



房地产估价报告

估价项目名称：盱眙县人民法院司法鉴定涉及的坐落于盱眙
县官滩镇小康西路房屋（案外人马春生名下实
际为赵柱所有）涉执房地产处置司法评估报告

估价委托人：盱眙县人民法院

房地产估价机构：江苏苏地行土地房产评估有限公司

注册房地产估价师：戈家鸣（注册号 3220060192）

马 军（注册号 3220130007）

估价报告出具日期：二〇二二年十月十二日

估价报告编号：（苏）苏地行 HA2（2022）房估鉴字第 021 号

致估价委托人函

盱眙县人民法院：

我公司受贵院（2022）苏 0830 法估委字第 00167 号《司法评估委托书》委托，对坐落于盱眙县官滩镇小康西路房屋（案外人马春生名下实际为赵柱所有）（《集体土地使用证》号：盱集用（2010）第 32 号，土地面积 147.9 m²；房屋面积 202 m²，另有围墙等附属物）进行评估，估价目的是为委托方（人民法院）确定财产处置参考价提供参考依据。

估价人员根据国家有关法律、法规和政策要求，遵循中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》的操作程序，遵循客观、独立、公正的估价原则，认真查验了贵院提交的估价对象产权资料，并进行了实地勘察工作，全面考虑并分析了影响本次估价对象房地产价值的诸多因素，采用比较法评估测算，确定：

估价对象在价值时点 2022 年 09 月 16 日的市场价值（含集体土地使用权价值、附属物价值）为 RMB 34.22 万元，大写人民币叁拾肆万贰仟贰佰元整。

估价结果一览表

坐落	房屋所有人	房产证号	建筑面积(m ²)	结构	所在层/总层	土地证号	土地面积(m ²)	使用权类型	总价(万元)
盱眙县官滩镇小康西路	马春生	官滩字第 20112226 号	202	砖混	1-2/2	盱集用(2010)第 32 号	147.9	批准拨用宅基地	34.22
特别提示：1、宅基地使用权仅在本集体经济组织成员之间流转。估价对象的买受人仅限于所在集体经济组织内部成员。 2、估价对象实际为赵柱所有。本次估价未考虑涉案房地产产权交易方面的风险和费用。									

以上内容摘自（苏）苏地行 HA2（2022）房估鉴字第 021 号房地产估价结果报告书，报告使用人须对报告全文认真阅读，以免使用不当！

法定代表人：

江苏苏地行土地房产评估有限公司

二〇二二年十月十二日

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	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	6
五、价值时点	8
六、价值类型	8
七、估价原则	8
八、估价依据	9
九、估价方法	10
十一、注册房地产估价师	12
十二、实地查勘期	12
十三、估价作业期	12
附 件	13

注册房地产估价师声明

郑重声明：

一、我们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。

二、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，但受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

三、我们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，也与估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、我们是按照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》的规定进行估价工作、撰写估价报告。

五、在执业过程中我们严格遵守估价师职业道德，在自己专业胜任能力范围内承接业务。

六、在评估过程中，我们已尽责搜集合法、真实、准确、完整的估价所需资料，并对所使用的有关资料的真实性、准确性、完整性进行了核查，对知悉的涉及国家或商业秘密的资料，我们已尽到保密义务。

七、注册房地产估价师**戈家鸣、马军**已于2022年09月16日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对估价对象现场查勘的真实性承担责任。

八、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

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）一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《不动产登记簿信息查询结果》、《集体土地使用证》、《村镇房屋所有权证》复印件，注册房地产估价师对资料进行了审慎检查，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、完整。

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鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3、本报告以房屋建筑质量合乎安全标准，可以长期持续使用为假设前提。我们对估价对象的实地查勘仅限于外观和使用状况，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估价。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、估价委托人提供的《集体土地使用证》，估价对象的土地使用权类型为批准拨用宅基地。宅基地使用权为集体经济组织对其内部成员的一种福利，其申请和处置受法律法规的严格制约：符合条件的村民申请宅基地，除缴纳工本费外不缴纳其他费用；宅基地使用权仅在本集体经济组织成员之间流转。本次估价假设买受人仅限于估价对象所在集体经济组织内部成员。

