

# 房地产司法鉴定评估报告

估价报告编号：东房估字（2022）第 964 号

估价项目名称：朱德昶、马玉香所有的位于建湖县县城永林大酒店北  
侧金域华庭 1002 室住宅用房的房地产市场价格评估

估价委托人：建湖县人民法院

房地产估价机构：东台市房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：王军华 注册号：3220040378

贾中福 注册号：3220160089

估价报告出具日期：2022 年 10 月 26 日

## 致估价委托人函

建湖县人民法院：

受贵院委托，我公司对朱德昶、马玉香所有的位于建湖县县城永林大酒店北侧金城华庭 1002 室住宅用房（房屋建筑面积 109.13 m<sup>2</sup>）的市场价值进行了评估。

**估价目的：**为委托方确定涉案房地产处置参考价提供参考依据。

**价值时点：**2022 年 10 月 12 日。

**估价结果：**估价人员根据特定的估价目的，遵循独立、客观、公正、合法等原则，遵照国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）及国家和地方有关法律法规，按照严谨的估价程序，选用了比较法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的市场价值为人民币 70.05 万元（其中房地产 68.53 万元，家具家电等设施 1.52 万元），大写金额人民币柒拾万零伍佰元整。

详见附表 1、附表 2 和《估价结果报告》。

东台市房地产土地估价有限公司

法定代表人：

二〇二二年十月二十六日

附表1 房地产估价结果一览表

权利人	权证号	坐落	用途	层次/ 层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)	备注
朱德昶、 马玉香	77709	建湖县县城永林大酒店 北侧金城华庭1002室	住宅	10/17	109.13	6280	68.53	含固定装饰 装修
合计	/	/	/		<b>109.13</b>	/	<b>68.53</b>	/

东台市房地产土地估价有限公司

二〇二二年十月二十六日

附表2 家具家电估价结果一览表

序号	项目名称	数量 (个.台.套)	单价 (元/个.台.套)	评估价 (元)
1	统帅对开门冰箱	1	2500	2500
2	美的柜机空调	1	2500	2500
3	餐桌(含餐椅)	1	1000	1000
4	展示柜	1	800	800
5	TCL 液晶电视机	1	1000	1000
6	布艺沙发	1	2000	2000
7	茶几	1	600	600
8	海尔洗衣机	1	400	400
9	双人床(含床头柜)	1	1500	1500
10	格力挂机空调	1	1200	1200
11	电脑桌	1	100	100
12	双人床(含床头柜)	1	1200	1200
13	先锋落地扇	1	100	100
14	办公桌	1	200	200
15	红心挂烫机	1	100	100
合计	/	/	/	<b>15200</b>

## 目 录

一、 估价师声明.....	5
二、 估价的假设与限制条件.....	6
三、 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.....	13
(十一) 房地产估价师.....	13
(十二) 实地查勘期.....	13
(十三) 估价作业日期.....	13
四、 附件.....	14
(一) 司法鉴定委托书	
(二) 房地产权属资料	
(三) 估价对象内外部照片	
(四) 估价机构营业执照	
(五) 估价机构资质证书	
(六) 房地产估价师注册证书	

## 估价师声明

注册房地产估价师郑重声明：

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、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

3、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。

4、注册房地产估价师贾中福、王军华已于2022年10月12日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，对该查勘过程的客观性、真实性、公正性负责，但仅限于其外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象的建筑结构质量、建筑面积数量调查和其他隐蔽工程检视的责任。

5、委托方提供的估价资料 and 陈述的情况直接影响我们的估价分析和结论，委托方对提供的估价资料的真实性、准确性、合法性、完整性以及陈述的情况承担法律责任，因该资料失实造成评估结果有误，及未按本次估价目的完整使用，估价机构和估价人员不承担相应责任。

6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

参加本次估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签字	日期
王军华	3220040378		2022年10月26日
贾中福	3220160089		2022年10月26日

## 估价的假设与限制条件

### 一、本次估价的假设前提

#### （一）一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的权属登记查询记录等复印资料，注册房地产估价师对这些资料进行了审慎检查，但未向发证部门予以核实，证书登记的面积、用途等数据与现场查勘情况总体相符，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、准确和完整。

