

## 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：盐汇房估字（2022）第 S-28 号

估价项目名称：吕立超所有的位于建湖县钟庄街道办事处刘岑村梁北组 10 号农村宅基地住宅房地产价格司法鉴定

估价委托人：建湖县人民法院

房地产估价机构：盐城汇智土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师及注册号：丛红建 3220030074

蔡亚珍 3220150151

估价报告出具日期：2022 年 08 月 29 日

## 致估价委托人函

盐城市盐都区人民法院：

我公司受贵方委托【（2022）苏 0925 法鉴委字第 211 号】，对吕立超所有的位于建湖县钟庄街道办事处刘岑村梁北组 10 号农村宅基地住宅房地产进行价格评估，目的是为贵院确定财产处置参考价服务而评估其市场价格。本次估价采用的市场价格为估价对象房地产在特定市场（估价对象所在村民集体）且各付各税时最可能形成的客观合理价格。

本次估价价值时点为完成现场查勘之日二〇二二年八月二十三日。

估价对象及估价范围：贵方未能提供估价对象的相关权属资料，经估价人员现场勘查，估价对象现状为吕立超所有的农村宅基地上自建民房，现状房屋共 2 幢，经初步测量计算房屋总建筑面积为 82.81 平方，总层数均为一层，砖木结构，朝南，上世纪 80 年代左右建成，室内现状基本为毛坯，于价值时点空置。土地使用权情况：贵方未能提供宅基地使用权面积数据，经贵方现场确认，本次估价设定土地使用权为本村村民能够取得的法定宅基地使用面积。本次估价范围包括房屋、宅基地使用权、室内外装饰装修、不可移动的附属设施等价格，不包括室内外家具、家电、摩托车等动产的价格。经调查，估价对象已于 2018 年 3 月 7 日由产权人自行转让给他人，本次估价不考虑此因素及抵押、查封、抵债等他项权利限制和其它应交未交税费、拖欠物业费、水电费等法定优先受偿权限制对房地产价格的影响，也未考虑案件诉讼执行费用、评估费用等对价格的影响，评估结果为特定市场（估价对象所在村民集体）且各付各税条件下的市场价格。

估价人员按照《中华人民共和国城市房地产管理法》、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》及其它国家相关法律、法规和政策所规定程序，遵守独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则等原则，结合盐城市建湖县当前房地产市场状况，以委托人提供的资料为基础，运用成本法为本次估价方法，并在结合估价经验和综合分析影响估价对象房地产价格因素的基础上，评估得到贵方委估的上述估价对象在满足本报告的估价假设和限制条件下于价值时点二〇二二年八月二十三日的特定市场（估价对象所在村民集体）价格为人民币 8.6 万元整，（其中含附属估算价为 0.63 万元）大写：捌万陆仟元整（取整至佰元）（详见表 1）。

盐城汇智土地房地产评估有限公司  
二〇二二年八月二十九日

表 1 房地产估价结果汇总表

坐落/产权人	房号	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房屋单价 (元/m <sup>2</sup> )	单幢房屋价 格 (万元)	房屋总价 (万元)	备注
建湖县钟庄 街道办事处 刘岑村梁北 组 10 号/吕 立超	1#	主房	72.54	823	5.97	6.47	
	2#	厨房	10.27	490	0.50		
宅基地使用权价值 (万元)						1.5	
附属设施 (万元)						0.63	
评估总价值 (万元)						8.6	

备注：

1、本次评估房屋建筑面积以估价人员现场勘查测量的数据为假设前提，如有异议，提请相关有权部门确认后确有误差的，本估价结果需作相应的调整；

2、本次估价设定土地使用权为本村民能够取得的法定宅基地使用面积，依据委托方确认函确认，本次估价宅基地按照当地征迁标准中的货币补偿方式的补偿标准每户 1.5 万元计算；

3、经调查，估价对象已于 2018 年 3 月 7 日由产权人自行转让给他人，本次估价不考虑此因素及抵押、查封、抵债等他项权利限制和其它应交未交税费、拖欠物业费、水电费等法定优先受偿权限制对房地产价格的影响，也未考虑案件诉讼执行费用、评估费用等对价格的影响，评估结果为特定市场（估价对象所在村民集体）且各付各税条件下的市场价格。

