

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号: (江苏)金宁达(2022)(房估)字第 YZH072 号

估价项目名称: 高邮市北门大街6号-601室住宅涉执房地产处置司

法评估

估价委托人: 高邮市人民法院

房地产估价机构: 江苏金宁达房地产评估规划测绘咨询有限公司

注册房地产估价师: 胡云飞 3220060147

沈健 3220170312

估价报告出具日期: 2022年9月6日

致估价委托人函

高邮市人民法院：

受贵院的委托，对位于高邮市北门大街6号-601室住宅房地产进行了评估，本次评估的估价对象是建筑面积为197.56平方米的房屋所有权和对应所分摊的国有建设用地使用权在剩余使用年期的使用权价值、固定装修、家具家电以及配套设施。价值时点为2022年8月17日，估价目的是为估价委托人进行司法鉴定提供客观、公正的房地产市场价值参考依据。

根据估价委托人提供的有关资料，经过估价师实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《中华人民共和国民事诉讼法》、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》及其他法律法规和技术标准。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、合法的原则，遵循必要的估价程序，选用比较法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点单位建筑面积市场价值为3786元/平方米，房地产价值为74.80万元；固定装修、附属设施、家具家电价值为24.06万元；房地产总价值为98.86万元，（大写）人民币玖拾捌万捌仟陆佰元整。（取整至百元）

估价对象及估价结果详见表1。

表1 估价对象估价结果一览表

估价对象	产权人	建筑面积 (m ²)	用途	房地产单价 (元/m ²)	房地产价值 (万元)	装修价值 (万元)	房地产总价 (万元)
高邮市北门大街6号-601室	沈璨	197.56	住宅	3786	74.80	24.06	98.86

需要提请估价委托人和估价报告使用者注意的事项：1.司法鉴定评估的价值定义为房地产市场价值，非变现价值，不考虑房地产拍卖（变

卖)成交后交易税费以及税费的转移分担。另本报告评估结果未考虑司法拍卖实现时的市场状况、短期强制快速变现、处置期间的房地产损耗、房地产拍卖成交产生的相关费用等价格影响因素,未对不可量化的外部影响因素(如周边环境的变化导致可交易市场的大小而决定的供求关系和变现速度等)对房地产价值的影响进行估算。2.本报告自2022年9月6日起壹年内有效。当房地产市场变化较大时,有效期为半年有效。在有效期限内,如果房屋数量、维护程度、价值标准以及房地产市场行情等影响房产价值的因素发生重大的变化,并且对房地产评估价值产生明显影响时,应对评估值进行调整或重新评估。

江苏金宁达房地产评估规划测绘咨询有限公司

法定代表人:



一〇二二年九月六日

目录

注册房地产估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
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	11
六、价值类型	11
七、估价原则	11
八、估价依据	12
九、估价方法	15
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	19
1、估价委托书复印件	19
2、估价对象位置图	19
3、估价对象实地查勘情况和相关照片	19
4、估价对象权属证明复印件	19
5、可比实例位置图和外观照片	19
6、专业帮助情况和相关专业意见	19
7、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	19
8、注册房地产估价师估价资格证书复印件	19

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们保证，已按照国家现行估价规范关于估价职业道德的要求，在我们的专业知识和经验的最佳范围内勤勉尽职地开展估价业务。

2. 我们在本估价报告中陈述的内容是真实、准确、完整的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

3. 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，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

4. 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。

5. 我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6. 注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象区位进行了实地逐一查勘、调查记录和摄影，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，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进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于触及的部分进行检视的责任。

7. 本估价机构和经办注册房地产估价师（胡云飞 3220060147 沈健 3220170312）承诺，对估价结果和估价委托人提供的资料负有保密的义务，估价报告不向估价委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供。当估价委托人不履行约定义务时，估价机构有权注销估价委托人对估价报告的使用权，估价责任期自始至终。

8. 当事人或其他利害关系人对评估结果有异议的，可以在收到评估报告之日起五日内通过高邮市人民法院向我公司书面提出。

9. 没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

估价假设和限制条件

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估价假设和限制条件的限制：

一、估价的假设条件

1. 一般假设

1.1 本报告提出的评估结果，是假设估价对象按照估价委托人提供的房地产合法用途持续使用、产权完整合法为前提。

1.2 本估价报告中估价对象有关建筑面积、权益资料依据了估价委托人提供的估价对象产权资料，估价委托人对所提供的情况和资料的真实性、合法性和完整性负责。本次评估设定估价委托人提供的情况和资料是真实、合法、完整的。因资料失真或有所隐匿造成估价结果有误的，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

1.3 产权人或估价委托人指认的物业位置与产权证所述物业位置一致，界址清晰。我们已在能力范围内核实了领勘人指认的物业位置和界址，但不排除领勘人误指或恶意指认的可能，如果位置失实或界址不清晰，将导致估值失准。

1.4 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。

1.5 我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，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进行评估。设定估价对象不存在建筑物隐蔽性质量问题和地基质量问题。

1.6 估价师实地查勘未能取得委估建筑物的工程质量报告，亦未对建筑物的质量进行检测，本次估价是假定其建筑物质量达到合格。

1.7 本报告估价对象的公共配套设施、水、电及人流、物流交通均与整体物业为不可分割的一体，因此本次估价是以估价对象可享有合理的公共配套设施、水、电及内部交通的使用权益为前提。评估结果包含与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电、配套相关辅助

