

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：“申请执行人：江苏银行股份有限公司盱眙支行；被申请执行人王勇、徐志花金融借款合同纠纷一案”涉及被申请执行人王勇、徐志花所有的位于盱眙县经济开发区东方大道6-1号东方明珠23幢一单元701室不动产市场价格评估

估价委托人：盱眙县人民法院

房地产估价机构：江苏新城土地房地产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：史晓婕 3220090056

孙建淮 3220110083

估价报告编号：新城房估司鉴字（2022）0022号

估价报告出具日期：二〇二二年十月八日



致估价委托人函

盱眙县人民法院：

依据（2022）苏 0830 法估委字第 00156 号《盱眙县人民法院司法评估委托书》，江苏新城土地房地产评估测绘有限公司受贵院的委托，因案件执行需要，需对盱眙县经济开发区东方大道 6-1 号东方明珠 23 幢一单元 701 室不动产在 2022 年 09 月 14 日的市场价格进行评估，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。具体情况如下所述：

1. 估价对象

1.1 名称、坐落及财产范围：盱眙县经济开发区东方大道 6-1 号东方明珠 23 幢一单元 701 室不动产（包括房屋、不可移动设备设施、装饰装修及分摊的国有土地使用权）。不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益）。

1.2 不动产规模：根据估价委托人提供的《不动产登记簿信息查询结果》复印件，证载房屋建筑面积为 121.88 m²，本次评估建筑面积为 121.88m²。

1.3 用途：根据估价委托人提供的《不动产登记簿信息查询结果》复印件，用途为住宅。

1.4 权属：至估价时点，根据估价委托人提供的《不动产登记簿信息查询结果》复印件，盱眙县经济开发区东方大道 6-1 号东方明珠 23 幢一单元 701 室不动产权证号为苏（2019）盱眙县不动产权第 0009234 号，权利人为王勇、徐志花。

2. 价值时点：2022 年 09 月 14 日。

3. 价值类型：本次评估是由注册房地产估价师根据估价目的，依据国家标准 GB/T50291-2015《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、法规和政策规定测算的估价对象于价值时点 2022 年 09 月 14 日，满足假设和限



制条件下，用途为住宅的市场价格。

4.估价方法：按照估价程序，在认真分析现有资料的基础上，选用了比较法作为评估的基本方法。

5.估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验与对影响估价对象价格因素的分析，确定：

估价对象于价值时点的总价格为 85.57 万元，大写人民币捌拾伍万伍仟柒佰元整。详见下表：

表 1 估价对象评估结果一览表 货币种类：人民币

权利人	房屋坐落	层数	用途	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	价格(万元)
王勇、徐志花	盱眙县经济开发区东方大道 6-1 号东方明珠 23 幢一单元 701 室	7/10	住宅	121.88	7021	85.57
合计				121.88		85.57

6.特别提示：估价结果立足于估价师声明及估价的假设与限制条件。

江苏新城土地房地产评估测绘有限公司

法定代表人：

二〇二二年十月八日



目 录

注册房地产估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
一、估价的假设条件	2
二、估价报告使用限制	3
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	11
六、价值类型	11
七、估价原则	11
八、估价依据	13
九、估价方法	15
十、估价结果	17
十一、注册房地产估价师	17
十二、实地查勘期	17
十三、估价作业期	17
十四、估价报告应用的有效期	17
附 件	18
1. 《盱眙县人民法院司法评估委托书》复印件	
2. 《不动产登记簿信息查询结果》复印件	
3. 《江苏省盱眙县人民法院执行裁定书》复印件	
4. 估价对象照片	
5. 区域位置示意图	
6. 受托估价方营业执照及资格资质证书复印件	
7. 估价师资格证书复印件	



注册房地产估价师声明

郑重声明：

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.注册房地产估价师按照《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）等房地产估价标准及规定进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

5.注册房地产估价师已于2022年09月14日对估价报告中的估价对象进行实地查勘，并完成实地查勘情况记录。

6.注册房地产估价师承诺并保证遵守职业道德、勤勉尽职估价，具备本估价项目的专业胜任能力，没有其他专业人员对本估价报告提供过重要专业帮助，也未依据其他相关专业意见。

