

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：高邮市三垛镇中心花园 8 幢 207 室房地产市场价  
值评估

估价委托人：高邮市人民法院

房地产估价机构：扬州市国元房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：董晓峰（注册号：3220060098）

吴 松（注册号：3220200348）

估价报告出具日期：二〇二二年五月七日

估价报告编号：国元仪估字(2022)第 0017 号

委托鉴定号：(2022)苏 1084 法司鉴委字第 00073 号



## 致估价委托人函

高邮市人民法院：

受贵方委托，我们对位于高邮市三垛镇中心花园 8 幢 207 室住宅房地产(建筑面积为 101.25m<sup>2</sup>)进行市场价值评估，不动产证号为：江苏(2018)高邮市不动产权第 0020855 号，证载权利人为孙长兵、蔡阿玲、唐明煌，价值时点为 2022 年 04 月 25 日，估价目的是：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

根据贵方提供的有关资料，本公司估价师依据国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》及国家相关法律、法规和政策规定，在了解和分析估价对象实际情况的基础上，遵循独立、客观、公正、合法的原则，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，采用比较法进行测算，确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为 288158 元，人民币（大写）贰拾捌万捌仟壹佰伍拾捌圆整，单位建筑面积价格为 2846 元/m<sup>2</sup>。

说明：价值类型为市场价值，市场价值是指在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，亦即估价对象在未设立法定优先受偿权利下的市场价格。本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的市场公允市价，没有考虑将来可能的特殊交易方法对该评估价的影响，也未考虑抵押、租赁、短期强制处分等因素对估价对象价值的影响，亦未考虑国家宏观经济政策发生变化、城市总体规划发生重大调整以及遇有自然力和其他不可抗力对评估价的影响。

特别提示：本次估价对象的财产范围为位于高邮市三垛镇中心花园 8 幢 207 室的房地产，包括房屋和相应的土地使用权，以及与房地产不可分割的满足其使用功能的供水、供电、供气、排水等相关配套设施及固定装饰装修，但不含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。委估



方在使用本报告时，务请注意本评估结果报告中的估价假设和限制条件，并且报告的全文作为一个不可分割的整体，仅有部分内容则不能成为有效的评估报告。

另，根据估价委托人要求，我公司对估价对象室内可移动家具家电进行了市场询价，其市场参考价如下表：

序号	名称（规格型号）	数量	重置价（元）	综合成新率	现值（元）	备注（位置）
1	餐桌椅（1.48m*0.85m，含六张椅子）	1	2800	80%	2240	餐厅
2	沙发（贵妃L型）	1	3000	80%	2400	客厅
3	茶几	1	1700	80%	1360	客厅
4	电视柜	1	1800	80%	1440	客厅
5	索伊冰箱（BCD-332DL3）	1	2500	75%	1875	餐厅
6	微波炉（格兰仕，WP750，23L）	1	600	70%	420	厨房
7	电热水器（OPAICN,60L）	1	2000	75%	1500	卫生间
8	双人床（2.2m*1.8m，含两个床头柜）	1	2700	80%	2160	东卧室
9	海尔分体挂壁式空调（KFR-36GW/06NHA13）	1	3300	80%	2640	东卧室
10	双人床（2.0m*1.8m，含两个床头柜）	1	2500	80%	2000	西卧室
11	海尔分体挂壁式空调（KFR-36GW/06NHA13）	1	3300	80%	2640	西卧室
12	熊猫液晶电视机（42寸）	1	1300	60%	780	西卧室
13	洗衣机（苏州三星，XQB70-Q85S）	1	4500	70%	3150	阳台
14	鞋柜（1.0m*1.2m）	1	700	80%	560	客厅
	合计				25165	

法定代表人（盖章）：



扬州市国元房地产评估咨询有限公司

二〇二二年五月七日





## 目 录

注册房地产估价师声明 .....	4
估价假设和限制条件 .....	5
估价结果报告 .....	7
一、估价委托人 .....	7
二、房地产估价机构 .....	7
三、估价目的 .....	7
四、估价对象 .....	7
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、估价人员 .....	14
十二、实地查勘期 .....	14
十三、估价作业期 .....	14
附 件 .....	15
附件 1 司法鉴定委托书复印件 .....	15
附件 2 相关产权资料复印件 .....	15
附件 3 估价对象照片 .....	15
附件 4 估价对象位置示意图 .....	15
附件 5 估价机构营业执照及资质证书复印件 .....	15
附件 6 注册房地产估价师资格证书复印件 .....	15
附件 7 专业帮助、相关专业意见（本次估价无） .....	15