设施等。

1.8 涉执房地产处置司法评估应当关注评估对象交易税费负担方式及其对评估对象市场价格的影响。高邮市人民法院未书面明确评估对象交易税费负担方式，按照法律法规规定，交易税费由转让人和买受人各自负担。

1.9 涉执房地产处置司法评估应当关注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。高邮市人民法院未明确存在欠缴税金及相关费用的，本次评估假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

1.10 估价委托人未能明确估价对象地役权、典权等其他用益物权情况，估价师进行了相关的尽职调查，仍未能获取相关材料，限于估价师工作能力范围，无法确定估价对象地役权、典权等其他用益物权情况，故本次评估假定估价对象在价值时点不存在地役权、典权等其他用益物权，未考虑地役权、典权等其他用益物权对估价对象市场价格的影响，提请报告使用者予以注意。

2.未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本报告无未定事项假设。

3.背离事实假设

3.1 在价值时点，估价对象已设立抵押权。据委托方所提供的不动产产权信息查询结果证明，估价对象有如下表抵押信息：

抵押权人	抵押人	抵押范围	抵押登记证明号	权利价值	登记时间	设定日期	约定结束日期	抵押类型
中国邮政储蓄银行有限责任公司江苏高邮市支行	沈璨		房产他项权证号：20111002944	27.5 万元	2018-05-08	2011-05-21	2041-05-21	设立抵押

本次评估价值为估价对象正常市场价值，故本次评估未考虑以上抵押权对估价对象市场价格的影响。

3.2 据委托方所提供的不动产产权信息查询结果证明，估价对象有如下表查封信息：

执行法院	申请执行人	被查封权利人	协助执行书	登记时间	查封类型	查封日期	结束日期	查封范围
高邮市人民法院	陈丹丹	沈璨	(2021)苏1084财保87号	2022-05-13	查封	2022-05-13	2025-05-12	全部

本次评估价值为估价对象正常市场价值，故本次评估未考虑以上查封状况对估价对象市场价值的影响。

4.不相一致假设

根据江苏省高邮市人民法院司法鉴定委托书【(2022)苏1084法司鉴委字第237号】需对被申请人沈璨所有的位于高邮市北门大街6号-601室不动产、固定装修、家具家电、自行车车库、配套设施等进行价值评估。估价师现场查勘调查了解到自行车车库已被单独销售，经和估价委托人确认，本次评估范围为位于高邮市北门大街6号-601室不动产、固定装修、家具家电、配套设施。特此说明，提请报告使用者予以注意。

5.依据不足假设

本次估价对象财产范围为位于高邮市北门大街6号-601室住宅类型房地产，包含建筑物、相应土地使用权、固定装修、家具家电、配套设施。固定装修、附属配套设施及家具家电各组成部分的数量由估价师现场查勘、丈量得出，并经委托方、申请人和被申请人认可。特此说明，提请报告使用者予以注意。

二、估价报告使用的限制条件

1.本报告估价结论仅在上述已有假设条件、本报告说明的估价目的下使用，不得做其他用途。

2.本评估结果的有效性受到本报告规定的价值时点、估价结果有效期、估价对象内容和范围以及估价假设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、说明的约束和限制。

3.本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值进行合理估算，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。

4.本评估报告的使用权归估价委托人，估价委托人按照本报告确定的估价目的、价值定义、价值时点、估价对象状况、假设限制条件在报告有效期内参考使用本报告。报告相关使用人使用本报告时应完

整阅读和理解本报告，不得用作其他用途，不得过期使用。凡因委托人违背规定或超越本报告特定目的及限制条件使用本报告，导致使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

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，亦不得以其他任何方式公开发表。

6.本估价报告需经房地产估价师签名或盖章并加盖估价机构公章，并作为一个整体时有效，复印件无效。

7.本次受托房地产估价机构仅对评估技术条件负责，本评估报告结论系为估价委托人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。

8.本估价报告的规范文本为中文文本，用除中文以外的其它文字制作本报告的以中文文本为准。

9.本报告中所使用的货币为人民币。

10.本报告有效期自本估价报告出具之日起一年内有效。当房地产市场变化较大时，有效期为半年有效。在有效期限内，如果房屋数量、维护程度、价值标准以及房地产市场行情等影响房产价值的因素发生重大的变化，并且对房地产评估价值产生明显影响时，应对评估值进行调整或重新评估。

三、估价中未考虑的因素及其他特别说明

1.本次估价结果是反映估价对象在本报告估价目的下的市场价值参考，未考虑规划条件变化对房地产价格的影响，未考虑随着时间及市场行情特别是政府房地产政策的变化对评估结论的影响。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评估结论的影响。本次估价设定规划条件、房地产政策及国家宏观经济政策是稳定的。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变

化。

2.本报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格，未考虑司法拍卖、快速变现等处分方式带来的影响。

3.估价结果未考虑司法拍卖实现时的市场状况、房地产拍卖成交产生的相关费用、未来处置风险。

4.评估报告应当作出下列评估报告和评估结果使用的特别提示：

4.1 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；

4.2 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；

4.3 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会使用；

4.4 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会使用。

估价结果报告

一、估价委托人

委托方：高邮市人民法院
委托方地址：海潮东路 100 号
联系人：严利萍
联系电话：0514-84060427

二、房地产估价机构

估价机构名称：江苏金宁达房地产评估规划测绘咨询有限公司
机构土地坐落：江苏省南京市江东北路 88 号 3401 室
法定代表人：张增峰
资质等级：壹级
证书编号：苏建房估备（壹）南京 00018
有效期限：2011 年 10 月 13 日至 2023 年 10 月 12 日

