



江苏万方源

JIANGSU WANFANGYUAN

- ★ 国家住房和城乡建设部房地产评估机构
- ★ 国家自然资源部土地评估机构
- ★ 国家财政部资产评估机构
- ★ 江苏省测绘地理信息局测绘机构
- ★ 江苏省社会稳定风险评估机构
- ★ 江苏省高级人民法院司法鉴定机构
- ★ ISO9001:2015认证企业

评估报告书

江苏万方源土地房地产评估测绘咨询有限公司

jiang su wan fang yuan tu di fang di chan ping gu ce hui zi xun you xian gong si

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 055 号

估价项目名称：被执行人杨国元名下位于响水县县城开发区响
港路南侧房地产市场价格价值评估

估价委托人：响水县人民法院

[(2022) 苏 0921 法鉴委字第 171 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 08 月 22 日

致估价委托人函

响水县人民法院：

受贵院的委托[委托书编号：(2022)苏 0921 法鉴委字第 171 号]，需要对申请执行人许春与被执行人杨国元借款合同纠纷一案中，涉及的被执行人杨国元名下位于响水县县城开发区响港路南侧房地产进行价值评估。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执行人杨国元名下位于响水县县城开发区响港路南侧房地产。根据委托方提供的《不动产登记簿查询记录》、《房屋权属登记查询结果证明》、《响水县国土资源局窗口受理业务内部运转协办单登记发证》复印件等权属资料，估价对象房屋建筑面积合计为 171.62 m²（其中主房建筑面积为 138.87 m²，附房建筑面积为 32.75 m²），规划用途为住宅；土地面积为 162.33 m²，土地性质为国有划拨，土地用途为住宅。本报告估价对象的财产范围包括估价对象的房屋所有权、划拨的土地使用权、室内装饰装修、估价对象可享有的公共配套设施及基础设施等地上附着物和室内空调的价值，不包含室内可移动物品（空调除外）价值。

3、价值时点：2022 年 08 月 09 日

4、价值类型：市场价值

5、估价方法：比较法、收益法

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¥104.13 万元，（大写）人民币壹佰零肆万壹仟叁佰元整，（其中房地产评估价值为¥103.83 万元，室内



空调评估价值为¥0.3万元)，建筑面积单价为 6050.00 元/m²，估价结果详见表-4、表-5。

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。

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 08 月 22 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	6
一、估价委托人	6
二、房地产估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
五、价值时点	10
六、价值类型	10
七、估价原则	10
八、估价依据	12
九、估价方法	16
十、估价结果	17
十一、注册房地产估价师	18
十二、实地查勘期	18
十三、估价作业期	18
附件:	
一、《司法鉴定委托书》复印件	
二、《不动产登记簿查询记录》、《房屋权属登记查询结果证明》、 《响水县国土资源局窗口受理业务内部运转协办单登记发证》复印件	
三、估价对象位置图	
四、估价对象现场照片	
五、房地产估价机构营业执照复印件	
六、房地产估价机构备案证书复印件	
七、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 09 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假设和限制条件的限制：

一、一般假设

1、本次估价，估价对象权属状况依据委托方提供的《不动产登记簿查询记录》、《房屋权属登记查询结果证明》、《响水县国土资源局窗口受理业务内部运转协办单登记发证》复印件等权属资料。我们对估价对象权益状况等资料进行了审慎检查，现场查勘。进行了估价对象产权状况与现场状况一致的检查。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予核实的情况下，假设估价对象权益状况资料及其他有关资料均合法、真实、准确和完整。

2、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。

3、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。

4、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、本次估价无法确认估价对象是否存在物业费等有关税费的滞纳金情况及处置过程中发生的税费转嫁情况。本次估价假定无有关税费的滞纳金情况及处置过程中发生的税费转嫁情况。

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、房地产损耗等因素对当地房地产价值的影响。

三、背离事实假设

至价值时点，估价对象已被人民法院查封，本次估价目的为司法鉴定市场价值评估，本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。