## 注册房地产估价师声明

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/T50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行估价工作，撰写估价报告；

5、所有参加估价的注册房地产估价师承诺和保证：在估价过程中恪守房地产估价的职业道德，并在自己的专业胜任能力范围内勤勉尽责进行估价工作；

6、没有本公司以外的专业人士对本次估价提供重要专业帮助或相关专业意见。



## 估价假设和限制条件

### （一）一般假设

1. 本估价报告依据委托方提供的相关资料（包括权属、面积、用途、他项权利等），我们对上述资料进行了审慎检查和尽职调查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，估价过程中，假定它们是合法、真实、准确和完整的；我们关注了对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素，无理由怀疑其存在安全隐患且无相应的专业机构对其进行鉴定、检测，在估价过程中，假定估价对象是安全的。委托方对资料的合法性、真实性、准确性和完整性负责，因资料失实等造成估价结果有误的，需调整估价结果或重新评估，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

2. 假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

3. 假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

### （二）未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

### （三）背离事实假设

本次估价结果不考虑评估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。

### （四）不相一致假设

本次估价无不相一致的假设。

### （五）依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

### （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、为委托方解决相关纠纷提供价值参考依据，不得做抵押、纳税、投资注册等其他用途。

2. 未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后



果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

3. 评估价值中已包含该房地产享有的合理分摊的公共配套设施，如水、电、通讯以及道路交通等使用的权益，以及相应的土地使用权价值，但未扣除过户并在处分估价对象过程中所发生的诉讼费用、各项中介费用（如变现费用、评估费用等）、以及按照政府规定须缴纳的相关税费。

4. 估价报告使用期限自估价报告出具之日起原则上规定不超过一年，当市场变化较大时，报告的有效期应为半年。随着时间的推移，本报告所评估的价值随着时间、房地产建筑市场状况、市场行情、规划条件、开发条件、估价对象自身情况的变化，估价对象的价值将发生变化，评估结果也需要根据市场情况的变化做出相应的调整。如果这种变化对估价对象估价价值产生明显影响时不能直接使用本估价结论，如需使用，须重新委托评估。

5. 本评估报告的报告解释权为本评估机构所有。本评估报告的全文或部分内容公布以前，需征得本公司书面同意；未经本评估机构书面同意，其全部或其部分内容不得在任何公开文件或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。本公司承诺未经委托方同意，不得以任何方式向第三者提供报告全文或其中内容，国家法律有规定的除外。



## 估价结果报告

国元仪估字(2022)第0017号

### 一、估价委托人

名称：高邮市人民法院

地址：高邮市海潮东路 100 号

督办人：高邮市人民法院司法鉴定科---严利萍

电话：051484060427、15150866022

### 二、房地产估价机构

机构名称：扬州市国元房地产评估咨询有限公司

法定代表人：陈芳

机构地址：仪征市真州镇金阳光帝业城 13 幢 1002 室

营业执照注册号：91321081067635406J

资质等级：贰级

证书编号：苏建房估备（贰）扬州 00020

联系电话：0514-83226855

### 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

#### 1、估价对象财产范围

根据委托方提供的合法产权资料并结合委托方的要求，确定本次估价对象的财产范围为位于高邮市三垛镇中心花园 8 幢 207 室的房地产，包括房屋和相应的土地使用权，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固定装饰装修，但不含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

#### 2、估价对象实物状况

##### 2.1 土地实物状况

估价对象所在住宅区宗地（宗地面积为 774.4 m<sup>2</sup>）位于高邮市三垛镇，东至中心路、南至酒店、西至健康路、北至光明路，形状呈较规则多边形；地势较平坦，起伏较小；地基承载力较高；估价对象实际开发程度为宗地



红线内外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯），估价对象所处宗地建有多幢住宅楼，土地利用强度一般。

## 2.2 建筑物实物状况

### 2.2.1 估价对象房屋状况

估价对象为高邮市三垛镇中心花园 8 幢 207 室，位于住宅小区内，该小区采用开放式物业管理，物业管理水平一般。估价对象所在建筑物为混合结构住宅楼，总层数共 4 层，估价对象位于其中第 2 层，层高约 2.8m，约竣工于 2012 年，估价对象建筑面积为 101.25m<sup>2</sup>。