三、估价目的

根据高邮市人民法院司法鉴定委托书，本次对位于高邮市北门大街 6 号-601 室的住宅房地产市场价值进行评估，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

依据司法鉴定委托书及估价委托人提供的相关资料并结合委托人的要求，本次估价对象财产范围位于高邮市北门大街 6 号-601 室的住宅房地产，包含建筑物、相应土地使用权、固定装修、家具家电以及与房地产不可分割的配套设施。

2. 估价对象基本状况

2.1 名称：高邮市北门大街 6 号-601 室住宅房地产。

2.2 坐落：高邮市北门大街 6 号-601 室。

2.3 规模：估价对象建筑面积 197.56m²，估价对象所在宗地面积为 1881.79m²。

2.4 用途：估价对象登记土地用途为城镇住宅用地，估价对象现状用途为住宅。

2.5 估价对象权属状况

根据估价委托人提供的估价对象不动产产权信息查询结果证明，估价对象权属状况如下表：

权利信息

坐落	不动产单元号	权利人	权利证件号	用途	面积	登记时间	使用期限	证书状态
高邮市北门大街 6 号-601	321084120060GB0026 2F00060601	沈璨	321084199206 060417	城镇住 宅用地/ 住宅	197.56	2017-11-21	2080-04-22 止	查封、 抵押

证书信息

不动产证号	权利其他状况	宗地面积	土地性质	附记
邮房权证高邮字第 2011003143 号、 邮国用（2011）第 04631 号		1881.79		

2.6 其他权属状况

2.6.1 租赁权

根据估价委托人提供的情况，经实地查勘核实，在价值时点，估价对象无对外出租或者占用情况。

2.6.2 根据委托方所提供的估价对象不动产产权信息查询结果证明，在价值时点，估价对象已设立抵押权。本次评估价值为估价对象正常市场价值，故本次评估未考虑抵押权对估价对象市场价值的影响。此外，估价对象未设立其他担保权。

2.6.3 地役权、典权等其他用益物权

估价师进行了相关的尽职调查，仍无法确定估价对象地役权、典权等其他用益物权情况，故本次评估假定估价对象在价值时点不存在地役

权、典权等其他用益物权，未考虑地役权、典权等其他用益物权对估价对象市场价值的影响，提请报告使用者予以注意。

2.6.4 查封等形式权利限制情况

根据委托方所提供的估价对象不动产产权信息查询结果证明，在价值时点，估价对象已被查封。本次评估价值为估价对象正常市场价值，故本次评估未考虑查封状况对估价对象市场价值的影响。

3. 土地基本状况

3.1 名称：高邮市北门大街6号-601室房地产对应的土地。

3.2 四至：估价对象所在宗地东至：围墙边界；西至：北门大街；南至：围墙边界；北至：围墙边界。

3.3 形状：估价对象为分摊土地，估价对象所在宗地地块形状较规则。

3.4 用途：估价对象登记用途为城镇住宅用地，评估设定用途为住宅用地。

3.5 面积：估价对象所在宗地登记土地面积为1881.79m²，估价对象土地面积为分摊面积，分摊面积对估价对象土地利用基本无影响。

3.6 地形地势：估价对象所在宗地地形较平坦，起伏平缓，坡度<3°，各个方向上均基本无落差。估价对象所在地块土地开发时场地平整工程量较小，对估价对象所在宗地开发利用较有利。

3.7 地质、地基：经实地查勘和调查，近年来未发生水浸、水淹记录，未发现其它不良地质条件，未有矿藏、文物等地下埋藏物的相关记载；且估价对象所在区域为较成熟区域，周边路网已成型。估价对象所在宗地地基承载力较大，所在宗地建设建筑进行桩基处理时候，对周边建筑物影响较小。综上，估价对象所在宗地地基条件较优。

3.8 土壤：估价对象所在宗地土壤未受污染。

3.9 开发程度：估价对象宗地内供水、排水等设施均已接通，且电讯状况优，场地平整。

3.10 土地使用权类型与使用年期

估价对象土地使用权类型为出让国有建设用地使用权。土地终止

日期为 2080 年 4 月 22 日。至价值时点，剩余土地使用年限为 57.68 年，本次评估设定估价对象国有建设用地使用权年限为剩余使用年期 57.68 年。

3.11 土地利用现状

在价值时点，估价对象登记所在宗地面积为 1881.79 平方米，登记建筑面积为 197.56 平方米，估价对象所在建筑物总楼层为 6 层，建筑结构为混合结构。

4 建筑物基本状况

4.1 名称：高邮市北门大街 6 号-601 室建筑物。

估价对象所在住宅小区为高邮市北门大街。区域位置较优，商服繁华度较高，有高邮 1 路、高邮 2 路、高邮 6 路、高邮 7 路等公交线路，交通较便捷；周边外部配套设施较优，没有地下车位。

4.2 建筑面积：估价对象房屋登记建筑面积为 197.56 平方米。本次评估建筑面积为 197.56 平方米。

4.3 用途：估价对象土地登记用途为城镇住宅用地，房屋登记设计用途为住宅用房；依据估价师现场勘查，估价对象现状用途为住宅用房，本次评估依据法定用途设定用途为住宅用房。

