

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 关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知

3. 其它

- 3.1 估价委托人、产权人提供的有关资料

3.1.1 《不动产登记簿信息查询结果》复印件

3.1.2 《不动产权证书》复印件

3.1.3 《司法评估委托书》（2021）苏 0830 法估委字第 00166 号

3.1.4 估价委托人、产权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方房地产销售、租赁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

（一）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。

本公司注册房地产估价师根据估价对象的具体情况，在对其进行实地查勘（包

括对估价对象地理位置、周围环境及估价对象的建筑、结构及配套设施等)和类似物业调查后,拍摄有关照片,按照评估程序,认真分析了影响估价对象价值的相关因素。估价对象作为商业用房可用于出租,可存在较为稳定的租金收益,故可通过对估价对象未来客观租金收益的分析和预测,折现到价值时点后基本可以反映估价对象的当前市场价格,因此本次选用收益法评估估价对象房地产价格。本次评估附属设施价格采用重置成本价结合成新率综合确定。

(二) 所选估价方法的含义

收益法是通过预测估价对象的未来收益,利用报酬率或报酬率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

计算公式为:

$$V = \frac{A}{Y-g} \left[1 - \frac{(1+g)^n}{(1+Y)^n} \right]$$

其中: V——房地产价格

A——第一年年净收益

Y——报酬率

g——年净收益递增的比率

n——尚可收益年限

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,运用了收益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 2021 年 12 月 23 日的房地产市场价格为人民币 235.6 万元,大写人民币贰佰叁拾伍万陆仟元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签章	签章日期
丁柏林	3220150072		2022年01月19日
侯庆园	3220210158		2022年01月19日

十二、实地查勘期

2021年12月23日

十三、估价作业期

2021年12月08日至2022年01月19日

十四、评估报告和评估结果使用的特别提示

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、本次评估未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估

结果的影响，特提醒报告使用者。

6、本次评估未考虑评估对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响，特提醒报告使用者。

中泰评估

附 件

1. 《司法评估委托书》复印件
2. 《不动产登记簿信息查询结果》复印件
3. 《不动产权证书》复印件
4. 估价对象区域位置图
5. 估价对象内外观照片
6. 估价方营业执照复印件
7. 估价方资质证书复印件
8. 估价师注册证书复印件