

# 房地产估价报告

估价项目名称：溧阳市茗仕嘉苑6幢3单元502室住宅房地产司

法鉴定价值评估

估价委托人：溧阳市人民法院

房地产估价机构：江苏鲲鹏土地房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：姜波（注册号3220040188）

韩加峰（注册号3220130071）

估价报告出具日期：2022年8月23日

估价报告编号：（江苏）鲲鹏2022（房估）字第SW082202号

## 致估价委托人函

溧阳市人民法院：

受贵方的委托，本公司对位于茗仕嘉苑6幢3单元502室住宅房地产进行了评估。

**估价对象：**茗仕嘉苑6幢3单元502室房地产。详见表1

**表1 不动产状况一览表**

不动产登记状况	
权证号	苏（2016）溧阳市不动产权第0003970号
权利人	施卫英、蒋晶、蒋云龙
共有情况	按份共有（施卫英10%，蒋晶80%，蒋云龙10%）
坐落	茗仕嘉苑6幢3单元502室
不动产面积（m <sup>2</sup> ）	宗地面积10.89/房屋建筑面积175.62
土地使用期限	2081/01/24止
总楼层/所在楼层	18/5
土地权利性质	出让
用途	城镇住宅用地/住宅
房屋结构	钢筋混凝土结构

本次评估的**估价对象**是建筑面积为175.62平方米的房屋所有权和土地面积为10.89平方米的国有建设用地使用权在剩余使用年期的使用权价值，包含室内不可移动装饰装修。

**估价目的：**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。

**价值时点：**2022年8月18日。

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》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的市场价值为305.37万元，（大写）人民币叁佰零伍万叁仟柒佰元整。

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**

估价结果（币种：人民币）		
1、评估价（万元）	305.37	大写：叁佰零伍万叁仟柒佰元整
评估单价（元/平方米）	17388	

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格，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.提醒房地产评估报告使用人正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

3.本报告中房屋建筑面积和土地使用权面积以估价委托人提供的《不动产登记簿查询结果》所载面积为准。

4.估价委托人指认的物业位置，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的可能，如果位置失实或界址不清晰，将导致估值失准。

5.本报告估价对象的财产范围包括估价对象的房屋所有权、土地使用权、估价对象可享有的公共配套设施及基础设施（通上水、排水、通路、通电、通讯、绿化等）等地上附着物，包括房屋内不可移动的装饰装修。

6.本报告自 2022 年 8 月 23 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。

7.随此函附交五份估价报告。提请估价委托人注意的是，报告全文与本函是一个不可分割的整体，应完整阅读、理解和使用本报告。

江苏鲲鹏土地房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：

2022年8月23日

## 目 录

估价师声明 .....	1
估价的假设和限制条件 .....	3
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 .....	15
十、估价结果 .....	16
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 .....	17
十四、估价报告使用期限 .....	17
十五、处置中有关税费说明 .....	17
十六、特殊说明事项 .....	18
附 件 .....	19
1、估价对象位置图 .....	19
2、估价对象现状照片 .....	19
3、司法鉴定委托书复印件 .....	19
4、估价对象《不动产登记簿查询结果》复印件 .....	19
5、房地产估价机构估价资质证书复印件 .....	19
6、房地产估价机构营业执照副本复印件 .....	19
7、注册房地产估价师估价注册证书复印件 .....	19

## 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. 本房地产评估报告是根据估价委托人及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的房地产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

7. 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。

8. 没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

9. 本报告须由本公司及注册房地产估价师签字和盖章后方为有效，除本公司出具的估价报告正本外，其他任何复印件、影印件均无法律效力。

10. 本估价机构和经办注册房地产估价师（姜波 3220040188 韩加峰 3220130071）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。

11. 我们必须声明，本估价报告及估价结论仅供估价委托人在本次估价目的下使用，不做其他用途，本公司对其他任何第三方使用本报告或仅使用报告中部分内容所导致的可能后果，均不承担任何法律或经济责任。

