

房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：苏万方源 JD 估字 [2022] 第 058 号

估价项目名称：被申请人陈允春所有的，位于滨海县正红镇射北村射北组 6 号自建房屋（毛坯）市场价值评估。

估价委托人：滨海县人民法院

【（2022）苏 0922 法鉴委字第 00118 号】

房地产估价机构：江苏万方源土地房地产评估测绘咨询有限公司



注册房地产估价师：梁 杰 注册号：3220180226

苗玉龙 注册号：3220170120

估价报告出具日期：2022 年 09 月 09 日

致估价委托人函

滨海县人民法院：

受贵院的委托[委托书编号：（2022）苏0922法鉴委字第00118号、二〇二二年八月十七日出具的函]，需要对申请人陈卫林与被申请人陈允春民间借贷纠纷一案中，涉及的被申请人陈允春所有的，位于滨海县正红镇射北村射北组6号自建房屋（毛坯）进行价值评估。现将估价报告摘要如下：

1、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2、估价对象：本报告估价对象为被申请人陈允春所有的，位于滨海县正红镇射北村射北组6号自建房屋（毛坯）。委托人未能提供估价对象的不动产权资料，根据本机构现场测量结果，估价对象的房屋建筑面积为154.80 m²。根据委托方要求，本报告估价对象的财产范围包括估价对象的房屋及附属设施，不含土地使用权的价值。

3、价值时点：2022年08月10日

4、价值类型：市场价值

5、估价方法：成本法

6、估价结果：在本报告的价值类型与假设限制条件下，确定估价对象于价值时点的市场价值为¥27.24万元，（大写）人民币贰拾柒万贰仟肆佰元整，建筑面积单价为1760.00元/m²。估价结果详见表-2。

7、特别提示：

7.1 本函为估价报告的摘要，与估价报告全文是一个有机整体，报告使用方应完整阅读、正确理解、规范使用本报告。

7.2 本函及本报告的专业意见受本报告载明的估价目的、估价对象状况、价值时点、价值类型、假设与限制条件的制约。当估价目的、估价对象状况、价值时点、价值类型、假设与限制条件与本报告载明的不一致，不能使用本报告的专业意见，否则法律后果自负。



7.3 本估价报告应用有效期自报告出具之日起壹年内有效。

7.4 自价值时点后，估价报告有效期内，如估价对象状况发生变化，估价对象类似房地产的市场状况发生较大幅度变化，不能直接使用本报告专业意见，应提请估价机构对本报告做相应调整或重新出具报告。

7.5 估价对象房屋的建筑面积，暂以本公司的测量结果为依据。本次测量结果不作为办理产权证书的依据，实际数量如有出入，应据实调整估价结果。

江苏万方源土地房地产评估测绘咨询有限公司
法定代表人（签名或盖章）：



2022年09月09日

目 录

第一部分	房地产估价师声明	1
第二部分	估价的假设和限制条件	2
第三部分	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	5
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	12
十、	估价结果	14
十一、	注册房地产估价师	14
十二、	实地查勘期	15
十三、	估价作业期	15
附件：		
一、	委托方提供的《司法鉴定委托书》、《函》复印件	
二、	估价对象位置图	
三、	估价对象现场照片	
四、	房地产估价机构营业执照复印件	
五、	房地产估价机构备案证书复印件	
六、	注册房地产估价师注册证书复印件	

第一部分 房地产估价师声明

本报告注册房地产估价师对其估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责估价特作如下承诺和保证：

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，但受估价报告中已说明的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，并承诺对委托方提供的资料负有保密义务。

4、我们依照国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本报告。

5、注册房地产估价师梁杰、苗玉龙于 2022 年 08 月 10 日完成了对本报告中估价对象的权益、实体、区位进行了实地查勘、记录和摄影等尽职调查，但仅局限于估价对象权益状况资料和估价对象的外观和使用状况的常规性检查。本报告依据了委托方提供的权益状况等相关资料，委托方应对权益状况资料的真实性、合法性负责。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和常规设计标准的规定进行评估，不承担其被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检视和建筑结构质量调查的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

第二部分 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的假设和限制条件的限制：

一、一般假设

1、我们对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患、对估价对象价值有重大影响的环境污染且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设该房屋质量合格无安全隐患，不存在对估价对象价值有重大影响的环境污染。

2、假设任何有关估价对象的取得经营等运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规，在估价对象权益状况等法定条件下可持续使用，可在公开市场自由合法交易，本次估价专业意见为交易税费按照国家有关规定正常负担状况下的价格。