# 目 录

注册房地产估价师声明 .....	1
估价的假设和限制条件 .....	2
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、估价对象概况 .....	6
五、价值时点 .....	9
六、价值类型 .....	9
七、估价原则 .....	9
八、估价依据 .....	10
九、估价方法 .....	11
十、估价结果 .....	11
十一、注册房地产估价师 .....	12
十二、实地查勘期 .....	12
十三、估价作业日期 .....	12
附    件 .....	13
1、估价对象现状照片；	
2、估价对象平面位置图；	
3、司法鉴定委托书（复印件）及其他材料；	
4、现场查勘记录及专业帮助情况（复印件）；	
5、房地产估价机构营业执照（复印件）；	
6、房地产估价机构资质证书（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

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

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经说明的估价假设和限制条件的限制。

3、我们对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、我们是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）以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、负责本次估价的注册房地产估价师丛红建、蔡亚珍已对估价对象的建筑面积、建筑结构、室内外状况、相应土地面积进行了实地勘查并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量和相应权益进行调查的责任，也不承担其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

6、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

7、负责本次估价的注册房地产估价师保证恪守职业道德、专业能力胜任、勤勉尽责、诚实估价。

### 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
丛红建	3220030074		年 月 日
蔡亚珍	3220150151		年 月 日

盐城汇智土地房地产评估有限公司

二〇二二年八月二十九日

## 估价的假设和限制条件

### （一）一般假设

1、委托方未提供估价对象不动产的权属、用途、面积、使用期限等信息，经委托方确认，本次估价采用的市场价值为估价对象房地产在特定市场（估价对象所在村民集体）条件下形成的市场关联各方可接受的价格（限定条件）。

2、本次估价对估价对象房屋安全、环境污染等影响估价对象价格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，假设在价值时点估价对象房屋建筑质量合乎安全标准。

3、注册房地产估价师对估价对象房屋进行了现场查勘，经测量，估价对象的房屋总建筑面积为 82.81 平方米，本次评估房屋建筑面积以估价人员现场勘查测量的数据为假设前提，如有异议，提请相关有权部门确认后确有误差的，本估价结果需作相应的调整。

4、估价委托人未明确评估对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，本次评估假定估价对象不存在租赁权、用益物权及其它占有使用情况的影响。

5、估价委托人未明确评估对象存在欠缴税金及相关费用，假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

6、假设具有一个成熟的住宅房地产特定市场，估价对象可在特定市场上自由转让，且有一段合理的洽谈交易时间，可以通过考虑农村宅基地住宅房地产的性质和市场情形进行议价。

7、假设在估价报告有效期内无重大的房地产市场行情变化及政府政策、法规调整。

### （二）未定事项假设

本次估价未考虑国家宏观经济政策、法律法规发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产市场价值的影响，也未考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜。如存在上述情况，并对估价对象价值产生明显影响时不能直接使用本估价结论。

### （三）背离事实假设

根据估价目的，本次估价对象为非正常交易情况下的估价对象，但本估价报告所提供的估价结论未考虑抵押、查封、抵债等他项权利限制和其它应交未交税费、拖欠物业费、水电费等法定优先受偿权限制对房地产价格的影响，也未考虑案件诉讼执行费用、评估费用等对价格的影响，评估结果为特定市场（估

价对象所在村民集体）且各付各税条件下的价格。所谓特定市场（估价对象所在村民集体）价格是指房地产在满足下列条件下进行交易最可能形成的价格：

- （1）交易双方是自愿进行交易的；
- （2）交易双方是出于利己动机进行交易的；
- （3）交易双方是精明的、谨慎行事的，并且了解交易对象、知晓市场行情；
- （4）交易双方有较充裕的交易时间；
- （5）不存在买者因特殊兴趣而附加出价；
- （6）交易双方符合农村宅基地住宅买卖前提条件；

2、本次评估未考虑强制处分，要求在短期内变现对估价对象价格的影响。估价结果未考虑未来处置风险。

3、经调查，估价对象已于2018年3月7日由产权人自行转让给他人，本次估价不考虑此因素对价格的影响。

#### （四）不相一致假设

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途，规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等资料的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

本次现场勘查房地产权属人没有到场，在无理由怀疑其真实性的前提下，经现场相关人员确认，假设产权人宅基地和现场勘查房屋为同一处宅基地和房产。

#### （五）依据不足假设

估价委托方未提供估价对象《不动产权证》或《房地产权结果信息一览表》，委托方未能提供房屋面积、房屋用途等信息，经委托方确认，本次评估按我公司估价人员现场查勘的建筑物现状面积数据为依据，假设为合法产权面积，最终以相关部门确认为准。

