

# 房地产估价报告

估价报告编号：苏仁中房估字[2022]第 091 号

估价项目名称：盐城市区沿河西路 21 号 6 幢 104 室涉执房地  
产处置司法评估

估价委托人：盐城市大丰区人民法院

房地产估价机构：江苏仁禾中衡工程咨询房地产估价有限公司

注册房地产估价师：杨秋伍（注册号：3220170364）  
倪国栋（注册号：3220190260）

估价报告出具日期：2022 年 07 月 12 日

---

## 致估价委托人函

盐城市大丰区人民法院：

我公司接受委托，依据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）及国家有关法律、法规和制度的规定，遵循必要的估价程序，结合估价人员的经验和对影响房地产价格因素的分析，对位于盐城市区沿河西路 21 号 6 幢 104 室涉执房地产处置进行司法评估，该房地产为丁爱红所有，具体情况函告如下：

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：本次估价对象为丁爱红所有的盐城市区沿河西路 21 号 6 幢 104 室（房屋建筑面积：87.86 m<sup>2</sup>，土地使用权总面积为 27160.1 m<sup>2</sup>，分摊土地面积为 14.6 m<sup>2</sup>，用途为住宅，土地使用权类型为国有出让）房屋所有权及所占的土地使用权，以及与房地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室内外装饰装修，不含可移动动产、债权债务等其他财产权益。

3、价值时点：2022 年 07 月 11 日。

4、价值类型：房地产市场价格。

5、估价方法：根据贵单位提供的有关资料，结合本次特定的估价目的，估价人员在了解和分析估价对象实际情况的基础上，选用了“比较法”进行估价。

6、估价结果：估价人员本着独立、客观、公正、合法、最高最佳利用、价值时点以及替代原则，经分析、测算和判断：

经评估，确定估价对象在价值时点的市场价格为经评估，确定估价对象在价值时点的市场价值为 106.31 万元（四舍五入，取整至佰元），大写：人民币壹佰零陆万叁仟壹佰元整。折合单价为：12100 元/m<sup>2</sup>。详见下表。

**房地产市场价格评估结果汇总表**

估价方法及结果 估价对象及结果		测算结果			估价结果	备注
		比较法				
盐城市区沿河西路 21 号 6 幢 104 室	总价 (万元)	106.31			106.31	
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	12100			12100	
汇总评估价值	总价 (万元)	106.31			106.31	
	平均单价 (元/m <sup>2</sup> )	12100			12100	

**特别提示：**

1、本估价结果未考虑估价目的实现时产权变更发生的各项税费对估价结果的影响，估价结果为正常市场价格的交易税费负担，即按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担，实际处置时的价格与估价结果不一致时，其对应的税费负担方式亦应另行明确；

2、本估价委托人应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

3、本估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

4、本估价对象处置之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与资产处置时的相应状况不一致，发生明显变化的，本估价结果应当进行相应调整后才可使用；

5、在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，本估价结果应当进行相应调整后才可使用；

6、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机

---

构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

7、本估价报告按合同约定提交伍份，以上内容摘自房地产估价报告，欲了解本估价项目的全面情况，请认真阅读房地产估价报告全文。

江苏仁禾中衡工程咨询房地产估价有限公司

估价机构法定代表人：

盐城市青年西路 8 号

二〇二二年七月十二日

---

# 目 录

致估价委托人函.....	1
注册房地产估价师声明.....	5
估价的假设和限制条件.....	6
房地产估价结果报告.....	9
一、估价委托人.....	9
二、房地产估价机构.....	9
三、估价目的.....	9
四、估价对象.....	9
五、价值时点.....	11
六、价值类型.....	11
七、估价依据.....	12
八、估价原则.....	13
九、估价方法.....	13
十、估价结果.....	14
十一、注册房地产估价师.....	16
十二、实地查勘期.....	16
十三、估价作业期.....	16
附 件.....	16
1、房地产估价委托书.....	16
2、估价对象位置图.....	16
3、估价对象实地查勘情况和相关照片.....	16
4、《不动产登记簿》等复印件.....	16
5、专业帮助情况和相关专业意见.....	16
6、估价所依据的其他文件资料.....	16
7、房地产估价机构营业执照和估价资格证书复印件.....	16
8、注册房地产估价师估价资格证书复印件.....	16

---

# 注册房地产估价师声明

本报告注册房地产估价师承诺和保证做到勤勉尽责，根据自己的专业胜任能力和职业道德，在此郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的,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独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3. 我们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，并承诺对委托立提供的资料负有保密义务。