估价师姓名	注册号	签字	签字日期
史晓婕	3220090056		年 月 日
孙建淮	3220110083		年 月 日

二〇二二年十月八日



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假设和限制条件的限制：

一、估价的假设条件

（一）一般假设

1、本次评估所依据的估价对象的权属资料、面积、用途等资料为估价委托人提供的《不动产登记簿信息查询结果》复印件、《江苏省盱眙县人民法院执行裁定书》复印件，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2.本报告以房屋建筑质量合乎安全标准，可以长期使用为假设前提。我公司注册房地产估价师现场查勘仅限于估价对象外观和使用情况，对被遮盖未暴露及难以接触到的部分，除另有协议外，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对木质工程或其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。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关注，但未进行专业性检测，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，本次评估假设估价对象无房屋质量及环境污染问题。

3.本报告以估价对象在价值时点不存在租赁权、用益物权以及占有使用情况等可能影响其评估价值的任何限制为假设前提。

4.本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

5.估价对象在价值时点的市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- ①交易双方是自愿地进行交易；
- ②交易双方进行交易的目的是追求各自利益的最大化；
- ③交易双方精明、谨慎行事，了解交易对象并具有必要的专业知



识、知晓市场行情；

④交易双方有较充裕的时间进行交易；

⑤不存在买者因特殊兴趣而给予追加出价

6.估价对象应享有公共部位的通行权及水电等公用设施的使用权。

7.本次估价以市场供应关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变为前提。

8.估价对象以保持当前的住宅用途为使用前提。

9.本次评估价值时点为估价对象实地查勘完成之日。

（二）未定事项假设

1、至价值时点止，产权人如有相关估价对象应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

2、关于估价对象建筑结构的说明：本报告中有关估价对象建筑结构由估价师在现场勘查时通过向当事人口头询问了解获知，无任何合法有效的书面凭证，估价师根据实地了解，结合经验设定估价对象的建筑结构为钢混。如与实际不符，则本次估价结论不能直接引用，须作相应调整。

（三）背离事实假设

至估价时点，估价对象已处于被查封和抵押状态，本次估价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

估价对象不相一致假设，故本报告不相一致假设。

（五）依据不足假设

估价对象无依据不足假设，故本报告无依据不足假设。

二、估价报告使用限制

（一）本报告仅为本次估价目的服务，不得作为其他用途使用。

（二）本估价报告结论是为估价委托人提供的专业性估价意见，该意见本身并无强制执行的效力，故注册房地产估价师仅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。



(三) 本评估报告中所依据的有关资料系由估价委托人提供，并对其真实性负责。因估价委托人提供的资料失真造成评估结果有误，估价方不承担责任。

(四) 本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方可使用。

(五) 未经估价方和估价委托人书面同意，本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

(六) 按有关规定本估价报告自出具日起一年内有效，在评估报告使用期限或评估结果有效期内，评估报告或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。

(七) 必须在本报告有效期内，按“估价假设和限制条件”正确地运用本报告估价结果，否则本报告无效。

(八) 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价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

(九) 财产拍卖或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相应的状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

(十) 其他需要说明的问题

1. 本报告必须完整使用（尤其是价格）方为有效，对单独使用本报告中的部分内容导致的可能发生的损失，受托机构不承担责任。

2. 本报告解释权为本评估机构所有，使用报告者如有任何疑问，须向本公司提出咨询，其他任何单位和个人所发表意见均不代表本公司对该房地产价值的意见。

3. 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。

4. 本估价报告书一式陆份，估价委托人伍份，本机构存档壹份。



5.如发现本报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，敬请通知本公司进行更正。因电算化数值取整引起的误差不在更正范围。

