

# 涉执房地产处置司法评估报告

**估价报告编号：**安信估法字（2022）第 016 号

**估价项目名称：**扬州市明发江湾城 18 幢（公安幢号 25）503 号住宅

房地产市场价值司法评估

**估价委托人：**扬州市江都区人民法院

**房地产估价机构：**江苏安信土地房地产评估规划咨询有限公司

**注册房地产估价师：**孔祥亮 注册号：3220210176

闫 燕 注册号：3220180234

**估价报告出具日期：**二〇二二年十月十二日

## 致估价委托人函

扬州市江都区人民法院：

受贵院委托【（2022）苏 1012 法鉴委字第 880 号】，本公司依据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《资产评估法》及相关法律法规，经过实地查勘、市场调查，秉着独立、客观、公正、合法的原则，于 2022 年 09 月 30 日对圣双妹所有的位于扬州市明发江湾城 18 幢（公安幢号 25）503 号住宅房地产市场价值进行了司法评估。

**估价目的：**是为扬州市江都区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**价值时点：**2022 年 09 月 30 日（实地查勘之日）。

**估价对象：**本次估价对象为扬州市明发江湾城 18 幢（公安幢号 25）503 号住宅房地产，建筑面积 115.36 m<sup>2</sup>，法定用途及实际用途均为住宅。财产范围包括房屋、分摊土地使用权以及满足其使用不可分割的水、电、气等辅助设施及公共配套设施，不包括动产、债权债务等其他财产或权益。

**价值类型：**本次估价结果为市场价值，采用市场价值标准。市场价值是指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。

**估价方法：**比较法。

**估价结果：**本公司根据国家和江苏省、扬州市有关法律、法规和政策要求，遵循中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的操作程序，经过实地查勘、市场调查，秉着独立、客观、公正、合法的原则，对估价对象周边类似房地产的市场情况进行了详细的调查、查勘记录及拍摄，仔细分析和考虑了估价对象的特点和影响其市场价值的各项因素，结合估价经验与对房地产市场价值影响因素的分析，在符合设定的价值定义与估价假设和限制条

件下,确定估价对象在价值时点 2022 年 09 月 30 日所表现的市场价值为 **1203320** 元。人民币大写(取整元)壹佰贰拾万叁仟叁佰贰拾元整。不动产建筑面积单价为 **10431** 元/平方米。

在使用本评估结论时,提请相关当事方关注以下事项:

(1) 本报告中的估价结果为估价委托人确定涉案房地产市场价值提供价格参考依据,不适用于其它房地产经济活动。除按规定送有关政府管理部门之外,本报告的全部或部分内容不得向任何媒体公开或转载于任何文件。对估价委托人不适当的使用本报告所引起的后果,评估机构不负担任何经济和法律責任。报告解释权为本估价机构所有。

(2) 本报告估价结果没有扣除拍卖过程发生的处置费用和税金,提醒本报告使用人在使用本报告为估价目的服务时,应当考虑处置费用和税金问题并按照国家有关规定处理。

江苏安信土地房地产评估规划咨询有限公司

法定代表人:谷立志

致函日期:二〇二二年十月十二日

# 目 录

估价师声明 .....	4
估价的假设和限制条件 .....	5
房地产估价结果报告 .....	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 .....	11
八、估价依据 .....	12
九、估价方法 .....	13
十、估价结果 .....	15
十一、注册房地产估价师 .....	15
十二、实地查勘期 .....	15
十三、估价作业期 .....	15
附件 .....	16
1.司法鉴定委托书复印件	
2.估价对象位置示意图	
3.估价对象实地查勘情况和相关照片	
4.商品房买卖合同（江湾城住宅 0561）等复印件	
6.房地产估价机构资质证书复印件	
7.房地产估价师注册证书复印件	
8.房地产估价机构营业执照复印件	

## 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.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.注册房地产估价师是按照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》、GB/T50291—2015《房地产估价规范》的规定进行估价工作，形成专业意见和结论，撰写估价报告；

5.参加本次估价的注册房地产估价师孔祥亮、闫燕对本估价报告中的估价对象及其区位进行了实地逐一查勘、调查记录和拍摄，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察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.没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7.本次估价报告仅供估价委托人按约定的估价目的及上级主管部门审查使用，未经估价机构允许，估价报告全部及部分内容不得提供给其它单位和个人，也不得见诸于公开媒体。

8.参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
孔祥亮	3220210176		年 月 日
闫 燕	3220180234		年 月 日

## 估价假设和限制条件

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，但受以下及本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制：

### 一、估价假设条件

#### （一）一般假设

1.估价委托人提供了估价对象的商品房买卖合同（江湾城住宅 0561）复印件，注册房地产估价师对这些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，但未向政府有关部门进行核实。本报告以估价委托人提供的资料是合法的，真实的、准确的和完整的为假设前提。