4.4 建筑层数、朝向：依据估价师实地查勘，估价对象位于高邮市北门大街 6 号-601。建筑总层数为 6 层。估价对象位于 6 层。朝南。

4.5 层高：估价对象层高约 2.9 米。

4.6 建筑结构：结构为混合结构。

4.7 设施设备：估价对象给水、排水、空调、燃气、电气等设施设备齐全，性能良好，并配有电梯。

4.8 装饰装修：估价对象内部装修档次为普通装修。客厅地面普通地砖，墙面墙纸，顶面凹凸吊顶。卧室地面铺实木地板，墙面墙纸、顶部为凹凸吊顶，结构完好。厨房地面地砖，墙面墙砖，顶部铝板吊顶。卫生间地面地砖，墙面饰墙砖，顶部铝板吊顶。估价对象各室内水、电设施齐全，配有防盗门和铝合金窗。

4.9 新旧程度：估价对象维护状况良好，成新度约八成新。

4.10 使用情况：在价值时点，估价对象目前使用现状为自用。

五、价值时点

本次评估价值时点设定为估价师对估价对象实地查勘之日，即为2022年8月17日。

六、价值类型

根据估价目的，本次评估估价对象的价值内涵是指在价值时点2022年8月17日的现状利用条件下，用途为住宅用房，现状基础设施条件下的房地产市场价格。

房地产市场价格为估价对象房地产在公开市场上最可能形成的客观合理价格，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。该价格并不代表估价对象在涉及产权变动时的实际交易价格。

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。在具体估价作业中遵循原则主要如下：

1. 遵循独立、客观、公正原则，要求评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理价值或价格，要求估价机构有完全独立性，估价机构和注册房地产估价师与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

2. 遵循合法原则，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，应以估价对象的合法权益为前提估价。合法权益包括：合法产权、合法使用、合法处分等方面。

3. 遵循价值时点原则，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。同一宗房地产在不同时点往往会有不同的价格，所以在评估一宗房地产价格时，必须假定市场情况停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况也以其在该时点的状况为准。

4. 遵循替代原则，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。所谓替代原则，即在评估一宗房地产价格时，如附近地区有相近效用的房地产价格存在，那么可根据替代原则推断出估价对象房地产的价格。

5.遵循最高最佳利用原则，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。所谓最高最佳利用是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用，是法律上允许、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。

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日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，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修正通过，2020年1月1日起施行）

1.3 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正通过，2020年1月1日起施行）

1.4 《中华人民共和国城乡规划法》（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修正通过，2019年4月23日起施行）

1.5 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，2016年12月1日起施行）

1.6 《中华人民共和国房地产税暂行条例》（2011年1月8日国务院令第588号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订通过，2011年1月8日起施行）

1.7 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年7月2日中华人民共和国国务院令第743号第三次修订，2021年9月1日起施行）

1.8 《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05月19日国务院令第55号发布，自发布之日起施行）

1.9 《城市房地产开发经营管理条例》（2020年3月27日中华人民共和国国务院令第726号修订通过，2020年3月27日起实施）

1.10 《中华人民共和国契税法》（2020年8月11日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）

1.11 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号，2009年1月1日起施行）

1.12 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（国务院令第138号，1994年1月1日起执行）

1.13 《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》（财法字[1995]第6号，1994年1月1日发布）

1.14 《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告2016年第14号，2016年5月1日起施行）

1.15 《关于营改增后契税房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税(2016)43号，2016年5月1日起施行）

1.16 《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税2016年36号，2016年5月1日起执行）

1.17 《中华人民共和国印花税法》（2021年6月10日第十三届全国人民代表大会常委会第二十九次会议表决通过，2022年7月1日起施行）

1.18 《印花税管理规程(试行)》（国家税务总局公告2016年第77号，2017年1月1日实施）

1.19 《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第132号，2015年12月24日司法部部务会议修订通过，自2016年5月1日起施行）

1.20 最高人民法院《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》（法释[2002]8号，自2002年4月1日起施行）

1.21 《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》（法释[2009]16号，自2009年11月20日起施行）

1.22 《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》（法释[2011]21号，自2012年1月1日起施行）

1.23 《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》（法释[2018]15号，自2018年9月1日起施行）

1.24 《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办[2018]273号）

1.25 《关于印发〈人民法院委托评估专业技术评审工作规范〉的通知》（法办[2019]364号）

1.26 《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，自2021年9月1日起施行）

1.27 《江苏省土地管理条例》（2021年1月15日江苏省第十三届人民代表大会常务委员会第二十次会议修正，2021年5月1日起施行）

1.28 《江苏省城市房地产交易管理条例》（2020年11月27日江苏省第十三届人民代表大会常务委员会第十九次会议通过修正，2020年11月27日起施行）

1.29 《江苏省城乡规划条例》（2019年3月29日江苏省第十三届人民代表大会常务委员会第八次会议通过修正，2019年5月1日起施行）

1.30 《江苏省涉案财产价格鉴证条例》（2006年7月28日江苏省第十届人民代表大会常务委员会第二十四次会议通过自2006年10月1日起施行）

1.31 《江苏省物价局〈江苏省涉案财产价格鉴证操作规程〉》（苏价规[2010]2号）

1.32 《扬州市工程造价材料市场指导价格》

1.33 《高邮市国有土地上房屋征收补偿评估技术细则》

2. 技术规程及有关技术文件

2.1 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)(2015年12月1日实施)

2.2 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)(2014年2月1日实施)

2.3 《房产测量规范》(GB/T 17986-2000)(2000年8月1日实施)