四、不相一致假设

（无不相一致假设）。

五、依据不足假设

（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用于确定委估对象司法鉴定价格提供参考依据，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：

委托方名称：响水县人民法院

督办人：刘红蕾

电话：0515-86683086

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：18951549800 0515-89201100

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执行人杨国元名下位于响水县县城开发区响港路南侧房地产。根据委托方提供的《不动产登记簿查询记录》、《房屋权属登记查询结果证明》、《响水县国土资源局窗口受理业务内部运转协办单登记发证》复印件等权属资料，估价对象房屋建筑面积合计为 171.62 m²（其中主房建筑面积为 138.87 m²，附房建筑面积

为 32.75 m²），规划用途为住宅；土地面积为 162.33 m²，土地性质为国有划拨，土地用途为住宅。本报告估价对象的财产范围包括估价对象的房屋所有权、划拨的土地使用权、室内装饰装修、估价对象可享有的公共配套设施及基础设施等地上附着物和室内空调的价值，不包含室内可移动物品（空调除外）价值。

（一）估价对象的区位状况

1. 位置状况描述

（1）坐落：县城开发区响港路南侧。

（2）方位：位于响水县城东部。

（3）与重要场所距离：距离响水县人民政府约 1.4 公里、距离响水县汽车站约 350 米、距离响水县人民医院约 2.0 公里。

（4）临街（路）状况：东临河道、南临长江路、西临开发路、北临双园路。

（5）朝向：估价对象楼幢为南北朝向，估价对象朝南。

（6）楼层：主房总层数 2 层，附房总层数 1 层。

（7）居住聚集度：周边有锦绣苑（双园路）、大湖富邦、新东苑小区、欧亚新城、宏锦名座等住宅生活小区，居住聚集度一般。

2. 交通状况描述

（1）道路状况：估价对象所在小区南临长江路、西临开发路、北临双园路。主要由长江路、开发路、双园路构成其对外交通路网。

（2）出入可利用的交通工具：小区周边有多条线路公交车及出租车经过，交通便捷度较好。

（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：停车方便度一般。

3. 环境状况描述

(1) 自然环境：响水县属暖温带南缘，大陆性季风气候区，天气特点是：温和暖湿、雨水适中、日照充足、无霜期长、四季分明、雨热同期。各季气候：春季(3-5月)：气温回升较慢，冷空气活动频繁，忽冷忽热，雨水稀少，春旱多发；夏季(6-8月)：雨水多而集中，高温日不多，光照充足；秋季(9-11月)：冷空气来得早，降温快，雨水少，常有伏旱发生；冬季(11-2月)：天气干冷，雨雪较少。

(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、电供应保证率高，基础设施完善。

(2) 公共服务设施：估价对象附近有响水县红旗小学、响水县双园路小学、江苏省响水中学；响水县人民医院、响水新城中西医结合医院、响水东方康复医院；中国工商银行、中国邮政储蓄银行（新区邮政支局）、响水农村商业银行（总行营业部）；好运来超市（开发路店）、苏果超市（盐城响水黄海路店）；城东零售菜场、和谐路农贸市场等相关的配套设施；公共服务配套设施一般。