委托方未能提供宅基地使用权面积数据，经委托方现场确认，本次估价设定土地使用权为本村民能够取得的法定宅基地使用面积，依据委托方确认函确认，本次估价宅基地按照当地征迁标准中的货币补偿方式的补偿标准每户1.5万元计算。

#### （六）估价报告使用限制

- 1、本报告有效期自出具之日2022年08月29日起一年内有效（2022年08

月 29 日起至 2023 年 08 月 28 日止）；

2、本报告结果仅为人民法院办理申请人郑士前与被申请人吕立超民间借贷纠纷一案，确定财产处置参考价服务，运用于其它方向本估价报告无效。凡因估价委托人使用不当而引起的后果，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

3、本估价报告需经注册房地产估价师签名、盖章并加盖估价机构公章，并作为一个整体时有效，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。

4、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，“房地产估价技术报告”由估价机构存档备查。

5、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、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何书面形式公开发表。

#### **（七）报告使用者注意的事项**

1、本次估价范围包括房屋（建筑面积为 82.81 平方米）、宅基地使用权、室内外装饰装修、不可移动的附属设施等价格，不包括室内外家具、家电、摩托车等动产的价格。经调查，估价对象已于 2018 年 3 月 7 日由产权人自行转让给他人，本次估价不考虑此因素及抵押、查封、抵债等他项权利限制和其它应交未交税费、拖欠物业费、水电费等法定优先受偿权限制对房地产价格的影响，也未考虑案件诉讼执行费用、评估费用等对价格的影响，评估结果为特定市场（估价对象所在村民集体）且各付各税条件下的市场价格。

2、本次评估房屋建筑面积以估价人员现场勘查测量的数据为假设前提，如有异议，提请相关有权部门确认后确有误差的，本估价结果需作相应的调整。

3、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。

4、评估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。

5、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

6、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未



使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

7、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。

# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

估价委托人：建湖县人民法院

联系人：乔列勇

联系电话：0515-85361170

## 二、房地产估价机构

房地产估价机构：盐城汇智土地房地产评估有限公司

机构地址：盐城市大庆中路9号综合楼五层

营业执照统一社会信用代码：91320900737821954F

资质证书编号：苏建房估备（贰）盐城00027 苏土估介字第2016130号

资质等级：房地产贰级 土地叁级

法定代表人：丛红建

联系人：蔡亚珍

联系电话：0515-83351211 13961932109

## 三、估价目的

为估价委托人办理申请人周军与被申请人吕立超买卖合同纠纷一案涉案房地产确定财产处置参考价提供参考依据。

## 四、估价对象概况

### 1、估价对象坐落及范围

根据估价委托人所提供的司法鉴定委托书，并经估价人员现场核对、查勘，本次估价对象范围为被执行人吕立超位于建湖县钟庄街道办事处刘岑村梁北组10号农村宅基地住宅房地产。本次估价范围包括房屋（建筑面积为82.81平方米）、宅基地使用权、室内外装饰装修、不可移动的附属设施等价格，不包括室内外家具、家电、摩托车等动产的价格。经调查，估价对象已于2018年3月7日由产权人自行转让给他人，本次估价不考虑此因素及抵押、查封、抵债等他项权利限制和其它应交未交税费、拖欠物业费、水电费等法定优先受偿权限制对房地产价格的影响，也未考虑案件诉讼执行费用、评估费用等对价格的影响，评估结果为特定市场（估价对象所在村民集体）且各付各税条件下的市场价格。

### 2、估价对象的基本情况

#### 2.1 估价对象不动产权益状况描述及分析

委托方未能提供估价对象的相关权属资料，经估价人员现场勘查，估价对

象现状为吕立超所有的农村宅基地上自建民房，具体情况如下：

房屋产权人	坐落	房号	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	备注
吕立超	建湖县钟庄街道办事处刘岑村梁北组 10 号	1#	主房	72.54	房屋面积由估价人员实地查勘测量所得，如有异议，提请相关有权部门确认后确有误差的，本估价结果需作相应的调整
		2#	厨房	10.27	
合计				82.81	