3. 其它

3.1 估价委托人提供的有关资料

3.1.1 《江苏省高邮市人民法院司法鉴定委托书》

3.1.2 估价对象产权资料复印件

3.1.3 估价委托人提供的其他有关资料

3.2 房地产估价机构掌握的有关资料

3.2.1 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

3.2.2 估价对象所在地统计资料

3.2.3 估价对象所在地城市规划资料

3.2.4 估价对象所在地城市基础设施基本情况资料

3.3 注册房地产估价师实地查勘、调查所获取的资料

3.3.1 注册房地产估价师实地查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

3.3.2 注册房地产估价师实地查勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料

3.3.3 注册房地产估价师实地拍摄的有关估价对象土地利用、建筑物状况、周边环境的照片

3.3.4 注册房地产估价师实地查勘和调查收集的估价对象所在地方房地产销售、租赁等方面的房地产市场状况资料

3.3.5 注册房地产估价师掌握的其他有关资料

九、估价方法

1. 估价方法的选择

根据《房地产估价规范》(BG/T 50291-2015), 房地产评估常用方法有比较法、收益法、成本法及假设开发法等。不同的估价方法从不同的角度反映所评估房地产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计方法。

估价人员通过实地查勘, 认真分析调查收集的资料, 在确定估价原则的基础上, 根据估价对象的实际情况, 结合本报告的评估目的, 本次估价选用比较法, 排除其他估价方法。

1.1 选用方法的理由

估价对象周边同类物业二级市场交易较为活跃, 在市场上有可供参照的可比实例, 故选用比较法测算估价对象的市场价值。

1.2 未选用方法的理由

1.2.1 估价对象所在区域经营性物业除出租收益外, 还具有增值保值的投资预期, 总体收益回报率较低, 故不采用收益法评估。

1.2.2 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。假设开发法适用于在建工程和可重新改造或改变用途的旧房, 估价对象为已建成房地产, 现状符合规划条件, 已达到最高最佳利用, 不具有开发或再开发潜力, 故不宜采用假设开发法估价。

1.2.3 成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧, 将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。成本法适用于新近开发建设完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发建设的房地产、计划开发建设的土地以及很少进行交易又没有经济收益或没有潜在经济收益的房地产。本次估价理论上讲成本法亦适用, 但是, 成本法一般适用于无市场交易或市场依据不充分而不易采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价。一方面, 在目前房地产市场的情况下, 房地产的成

本价格与市场上的实际交易价格之间存在较大差距，即成本法评估出来的价格不能真实反映房地产市场的实际情况；另一方面，该地区估价对象同类房地产有较多交易，且案例容易搜集，具备使用比较法的客观条件，故本次评估优先选用比较法，不宜采用成本法。

2.估价方法定义

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。即：

即：估价对象价格=可比实例房地产价格 ×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

十、估价结果

根据估价委托人提供的有关资料，经过估价师实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《中华人民共和国民事诉讼法》、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》及其他法律法规和技术标准，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、合法的原则，遵循必要的估价程序，选用比较法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点单位建筑面积市场价值为 3786 元/平方米，房地产价值为 74.80 万元；固定装修、附属设施、家具家电价值为 24.06 万元；房地产总价值为 98.86 万元，（大写）人民币玖拾捌万捌仟陆佰元整。（取整至百元）

估价对象及估价结果详见表 2。

表 2 估价对象估价结果一览表

估价对象	产权人	建筑面积 (m ²)	用途	房地产单价 (元/m ²)	房地产价值 (万元)	装修价值 (万元)	房地产总价 (万元)
高邮市北门大街 6 号 -601 室	沈璨	197.56	住宅	3786	74.80	24.06	98.86

十一、注册房地产估价师

表 3 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
胡云飞	3220060147		2022年9月6日
沈健	3220170312		2022年9月6日

十二、实地查勘期

2022年8月17日至2022年8月17日

十三、估价作业期

2022年8月4日至2022年9月6日

附件

- 1、估价委托书复印件
- 2、估价对象位置图
- 3、估价对象实地查勘情况和相关照片

注册房地产估价师（胡云飞 3220060147 沈健 3220170312）已对估价对象的区位状况、实物状况、权益状况进行了实地逐一查勘、观察、询问、检查、核对，对估价对象的内部状况、外部状况和周围环境状况等进行拍摄，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，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进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

- 3.1 估价对象内部状况照片
- 3.2 估价对象外部状况照片
- 3.3 估价对象周围环境状况照片
- 4、估价对象权属证明复印件
- 5、可比实例位置图和外观照片
- 6、专业帮助情况和相关专业意见

没有人对本估价报告提供重要专业帮助，本估价报告未依据相关专业意见。

- 7、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 8、注册房地产估价师估价资格证书复印件

江苏省高邮市人民法院

司法鉴定委托书

(2022)苏1084法司鉴委字第237号

江苏金宁达房地产评估规划测绘咨询有限公司(扬州分公司):

我院执行局移送的有关申请执行人陈丹丹与被执行人沈璨股权转让纠纷一案,需要对被执行人沈璨所有的位于高邮市北门大街6号-601室不动产,固定装修,家具家电,自行车车库、配套设施等进行价值评估。根据《中华人民共和国民事诉讼法》第76条的规定,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。