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

1、土地权益：

根据委托方提供的《响水县国土资源局窗口受理业务内部运转协办单登记发证》复印件，知悉估价对象的土地信息，详情见表-1：

表-1

证号	申请人	土地面积	土地用途	权属性质	使用权类型
(2005) 210 号	杨国元	162.33m ²	住宅	国有	划拨

2、房屋权益：

根据委托方提供的《不动产登记簿查询记录》、《房屋权属登记查询结果证明》复印件，知悉估价对象的房屋信息，详情见表-2。

表-2

所有权证号	所有权人	总层数	结构	建筑面积 (m ²)	规划用途
J00036	杨国元/高素兰	1	混合	32.75	住宅
		2	混合	138.87	住宅

3、他项权利信息

委托方未提供估价对象的他项权利信息，本次评估未考虑估价对象他项权因素的影响

(三) 实物状况

1. 土地实物状况描述

(1) 坐落：双园路南侧、响坎河西。

(2) 用途：住宅。

(3) 面积：162.33 m²。

(4) 形状：土地形状规则，有利于小区布局。

(5) 地势：估价对象所在地块地势平坦。

(6) 开发程度：至价值时点，土地开发程度达到宗地红线内“五通”（通路、通电、通讯、给水、排水）及场地平整。

2. 建筑物实物状况分析

(1) 名称及坐落：县城开发区响港路南侧。

(2) 规模：建筑面积合计为 171.62 m²，其中主房建筑面积为 138.87 m²，附房建筑面积为 32.75 m²。

(3) 房屋用途：住宅。

(4) 建筑结构及层数：混合结构，主房总层数 2 层，附房总层数 1 层。

(5) 设备设施：无电梯。

(6) 装饰装修：估价对象外部装修情况：外墙涂料，整幢楼外观一般。估价对象内部装修：见表-3。

表-3

	地面	墙面	天棚	备注
主房一层	水磨石	涂料	涂料	-
主房二层	地板砖	涂料	涂料	-
附房	地板砖	局部面砖	局部扣板吊顶	厨房, 卫生设施比较齐全
其他	入户门为防盗门, 室内为木门、铝合金窗; 水、电、卫齐全; 有院子, 院子地面铺设碎大理石。			-

(7) 层高: 主房每层层高约 3.2 米; 附房层高约 2.8 米。

(8) 空间布局: 主房一层三室一厅, 二层四室一卫, 附房一厨一卫一车库, 采光、日照一般。

(9) 成新率: 按照直线法和观察法综合分析估价对象属完好房。

(10) 使用及维护状况: 至价值时点, 估价对象正常使用, 维护保养状况一般。

(11) 完损状态: 经房地产估价师实地查勘, 估价对象房屋基础有足够承载力, 无超过允许范围的不均匀沉降, 承重结构部件及非承重墙体基本完好, 门窗及五金配件等较齐全完整, 为完好房; 未见有明显影响质量安全的问题。

五、价值时点: 根据委托方要求, 价值时点为委托人和注册房地产估价师现场查勘之日, 即 2022 年 08 月 09 日。

六、价值类型:

本报告估价结果是估价对象在价值时点的房地产市场价格。即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:

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下, 结合

估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下原则：合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则。

（一）合法原则

房地产估价应遵循合法原则，即房地产估价应以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提估价，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。

（二）替代原则

遵循替代原则，要求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。

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同的市场价值的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同的物品具有相同市场价值，才能可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了房地产估价的基本原理和最一般的估价过程：房地产估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。对于房地产交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或者确定的价格，房地产估价就是参照公开市场上足够数量的类似房地产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或价值。

（三）最高最佳利用原则

最高最佳利用原则是指在合法前提下的最高最佳使用，其要求法律上允许、技术上可能，财务上可行，其主要的表现是以获利最大的使用方式来衡量房地产的价值。

针对该处房地产所处的特殊地理位置及外部环境条件，结合本估价机构掌握的该处地块的绝大多数用途，确定该处房地产的最高最佳用途为：住宅用房地产。

（四）价值时点原则

房地产市场是不断变化的，影响房地产价格的因素是不断变化

的，房地产价格自然也是不断变化的。在不同的时间，同一宗房地产往往有不同的价格，因此房地产价格具有很强的时间性，每一个价格都对应着一个具体的时间。如果失去了时间，价格也就失去了意义。

确定价值时点原则的意义在于：价值时点是评估房地产价格的时间界限，例如，政府有关房地产的法律、法规、政策、标准、税收等的发布、变更、实施日期之前的还是之后的，就应根据价值时点来确定。再如，运用市场比较法评估房地产价格时，如果选用的不是价值时点的交易实例（通常都是这种情况），由于这些交易实例价格的成交日期与价值时点不同，就需要把它们调整到某个统一的时间上，这个统一的时间便是价值时点，如此，这些交易实例的价格才能作为估价对象的价格。