6. 报告中所使用的货币为人民币。



房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：盱眙县人民法院

督办人：盱眙县人民法院司法鉴定室 许志刚 18915167771

协办人：钟惺 18852371212

二、房地产估价机构

受托估价机构：江苏新城土地房地产评估测绘有限公司

估价机构地址：淮安万达广场城市综合体 2 号楼 919 室

法定代表人：史晓婕

统一社会信用代码：913208007413069477

房地产估价资格等级：贰级

资格证书编号：苏建房估备（贰）淮安 00010

联系电话：13912087431

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

（一）估价对象财产范围

根据估价委托人提供的资料并结合估价委托人的要求，本次评估列入估价范围的为王勇、徐志花所有的坐落于盱眙县经济开发区东方大道 6-1 号东方明珠 23 幢一单元 701 室不动产（包括房屋、不可移动设备设施、装饰装修及所分摊的国有土地使用权）。不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

（二）估价对象基本状况

1.名称及坐落：盱眙县经济开发区东方大道 6-1 号东方明珠 23 幢一单元 701 室。

2.规模（建筑面积）：根据估价委托人提供的《不动产登记簿信息查询结果》复印件，证载房屋建筑面积为 121.88m²，本次评估建筑面积为 121.88m²。



3.用途：根据估价委托人提供的《不动产登记簿信息查询结果》复印件，房屋用途为住宅。

4.权属状况

4.1 权利人：王勇、徐志花

4.2 不动产权证号：苏（2019）盱眙县不动产权第 0009234 号

4.3 共有情况：共同共有

4.4 不动产单元号：320830 100134GB00106 F00010023

（三）估价对象土地基本状况

1.四至：东至东方大道，南至香格里拉小区，西至火山石线，北至三瑛国际花园。

2.形状：根据估价委托人提供的资料，估价对象所处地块形状近似矩形，形状较规则。

3.开发程度：具备通信网络、供水、供电、排水、照明等，具备防水、保温、隔热、隔声功能，通风、采光、日照能满足正常使用。

4.地类（用途）：根据估价委托人提供的《不动产登记簿信息查询结果》复印件，土地用途为城镇住宅用地。

（四）估价对象建筑物基本状况

1.建筑结构：钢混。

2.设施设备：具备通信网络、供水、供电、排水、照明等，具备防水、保温、隔热、隔声功能，通风、采光、日照能满足正常使用。

3.装饰装修：根据估价委托人提供的资料和注册房地产估价师的现场勘察，估价对象所在建筑物为钢混结构 10 层住宅楼，外墙刷真石漆（部分贴墙砖），一梯两户的布局。楼梯地面铺设水磨石，木扶手。估价对象户型为三室两厅一厨一卫，明厨明卫。具体装修情况如下：客厅、餐厅地面铺设地砖，石膏板吊顶，墙面铺设墙砖；卧室内地面铺设木地板，乳胶漆粉刷墙面；厨房与卫生间地面铺设地砖，墙面贴瓷砖，扣板吊顶。入户门设防盗门。室内木门，塑钢窗。水、电、卫齐全。



4.新旧程度：估价对象建成于2017年。至价值时点，经现场勘察，估价对象无危房标志，无沉降现场，建筑物基础稳固性较好，地面、墙面、门窗无破损状况，维护保养较好，成新度较好，能满足正常使用。

5.楼层：总层数为10层，所在层数为7层

6.净高：2.8米

7.空间布局：作为住宅用房，布局较合理。

8.建筑功能：作为住宅用途。

9.外观：外观较美观，与周边环境大致相协调。

10.物业管理：无。

（五）区位状况描述与分析

1.位置状况

1.1 坐落：估价对象坐落于盱眙县经济开发区东方大道6-1号。

1.2 方位：估价对象坐落于小区中心偏东位置。

1.3 与重要场所（设施）的距离：距大润发（盱眙店）约3000m，距盱眙汽车客运站约5000m，距盱眙中医院约2800m，距盱眙都梁中学约2600m，距盱眙县行政审批中心约3600m，距好易购生鲜超市约300m。