2、估价人员仅查勘了估价对象视力可及部分，如外观、使用状况、周围环境等，未对其内部结构、设施设备以及装修的隐蔽部位进行测试或检验，无法确定其有无结构性损坏，其使用状态以现状为准，假设其无结构、功能等方面的重大质量问题。

3、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，交易双方都熟悉市场状况，进行了适当的营销，都追逐自身最大经济利益，不存在被迫的强买强卖行为以及附加出价。

4、估价结果未考虑未来处置风险。

5、房地产市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

#### （二）未定事项假设

1、本次估价价值为估价对象在完全权利状态下的市场价值，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、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响。

2、本次估价无法确认估价对象是否存在有关税费的滞纳情况，假定无任何有关估价对象的应缴未缴税费。

#### （三）背离事实假设

本次估价不考虑估价对象原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策或市场运作失当对其价值的影响。

(四) 不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

## 二、估价报告使用限制

1、本报告仅为委托方确定涉案房地产处置参考价提供参考依据，本估价报告对任何第三者和其他目的、用途不承担责任。

2、本报告的使用者为建湖县人民法院及其相关当事人，未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或任何部分均不得用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何形式公开发表。

3、本报告的使用期限为壹年，自 2022 年 10 月 26 日至 2023 年 10 月 25 日止。有效期内，若房地产市场行情或者影响房地产价值的因素发生重大变化，需重新进行估价。

4、报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于计算的数据均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

5、我公司不承担因估价委托人报告使用不当而引起的任何法律后果，我公司拥有对本估价报告的最终解释权。

6、本估价报告需经注册房地产估价师签名盖章并加盖房地产估价机构公章，复印件无效。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

委托人：建湖县人民法院

委托鉴定书号：（2022）苏 0925 法鉴委字第 289 号

### 二、房地产估价机构

机构名称：东台市房地产土地估价有限公司

机构地址：东台市何垛南路 28 号

法定代表人：祝强

联系电话：0515-85258199

资质等级：贰级

资质证书编号：苏建房估备（贰）盐城 00024

资质证书有效期：2016 年 4 月 15 日至 2025 年 5 月 2 日

### 三、估价目的

为委托方确定涉案房地产处置参考价提供参考依据。

### 四、估价对象

#### 1、估价对象范围

估价对象为朱德昶、马玉香所有的位于建湖县县城永林大酒店北侧金城华庭 1002 室住宅用房，房屋建筑面积 109.13 m<sup>2</sup>，以及与估价对象不可分割的满足其使用功能的水、电、气等配套设施、固定装饰装修、家具家电，不含债权债务等其他财产或者权益。

#### 2、估价对象权属状况

估价对象权属状况一览表

权利人	朱德昶、马玉香
权证号	77709
房屋坐落	建湖县县城永林大酒店北侧金城华庭 1002 室
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让

用途	城镇住宅用地/住宅
面积	房屋建筑面积 109.13 m <sup>2</sup>
他项权利	详见附件
查封状况	详见附件

### 3、估价对象实体状况

#### 3.1 土地基本状况

估价对象宗地通路，通上水，通下水，通电，通讯，通燃气，宗地形状较为规则，地形地势平坦，土壤环境未受污染，地基稳定、无不良水文地质现象，能满足建筑物对承载力的要求，地势平坦，地质条件较优。

#### 3.2 建筑物基本状况

估价对象为住宅用房，钢筋混凝土结构，共 17 层，所在层第 10 层，层高约 2.9 米，外墙面乳胶漆，防盗门，铝合金窗，地面砖、木地板，内墙面乳胶漆，石膏板吊顶，水电厨卫等设施齐全。

