

房地产估价报告

估价报告编号：（苏通）金土地（2022）（房估）字第 1092 号

估价项目名称：南通市如皋市石庄镇临江南苑乾顺商都 1 幢二座 401 室房地产市场价格价值评估

估价委托人：江苏省如皋市人民法院

房地产估价机构：江苏金土地房地产评估测绘咨询有限公司

注册房地产估价师：杨 城 注册号：3220000045
陆永梅 注册号：3220130107

报告出具日期：2022 年 7 月 26 日

致估价委托人函

江苏省如皋市人民法院：

受贵方委托，本公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，对位于如皋市石庄镇临江南苑乾顺商都 1 幢二座 401 室的房地产市场价格，按照国家住房和城乡建设部、国家质量监督检验检疫总局于 2015 年 4 月发布的《房地产估价规范》及《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）的要求进行了评估，现摘要函告如下：

估价目的：为贵院进行案件审理涉及的房地产提供公正客观的价格参考依据

价值类型：市场价值

价值时点：2022 年 7 月 11 日

评估范围：如皋市石庄镇临江南苑乾顺商都 1 幢二座 401 室（含固定装修及室内物品）。

建筑面积：148.66 平方米

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，在认真分析现有资料的基础上，选用比较法进行评估。经过测算，确定估价对象在正常市场条件下，于价值时点 2022 年 7 月 11 日的房地产市场价值为：71.52 万元，大写：人民币柒拾壹万伍仟贰佰元整（包含固定装修及室内物品价格）。

江苏金土地房地产评估测绘咨询有限公司

法定代表人：丛全

二〇二二年七月二十六日

目 录

致估价委托人函	- 2 -
注册房地产估价师声明	- 4 -
估价假设和限制条件	- 5 -
房地产估价结果报告	- 7 -
一、估价委托人	- 7 -
二、估价机构	- 7 -
三、估价目的	- 7 -
四、估价对象	- 7 -
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	- 9 -
十、估价结果	- 10 -
十一、注册房地产估价师	- 10 -
十二、实地查勘期	- 10 -
十三、估价作业期	- 10 -
附件	- 11 -
1、司法鉴定委托书复印件	
2、权属资料复印件	
3、估价对象位置图	
4、估价对象内外部实物照片	
5、估价机构营业执照复印件	
6、估价机构房地产评估资格证书复印件	
7、注册房地产估价师注册证书复印件	

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、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，但受到本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本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《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】的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师杨城（注册号 3220000045）和陆永梅（注册号 3220130107）于 2022 年 7 月 11 日对估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。

估价假设和限制条件

1、一般假设

(1) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(2) 本报告设定在价值时点时估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让，未考虑与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

(3) 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

(4) 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

(5) 本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的办理登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。

(6) 估价对象的面积、用途等数据，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，本报告以估价委托人提供的资料是合法、真实、准确和完整为假设前提。若上述情况发生变化，需调整估价结果乃至重新估价。

(7) 估价人员查勘了估价对象视力可及的部分，但并未能对隐蔽性工程及结构进行检测，对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素予以了关注，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，本估价报告以估价对象工程质量达到国家建筑工程合格标准为前提。

2、未定事项假设

无未定事项假设

3、背离事实假设

无背离事实假设

4、不相一致假设

实地查勘估价对象门牌号为 1 幢 B 座 401 室，总层数为 6 层，《如皋市不动产登记信息查询结果》记载：坐落为 1 幢二座 401 室，总层数为 10 层。本次评估以双方当事人指认的 1 幢 B 座 401 室的现状为准。若实际房屋确与产权部门登

记不符，则需重新评估。

5、依据不足假设

无依据不足假设

6、估价报告使用限制

(1) 本估价报告书仅提供委托方使用，为贵院进行案件审理涉及的房地产提供公正客观的价格参考，不作其他估价目的之用。如果估价条件或估价目的发生变化，估价报告需做相应调整。

(2) 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

(3) 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

(4) 本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(5) 本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在规划用途和利用条件下的房地产市场价格，包括国有土地使用权价值。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托单位名称：江苏省如皋市人民法院

二、估价机构

机构名称：江苏金土地房地产评估测绘咨询有限公司

机构地址：江苏省南通市崇川区星城路 299 号 2 幢 301、306 室

备案等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）南通 00005

法定代表人：丛全

统一社会信用代码：913206027272321361

邮政编码：226000

三、估价目的

为贵院进行案件审理涉及的房地产提供公正客观的价格参考。

四、估价对象

1、估价对象范围

如皋市石庄镇临江南苑乾顺商都 1 幢二座 401 室（含固定装修及室内物品）。

2、估价对象基本状况

坐落	使用权人	建筑面积 (m ²)	所在层/ 总层数	实物状况描述
如皋市石庄镇临江南苑乾顺商都 1 幢二座 401 室	南通乾顺置业有限公司	148.66	4/6	建筑物总层数 6 层，估价对象位于第 4 层，入户防盗门，三室两厅两卫，净高约 2.6 米，全屋地砖地面，客厅及卧室为墙纸墙面、立体吊顶；厨卫为墙砖墙面、铝塑板吊顶；阳台为墙砖墙面。建成于 2013 年，总体为简单装修，成新率较一般。