2.本估价报告中估价对象的权属、用途、建筑面积等信息系根据估价委托方提供的估价对象的商品房买卖合同（江湾城住宅 0561）复印件认定，因估价对象暂未办理不动产权属证书，建筑面积以商品房买卖合同约定建筑面积为准，注册房地产估价师未对房屋面积进行专业测量，经现场查勘，估价对象建筑面积与商品房买卖合同约定建筑面积总体相符，因估价对象暂未办理不动产权属证书，商品房买卖合同约定建筑面积与办理不动产权属证书建筑面积可能存在少许误差，特此披露。如上述情况发生变化，评估结果需作相应调整。

3.注册房地产估价师在现场对估价对象进行了一般性的查勘，对房屋安全、环境污染等重大影响估价对象价值的因素给予了必要关注，但仅限于标的物的外观、使用状况和周边环境，并未对环境状况及房屋的内在状况、设备和装修的隐蔽部位进行深度检视、测试或鉴定。在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，本报告以估价对象符合国家有关建筑施工规范、验收质量标准及环境检测标准并足以维持其正常安全使用为假设前提。

4.本评估报告以在价值时点的估价对象房地产市场公开、平等、自愿为假设

前提，市场价值是指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。

5.本次估价无法确认估价对象是否存在物业费等有关税费的滞纳情况及处置过程中发生的税费转嫁情况，本次估价不考虑有关税费的滞纳情况。

6.估价结果是为估价委托人确定涉案房地产市场价值提供价格参考依据，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估计结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

#### （二）未定事项假设

无未定事项假设。

#### （三）背离事实假设

根据估价委托方提供的商品房买卖合同（江湾城住宅 0561）等复印件记载，截至价值时点，估价对象已被查封,存在抵押。根据估价目的，本次估价不考虑查封、抵押等他项权利状况对估价结果的影响，假设估价对象产权清晰无纠纷，没有设定抵押等他项权利。

#### （四）不相一致假设

司法鉴定委托书和商品房买卖合同中记载估价对象坐落为明发江湾城 18 幢（公安幢号 25）503 号，现场查勘估价对象坐落为明发江湾城 25#503，本报告统一坐落为明发江湾城 18 幢（公安幢号 25）503 号。

#### （五）依据不足假设

估价对象签订了商品房买卖合同，暂未办理不动产权属证书，根据委托方要求，本报告估价对象的权属、用途、建筑面积等信息以委托人提供的商品房买卖合同复印件为前提。

## 二、估价限制条件

1.本估价报告仅为估价委托人及本次估价目的服务。如用于其它目的，本估价报告结果无效。

2.本估价报告包括房地产估价结果报告和房地产估价技术报告。房地产估价结果报告仅供估价委托人之于本次估价目的使用，房地产估价技术报告不提供给估价委托人，可供行政管理部门审查备案或行业协会审查、抽检使用。

3.估价委托人必须依据本估价报告所载事项恰当使用本估价报告，超出本估价报告限定的使用条件而使用本估价报告的，本估价机构及本报告估价师不承担任何法律或经济责任。

4.估价委托人在使用本估价报告时必须保证本估价报告的完整性，不得化整为零，分割使用，或使用其中的部分分析或结论。不得以任何方式向第三方提供本估价报告的全部或部分内容，国家法律规定的除外。本公司承诺未经估价委托人书面同意，不得以任何方式向第三方提供报告全文或其中的内容，国家法律有规定的除外。

5.本估价报告自完成之日起，有效期为壹年。若在此期间内，因不可预见的因素使估价对象质量和价值产生明显变化的，应对评估结果进行调整或重新评估。当房地产市场与价格变化较快时，本估价报告的有效期限应视实际而相应缩短。若超过有效期使用本估价报告的，相关责任由使用者承担。

6.本估价报告的使用权归估价委托人所有，本估价机构对本估价报告及其结果拥有解释权。



# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

估价委托人：扬州市江都区人民法院

电 话：0514-86999316

## 二、房地产估价机构

受托估价机构名称：江苏安信土地房地产评估规划咨询有限公司

住 所：扬州市文昌中路 6 号（华泰首席国际大厦）-509

法定代表人：谷立志

资质等级：壹级

估价机构备案证书号：苏建房估备（壹）扬州 00011

统一社会信用代码：91321000735727550N

办 公 电 话：0514-87314208

传 真：0514-87314208

有效期限：2017 年 12 月 28 日至 2023 年 12 月 27 日

## 三、估价目的

根据司法鉴定委托书，本次估价目的是为扬州市江都区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. 估价对象财产范围