### 2.2.2 装修

客厅、餐厅：地面铺设地板砖，墙面刷乳胶漆，顶面四周吊顶及刷乳胶漆，防盗进户门；

卧室：地面铺设实木地板，墙面贴墙纸，有固定连墙柜，顶面四周吊顶及刷乳胶漆，成品实木门，双玻塑钢窗（带纱窗）；

卫生间：地面铺设地砖，墙面贴瓷砖，顶面为铝扣板吊顶；

厨房：地面铺设地板砖，墙面贴瓷砖，顶面为铝扣板吊顶，人造大理石台面橱柜；

整体装修档次较好，维护正常。

### 2.2.3 设施设备

估价对象具备供水、供电及卫生洁具设备，通电话、网络与有线电视，排水通畅。设施设备能满足生活需要。

## 3、估价对象权益状况

根据委托方提供的估价对象相关产权资料，结合估价师实地查勘情况，估价对象权益状况如下表：

估价对象权益状况一览表

权益状况	产权证号	江苏（2018）高邮市不动产权第 0020855 号
	权利人	孙长兵、蔡阿玲、唐明煌
	坐落	高邮市三垛镇中心花园 8 幢 207 室
	共有情况	
	不动产单元号	321084126041GB00006F00080207
	土地使用权取得方式	出让
	房屋所有权来源	
	土地用途/房屋类型	城镇住宅用地/住宅
	面积	房屋建筑面积 101.25m <sup>2</sup> /分摊土地使用权面积 23.40m <sup>2</sup>



	土地使用期限	2081-10-26 止
	房屋结构	混合
	所在层数/总层数	2/4

#### 4、估价对象区位状况

##### 4.1位置状况

4.1.1坐落：高邮市三垛镇中心花园8幢207室，位于高邮市三垛镇中心花园住宅区内。

4.1.2方位：估价对象所在小区位于中心路西侧、光明路南侧。

4.1.3与重要场所的距离：估价对象北距三垛镇人民政府约1.2Km路程。

4.1.4临路状况：估价对象所在住宅区东临中心路，临路状况较好。

4.1.5朝向：估价对象为南北朝向。

4.1.6楼层：估价对象所在建筑物总楼层共4层，估价对象位于第2层。

##### 4.2 交通状况

4.2.1 道路状况：估价对象区域内有乡镇主次干道，道路密度较高，道路通达度较高。

4.2.2 公共交通状况：估价对象东距三垛汽车站约 400m 路程，对外交通便利度较优。估价对象距三垛邮政局公交站约 200m 路程，有高邮 21 路、高邮 K21 路公交线路经过，区域内公交便利度较优。

4.2.3 交通管制情况：估价对象所在区域对货车通行有一定的管制。

4.2.4 停车状况：估价对象所在区域停车位数量一般，停车便利度一般。

##### 4.3 外部配套设施状况

4.3.1 基础设施状况：估价对象所在区域内供电、供水、通讯等基础设施配套完善，保证率达 98%以上，排水采用雨污分流制，排水管管径较大，大雨过后基本无积水，排水状况较优，综上所述，区域内基础设施条件较优。

4.3.2 公用设施状况：估价对象所在区域内学校有高邮市三垛高中、高邮市三垛初级中学等，医院有高邮市中西医结合医院、高邮康宁医院等，能满足日常看病的需要，公园有少游文化广场，周边公用设施状况较优。

4.3.3 商业服务设施状况：估价对象附近，商场超市有好润多购物中心、时尚广场、苏荣家电等，银行有中国建设银行（三垛分理处），中国邮政



储蓄银行（三垛营业所）等，还有酒店、便利店、餐馆，菜市场等商业服务设施，整体来看，周边有较为完善的配套设施，能满足人们生活的各类需求，目前区域内商服繁华程度一般。

#### 4.4 环境状况

4.4.1 自然环境：估价对象所在区域路网较密集，车流量一般，有少量的交通噪音和汽车尾气污染，无水污染状况，自然环境一般。

4.4.2 人文环境：估价对象所在区域幼儿园、中学各类教育设施配套完善，临近北澄子河、少游文化广场、光福寺等，人文环境较优。

4.4.3 区域景观：估价对象所在区域有零散的市政绿地，小区内部有少量绿化，景观配套建设一般，区域景观状况一般。

### 五、价值时点

本项目评估的价值时点确定为 2022 年 04 月 25 日。

价值时点的确定是根据估价目的及实地查勘时间，由委托方和评估人员共同协商确定。

### 六、价值类型

市场价值，根据估价对象具体情况及委托方要求，本报告评估估价对象在价值时点、权利状态完整、且满足估价的全部假设与限制条件下的市场价值。

所谓市场价值，是指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

本次估价遵循的估价原则主要为：独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则及谨慎原则。

#### 1、独立、客观、公正原则

要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，实事求是、坚持原则、公平正直地进行估价，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