3、权利状况

依据《如皋市不动产登记信息查询结果》，估价对象权利登记情况如下：

权利人	共有情况	证号	坐落	面积	所在层/ 总层数	用途
南通乾顺置业有限公司	单独所有	苏（2020）如皋市不动产权证明单第 0003868 号	如皋市石庄镇临江南苑乾顺商都 1 幢二座 401 室	土地面积 33.07 m ² / 建筑面积 148.66 m ²	4/6	普通商品住房用地/住宅

4、估价对象区域因素状况

(1) 位置状况描述：估价对象坐落于南通市如皋市 345 国道南侧、沪陕高速北侧。

(2) 交通状况描述：区域内周边有 345 国道、沪陕高速、东板桥南路，路网密集，通达状况较优，对外交通较便利。进出入可利用公共交通、出租车等，有 336 路、216 路等公交线路经过，距最近公交站台仅 500 米，交通便捷度高。

(3) 周围环境状况描述：所在区域自然环境较好，区域基本上无污染，空气质量较好。附近有临江南苑、凌翔花苑等住宅小区，居住聚集度较高。

(4) 外部配套设施状况描述：①基础设施：估价对象所在区域通路、供水、排水、供电、电讯等基础设施条件完善。②公共服务设施：估价对象所在区域公共服务设施较齐备。附近有小樱购物广场、万福广场、如皋市第三人民医院、石庄客运站、石庄小学、石庄初级中学、石庄高级中学、如皋艳阳国际酒店、中国银行、中国农业银行、中国工商银行等。

五、价值时点

价值时点为实地勘察之日 2022 年 7 月 11 日。

六、价值类型

根据估价对象及估价委托人要求，本报告所评估的价格为估价对象在正常市场条件下的房地产市场价格。

本报告价格货币单位均为人民币。

七、估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价技术性原则：

合法原则：是要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行，包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。

最高最佳使用原则：是要求法律上许可、技术上可能、经济上可行、经过充分合理的论证，能使估价对象的价格达到最大的一种最可能的使用；需要特别指出的是，最高最佳使用原则不是无条件的最高最佳使用，而是在法律（包括法律、行政法规、城市规划、土地使用权出让合同等）许可范围内的最高最佳使用。

替代原则：是要求房地产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。

价值时点原则：是要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点时的客观合理价值或价格。

八、估价依据

1. 法律、法规和政策文件

1.1 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日，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）

1.2 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议（第三次修正））

1.3 《中华人民共和国土地管理法》（1999 年 1 月 1 日施行。2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议（第三次修正））

1.4 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998 年 12 月 24 日国务院令 第 256 号，1999 年 1 月 1 日施行，2014 年 7 月 29 日第二次修正）

1.5 《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 5 月 19 日国务院第 55 号发布，1990 年 5 月 19 日施行）

1.6 《中华人民共和国民事诉讼法》；

1.7 《最高人民法院关于对外委托司法鉴定管理规定》；

1.8 《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》

1.9 江苏省人民政府和江苏省自然资源厅、建设厅颁发的有关文件

1.10 南通市人民政府和南通市自然资源局、南通市住建局颁发的有关文件

2. 技术规程

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

2.2 《房地产估价标准术语》（GB/T 50899-2013）

3. 估价委托人提供的有关资料

3.1 司法鉴定委托书（2022）苏 0682 法鉴委字第 00436 号

3.2 《如皋市不动产登记信息查询结果》

九、估价方法

根据本次评估的特定目的和估价对象的特点，结合该区域房地产市场状况进行房地产估价时，采用比较法进行估价。

比较法是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。

运用比较法求取估价对象的比较价值，基本公式如下：

比较价值 = 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

相关固定装修及室内物品的评估价值 = 价值时点全新重置价 × 成新率 × 数量

十、估价结果

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，在认真分析现有资料的基础上，选用比较法进行评估。经过测算，确定估价对象在正常市场条件下，于价值时点 2022 年 7 月 11 日的房地产市场价值为：71.52 万元，大写：人民币柒拾壹万伍仟贰佰元整（包含固定装修价格及室内物品）。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
杨城	3220000045		2022 年 7 月 26 日
陆永梅	3220130107		2022 年 7 月 26 日

十二、实地查勘期

2022 年 7 月 11 日

十三、估价作业期

2022 年 7 月 11 日-2022 年 7 月 26 日

附 件

- 1、司法鉴定委托书复印件；
- 2、权属资料复印件；
- 3、估价对象位置图；
- 4、估价对象内外部实物照片；
- 5、估价机构营业执照复印件；
- 6、估价机构房地产评估资格证书复印件；
- 7、注册房地产估价师注册证书复印件。