依据司法鉴定委托书、估价委托人提供的相关资料以及评估要求，本次估价对象财产范围包括房屋、分摊土地使用权以及满足其使用不可分割的水、电、气等辅助设施及公共配套设施，不包括动产、债权债务等其他财产或权益。

### 2. 估价对象基本状况

本次估价对象为明发江湾城 18 幢（公安幢号 25）503 号，所在小区东至廖

家沟，西至沙湾南路、银焰路，南至海沃路，北至宁海线。目前主要由沙湾南路、银焰路、海沃路构成对外交通；附近有 12 路、75 路等公交车，公共交通便利性一般。小区周边有汶河小区(东校区)、金盛国际家居、银行、超市等，公共配套设施和生活配套设施较为完善，自然环境和人文环境一般，周边工业厂房较多，居住氛围一般。

## 2.1 估价对象权属登记状况描述

估价对象暂未办理不动产权属证书，根据委托方要求，权属情况依据估价委托人提供的商品房买卖合同（江湾城住宅 0561）复印件等记载确定，估价对象合同约定情况如下表所示：

商品房买卖合同编号：江湾城住宅 0561，合同备案号：SPE3D2AC388，房籍号：321002310100080730019，合同备案时间：2014-05-28

买受人：圣双妹，地址：明发江湾城第 18 幢（公安幢号 25）第 5 层 503 号房，用途：住宅，合同约定建筑面积 115.36 m<sup>2</sup>，估价对象存在房屋抵押。

明发江湾城地块：土地证编号：扬国用（2012）第 0267 号，规划用途为住宅，类型为出让，土地使用年期自 2010 年 10 月 21 日至 2080 年 10 月 20 日。

根据（2022）苏 1012 执 1483 号江苏省扬州市江都区人民法院查封公告，估价对象存在查封情况。

## 3. 估价对象实物状况描述

### 3.1 建筑物实物状况

3.1.1 房屋建筑面积：115.36 m<sup>2</sup>；

3.1.2 建筑结构：钢混结构。

3.1.3 建筑质量：符合国家《住宅建筑规范》要求，实地查勘未发现有明显影响主体结构等建筑质量问题。

3.1.4 设施设备：上下水、电、通讯、天然气、有线电视接口、电话接口、

电梯等设施设备齐全。

3.1.5 装饰装修：毛坯。

3.1.6 空间布局：三室两厅一厨两卫。

3.1.7 建筑功能：恒温恒氧、防水、保温、通风、采光较好。

3.1.8 朝向：南。

3.1.9 建筑层高：2.9 米。

3.1.10 所在楼层/总楼层：第 5 层/11+1 层，地下 1 层。

3.1.11 使用及维护状况：维护保养情况较好，现场查勘结构完好，属完好房。

3.1.12 外观：外观墙砖贴面，外观较好。

3.1.13 建成年代：约 2014 年。

3.2 土地实物状况

3.2.1 土地四至：估价对象所在地东至廖家沟，西至沙湾南路、银焰路，南至海沃路，北至宁海线。

3.2.2 形状：宗地形状较规则。

3.2.3 地势：地势平坦。

3.2.4 地质：地基承载力能满足建设要求，地质状况较好。

3.2.5 开发程度：估价对象所在宗地外通路、通上水、通下水、通电、通信、通气“六通”和宗地内通路、通上水、通下水、通电、通信、通气及场地平整“六通一平”的开发水平。

3.2.6 土壤：无污染，土壤条件较好。

## 五、价值时点：

2022 年 09 月 30 日（实地查勘之日）

## 六、价值类型：

1.本报告估价结果是估价对象在价值时点的房地产公开市场价值，市场价值是指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。

2.本次估价结果包括房屋、分摊土地使用权以及满足其使用不可分割的水、电、气等辅助设施及公共配套设施，不包括动产、债权债务等其他财产或权益。在全部假设和限制条件下的完全产权的公开市场价值。

3.本次估价未考虑不动产原有的查封、抵押等他项权利因素对估价对象市场价值的影响。

## 七、估价原则

本估价报告是在遵循独立、客观、公正、合法等基本原则下，结合估价目的对估价对象进行的估价。具体应遵循的估价原则如下：

### 1.独立、客观、公正原则

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价结构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中应坚持原则、公平公正地进行估价。

### 2.合法原则

合法原则中，所称依法，是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规，国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的权属证明、有关批文和合同等。遵循合法原则，并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

### 3.价值时点原则

价值时点原则要求评估价值是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

### 4.替代原则

替代原则对具体的房地产估价工作时：当存在着一定数量与估价对象相似的房地产并已知它们的价格时，可以通过这些相似房地产的价格推算出估价对象的价值或价格；在估价时不能孤立地思考估价对象的价值或价格，而要考虑相似房地产之间的价格比较，特别是同一个房地产估价机构，在同一城市、同一时期，为了同一种估价目的，对不同区位、不同档次的房地产的评估价值应有合理的“价差”。另外，不论采用何种估价方法进行估价，只有当评估价值没有不合理偏离类似房地产在同等条件下的正常价格时，才可以说评估价值是合理的。