#### 2、合法原则

所有合法不仅需要依据国家及地方的法律、法规、政策及规章，还要



求评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

### 3、价值时点原则

同一房地产在不同时点往往会有不同的价值或价格，在评估房地产价值或价格时，要求评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

### 4、替代原则

要求评估价值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应在合理范围内。

### 5、最高最佳利用原则

要求评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。所谓最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、删选或判断确定。

## 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》（2016年7月2日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》（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日起实施）

1.3 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据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，自2020年1月1日起施行）

1.4 《中华人民共和国土地管理法》（根据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，自2020年1月1日起施行）

1.5 《中华人民共和国城乡规划法》（根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）

1.6 国务院、住建部以及国土资源部颁布的有关法律法规文件

1.7 扬州市、高邮市人民政府颁布的有关文件

1.8 高邮市住房和城乡建设局以及高邮市自然资源和规划局颁布的有



## 关文件

### 2、技术依据

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

2.2 中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》

2.3 关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学[2021]37号）

### 3、委托方提供资料

3.1 估价对象的产权资料复印件

3.2 司法鉴定委托书

### 4、房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的有关资料

4.1 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

4.2 估价对象所在地城市规划资料

4.3 估价对象所在地房地产转让、供需状况等房地产市场方面的资料

4.4 注册房地产估价师实地查勘和调查搜集的有关估价对象权属、现状利用等方面的资料

## 九、估价方法

### 1、估价方法选择

一般而言，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估价对象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，需根据估价对象的估价目的、实际情况等选择合适的估价方法。

本次评估注册房地产估价师对收集的估价对象相关资料进行了必要的审核及分析，并进行了认真的实地查勘和调查了解，考虑估价目的、价值时点及具体现状利用特点等，调查了解到估价对象所在区域内近期房地产市场交易比较活跃，与估价对象处在同一供需圈内类似房地产近期市场交易案例较多，且类似交易案例的可比性较强，根据《房地产估价规范》要求，“估价对象或同类房地产有较多交易的，应选用比较法”，比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价。估价对象为居住房地产，属于交易



性房地产，且所在区域居住房地产存在较多的买卖交易案例，因此本次评估采用比较法。

所谓比较法，是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据之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。

## 2、测算步骤：

(1) 搜集交易实例→(2) 选取可比实例→(3) 建立可比基础→(4) 进行交易情况修正→(5) 进行市场状况调整→(6) 进行房地产状况(区位状况、实物状况、权益状况)调整→(7) 计算比较价值

## 3、计算公式：

估价对象比较价格(V')=可比实例价格(V<sub>i</sub>)×交易情况修正系数(a)×市场状况修正系数(b)×区位状况修正系数(c)×实物状况修正系数(d)×权益状况修正系数(e)

其中：

$$\begin{aligned} \text{交易情况修正系数 (a)} &= \frac{\text{估价对象正常交易情况修正系数}}{\text{可比实例交易情况修正系数}} \\ \text{市场状况修正系数 (b)} &= \frac{\text{估价对象市场状况修正系数}}{\text{可比实例市场状况修正系数}} \\ \text{区位状况修正系数 (c)} &= \frac{\text{估价对象区位状况指数}}{\text{可比实例区位状况指数}} \\ \text{实物状况修正系数 (d)} &= \frac{\text{估价对象实物状况指数}}{\text{可比实例实物状况指数}} \\ \text{权益状况修正系数 (e)} &= \frac{\text{估价对象权益状况指数}}{\text{可比实例权益状况指数}} \end{aligned}$$

## 十、估价结果

根据贵方提供的有关资料，本公司估价师依据国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》及国家相关法律、法规和政策规定，在了解和分析估价对象实际情况的基础上，遵循独立、客观、公正、合法的原则，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，采用比较法进行测



算，确定估价对象在价值时点(2022年04月25日)的房地产市场总价值为288158元，人民币（大写）贰拾捌万捌仟壹佰伍拾捌圆整，单位建筑面积价格为2846元/m<sup>2</sup>。

十一、估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
董晓峰	3220060098	 董晓峰 3220060098	2022.05.07
吴松	3220200348	 吴松 3220200348	2022.5.7

十二、实地查勘期

2022年04月25日

十三、估价作业期

自2022年04月25日起至2022年05月07日止。



## 附 件

- 附件 1 司法鉴定委托书复印件
- 附件 2 相关产权资料复印件
- 附件 3 估价对象照片
- 附件 4 估价对象位置示意图
- 附件 5 估价机构营业执照及资质证书复印件
- 附件 6 注册房地产估价师资格证书复印件
- 附件 7 专业帮助、相关专业意见（本次估价无）