4. 我们依照《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。

5. 参与本项目的注册房地产估价师已对本报告中的估价对象外部进行了实地查勘等尽职调查，但仅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. 参与本次估价的注册房地产估价师。

姓 名	注册号	签名	签名日期
杨秋伍	3220170364		年 月 日
倪国栋	3220190260		年 月 日

二〇二二年七月十二日

---

# 估价的假设和限制条件

## 一、本次估价的假设前提

### (1) 一般性假设

1.估价委托人提供了估价对象的《不动产登记簿》等权属、用途资料，我们未向政府有关部门进行核实，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。

2.参加本次估价的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安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3.注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《不动产登记簿》记载建筑面积大体相当。

4.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，即能满足以下条件：

- ①交易双方自愿地进行交易；②交易双方处于利己动机进行交易；
- ③交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- ④交易双方有较充裕的时间进行交易；
- ⑤不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5.根据估价委托及现场勘查，估价对象目前已被法院查封，本次估价假定评估对象不存在租赁权、用益物权及其他占有使用情况。

6.根据估价委托，因人民法院未明确评估对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金等，本次估价假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

7.根据估价委托，本次评估费用由债权人承担，故本次评估未考虑估价对象可能发生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响。

8.根据估价委托及现场勘察、询问等，本次评估未考虑评估对象处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响。

### (2) 未定事项假设

1.估价对象《不动产登记簿》未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估

---

价师实地调查，估价对象房屋建成年份约为 2005 年左右，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

2.本报告出具的价格包含了与房地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室内外装饰装修。如至价值时点止，若产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费或工程款，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

### **(3) 背离事实假设**

1.估价结果是为估价委托人拟公开处置该房地产提供市场价格参考依据，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格的影响，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对评估价格的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。

2、本次估价价值类型为房地产市场价格，未考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

### **(4) 不相一致假设**

无不相一致假设

### **(5) 依据不足假设**

本次评估目的明确，产权明晰，无依据不足假设。

## **二、本估价报告使用的限制条件**

1.本估价报告仅供估价委托人拟公开处置该房地产提供市场价格参考，若估价委托人改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

2.本报告使用人为估价委托人，任何单位或个人，未经估价机构和估价委托人确认，不能因得到估价报告而成为估价报告使用者，估价机构不承担上述以外的任何单位和个人对本报告全文或部分内容提出的任何责任。

3.本估价报告未经估价机构书面同意，任何单位和个人不得将本估价报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

4.本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。在估价报告使用期限内使用估价报告的，相关责任由估价机构和签名的注册房地产估价师承担，超过使用期限的，相关责任由估价报告使用者承担，若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

---

5.本估价报告分为“房地产估价结果报告”和“房地产估价技术报告”两部分。“房地产估价结果报告”提供给估价委托人和当地房产部门产权登记时使用,“房地产估价技术报告”仅供估价机构存档和有关管理部门查阅使用。

6.本估价结果为房地产市场价格,且未考虑快速变现及整体处置等处理方式带来的减价影响。

# 房地产估价结果报告

苏仁中房估字[2022]第 091 号

## 一、估价委托人

单位名称：大丰区人民法院

地 址：盐城市大丰区幸福西大街 33 号

## 二、房地产估价机构

名 称：江苏仁禾中衡工程咨询房地产估价有限公司

法定代表人：梁泽泉

地 址：盐城市青年西路 8 号

资质等级：壹级

证书编号：苏建房估（壹）盐城 00015 号

证书有效期：2024 年 09 月 13 日

联 系 人：倪国栋

联系电话：0515-88351810

## 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

### （一）估价对象范围

本次估价对象为丁爱红所有的位于的盐城市区沿河西路 21 号 6 幢 104 室房地产房屋所有权及所占的土地使用权，以及与房地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室内外装饰装修，不含可移动动产、债权债务等其他财产权益。

### （二）估价对象基本状况

（1）名称座落：丁爱红所有的位于盐城市区沿河西路 21 号 6 幢 104 室住宅用房地产。

（2）规模：本次估价对象房屋建筑面积：87.86 m<sup>2</sup>，土地使用权总面积为 27160.1

m<sup>2</sup>，分摊土地面积为 14.6 m<sup>2</sup>。

(3) 用途：住宅用房。

### (三) 估价对象区位状况

估价对象位于盐城市区沿河西路 21 号 6 幢 104 室，周边先锋国际、南金鹰、盐城市第一人民医院、八佰伴购物广场、航运新村等，周边生活、行政、商业等配套齐全、交通便捷。