八、估价依据：

1、委托方提供的《响水县人民法院司法鉴定委托书》〔（2022）苏0921法鉴委字第171号〕

2、法律、法规和政策文件

2.1《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了，自2021年1月1日起施行）；

2.2《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行）；

2.3《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关于修改《中华人民共和国城市房地产管理法》的决定第三次修订，自2020年1月1日起施行）；

2.4《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关于修改《中华人民共和国土地管理法》的决定第三次修订，自2020年1月1日起施

行)；

2.5《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)；

2.6《中华人民共和国城乡规划法》(2007年10月28日第十届全国人民代表大会第三十次会议通过，2008年1月1日施行；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)；

2.7《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日国务院令第55号，1990年5月19日施行；根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订)；

2.8《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》(2020年12月23日，最高人民法院审判委员会第1823次会议通过最高人民法院关于修改《最高人民法院关于人民法院扣押铁路运输货物若干问题的规定》等十八件执行类司法解释的决定自2021年1月1日起施行)；

2.9《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(2009年11月12日发布)；

2.10《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(2018年9月1日起施行)；

2.11《司法鉴定程序通则》(司法部令第107号经2007年7月18日司法部部务会议审议通过；司法部令第132号经2015年12月24日司法部部务会议修订通过，2016年5月1日施行)；

2.12《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(根据财政部、国家税务总局3月23日联合下发，财税〔2016〕36号，自2016年5月1日起施行)；

2.13《关于发布〈纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法〉

的公告》（国家税务总局 2016 年 3 月 31 日发布，自 2016 年 5 月 1 日起施行）；

2.14 《中华人民共和国城市建设税法》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自 2021 年 9 月 1 日起施行）；

2.15 《国务院关于修改〈征收教育费附加暂行规定〉的决定》（国务院关于修改〈征收教育费附加暂行规定〉的决定》（1986 年 4 月 28 日国务院发布；根据 1990 年 6 月 7 日《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》第一次修订；根据 2005 年 8 月 20 日《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》第二次修订；根据 2011 年 1 月 8 日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第三次修订）；

2.16 《中华人民共和国契税法》（由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2020 年 8 月 11 日通过，自 2021 年 9 月 1 日起施行）；

2.17 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（1993 年 12 月 13 日国务院令第 138 号，自 1994 年 1 月 1 日施行；根据 2011 年 1 月 8 日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）；

2.18 《江苏省人民法院委托鉴定、拍卖工作补充规定（试行）》（2008 年 4 月 18 日发布）；

2.19 《江苏省高级人民法院关于确定委托鉴定机构的意见》（2014 年 3 月 28 日印发）。

3、技术规程

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

3.2 中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布的国家标《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）

3.3 中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质

量监督检验检疫总局联合发布的《房地产估价基本术语标准》
(GB/T50899-2013)

3.4 中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局、中国国家标准化管理委员会发布的国家标准《土地利用现状分类》
(GB/T21010-2017)

3.5 自然资源部办公厅关于印发《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见(试行)》的通知》(自然资办函[2019]922号)

3.6 《江苏省城市规划管理技术规定》(苏建规〔2004〕228号)

4、委托方提供的有关资料

4.1 《不动产登记簿查询记录》、《房屋权属登记查询结果证明》、
《响水县国土资源局窗口受理业务内部运转协办单登记发证》复印件

4.2 委托方提供的其他相关资料

5、受托估价方掌握的有关资料

5.1 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

5.2 估价对象所在地统计资料

5.3 估价对象所在地城市规划资料

5.4 估价对象所在地城市基础设施基本资料

5.5 估价人员实地勘察、调查所获取的资料

5.5.1 估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象权属、基础设施、宗地条件方面的资料

5.5.2 估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料

5.5.3 估价人员实地拍摄的有关估价对象土地利用、建筑物状况、周边环境的资料

5.5.4 估价人员实地踏勘和调查收集的估价对象所在地房地产市场等方面的资料

5.5.5 国家、省、市有关部门发布的建筑工程造价资料

九、估价方法：

根据《房地产估价规范》房地产市场价格估价通常使用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法。

比较法是在同一供求圈内选取三个以上与估价对象条件相似的成交案例并与之比较，对案例成交价格进行交易情况、交易日期、区位因素、实物因素、权益因素修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用合适的报酬率或资本化率、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。