3、价值时点到估价目的的实现期间房地产市场保持稳定，不发生自然力和其他不可抗力对估价对象的破坏性损坏。

二、未定事项假设

1、注册房地产估价师对估价对象的尽职调查，仅限于估价师专业胜任能力内的估价对象外观和使用状况的常规性检查，并在可能条件下对其内部结构进行了视察，未使用专业检测仪器对其结构进行测量及有关设备进行测试，未对其他被遮盖、未暴露及难以接触到部分进行检视，假设估价对象无基础、结构、设备等方面影响正常使用的质量问题。

2、本次估价未考虑价值时点与估价目的实现日之间的国家宏观经济政策的变化、市场状况变化、未来处置风险、房地产损耗等因素

对当地房地产价值的影响。

3、本次估价未考虑价值时点与估价目的实现日之间的国家宏观经济政策的变化、市场状况变化、未来处置风险、房产损耗等因素对当地房产价值的影响。

4、本次估价，估价对象房屋，由于无规划、报建、权证等资料，无法保证其后期的合法、持续使用。本次估价假定其在寿命年限内可继续使用。

三、背离事实假设

（无背离事实假设）。

四、不相一致假设

（无不相一致假设）。

五、依据不足假设

由于委托人未提供估价对象的不动产权资料。估价对象房屋的建筑面积，暂以本公司的测量结果为依据。本次测量结果不作为办理产权证书的依据，实际数量如有出入，应据实调整估价结果。

六、估价报告使用限制

1、本报告估价结论仅为委托方在上述已有假设条件下用于确定委估对象司法处置价格提供参考依据，不得做其他用途。

2、本报告结果的有效性受到本报告规定的价值时点、估价目的、价值类型、估价结果有效期、估价对象的权利状态和实体状态以及估价假设限制条件等估价要素的约束和限制，本评估结果的使用也受到本报告及附件中的相关解释、说明的约束限制。估价对象如存在价值时点、估价目的、价值类型、估价结果有效期、估价对象的权利状态和实体状态与本报告不一致，应当调整估价报告。

3、本报告有效期自报告出具之日起壹年内有效。在有效期限内，如果估价对象状况、价值类型、价值时点以及房地产市场行情等影响房地产价值因素发生重大的变化，并且对房地产价值产生明显影响

时，应对评估价值进行调整或重新评估。

4、本次受托估价方仅对评估技术应用的正确性负责，本评估报告结论系为委托方提供的专业性估价意见，这个意见本身并无强制执行的效力，估价师只对结论本身符合规范要求负责，而不对房地产定价决策负责。

5、本报告的解释权为本机构所有。本估价报告的规范文本为中文文本，用除中文以外的其他文字制作本报告的以中文文本为准。

6、报告使用需要注意的其他事项

本次估价专业意见是交易税费按照国家有关规定正常负担状况下的价格，假定不存在交易过程中税费转嫁的影响。

需提醒委托方注意的是，根据国家省市有关交易税费政策规定，转让方需缴纳增值税及附加、合同印花税、土地增值税、个人所得税等，具体数额应根据当地税务部门核定数额确定。该部分税费属于估价对象司法处置（或公开拍卖）时应当由转让方缴纳的税费，属于公开市场价值的有机组成部分。本次估价目的为司法鉴定，根据最高人民法院规定，估价对象价值类型为公开市场价值，因此该部分税费不属于公开市场价值应扣除税费款项。需特别提醒委托方注意的是，估价对象司法处置（或公开拍卖）后存在转让方不按照规定缴纳上述税费的可能性，导致由受让方代为转让方缴纳上述税费情形因此报告使用人在确定拍卖底价时应当充分考虑估价对象处置时税费转嫁的影响，也应当提醒参拍人尤其是受让人要充分考虑估价对象处置时税费转嫁的负担。

第三部分 房地产估价结果报告

一、估价委托人：

委托人名称：滨海县人民法院

督办人：陈露露 13814390951 阮石刚 18862085025

电话：0515-68896103

传真：0515-84196001

二、房地产估价机构：

机构名称：江苏万方源土地房地产评估测绘咨询有限公司

机构地址：盐城市射阳县合德镇工业集中区合德路 18 号

统一社会信用代码：91320924716875347P

估价备案等级：贰级

房地产估价备案证书号码：苏建房估备（贰）盐城 00026

法定代表人：苗玉龙

联系人：梁杰

联系电话：0515-89201100，18951549800

邮政编码：224300

传 真：0515—89201105

网 址：<http://www.wfygs.com>

邮 箱：718556742@qq.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：

本报告估价对象为被申请人陈允春所有的，位于滨海县正红镇射北村射北组 6 号自建房屋（毛坯）。委托人未能提供估价对象的不动产权资料，根据本机构现场测量结果，估价对象的房屋建筑面积为 154.80 m²。根据委托方要求，本报告估价对象的财产范围包括估价对