### (四) 估价对象权益状况

根据估价委托人提供估价对象的《不动产登记簿》，估价对象权属状况如下：

房屋权属状况：

房屋所有权人：丁爱红								
序号	房屋座落	产权证号	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	所在层/总层数	层高 (米)	登记时间	规划用途
1	盐城市区沿河西路 21 号 6 幢 104 室	苏 (2020) 不动产权第 0087001 号	钢混	87.86	1/6	2.9	2020-08-05	住宅
合计				87.86				

土地使用权属状况：

土地使用权人：丁爱红							
序号	座落	产权证号	使用权类型	土地使用权	使用权面积	终止日期	规划用途
1	市区沿河西路 21 号 6 幢 104 室	苏 (2020) 不动产权第 0087001 号	出让	国有	27160.1 m <sup>2</sup> ， 分摊 14.6 m <sup>2</sup>	2060-05-19	城镇住宅用地
合计							

估价对象其它权益：估价对象在价值时点已设定他项权利。

### (五) 土地实物状况说明

(1) 土地名称：丁爱红使用的位于区沿河西路 21 号 6 幢 104 室。

(2) 土地用途：城镇住宅用地。

(3) 土地面积：27160.1 m<sup>2</sup>，其中分摊 14.6 m<sup>2</sup>。

(4) 形状：近似长方形，规则。

(5) 四至：详见附图。

(6) 地势、地质水文：地势平坦，地质水文条件好，地基承载力优。

(7) 基础设施完备程度：宗地外开发程度达到通路、通电、通上水、通下水、通气、通讯、通气“七通”的开发水平及场地内平整。

(8) 周边建筑风格及土地利用状况：周边建筑以现代风格为主，土地利用以商

住用地为主。

(9) 土地使用期限：2060 年 05 月 19 日。

(10) 土地规划限制条件：估价对象所在宗地规划用途为城镇住宅用地，规划对土地利用强度基本无限制。

#### (六) 建筑物实物状况说明：

根据估价师现场勘查，本次估价对象为丁爱红所有的盐城市区沿河西路 21 号 6 幢 104 室房地产，实际用途为住宅，法定用途为住宅。估价对象建筑结构为钢混结构、混合结构，地基基础桩基、钢筋砼承台，有足够承载力，建筑物无不均匀沉降，当地的水文条件满足房屋设计用途建设和使用的要求。水、电、消防等配套齐全通畅，该建筑物建成后，均处于有效状态，建筑物整体维修保养状况较好。具体概况如下：

建筑物实物状况说明表

序号	估价对象	规模			建筑结构	设施设备	装饰装修	空间布局	建筑功能	外观	新旧程度
		建筑面积 (m <sup>2</sup> )	层数 (层)	层高 (m)							
1	盐城市区沿河西路 21 号 6 幢 104 室	87.86	1/6	2.9	钢混	估价对象所在建筑物给排水、通信、卫生、照明、消防等设施较齐全	地面地砖，墙面墙砖、立邦漆，成品木门，木吊顶	合理	目前查封	符合住宅要求	修建于 2005 年左右，现场勘查维护状况较好。

## 五、价值时点

根据房地产估价规范，房地产市场价格时点原则上为完成估价对象实地查看之日，但估价委托合同另有约定的除外，本次完成实地查勘日期为 2022 年 07 月 11 日，本次估价价值时点设定为完成实地查勘之日 2022 年 07 月 11 日。

## 六、价值类型

价值类型：根据《房地产估价规范》和涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）及本次估价的具体要求，本估价报告中的评估价值类型是房地产市场价格。

价值定义：房地产市场价格是指估价对象在价值时点的现实市场上的平均交易价格，而不是个别价格。

## 七、估价依据

(一) 法律、法规和政策性文件

---

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过）；

2. 《中华人民共和国资产评估法》

3. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过）；

4. 《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；

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日中华人民共和国国务院令第55号）；

6. 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考若干问题的规定》（法释〔2018〕15号）

7. 其他有关法律、法规、司法解释和政策性文件。

#### （二）技术标准、规程、规范

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

2. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

3. 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）

#### （三）房地产估价委托书和估价委托合同

#### （四）估价委托人提供的资料

1. 《不动产登记簿》复印件；

#### （五）取价依据

1. 《江苏省建筑与装饰工程计价表》；

2. 《江苏省工程造价管理暂行办法》；

3. 盐城市造价信息网近期公布各类建筑物建安造价指标；

4. 《关于调整建筑、装饰、安装、市政、修缮加固、仿古建筑及园林工程预算工资单价的通知》；

5. 房屋完损等级评定标准（试行）；

6. 中国人民银行最新存贷款利率表；

7. 盐城市房地产交易市场于评估基准日的市场行情。

#### （六）其他资料

- 
1. 盐城市城市总体规划，近期、远期规划；
  2. 估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料；
  3. 估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象权属、现状利用等方面的资料。