5、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。

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。

7、本次价值时点与估价对象实地查勘日期一致。

（二）未定事项假设

1、至价值时点止，产权人如有相关估价对象应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

2、估价人员对委托人指认的房屋进行了现场丈量，经计算，该面积与《村镇房屋所有权证》记载的数据比较接近。估价对象建筑面积根据《村镇房屋所有权证》记载的数据确认。

（三）背离事实假设

《不动产登记簿信息查询结果》、《集体土地使用证》、《村镇房屋所有权证》载明的房屋所有权人为马春生。根据委托人提供的《售房协议》、《谈话笔录》，2018年6月10日，赵柱以24.8万元的价格购买该房屋（一次性付清款项）。同日，马春生将该房屋及《集体土地使用证》、《村镇房屋所有权证》原件交付赵柱。此后至本次价值时点，双方一直未办理产权过户手续。本次估价未考虑涉案房地产权交易方面的风险和费用。

（四）不相一致假设

无不相一致假设。

（五）依据不足假设

1、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。

2、《村镇房屋所有权证》编号系手工填写，字迹潦草。估价师辨识后确定为“官滩字第20112226号”。若主管部门对此另有认定，则以其认定的编号为准。

（六）估价的限制条件

1、本报告仅为本次估价目的服务，不得作为其他用途使用。

2、委托方和其他报告使用者应当合理理解估价报告全部内容并恰当使用价值评估结论。

3、本估价报告结论是是估价人员模拟市场形成价格的机制和过程，将估价对象客观存在的价格或价值揭示、显现出来。估价结果不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

4、本估价报告的规范文本为中文文本，用除中文以外的其它文字制作本报告的以中文文本为准。本估价报告正本一式五份，其中四份交由委托方使用，一份为本公司留档。

5、本报告有效期：自估价报告出具之日起有效期为壹年（自 2022 年 10 月 12 日起至 2023 年 10 月 11 日止）。

6、本估价报告的报告解释权为江苏苏地行土地房产评估有限公司所有。本估价报告的全文或部分内容公布以前，需征得本公司书面同意；未经本房地产估价机构书面同意，其全部或其部分内容不得在任何公开文件或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

房地产估价结果报告

(苏)苏地行 HA2 (2022) 房估鉴字第 021 号

一、估价委托人

单位名称：盱眙县人民法院

督办人：盱眙县人民法院司法鉴定室 许志刚 18915167771

协办人：钟惺 18852371212

委托缘由：盱眙县人民法院执行庭移送的申请执行人王朝文与被申请执行人赵柱民间借贷纠纷一案，需要对案外人马春生名下实际为被申请执行人赵柱所有的坐落于盱眙县官滩镇小康西路房屋进行评估。根据有关司法鉴定工作的规定，盱眙县人民法院特委托江苏苏地行土地房产评估有限公司进行该项评估工作。

二、房地产估价机构

江苏苏地行土地房产评估有限公司是根据《中华人民共和国城市房地产管理法》规定，经江苏省工商行政管理局登记注册、国家建设部批准，依法专业从事房地产评估业务的评估机构。

机构名称：江苏苏地行土地房产评估有限公司

统一社会信用代码：91320000666817789G

法定代表人：张其宝

地址：南京市中央路 19 号金峰大厦 15 楼

备案等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）南京 00023

有效期限：2015 年 02 月 15 日至 2024 年 03 月 02 日

联系人：戈家鸣

联系电话：0517-83674406

三、估价目的

本次估价目的是确定估价对象的市场价值，为委托方（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《盱眙县人民法院司法鉴定委托书》[(2022)苏0830法估委字第00167号]的指定，本次估价对象的范围为案外人马春生名下实际为被申请执行人赵柱所有的坐落于盱眙县官滩镇小康西路房屋(《集体土地使用证》编号：盱集用(2010)第32号)。

在接受委托后，估价人员进行了现场查勘，并对委托方提供的相关资料与查勘情况进行了核对，最终确认评估范围为：盱眙县官滩镇小康西路房屋。

(一) 估价对象所处区位状况

估价对象位于盱眙县官滩镇小康西路南侧；距离圣山南路、小康西路交叉口约280米，距离圣山西路约70米，区位条件一般；区域道路类型以混合型为主，有圣山南/北路(十老路官滩段)、小康西路、圣山西路等主次干道，周边有盱眙201路公交车线路，交通条件一般；区域市政基础设施完善度一般；有官滩初级中学、官滩中心小学、官滩镇人民政府、官滩镇卫生院、官滩镇圣山居委会卫生室、加油站等公共服务设施，公共服务设施状况一般；区域建筑式样较传统，成新度一般，绿化率较高，基本无空气、噪声、水、辐射固体废弃物等污染，环境质量较优。