象的房屋及附属设施，不含土地使用权的价值。

(一) 估价对象的区位状况

1. 位置状况描述

(1) 坐落：位于滨海县正红镇射北村射北组 6 号。

(2) 方位：位于滨海县东南方。

(3) 与重要场所距离：距离滨海县政府约 16.4 公里；距离正红镇人民政府约 3.4 公里；距离正红镇中心卫生院约 3.2 公里。

(4) 临街（路）状况：西临坎獐铸线、南临射北村中心路。

(5) 居住聚集度：周边居住聚集度一般。

2. 交通状况描述

(1) 道路状况：估价对象西临坎獐铸线。主要由坎獐铸线、射北村中心路构成其对外交通路网，交通通达度一般。

(2) 出入可利用的交通工具：出入可利用客运车，交通便捷度一般。

(3) 交通管制情况：无步行街、单行道、车辆限行等交通管制。

(4) 停车方便程度：估价对象周边停车方便度一般。

3. 环境状况描述

(1) 自然环境：滨海县地处于北半球中纬度，为北亚热带向温暖温带过渡的气候带，为湿润的季风气候。其气候特点是：气候温和，四季分明，冬冷夏热，光照充足，无霜期较长，降水较充沛，雨热同季，自然环境较好。

(2) 人文环境：居住居民素质一般、治安状况一般，人文环境一般。

(3) 景观：景观一般。

4. 外部配套设施状况描述

(1) 基础设施：估价对象基础设施已达到“五通”（通路、通电、通讯、给水、排水），水、电供应保证率较高，基础设施基本完

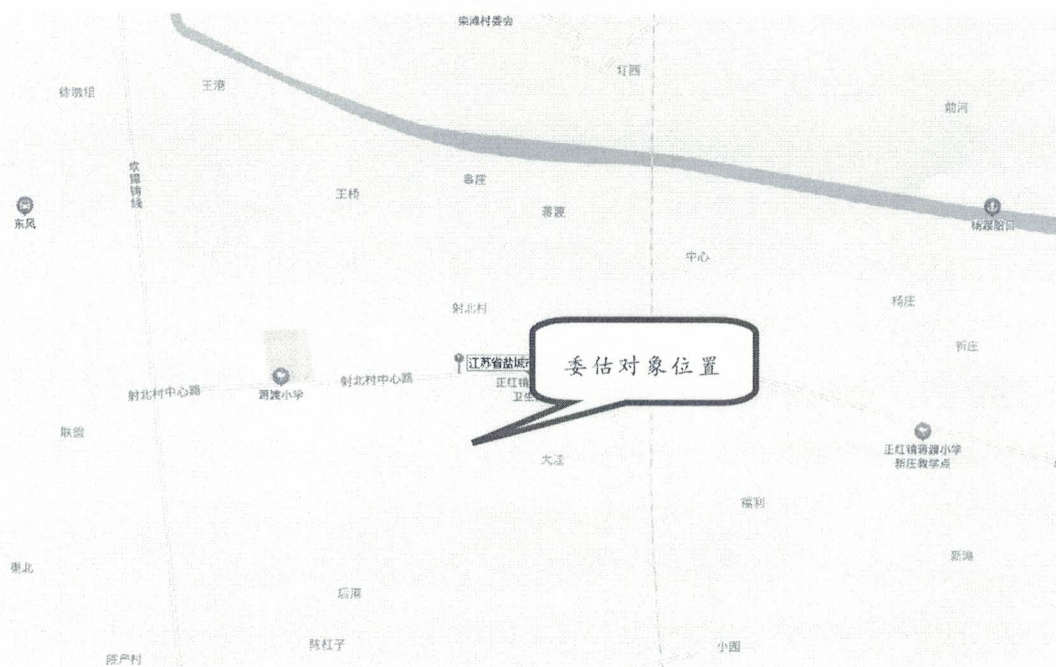
善。

(2) 公共服务设施：估价对象附近有蒋渡小学、正红镇中心卫生院等，生活配套设施和公共配套设施一般。

5. 区位状况分析

综合分析估价对象的位置、交通、外部配套、环境状况、估价对象的区位整体一般。

估价对象具体位置如下：



(二) 权益状况：

委托人未提供估价对象的不动产权资料。本次估价，假设估价对象土地性质为农村宅基地，房屋为陈允春所有。

(三) 实物状况

1. 土地实物状况描述

(1) 性质：农村宅基地。

(2) 用途：住宅。

(3) 形状：土地形状规则。

(4) 地势：估价对象所在地块地势平坦。

(5) 开发程度：至价值时点，土地开发程度达到宗地红线内外