附1:《委托鉴定要求》

附2:《委托鉴定材料清单》

二〇二二年八月四日

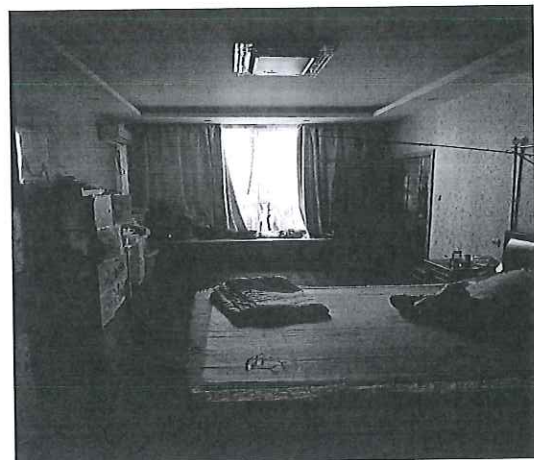
督办人:高邮市人民法院司法鉴定科严利萍

电话:84060427, 15150866022

区域位置图



估价对象现状照片



权证 322

不动产权信息查询结果证明



高郵市人民法院

你(单位)提出不动产登记资料查询申请,受理编号为20220707151220011

权利信息

坐落	不动产单元号	权利人	权利证件号	用途	面积	登记时间	使用期限	证书状态
高郵市北门大街6号-601	321084120060GB00262F0000601	沈琛	321084199206060417	城镇住宅用地/住宅	197.66	2017-11-21	2080-04-22止	查封,抵押

证书信息

不动产证号	权利其他状况	宗地面积	土地性质	附记
高郵市不动产权证书第2011003143号、高郵市不动产权证书第(2011)第04631号		1881.79		

抵押权信息

抵押权人	抵押人	抵押范围	抵押登记证明号	权利价值	登记时间	设定日期	约定结束日期	抵押类型
中国邮政储蓄银行有限责任公司江苏省高郵市支行	沈琛		房他项权证号: 2011002944	27.5万元	2018-05-08	2011-05-21	2041-05-21	设立抵押

查封信息

执行法院	申请执行人	被查封权利人	协助执行书	登记时间	查封类型	查封日期	结束日期	查封范围
高郵市人民法院	陈丹丹	沈琛	(2021)苏1084财保87号	2021-12-20 13:19:56	查封	2021-12-20	2024-12-19	全部

说明: 1. 本查询结果仅证明以上权利人和身份证信息在该查询时间内的高郵市行政区域范围内不动产登记信息;
 2. 若本证明内容与不动产登记簿不一致,以不动产登记簿为准;
 3. 高郵市不动产登记中心拥有最终解释权。

不动产登记簿查询记录

林如培
2022 林 86 号



查询时间: 2022年04月14日14时27分08秒

查询编号: 公开2022区号0701726137

使用权证信息

不动产单元号	321084120060GB00262F00060601
使用权人	沈璩
权利人证件号	321084199206060417
登记日期	2017-11-21
坐落	高邮市北门大街8号-601
证书状态	现房
产权证号	邮房权证高邮字第2011003143号、邮国用(2011)第04631号
附记	本不动产于2017-11-21通过[补录登记]补录旧证信息。 , 不动产权利人变更为[沈璩]。

房屋信息

房屋户室序号	房屋建筑面积	房屋用途	房屋性质	总层数	所在层
1	197.66	住宅	市场化商品房	6	6

土地信息

面积(平方米)	使用起止期限	土地性质	土地用途
1881.79	2080-04-22止		城镇住宅用地

附属设施信息

用途	建筑面积(平方米)	套内建筑面积(平方米)	分摊建筑面积(平方米)	房屋坐落	土地使用期限

共有权人

权证号	共有权人	共有方式	共有比例

他项权利信息

他项权证号	他项权利人	是否最高额抵押	债权数额(万元)	债务履行期限(债权确定期间)	设定日期
房产他项权证号: 2011002844	中国邮政储蓄银行有限责任公司江苏省高邮市支行	最高额抵押	27.5	2011-05-21起 2041-05-21止	2011-05-21

经办时间: 2022年04月14日14时27分08秒

经办人: 郭艺

高邮市不动产登记中心

限制权利信息

限制种类	限制人	案号	设定日期	结束日期	注销日期	备注
查封	高邮市人民法院	(2021)苏1084财保87号	2021-12-20 00:00:00	2024-12-19 00:00:00		