成本法是首先估算重新建造全新状态的估价对象所需的各项必要成本费用、应纳税金、和正常开发利润并求和，再结合成新率（综合考虑年限、实体性、功能性和经济性贬值求取）估算出估价对象的市场价格。

假设开发法是根据估价对象预期开发完成后的价值，来求取估价对象价值或价格的方法。它是求得估价对象开发完成后的价值和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，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或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。

估价人员深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了委托方提供的及本公司所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为：估价对象已建成投入，不属于待开发房地产，可再开发能力较低，因此不适宜选用假设开发法进行评估；近年来响水县房地产市场发展较快，从成本角度已较难反映出估价对象的客观市场价值，不适宜选用成本法；待估物业用途为住宅用房，所在地区房地产市场发育较充分，此类物业在估价对象周边有交易案例，也有出租案例，综合以上分析

为了使估价结果更具科学性、准确性、客观性，本报告确定选用比较法和收益法进行估价。估价人员对两种方法测算的结果综合分析后，确定估价对象的市场价值。

十、估价结果：

注册房地产估价师梁杰、苗玉龙对估价对象权利、实体、区位状况进行了实地查勘和市场调查，遵照《城市房地产管理法》、《房地产估价规范》等法律法规、政策及国家技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，采用比较法、收益法，对委估房地产的市场价值进行了分析、测算和判断，在设定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¥104.13 万元，（大写）人民币壹佰零肆万壹仟叁佰元整，（其中房地产评估价值为¥103.83 万元，室内空调评估价值为¥0.3 万元），建筑面积单价为 6050.00 元/m²，估价结果详见表-4、表-5。

房地产估价结果一览表

表-4

产权人	房屋坐落	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)	备注
杨国元	县城开发区响港路南侧	171.62	6050.00	103.83	财产范围包括估价对象的房屋所有权、划拨的土地使用权、室内装饰装修、估价对象享有的公共配套设施及基础设施等地上附着物，不包含室内可移动物品价值。

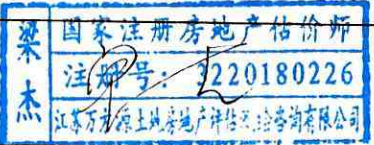
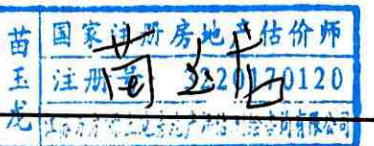
室内空调估价结果一览表

表-5

序号	名称	品牌	数量	单位	备注
1	立式空调	海尔	1	台	
2	挂式空调	格力	1	台	
评估总价(万元)				0.3	

说明：根据委托方现场勘查时要求，室内可移动物品，仅评估空调。

十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
梁 杰	3220180226	 国家注册房地产估价师 注册号：3220180226 江苏万方源土地房地产评估测绘咨询有限公司	2022.08.22
苗玉龙	3220170120	 国家注册房地产估价师 注册号：3220170120 江苏万方源土地房地产评估测绘咨询有限公司	2022.08.22

十二、实地查勘期：2022年08月09日至2022年08月09日

十三、估价作业期：2022年08月09日至2022年08月22日

响 水 县 人 民 法 院

司法鉴定委托书

(2022)苏 0921 法鉴委字第 171 号

江苏万方源土地房地产评估测绘咨询有限公司:

我院执行局移送的有关申请执行人:许春;被执行人:杨国元
借款合同纠纷一案:需要对杨国元房屋进行评估。根据《中华人民共和国民事诉讼法》第 76 条的规定(或《中华人民共和国刑事诉讼法》的规定),特委托你单位予以鉴定。现将有关材料送去,请指派
你单位有专门资质的人进行鉴定。鉴定人进行鉴定后,应当出具鉴
定报告书,并由鉴定人签名、盖章。