12. 参加本次估价的注册房地产估价师承诺对其估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽职尽责。

13. 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十日内通过溧阳市人民法院向我公司书面提出。

## 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相关情况资料，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。

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 本估价报告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情况对评估结论的影响。

1.8 房地产评估师在评定估算形成评估结论的过程中一般不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费用对评估结论的影响。

1.9 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。

#### 1.10 其他假设

##### 2.未定事项假设

估价对象相关资料未登载建筑物建成年份，估价委托人亦未提供相关建成年份资料，本次估价对象建筑物建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作他用。

##### 3.背离事实假设

根据估价委托人提供的资料显示，在本次价值时点估价对象上已设定抵押等他项权利且已被查封，根据本次评估目的及估价委托人要求，本次评估时未考虑抵押等他项权利和查封情况对委估房地产价值的影响。

##### 4.不相一致假设

估价对象不存在不相一致事项，故本报告无不相一致假设。

##### 5.依据不足假设

5.1 估价委托人未能提供估价对象《不动产权证书》原件，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，本次评估以估价委托人提供的估价对象《不动产登记簿查询结果》复印件作为产权资料。

5.2 本次估价结果包含室内不可移动的装饰装修价值，但估价委托人及估价利害关系人未提供该房屋的装饰合同及其他装饰事项的相关凭证，其装饰等级、装饰范围等相关数据由注册房地产估价师现场查勘确定。若将来估价委托人及估价利害关系人对装饰装修结果存在异议，可委托专业工程单位进行测量确认，最终价值以专业工程单位测量结果为准。

## 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。凡因估价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值，未考虑短期强制快速变现等处分方式带来的影响。

3.估价结果未考虑房地产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. 当事人欠缴与评估财产相关的税费等事项，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，本次评估评估结论对当事人欠缴与评估财产相关的税费等事项不予以考虑。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

溧阳市人民法院

住所：溧阳市罗湾路 388 号

联系人：虞国平

联系电话：0519-87033912

### 二、房地产估价机构

估价机构名称：江苏鲲鹏土地房地产资产评估咨询有限公司

机构地址：武进区湖塘镇延政中路 3 号财富商务广场 2006 号

房地产估价资质：壹级

房地产估价资质证书号：苏建房估备（壹）常州 00043

证书有效期限：2021 年 1 月 19 日至 2024 年 1 月 18 日

法定代表人：姜波

联系电话：0519-86680768

邮政编码：213000

### 三、估价目的

根据估价委托人意见，本次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格参考依据。

### 四、估价对象

#### 1. 估价对象基本状况

本次评估估价对象为茗仕嘉苑 6 幢 3 单元 502 室房地产，建筑面积为 175.62m<sup>2</sup>，土地使用权面积为 10.89m<sup>2</sup>，包含室内不可移动装饰装修。

#### 2. 估价对象权属状况

##### 2.1 不动产登记状况

根据估价委托人提供的估价对象《不动产登记簿查询结果》复印件，估价对象权利人、坐落、建筑面积等不动产登记状况详见表 3。

表3 不动产状况一览表

不动产登记状况	
权证号	苏(2016)溧阳市不动产权第0003970号
权利人	施卫英、蒋晶、蒋云龙
共有情况	按份共有(施卫英10%,蒋晶80%,蒋云龙10%)
坐落	茗仕嘉苑6幢3单元502室
不动产面积(m <sup>2</sup> )	宗地面积10.89/房屋建筑面积175.62
土地使用期限	2081/01/24止
总楼层/所在楼层	18/5
土地权利性质	出让
用途	城镇住宅用地/住宅
房屋结构	钢筋混凝土结构