### 5.最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则应以估价对象在最高最佳利用状况的前提下估价。最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选或判断确定。最高最佳利用原则与合法原则并不冲突，而且最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。

## 八、估价依据

### 1.法律、法规和政策文件

(1) 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）自2021年1月1日起实行）；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（第三次修正。2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号公布，自2020年1月1日起施行）

(3) 《中华人民共和国土地管理法》（第三次修正。2019年8月26日中

华人民共和国主席令第 32 号公布，自 2020 年 1 月 1 日起施行)

(4) 《中华人民共和国担保法》【中华人民共和国主席令第 50 号，自 1995 年 10 月 1 日起施行】

(5) 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第 46 号公布，自 2016 年 12 月 1 日起施行)

(6) 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(2009 年 11 月 15 日发布，2009 年 1 月 1 日施行)

(7) 《司法鉴定程序通则》(司法部令第 132 号，自 2016 年 5 月 1 日起施行)

## 2. 估价技术规程及文件技术规范

(1) 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015 《房地产估价规范》

(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》

(3) 《江苏省房地产司法鉴定估价指导意见》(征求意见稿)(苏房估协(2015)第 6 号)

(4) 关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》的通知(中房学(2021)37 号)

## 3. 委托方提供的资料

(1) 司法鉴定委托书

(2) 商品房买卖合同(江湾城住宅 0561)等复印件

## 4. 估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

(1) 估价人员实地查勘和调查收集的关于估价对象及可比案例的实物、区位、权益等基本情况资料

(2) 扬州市房地产市场信息和交易资料

## 九、估价方法

## （一）估价方法的选择

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），目前通行的房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。对于估价方法的选择一般应按照《房地产估价规范》，结合当地的房地产市场发育情况和估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

### 1.未选用估价方法理由

本次估价为住宅房地产市场价格估价，由于现时住宅房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，故估价不适宜采用成本法。

由于估价对象已按照规划要求建设到位，并已投入使用，实现了最高最佳利用，属非待开发建设物业，不产生后续开发成本，且由于估价对象所在区域内类似房地产新开发、更新改造或改变用途的价值变化受建筑容积率等的影响较大，故不适宜采用假设开发法进行估价。

根据估价人员市场调查，区域内虽有租赁案例，但租金都较低，不能反映目前房地产市场价格，故不宜采用收益法进行评估。

### 2.选用估价方法理由

本次估价报告中的估价对象用途为住宅房地产，经参与本次估价的注册房地产估价师实地查勘，估价对象所在区域类似住宅房地产的交易案例较多，经常发生交易且具有一定的可比性，故宜采用比较法进行估价。

## （二）估价技术路线

1.所谓比较法，简要地说，是根据与估价对象相似的房地产的成交价格来求取估价对象价值或价格的方法。具体地说，是选取数宗真实成交且符合一定条件的类似房地产，将它们与估价对象进行比较，根据之间的差异对成交价格进行适当处理后得到估价对象价值或价格的方法。

## 2.基本公式

市场法：估价对象价格=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

## 十、估价结果

本公司根据国家和江苏省、扬州市有关法律、法规和政策要求，遵循中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的操作程序，经过实地查勘、市场调查，秉着独立、客观、公正、合法的原则，对估价对象周边类似房地产的市场情况进行了详细的调查、查勘记录及拍摄，仔细分析和考虑了估价对象的特点和影响其市场价值的各项因素，结合估价经验与对房地产市场价值影响因素的分析，在符合设定的价值定义与估价假设和限制条件下，确定估价对象在价值时点 2022 年 09 月 30 日所表现的市场价值为 **1203320** 元。人民币大写(取整元)壹佰贰拾万叁仟叁佰贰拾元整。不动产建筑面积单价为 **10431** 元/平方米。

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
孔祥亮	3220210176		年 月 日
闫 燕	3220180234		年 月 日

## 十二、实地查勘期

2022 年 09 月 30 日

## 十三、估价作业期

2022 年 08 月 18 日起至 2022 年 10 月 12 日止。

估价机构：江苏安信土地房地产评估规划咨询有限公司

二〇二二年十月十二日



## 附件

- 1.司法鉴定委托书复印件
- 2.估价对象位置示意图
- 3.估价对象实地查勘情况和相关照片
- 4.商品房买卖合同（江湾城住宅 0561）等复印件
- 6.房地产估价机构资质证书复印件
- 7.房地产估价师注册证书复印件
- 8.房地产估价机构营业执照复印件

## 估价对象位置示意图



## 估价对象实地查勘情况和相关照片