我院送去的有关材料,请一并退还我院。



督办人:响水县人民法院立案庭刘红蕾

电话: 0515-86683086

不动产登记簿查询记录

H1195

不动产基本信息

查询编号: 202202257870

土地坐落	县城开发区响港路南侧		
不动产单元号	320921110021GB00022F99990001	不动产类型	土地, 房屋
不动产面积	房屋建筑面积138.87	不动产用途	住宅
权利类型	-	权利性质	市场化商品房
土地使用期限			

权利信息

权证号	权利人	权利人证件号
J00036	杨国元, 高素兰	
共有方式	共有比例	登簿日期
共同共有		
附 记		

他项权利信息

不动产权证明号	他项权人	抵押面积 (平方米)	抵押类型	申请类型	最高债权数额 (最高债权数额, 万元)	最高债权期限 (债权确定期间)	登簿日期

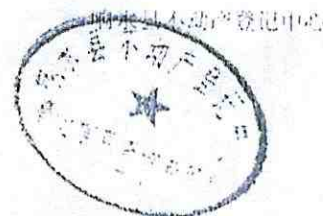
查封信息

限制权人	查封期限	查封文号	查封时间	备注
响水县人民法院	2020-05-27起2020-05-26止	(2020)苏0921执721号	2020-06-10	
响水县人民法院	2021-06-15起2021-06-11止	(2021)苏0921执1171号		

锁定情况

锁定人	锁定原因	登记时间

经办时间: 2022年02月25日 10时28分21秒 经办人: 李章



房屋权属登记查询结果证明

所有权信息

所有权证号	所有权人	证件号	共有情况	占有份额	附记	备注	登记日期	限制原因
J00036	杨国元/高素兰		共同共有				2016-06-24	

房屋信息

坐落	幢号	室号	总层数	结构	建筑面积	规划用途
县城开发区响港路南侧			1	混合	32.75	住宅
			2	混合	138.87	住宅

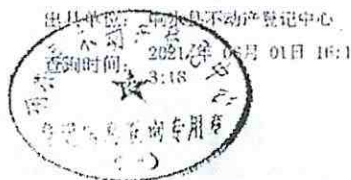
抵押权利信息

不动产登记证号	抵押权人	抵押权类型	主债权数额(万元)	抵押面积	债务履行期限	登记日期

限制权利信息

查封机关	查封类型	查封文号	查封期限	备注	登记日期
响水县人民法院	轮候查封	(2020)苏0921执2573号	2020-11-23至2023-11-22		2020-11-25 11:49:24
响水县人民法院	查封	(2020)苏0921执721号	2020-05-27至2023-05-26		2020-06-10 17:57:58

因数据汇总中,如对上述信息有异议,请进一步与中心核查。



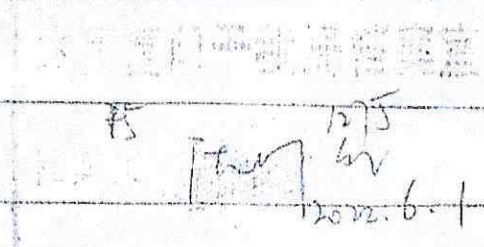
响水县国土资源局

窗口受理业务内部运转协办单

登记发证

值班领导签发:

No: (2005) 210号

申请人 (单位)	杨国元			申请登记 类型	登记发证(变更)		
地 号				土地坐落	双园路南侧响坎河西		
土地面积	162.33m ²	土地用途	住宅	权属性质	国有	使用权类型	划拨
申请登记 依 据							
窗口受理 时 间	2005.4.6			承诺办结 时 限	2005.4.15		
窗口审查 意 见	同意受理						
科室审查 及呈办意 见	地籍科	收件人		收件时间		办结时限	
		审查意见				转交时间	
		收件人		收件时间		办结时限	
		审查意见				转交时间	
		收件人		收件时间		办结时限	
		审查意见				转交时间	
		收件人		收件时间		办结时限	
		审查意见				转交时间	
分管领导 意 见							
局务会 会办结论							
办理结果							