## 2.2 估价对象实物状况描述与分析

根据委托方提供的资料并经估价师的实地查勘，估价对象实物状况如下：

### 2.2.1 建筑物实物状况描述与分析

房屋产权人	坐落	房号	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建筑物实物状况
吕立超	建湖县钟庄街道办事处刘岑村梁北组 10 号	1#	主房	72.54	尖瓦屋面，空斗墙，檐高 4.3 米，朝南，外墙混合砂浆，砖木结构，保养一般，成新度七成新；室内装修：东西两间地面水泥地坪，中间砖地面，墙面水泥，木桁条，不锈钢防盗门木窗，通水电，采光、通风一般。
		2#	厨房	10.27	尖瓦屋面，120 墙，层高 2.4 米，朝南，外墙混合砂浆局部脱落，砖木结构，保养较差，成新度六五成新。室内装修：砖地坪，墙面简单粉刷，木门窗，通水电，采光、通风一般。

估价对象院落地面为水泥方砖地面，详见附件《房屋现场勘查表》。

### 2.2.2、土地实物状况描述与分析

2.2.2.1 四至：未见；

2.2.2.2 土地开发程度：宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯“五通”；

2.2.2.3 土地平整程度：宗地内场地平整；

2.2.2.4 交通条件：宗地位于建湖县钟庄街道办事处刘岑村支路，交通条件较差；

2.2.2.5 基础设施完备程度：宗地内外通路、通上水、通下水、通电、通讯“五通”基础设施较完备；

2.2.2.6 土地形状：整块宗地形状较规则，对土地利用有利；

2.2.2.7 地形地势、地质、水文状况：宗地地势平坦，土壤地基较好，附近河流对地下水基本不造成污染，水文状况较好；

2.2.2.8 土地使用期限：未见；

2.2.2.9 周围环境、景观：估价对象位于建湖县钟庄街道办事处刘岑村梁北组 10 号，周边以农村宅基地住房和农田为主，环境、景观总体一般；

2.2.2.10 规划限制条件：估价对象区域未来土地利用以农村宅基地住房和农田为主，对土地利用类型和土地利用强度有一定限制；

2.2.2.11 利用现状：于价值时点，估价对象所在宗地已建自建房，利用状况较优。

## 2.3 区位状况描述与分析

### 2.3.1 位置状况

2.3.1.1 坐落：建湖县钟庄街道办事处刘岑村梁北组 10 号；

2.3.1.2 方位：位于建湖县城正北方向；

2.3.1.3 与重要场所距离：估价对象距离钟庄客运站约 4400 米，与重要场所距离较劣；

2.3.1.4 临路状况：临支路，临路状况一般。

### 2.3.2 交通状况描述

2.3.2.1 道路状况：估价对象位于建湖县钟庄街道办事处刘岑村支路，宽约 2.2 米，砼路面，周边道路一般；

2.3.2.2 出入可利用交通工具：无公交线路途经，交通便捷度较劣；

2.3.2.3 交通管制：无交通管制。

### 2.3.3 环境状况描述

2.3.3.1 自然环境：估价对象所在区域水污染及大气污染程度较轻，声污染较小，污染排放及治理较好。

2.3.3.2 人文环境：人文环境一般；

2.3.3.3 景观：估价对象周边以农田和河流为主，景观一般。

### 2.3.4 外部配套设施状况

2.3.4.1 基础设施：估价对象开发红线内外“五通”（通路、通电、通上

水、通下水、通讯），基础设施较完善；

2.3.4.2 公共配套设施：区域内有公共配套设施，完备度较劣。

### 2.3.5 区位状况分析

钟庄街道位于建湖县。2010年，撤销钟庄镇，并入江苏省建湖经济开发区，2014年，钟庄街道成立《关于撤销建湖县近湖镇设立街道办事处的请示》（盐政发〔2013〕270号），以原近湖镇的钟东、钟西等2个居委会区域和陈堡、桥东、杨庄、新东、南华、建新、新联、东北、范墩、马渡、钟南、双港、丁港、口河、刘岑、秉文、大王、新河、古桥等19个村委会区域，设立钟庄街道办事处，街道办事处驻创新大道6号。钟庄街道办事处行政区域面积86.21平方公里，人口5.86万人，管理2个居委会、19个村委会。

估价对象位于建湖县钟庄街道办事处刘岑村梁北组10号，位置较劣，交通状况较劣，周边环境一般，配套设施较劣，区位总体状况较劣。

## 五、价值时点

2022年08月23日（现场勘查之日）。

## 六、价值类型

本次估价采用的市场价值为估价对象房地产在特定市场（估价对象所在村民集体）上最可能形成的客观合理价格。

## 七、估价原则

根据估价对象用途、现状条件和估价目的，本次估价遵守独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等技术性原则。