## 2.2 其他权属状况

### 2.2.1 抵押权

估价对象设定抵押权。本次评估价值为估价对象正常市场价值，不考虑该抵押权对估价对象市场价值的影响。

### 2.2.2 查封登记

估价对象已查封登记，本次评估价值为估价对象正常市场价值，不考虑查封登记对估价对象市场价值的影响。

### 2.2.3 租赁权

未发现估价对象存在对外租赁行为，本次评估价值为估价对象正常市场价值，不考虑租赁权对估价对象市场价值的影响。除上述权利外，未发现估价对象设置如地役权、典权等其他他项权利。

## 3. 土地基本状况

3.1 名称：茗仕嘉苑6幢3单元502室房地产对应的土地。

3.2 四至：估价对象所在小区东至支路，南至溧阳中学，西至清泓路，北至茗仕嘉苑沿街商铺。

3.3 形状：估价对象所在宗地形状较规则。

3.4 用途：估价对象登记用途为城镇住宅用地，现状用途为住宅，评估设定用途为城镇住宅用地。

3.5 面积：估价对象登记土地使用权面积为10.89m<sup>2</sup>，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 $<3^{\circ}$ ，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 开发程度：估价对象宗地内达到通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气及场地平整“六通一平”，基础设施状况较好。

### 3.8 土地使用权类型与使用年期

根据估价对象《不动产登记簿查询结果》复印件，估价对象土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期：2081年1月24日止。

### 3.9 土地利用现状

在价值时点，根据估价对象《不动产登记簿查询结果》复印件，估价对象登记建筑面积：175.62m<sup>2</sup>，建筑结构为钢混结构。

## 4 建筑物基本状况

4.1 名称：茗仕嘉苑6幢3单元502室建筑物。

4.2 建筑面积：根据估价对象《不动产登记簿查询结果》，估价对象房屋登记建筑面积：175.62m<sup>2</sup>，本次评估建筑面积：175.62m<sup>2</sup>。

4.3 用途：根据估价对象《不动产登记簿查询结果》，估价对象房屋登记用途：住宅，现状用途：住宅，评估设定用途：住宅。

4.4 建筑层数、朝向：依据估价师实地查勘，估价对象的朝向为朝南，南北通透，景观一般。《不动产登记簿查询结果》登记：该栋建筑总层数为18层，估价对象位于第5层，本次评估以登记层数为准。

4.5 层高：平均层高约2.9m。

4.6 建筑结构：钢混结构，各主要部件完好牢固，无变形、裂纹、腐蚀等情况。

4.7 设施设备：估价对象内有给水、排水、电气等设施设备，性能一般。

4.8 装修装饰状况：卧室：地面木地板、墙面墙纸、石膏吊顶等；客厅：地面地砖、墙面贴墙砖、石膏吊顶等；餐厅：地面地砖、墙面贴墙砖、石膏吊顶等；厨房：地面地砖、墙面墙砖，集成吊顶，木制

橱柜等；卫生间：地面地砖，墙面墙砖，集成吊顶，东鹏牌座便器，独立式浴缸等；阳台：地面地砖、墙面墙砖，石膏吊顶等。

4.9 新旧程度：估价对象维护保养情况一般，成新度约 8.6 成新。

4.10 使用情况：在价值时点，估价对象处于使用状态。

## 五、价值时点

本次评估价值时点根据现场查勘日设定为 2022 年 8 月 18 日。

## 六、价值类型

房地产市场价值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。

市场价值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。

本次评估估价对象的价值内涵是指在价值时点 2022 年 8 月 18 日的现状利用条件下，用途为住宅，现状基础设施条件下的市场价值。

## 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 《中华人民共和国城市维护建设税法》(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)

1.12 《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)

1.13 《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)

1.14 《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》(根据国务院令第 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)

1.18 《印花税法管理规程(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》（2021年12月2日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，2021年12月2日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 《常州市国有土地房屋征收与补偿评估技术细则》（常建规[2017]1号文）

## 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）

2.4 《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）

## 3. 其它

3.1 估价委托人提供的有关资料

3.1.1 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 注册房地产估价师实地查勘和调查收集的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