预告信息

预告登记证明号	权利人	预告登记种类	权利期限	附记	登记时间

异议信息

异议证明号	权利人	异议事项	权利期限	附记	登记时间

地役信息

地役证明号	权利人	地役权内容	权利期限	附记	登记时间

锁定情况

锁定人	锁定原因	锁定时间

经办时间：2022年04月14日14时27分08秒

经办人：郭艺

高邮市不动产登记中心

房地产平面图

图例号: 0010



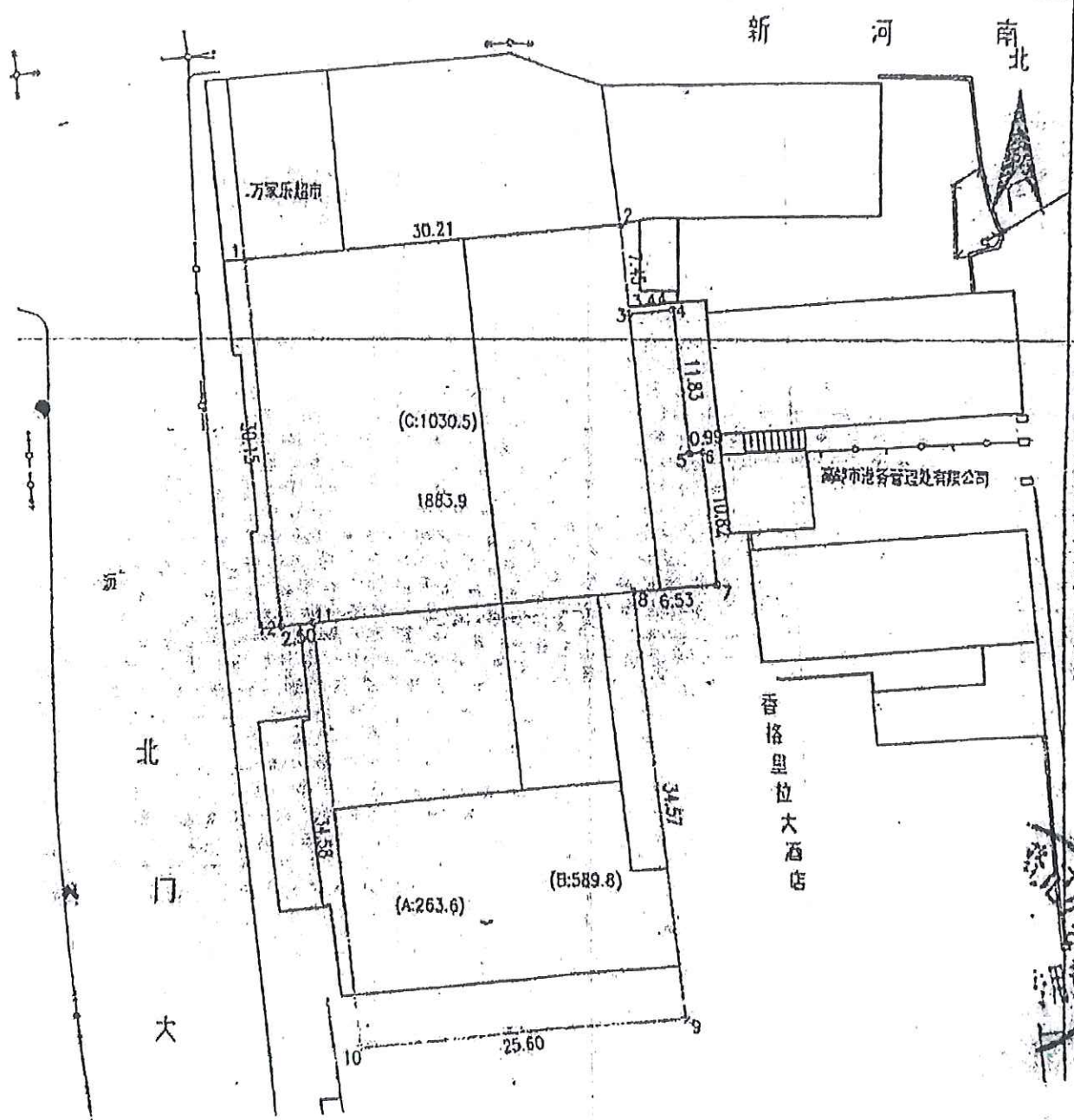
土地权属关系图

宗地图

单位: m.m²

地编号: C2009025

位置: 市北门大街6号(原香格里拉大酒店部分)



由 AutoCAD 软件生成





编号 320106000201710160033

营业执照

统一社会信用代码 91320106784950986G

名 称	江苏金宁达房地产评估规划测绘咨询有限公司
类 型	有限责任公司
住 所	南京市鼓楼区江东北路88号3401室
法定代表人	张增峰
注 册 资 本	1000万元整
成 立 日 期	2006年02月28日
营 业 期 限	2006年02月28日至*****
经 营 范 围	土地价格、房地产价格的评估及咨询；社会稳定风险评估；土地规划、土地综合整治的设计及咨询；土地登记代理；土地调查；工程测量；不动产测绘；软件开发、销售；计算机应用服务；计算机及配件销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



每年1月1日至6月30日
通过企业信用信息公示系统
报送并公示上一年度年度报告

04084041

登记机关

2017



年 10 月 26 日

www.jsgsj.gov.cn:58888/province

企业信用信息公示系统网址：

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

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：江苏金宁达房地产评估规划测绘咨询有限公司

法定代表人：张增峰

(执行事务合伙人)

住所：江东北路88号3401室

统一社会信用代码：91320106784950986G

备案等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）南京 00018

有效期：2011年10月13日 至 2023年10月12日



发证机关(公章)
2020 08 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. 00209293

姓名 / Full name

胡云飞

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

321027197712103022

注册号 / Registration No.

3220060147

执业机构 / Employer
江苏金宇达房地产评估规划
测绘咨询有限公司扬州分公司

有效期至 / Date of expiry

2024-01-17

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. 00210406

姓名 / Full name

沈健

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

320919197402010240

注册号 / Registration No.