估价对象位置示意图



估价对象实景照片



估价对象外景



估价对象外景



估价对象外景



估价对象主房外景



估价对象主房内景



估价对象主房内景

估价对象实景照片



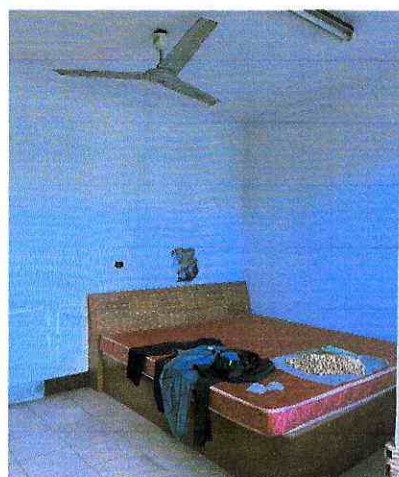
估价对象主房内景



估价对象主房内景



估价对象主房内景



估价对象主房内景



估价对象主房内景



估价对象主房内景

估价对象实景照片



估价对象主房内景



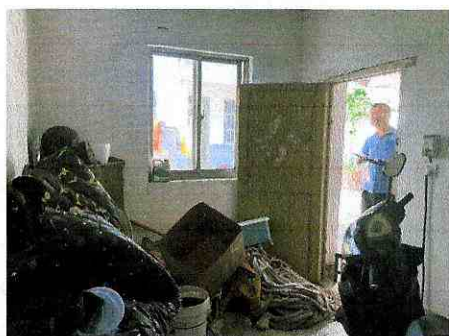
估价对象附房外景



估价对象附房内景



估价对象附房内景



估价对象附房内景



估价对象附房内景



统一—社会信用代码

91320924716875347P (1/1)

照 执 业 营



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

江苏万方源土地房产评估测绘咨询有限公司

注册资本 200万元整

类型

成立日期 2000年03月21日

法定代表人 苗玉龙

苗玉龍

住所 射阳县合德镇工业集中区合德路18号

四
損
扣
穿

[illegible]

关
机
登



2022年07月29日

<http://www.gsxl.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
國家企業信用信息公开系统报送公示年度报告。

王家坊營鎮

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：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：苗玉龙
(执行事务合伙人)

住所：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

备案等级：贰级

证书编号：苏建房估备(贰)盐城 00026

有效期限：2008年07月21日至 2023年07月20日



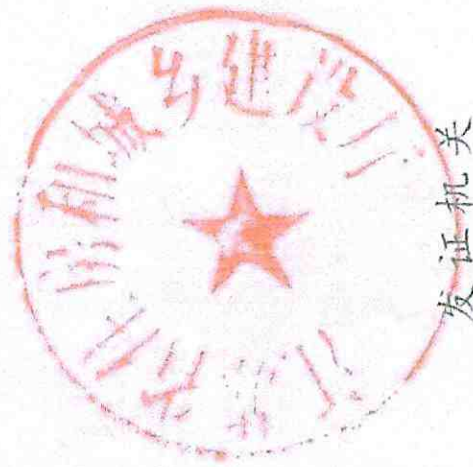
发证机关(公章)
2020 07

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务、有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关

No. 00209617

姓名 / Full name

曹玉龙
性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

370802198002212119

注册号 / Registration No.

3220170120

执业机构 / Employer

江苏万方源土地房地产评估
测绘咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-07-12

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有者有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关

No. 00219486

姓名 / Full name

性别 / Sex

身份证件号码 / ID No.

注册号 / Registration No.

执业机构 / Employer

有效期至 / Date of expiry

持证人签名 / Bearer's signature



江苏万方房地产评估
测绘咨询有限公司

2024-07-18

业务范围

房地产评估、土地评估、资产评估、社会稳定风险评估
工程测量、海洋测量、摄影测量、地下管网测量
基坑监测、水土保持监测、可研报告、招标代理

以上各类项目司法鉴定



公司地址：江苏省射阳县合德创业园合德路18号

电话：0515-89201103 89201100 15962068888

网址：<http://www.wfygs.com>