### （一）独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

### （二）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。

### （三）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。

### （四）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。

### （五）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。

## 八、估价依据

### （一）法律、法规和相关政策文件

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日起施行）；
- 2、《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日起施行）；
- 3、《中华人民共和国担保法》；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日起施行）；
- 5、《中华人民共和国土地管理法》（2020年1月1日起施行）；
- 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》；
- 7、《中华人民共和国民事诉讼法》（2017年06月27日起施行）；
- 8、《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号）；
- 9、《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》；
- 10、《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》（法释[2004]16号）；
- 11、《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》（2012年1月1日起施行）；
- 12、《江苏省人民法院委托鉴定、拍卖工作补充规定（试行）》（江苏省高级人民法院审判委员会全委会2008年第9次会议讨论通过）；
- 13、《江苏省高级人民法院关于确定委托鉴定机构的意见》；
- 14、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）；
- 15、其他相关文件；

### （二）技术规范、规程

- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 3、《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；
- 4、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

### （三）产权依据

- 1、建湖县人民法院司法鉴定委托书：（2022）苏0925法鉴委字第211号；

### （四）其他依据

- 1、估价人员现场实地查勘、搜集和记录、整理的相关资料；
- 2、估价机构收集的其他房地产市场信息资料。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），房地产市场价格评估使用的估价方法有比较法、收益法、成本法、基准地价修正法、假设开发法等估价方法。不同的估价方法从不同的角度反映了房地产在一定权利状态及一定时点的价值水平，只是各种方法的适用条件、特点、对资料的要求有所不同，需根据特定的估价目的、估价对象、市场情况等选择适宜的估价方法。比较法适用于类似房地产市场交易案例较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。

估价对象为建成的农村宅基地住宅房地产，其交易只能在所在村民集体之间进行，所在的区域近期缺乏与估价对象类似用途、规模、标准的房地产整体买卖资料，不适合直接采用市场比较法、收益法及假设开发法。而估价对象房屋的各项成本费用及开发费用等成本构成数据较易收集，故本次估价主要采用成本法进行评估。成本法技术路线如下：

房地产价格=土地使用权价格+房产价格

土地使用权价格：本次估价对象为农村宅基地，经委托方确认按照当地拆迁补偿标准中的货币补偿方式的补偿标准每户 1.5 万元。

房产价格采取成本法求取，即估价对象在价值时点的重置价格或建安价格，扣除折旧，以此估算出估价对象的客观合理价格或价值的一种方法。

房产价格=建筑物建安价格—建筑物折旧

或房产价格=建筑物重置成本—建筑物折旧

其中建筑物重置价格的基本组成为：

建筑物重置价格=建安工程费用+前期工程专业费+规费+管理费用+投资利息+销售税费+投资利润。

## 十、估价结果

根据估价人员所掌握的有关法律、法规、政策文件、技术规范、规程和其他相关的资料为依据，依据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用比较法的估价方法，根据估价对象的特征及使用和维护情况，经过全面细致的测算，并在结合估价经验和综合分析影响估价对象房地产价格因素的基础上，评

定估价对象房地产在满足本报告的估价假设和限制条件下于价值时点二〇二二年八月二十三日的特定市场（估价对象所在村民集体）价格为人民币 8.6 万元整，（其中含附属估算价为 0.63 万元）大写：捌万陆仟元整（取整至佰元）（详见表 1）。

### 十一、注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
从红建	3220030074		年 月 日
蔡亚珍	3220150151		年 月 日

### 十二、实地查勘期

2022 年 08 月 23 日

### 十三、估价作业日期

2022 年 08 月 01 日至 2022 年 08 月 29 日。

盐城汇智土地房地产评估有限公司

二〇二二年八月二十九日



## 附 件

- (一) 估价对象现状照片；
- (二) 估价对象平面位置图；
- (三) 司法鉴定委托书（复印件）及其他资料；
- (四) 现场查勘记录及专业帮助情况（复印件）；
- (五) 房地产估价机构营业执照（复印件）；
- (六) 房地产估价机构资质证书（复印件）；
- (七) 注册房地产估价师注册证书（复印件）。

### 估价对象现状照片（一）



周边环境



周边环境 2



估价对象总体状况（南侧）



估价对象总体状况（西北侧）



主房



室内现状 1



## 估价对象现状照片（二）



室内现状 2



估价师现场



厨房



室内现状



附属 1



附属 2

## 估价对象平面位置图