3.3.6 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。

估价对象周边普通住宅商品房市场交易较为活跃，在市场上有可供参照的可比实例，本次评估选用比较法测算估价对象房地产市场价格。

估价对象为住宅用房，所在区域与估价对象相类似的房地产租金与房地产售价的比例偏低，不能够通过所在区域房地产的租金水平合理确定估价对象的市场价值，故不采用收益法评估。

估价对象为已建成物业，物业成新率尚可，无重新开发建设必要，故不选用假设开发法。

估价对象所在区域房地产市场较活跃，市场发育较完善，不宜采用成本法进行评估

### 2. 估价方法定义

#### （1）比较法

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。

估价技术路线：

在价值时点与估价对象类似的房地产交易市场比较活跃，选择类似区域、用途相同、结构、档次相近等类似房地产可比实例，通过对可比实例与估价对象的分析、比较，在对可比实例进行交易情况修正、市场状况和房地产状况调整后，确定估价对象的价值。

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》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的市场价值为 305.37 万元，（大写）人民币叁佰零伍万叁仟柒佰元整。

估价对象及估价结果详见表 4。

表 4 估价对象估价结果汇总表

币种：人民币

估价结果（币种：人民币）		
1、评估价（万元）	305.37	大写：叁佰零伍万叁仟柒佰元整
评估单价（元/平方米）	17388	

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
姜波	3220040188		2022年8月23日
韩加峰	3220130071		2022年8月23日

## 十二、实地查勘期

2022年8月18日至2022年8月18日

### 十三、估价作业期

2022年8月18日至2022年8月23日

### 十四、估价报告使用期限

本报告自估价报告出具之日起壹年内有效，即使用期限自2022年8月23日至2023年8月22日止。如市场状况变化很大，估价报告应用的有效期则不超过半年。

### 十五、处置中有关税费说明

1、处置房地产时，其变现的时间长短以及费用、税金的种类、数额和清偿顺序与处置方式和处置过程中的营销策略等因素有关。一般来说，以拍卖方式处置房地产时，变现成本较高。目前房地产的处置费用，以及清偿顺序为：

1.1、处置时所产生的费用，主要包括：诉讼费、申请执行费、评估费、拍卖费等；

1.2、处置房地产需缴纳的税款，包括不动产增值税及其附加（其中不动产增值税税率为成交金额除以1.05的5%，城市维护建设税税率为不动产增值税税额的7%，教育费附加的税率为不动产增值税税额的3%，地方教育费附加的税率为不动产增值税税额的1%）、印花税（税率为成交金额的0.05%）、土地增值税（按四级超率累进税率计算，税率为增值额的30%~60%），此外，产权人系企事业单位（含社团）的，还可能涉及企业所得税税负的调整，产权人系个人的，涉及个人所得税；

1.3、债务本息及债权人应得的违约金；

1.4、赔偿由债务人造成的其他损失；

1.5、若有剩余金额交还债务人。

## 十六、特殊说明事项

1. 估价结果是估价人员模拟市场形成价格的机制和过程,将估价对象客观存在的价格或价值揭示、显现出来。估价结果不应当被认为是估价机构和估价人员对估价对象可实现价格的保证。

2. 本估价报告是根据估价委托人提供的有关资料、估价人员实地查看、调查以及在当地政府相关部门获取的资料基础上得出的。如果有关调查证明这些资料是不正确的,那么需要对估价报告进行必要的调整。