(二) 估价对象所在土地实物状况

估价对象所在土地使用权性质为批准拨用宅基地，形状较规则，地势较平坦，起伏较小，土壤地基承载力较强，土地实际开发条件为宗地红线外“五通”(通路、通电、通水、排水、通讯)，宗地红线内“五通一平”(通路、通电、通水、排水、通讯及场地平整)，宗地内有建筑物1幢，总建筑面积约202m²。

(三) 估价对象建筑物实物状况

1、有证房屋：建筑面积为202m²，二层混合结构楼房，呈“L”型布局。钢筋混凝土梁、板及240墙体承重，平瓦坡屋面。外墙涂料粉刷或水泥砂浆粉刷。室内木楼梯。卫生间地砖地面，内墙瓷砖贴饰。水、电、卫设施齐全。

第一层：层高 3.4 米。水磨石地面，内墙 pvc 墙板，天棚石膏板吊顶、集成吊顶。

第二层：净高 2.85 米。铝合金窗，木包门包窗，内墙 pvc 墙板，复合地板地面。

该房屋基础稳固性较好，无轻沉降现场，地面、墙面、门窗无破损状况，约建成于 2000 年，维护状况较好，成新度较高。

2、附属物：

披房：建筑面积 4m²，坡屋面，檐高 2.4 米。

阳光棚/院落：面积约 23m²。

砖砌围墙：约 11 米长，高 2.3 米。

（四）估价对象权属状况

1、根据估价委托人提供《不动产登记簿信息查询结果》、《集体土地使用证》，估价对象所在土地为批准拨用宅基地；《村镇房屋所有权证》记载的建筑物状况为：

产权资料一览表

证书类别	《村镇房屋所有权证》	《集体土地使用证》
证书编号	官滩字第 20112226 号	盱集用（2010）第 32 号
所有权人	马春生	盱眙县官滩镇古河村村民委员会
使用权人	/	马春生
坐落	官滩镇（镇南路）	盱眙县官滩镇小康西路
用途	/	农村宅基地
结构层次或使用权类型	砖混结构，2 层	批准拨用宅基地
面积（m ² ）	202	147.9
发证时间	2011 年 7 月 29 日	2010 年 10 月 11 日
注： 根据委托人提供的《售房协议》、《谈话笔录》，2018 年 6 月 10 日，赵柱以 24.8 万元的价格购买该房屋（一次性付清款项）。同日，马春生将该房屋及《集体土地使用证》、《村镇房屋所有权证》原件交付赵柱。此后至本次价值时点，双方一直未办理产权过户手续。		

2、估价对象权益状况

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 出租或占用情况：经现场调查了解，估价对象目前用于居住。

3、估价对象范围：

根据估价委托人提供的产权资料并结合估价委托人的要求，估价对象范围包含房产以及与房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固定装修（包含集体土地使用权）。

五、价值时点

根据估价委托人要求及查勘现场时间，综合确定本报告价值时点为2022年09月16日。

六、价值类型

本报告估价结果是估价对象在价值时点采用公开市场价值标准评估的市场价值。估价对象权益状况为价值时点的权益状况，估价对象实物状况为价值时点的实物现状。

市场价值，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

本次估价遵照公正、客观、科学、诚实的原则进行估价，具体表现在运用了独立、客观、公正原则、合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则。

1、客观、独立、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地估价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。

最高最佳利用：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）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日起施行）

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年10月14日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议表决通过关于修改城市房地产管理法的决定，自2020年1月1日起施行）

3、《中华人民共和国土地管理法》（2019年10月14日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法的决定，自2020年1月1日起施行）

4、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日全国人大第二十一次会议通过）

5、《最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝玉石首饰行业协会关于印发<人民法院委托评估工作规范>的通知》（法办〔2018〕273号，2018年12月10日印发）

6、《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）

（二）技术依据

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、《涉执房地产处置司法评估指导意见》（试行）（2021年9月1日施行）

4、《淮安市中级人民法院 淮安市房地产估价与经纪协会 关于印

发<房地产司法评估工作全流程指引>的通知》(淮中法[2021]6号,2021年1月12日印发并施行)