### 4、估价对象区位状况

#### 4.1 位置状况

估价对象宗地东至巷道，南至永林国际酒店，西至湖中路，北至明珠路，位置较优。

#### 4.2 交通便捷度

估价对象周边道路网密度高，临湖中路，通达性较好，出入便捷度较高。

#### 4.3 居住成熟度

估价对象周边已建成咏林花苑、鑫阳小区、惠民花苑等居住小区，居住成熟度较高。

#### 4.4 环境状况

估价对象周边环境状况一般，自然环境一般，人文环境一般，绿化覆盖率一般，景观一般。

#### 4.5 基础设施状况

估价对象周边开发程度达到宗地外“六通”（即通上水、通下水、通电、通路、通讯、通燃气），基础设施状况可以满足生活需要，基础设施状况较优。

#### 4.6 公共服务设施

估价对象周边有建湖实小幼儿园、湖中北路小学、建湖农商行等，公共配套设施较优。

### 五、价值时点

2022年10月12日。

### 六、价值类型

本次估价价值类型为房地产市场价格。

房地产市场价值为估价对象经过适当营销后，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

#### 1、独立客观公正原则

要求估价机构要有完全独立性，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，公平合理地估价。

#### 2、合法原则

即以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提进行。所谓“合法”，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

#### 3、替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格，同一供求范围内在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵制而趋于一致。

#### 4、价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

#### 5、最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行，在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

### 八、估价依据

#### 1、法律、法规和政策文件

1.1 《中华人民共和国资产评估法》（第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）

1.2 《中华人民共和国民法典》（第十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）

1.3 《中华人民共和国城市房地产管理法》（第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过，自 2020 年 1 月 1 日起施行）

1.4 《中华人民共和国土地管理法》（第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过，自 2020 年 1 月 1 日起施行）

1.5 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年 4 月 21 日，国务院第 132 次会议修订通过，自 2021 年 9 月 1 日起施行）

1.6 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990 年 05 月 19 日国务院令第 55 号发布，自发布之日起施行）

1.7 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释[2011]21 号，自 2012 年 1 月 1 日起施行）

1.8 《司法鉴定程序通则》（司法部令 107 号，自 2007 年 10 月 1 日起施行）

#### 2、技术规程及有关技术文件

2.1 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）

2.2 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）

2.3 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）

3、委托人提供的相关资料

3.1 司法鉴定委托书

3.2 房屋权属查询资料

4、估价人员调查收集的相关资料

## 九、估价方法

房地产评估中常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象及邻近类似房地产进行实地勘查、调查后，根据估价对象的特点，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，估价方法选用过程如下：

1、估价对象周边同一供求区域内类似房地产有交易，且交易实例可以调查、收集，故可以采用比较法估价。

2、估价对象为住宅房地产，类似房地产的租赁虽常有发生，但目前住宅租赁市场租售比严重失调，故不宜采用收益法估价。

3、估价对象作为住宅小区项目中单套住宅用房，无法假定为独立开发的建设项目进行重新开发建设，故不宜采用成本法估价。

4、估价对象建筑物已建成并正常投入使用，符合城市规划要求，已达到最高最佳利用，不具备再开发潜力，故不宜采用假设开发法估价。

综上所述，本次评估采用比较法对估价对象进行评估。

比较法是指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修正后得到估价对象价值或价格的方法。

比准价格 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况修正系数 × 房地产状况修正系数

## 十、估价结果

根据估价对象现状及主要影响价值因素，经分析测算，估价对象在

满足假设前提和限制条件下在价值时点 2022 年 10 月 12 日的市场价值为人民币市场价值为人民币 70.05 万元（其中房地产价值 68.53 万元，家具家电等设施 1.52 万元），大写金额人民币柒拾万零伍佰元整。

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签字	日期
王军华	3220040378		2022 年 10 月 26 日
贾中福	3220160089		2022 年 10 月 26 日

### 十二、实地查勘期

2022 年 10 月 12 日至 2022 年 10 月 12 日。

### 十三、估价作业日期

2022 年 10 月 12 日至 2022 年 10 月 26 日。

## 附 件

- 1、 司法鉴定委托书
- 2、 估价对象位置示意图
- 3、 估价对象内外部照片
- 4、 房地产权属查询信息
- 5、 估价机构营业执照
- 6、 估价机构资质证书
- 7、 房地产估价师注册证书