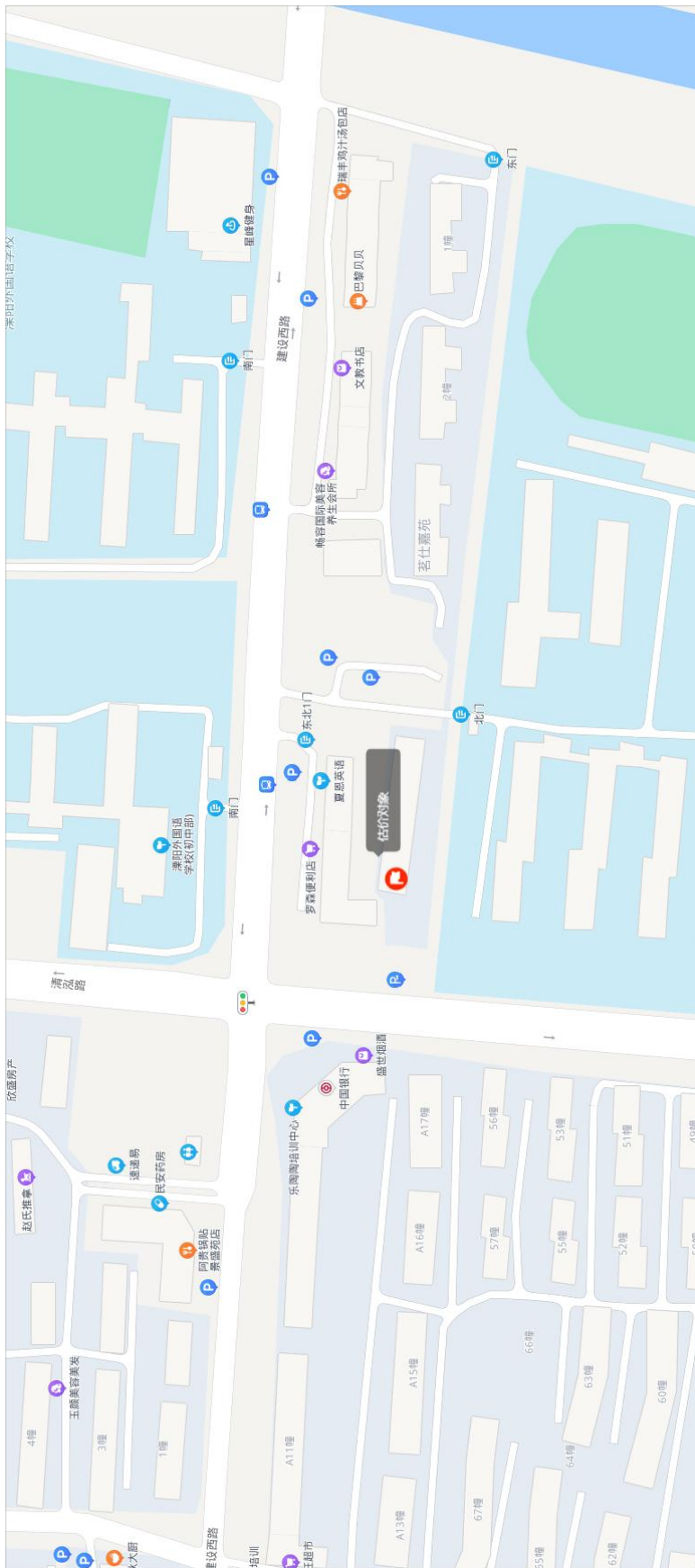
3. 由于此次估价对象涉及司法裁决的执行,一旦执行时可能发生强制处分、快速变现以及由此带来的购买者预期降价心理等因素,均会对估价对象市场价格的实现产生不利影响,本报告结果未考虑上述因素。但与本次估价有关的各方在处置该房地产时需全面考虑,以决定拍卖底价或快速变现价格。

## 附 件

- 1、估价对象位置图
- 2、估价对象现状照片
- 3、司法鉴定委托书复印件
- 4、估价对象《不动产登记簿查询结果》复印件
- 5、房地产估价机构估价资质证书复印件
- 6、房地产估价机构营业执照副本复印件
- 7、注册房地产估价师估价注册证书复印件








### 估价对象位置图



### 估价对象现状照片



<p>房3</p> 	<p>客厅</p> 
<p>房2</p> 	<p>厨房</p> 
<p>外卫</p> 	<p>南阳</p> 