3220170312

执业机构 / Employer
江苏金宇达房地产评估规划
测绘咨询有限公司扬州分公司

有效期至 / Date of expiry

2023-09-03

持证人签名 / Bearer's signature



待估对象固定装修、附属配套设施、家具家电价值一览表

序号	位置	名称	单位	金额(元)
1	客厅	铝合金艺术门	平方米	4241.60
2		地砖	平方米	4299.84
3		墙纸	平方米	835.60
4		背景墙	平方米	2772.00
5		墙纸	平方米	462.00
6		凹凸顶	平方米	2866.56
7		木隔断	平方米	318.72
8		门套	樘	800.00
9		瓷踢脚线	米	274.18
10	餐厅	地砖	平方米	1746.72
11		艺术吊顶	平方米	1746.72
12		酒柜+铝合金推拉门	平方米	2765.28
13		瓷踢脚线	米	100.37
14		纱窗	扇	192.00
15		不锈钢防盗窗	平方米	818.40
16		墙瓷	平方米	1117.20
17		壁柜	个	240.00
18	厨房	墙瓷	平方米	2266.80
19		地砖	平方米	1065.60
20		集成吊顶	平方米	592.00
21		吊柜	米	1877.20
22		矮柜	米	2943.20
23		大理石台面	米	2943.20
24		水槽	套	440.00
25		纱窗	扇	96.00
26		不锈钢防盗窗	平方米	718.08
27	南卧室1	实木地板	平方米	4669.60
28		凹凸顶	平方米	2155.20
29		墙纸	平方米	750.40
30		墙瓷	平方米	2251.20
31		矮柜	米	1340.00
32		大理石台面	平方米	611.04
33		纱窗	扇	192.00
34		固柜	平方米	4502.40
35	成品门	樘	1040.00	
36	卫生间1	地砖	平方米	907.20
37		成品门	樘	1040.00
38		集成吊顶	平方米	504.00
39		墙瓷	平方米	3052.80
40		淋浴房钢化玻璃隔断	平方米	1013.76
41		花洒	套	640.00
42		置物架	个	40.00
43		组合面盆	套	1200.00
44		毛巾架	个	40.00
45		座便器	套	800.00
46		不锈钢防盗窗	平方米	792.00
47	纱窗	扇	96.00	
48		实木地板	平方米	4912.96
49		成品门	樘	2080.00
50		凹凸顶	平方米	2267.52

51	南卧室2	墙纸	平方米	2329.60
52		木踢脚线	米	366.08
53		固柜	平方米	4022.40
54		矮柜	米	1340.00
55		大理石台面	平方米	611.04
56	纱窗	扇	192.00	
57	北卧室	地砖	平方米	1761.12
58		木墙裙	平方米	2365.44
59		简易吊顶	平方米	635.96
60		瓷踢脚线	米	201.60
61		窗套	樘	304.00
62		大理石窗台板	米	120.00
63		不锈钢防盗窗	平方米	1056.00
64		成品门	樘	1040.00
65		固柜	平方米	1776.00
66	卫生间2	成品门	樘	1040.00
67		地砖	平方米	735.84
68		集成吊顶	平方米	408.80
69		墙瓷	平方米	2666.40
70		淋浴房钢化玻璃隔断	平方米	788.48
71		不锈钢防盗窗	平方米	792.00
72		花洒	套	640.00
73		置物架	个	40.00
74		毛巾架	个	80.00
75		座便器	套	800.00
76	组合面盆	套	1200.00	
77	南卧室3	防盗门	樘	1200.00
78		折叠推拉纱门	平方米	348.48
79		实木地板	平方米	4632.16
80		木踢脚线	米	350.24
81		凹凸顶	平方米	2137.92
82		墙瓷	平方米	1886.40
83	固柜	平方米	6916.80	
84	卫生间3	地砖	平方米	912.96
85		集成吊顶	平方米	507.20
86		墙瓷	平方米	3087.60
87		淋浴房钢化玻璃隔断	平方米	1031.68
88		花洒	套	640.00
89		置物架	个	40.00
90		毛巾架	个	80.00
91		纱窗	扇	96.00
92		不锈钢防盗窗	平方米	792.00
93		座便器	套	800.00
94		组合面盆	套	1200.00
95	成品门	樘	1040.00	
96	院子	防滑地砖	平方米	6394.80
97		钢化玻璃雨棚	平方米	17905.44
98		金鱼池	平方米	2640.00
99		简易组合面盆	套	640.00
100		拖把池	个	144.00
101		围墙	平方米	1945.44
102		外墙砖	平方米	6905.60
103		铝合金窗	平方米	1868.80
104	护窗栏杆	米	934.40	

105		铝合金窗	平方米	1868.80
106		纱窗	扇	192.00
107		不锈钢水池	套	480.00
108		大理石地板	平方米	3520.00
109		不锈钢扶手	米	842.40
110		瓷踢脚线	米	420.48
111	整体	乳胶漆	平方米	14224.32
112	室外	夹心房	平方米	17409.60
113		阳光雨棚	平方米	4454.40
114		大理石地板	平方米	4872.00
115		围墙	平方米	2004.48
116	客厅	电视机(夏普50寸)	台	1250.00
117		冰柜	台	500.00
118	餐厅	空调柜机(格力3P)	台	3000.00
119		油烟机、燃气灶	套	1500.00
120	厨房	冰箱	台	1750.00
121		电视机(夏普37寸)	台	1000.00
122	南卧室1	空调挂机(格力1.5P)	台	1300.00
123		床+床头柜	套	750.00
124		浴霸(阳光)	个	250.00
125	卫生间1	电热水器(TCL60升)	台	500.00
126		电视机(夏普37寸)	台	1000.00
127	南卧室2	空调挂机(格力1.5P)	台	1300.00
128		床+床头柜	套	750.00
129		空调挂机	台	1300.00
130	北卧室	床+床头柜	套	750.00
131		卫生间2	浴霸(阳光)	个
132	南卧室3	电视机(夏普37寸)	台	1000.00
133		空调挂机(格力1.5P)	台	1300.00
134		床+床头柜	套	750.00
135	卫生间3	浴霸(阳光)	个	250.00
136	合计			240567