## 八、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正原则、合法原则、最高最佳利用原则、价值时点原则以及替代原则。

### 1. 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出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. 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。所谓最高最佳利用，是估价对象在法律上允许、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。

### 4. 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。

### 5. 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

## 九、估价方法

本次对估价对象房地产市场价格进行评估，所采用的技术路线为：

求取估价对象市场价格时，主要的估价方法有比较法、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了估价对象房地产在一定权利状态下价值时点的价格水平，只是各种方法的适用条件、方法特点有所不同，需根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件等选择适用的估价方法。

---

## 1.未选用估价方法

估价对象用途为住宅用房地产，且已建成使用，估价师虽掌握了当地的土地取得成本和房地产开发的成本资料，但由于成本法过多的考虑项目的投入成本，对市场变化的反映比较落后，且计算的结果不能反映出待估房地产真正的市场价值，故不宜采用成本法进行估算。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。收益法适用的有收益或潜在收益的房地产。估价对象所处的商业区域虽然比较完善，周围类似房地产出租案例也较多，但估价对象所在区域的住宅用房价格增长幅度远高于租金增长幅度，租售比严重偏低，且收益法的参数选择主观性较大，特别是报酬率的取值尚无可靠的客观数据来源，其取值的弹性对估价结果的影响极大，计算结果明显偏离市场，故不宜采用收益法进行估算。

根据《房地产估价规范》，假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。假设开发法适用具有开发或再开发潜力的房地产估价，如可开发土地、在建工程等。估价对象为已开发房地产，短期内重新开发或改扩建的可能性不大，本次估价以维持估价对象现状使用为前提，不具备再开发利用价值，故不宜采用假设开发法进行估算。

## 2.选用估价方法

比较法是选取一定数量（至少 3 个）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。估价对象为商业用房地产，同一供求圈内类似房地产成交较为活跃，有成熟的交易市场，能够收集到较多的可比实例，且通过比较法修正后得出的价格能够直观地反映出估价对象的市场价值，也容易得到被委托人的理解和接受，故宜选用比较法进行估算。

综上所述，故本次对估价对象仅采用“比较法”进行评估。

具体技术路线：搜集交易实例，选取可比实例，建立比较基础，进行交易情况修正，进行市场状况调整，进行房地产状况调整，计算比较价值，其估价公式：

● 房地产市场价值=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×  
区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

## 十、估价结果

根据贵单位提供的有关资料，结合本次特定的估价目的，估价人员依据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）、及国家有关法律、法规和制度的规定，在了解和分析估价对象实际情况的基础上，本着独立、客观、公正、合法、最高最佳利用、价值时点以及替代原则，遵循必要的估价程序，结合估价人员的经验和对影响房地产价值因素的分析，选用“比较法”进行了分析、测算和判断，经评估，确定估价对象在价值时点的市场价值为 106.31 万元（四舍五入，取整至百元），大写：人民币壹佰零陆万叁仟壹佰元整。折合单价为：12100 元/m<sup>2</sup>。详见下表。

房地产市场价格评估结果汇总表

估价方法及结果 估价对象及结果		测算结果			估价结果	备注
		比较法				
盐城市区沿河西路 21 号 6 幢 104 室	总价 (万元)	106.31			106.31	
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	12100			12100	
汇总评估价值	总价 (万元)	106.31			106.31	
	平均单价 (元/m <sup>2</sup> )	12100			12100	

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
杨秋伍	3220170364		年 月 日

---

倪国栋	3220190260		年 月 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日起2022年7月12日止。

# 附 件

- 1、房地产估价委托书
- 2、估价对象位置图
- 3、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 4、《不动产登记簿》等复印件
- 5、专业帮助情况和相关专业意见
- 6、估价所依据的其他文件资料
- 7、房地产估价机构营业执照和估价资格证书复印件
- 8、注册房地产估价师估价资格证书复印件