(三) 估价委托人提供资料

- 1、《盱眙县人民法院司法评估委托书》
- 2、《不动产登记簿信息查询结果》复印件
- 3、《集体土地使用证》、《村镇房屋所有权证》复印件
- 4、《售房协议》、盱眙法院《谈话笔录》复印件

(四) 受托房地产估价机构掌握的有关资料

1、估价对象所在地城市自然条件、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统计、规划资料

3、估价对象所在区域房地产转让、供需状况等房地产市场方面的资料

4、注册房地产估价师实地踏勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料。

5、注册房地产估价师调查收集的估价对象所在城市建筑工程造价信息等方面的资料。

九、估价方法

(一) 估价方法选择

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。不同的估价方法从不同的角度反映所估房地产在一定权利状态及一定时间点的价格水平,只是各种方法的适用条件、方法特点、资料要求有所不同,需根据委估房地产的估价目的、实际情况等选择合适的估价方法。

我们对收集到的估价对象的相关资料进行了必要的审核及分析,并进行了认真的实地勘察和调查了解,考虑估价对象的估价目的、价值时点及具体现状利用特点等,本次估价选用比较法进行了估价。

1、选用方法的理由：

估价对象为住宅用房，同时考虑估价对象所在区域能够收集到较为丰富的住宅房地产交易资料，故可选择比较法进行评估。

2、未选用方法的理由：

估价对象所在区域住宅价格增长幅度远高于其租金增长幅度，租售比率极低，不能反映估价对象价格水平，所以不适合采用收益法进行评估。

估价对象为住宅房地产，具有较高的增值收益，而成本法仅仅是建安成本、各种税费及土地取得费、开发费等的相加，无法体现收益性房产的增值收益，所以不适合采用成本法。

估价对象为已经开发建成的房地产，所以不适合采用假设开发法进行测算。

(二) 估价方法定义及计算公式：

1、比较法：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处理后得到估价对象价值或价格的方法。计算公式为：

估价对象价格=可比实例价格×交易期日修正系数×交易情况修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

(三) 估价测算过程

1、选取可比实例；

2、建立比较基础；

3、选择比较因素，并具体说明估价对象和可比实例的各因素条件；

4、编制比较因素条件说明表；

5、编制比较因素条件指数表；

6、根据比较因素条件指数表，确定比较因素修正系数，采用各因素修正系数连乘法，求算各可比实例经比较因素修正后达到估价对象条件时的比准价格；

7、采用简单算术平均法计算估价对象的单价和总价。

十、估价结果

注册房地产估价师通过对估价对象的充分调查，根据估价目的和估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有各种资料的基础上，采用成本法评估测算，确定：

估价对象在价值时点 2022 年 09 月 16 日的市场价值（含集体土地使用权价值、附属物价值）为 RMB 34.22 万元，大写人民币叁拾肆万贰仟贰佰元整。

估价结果一览表

坐落	房屋所有人	房产证号	建筑面积(m ²)	结构	所在层/总层	土地证号	土地面积(m ²)	使用权类型	总价(万元)
盱眙县官滩镇小康西路	马春生	官滩字第 20112226 号	202	砖混	1-2/2	盱集用(2010)第 32 号	147.9	批准拨用宅基地	34.22
特别提示：1、宅基地使用权仅在本集体经济组织成员之间流转。估价对象的买受人仅限于所在集体经济组织内部成员。 2、估价对象实际为赵柱所有。本次估价未考虑涉案房地产产权交易方面的风险和费用。									

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
戈家鸣	3220060192		年 月 日
马 军	3220130007		年 月 日

十二、实地查勘期

2022 年 09 月 16 日起至 2022 年 09 月 16 日止。

十三、估价作业期

2022 年 8 月 20 日至 2022 年 10 月 12 日。

附 件

- 1、估价对象区域位置图
- 2、估价对象现状照片
- 3、《盱眙县人民法院司法评估委托书》复印件
- 4、《不动产登记簿信息查询结果》复印件
- 5、《集体土地使用证》、《村镇房屋所有权证》复印件
- 6、《售房协议》、盱眙法院《谈话笔录》复印件
- 7、受托房地产估价机构营业执照及备案证书复印件
- 8、注册房地产估价师资格证书复印件

估价对象所处区域位置示意图



估价对象照片资料



估价对象北距小康西路约 10 米



估价对象内景——底层



估价对象内景——第二层



阳光棚（院落）



披房（卫生间）