1.4 临路（街）状况：东临东方大道，西临火山石山线。

1.5 朝向：估价对象朝西。

1.6 楼层：总层数为10层，所在层数为7层。

2.交通状况

2.1 道路状况：估价对象周边有主次干道东方大道、火山石线等，区域道路呈网格状，道路状况较优，通达性较好，车流量较大。

2.2 出入可利用交通工具：

附近有盱眙1路、10路、盱眙.好汉线等多条公交线路经过，沿途设有图书馆、东方都市公交站点、的士站，交通便捷度较优。

2.3 交通管制情况：周边道路无特殊的交通管制。

2.4 停车方便程度：周边分布的停车位基本可以满足停车需要，



停车较方便。

3. 周围环境状况

3.1 自然环境：

估价对象周边绿地和绿化较好，水体无污染，空气质量较好，无噪音污染，无辐射、固体废物等污染，环境卫生状况良好，周边无高压输电线路、无线发射塔。

3.2 人文环境：

估价对象所在区域常住人口较多，人口密度较大，居民受教育程度较高，收入水平较高，总体无宗教信仰，治安状况良好。

3.3 景观：

区域内无大型景观，区域景观一般。

4. 外部配套设施状况

4.1 基础设施状况：

估价对象周边道路、供水、供电、通讯等基础配套设施完备度较高。

4.2 公共服务设施状况：

周边商业服务（大润发（盱眙店））、金融邮电（江苏盱眙农村商业银行（开发区支行））、教育（都梁中学）、医疗卫生（盱眙中医院）、社区服务、市政公用、行政管理等公共服务设施配套完备度较齐全。

5. 区位状况分析

估价对象位于盱眙城区辐射范围内，交通较方便，出行较便利，区域内基础设施及公共服务设施配套较齐全，区位状况总体较优。

（六）权益状况描述与分析

1、土地权益状况

1.1 用途：根据估价委托人提供的《不动产登记簿信息查询结果》复印件，证载用途为城镇住宅用地。

1.2 土地性质：根据估价委托人提供的《不动产登记簿信息查询结果》复印件，权利性质为出让。



1.3 规划条件：至估价时点，估价对象规划条件无特殊限制。

1.4 土地所有权、使用权状况：至估价时点，根据估价委托人提供的《不动产登记簿信息查询结果》复印件，估价对象土地所有权属于国家，权利人为王勇、徐志花。

1.5 共有情况：共同共有

1.6 租赁或占用情况：无

1.7 他项权利状况：至价值时点 2022 年 09 月 14 日，根据估价委托人提供的《不动产登记簿信息查询结果》复印件及估价师调查了解，在价值时点，估价对象处于抵押状态，本次估价不考虑估价对象已被抵押因素的影响。

1.8 查封等形式权利限制情况：至价值时点 2022 年 09 月 14 日，估价委托人提供的《不动产登记簿信息查询结果》复印件及估价师调查了解，在价值时点，估价对象已被查封，本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。

1.9 其他特殊情况：无。

2. 建筑物权益状况描述

2.1 用途：根据估价委托人提供的《不动产登记簿信息查询结果》复印件，房屋用途为住宅。

2.2 规划条件：至估价时点，估价对象规划条件无特殊限制。

2.3 房屋所有权状况：至估价时点，根据估价委托人提供的《不动产登记簿信息查询结果》复印件，权利人为王勇、徐志花。

2.4 他项权利状况：至价值时点 2022 年 09 月 14 日，根据估价委托人提供的《不动产登记簿信息查询结果》复印件及估价师调查了解，在价值时点，估价对象处于抵押状态，本次估价不考虑估价对象已被抵押因素的影响。

2.5 查封等形式权利限制情况：至价值时点 2022 年 09 月 14 日，估价委托人提供的《不动产登记簿信息查询结果》复印件及估价师调查了解，在价值时点，估价对象已被查封，本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。

2.6 租赁或占用情况：无。



2.7 其它特殊情况：无。

3.综上所述，至估价时点，估价对象权属清晰，符合法律、法规等规定的转让条件，不属于法律、行政法规等规定不得抵押的财产，也未列入房屋征收范围。

五、价值时点

本次估价以评估对象实地查勘完成之日 2022 年 09 月 14 日作为本次评估的价值时点。

六、价值类型

本次评估是由注册房地产估价师根据估价目的，按照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及其他有关房地产估价的法律、法规测算的估价对象于价值时点 2022 年 09 月 14 日，满足假设和限制条件下，用途为住宅的市场价格。

市场价格，是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价值。

七、估价原则

本次估价遵照公正、客观、科学、诚实的原则进行估价，具体表现在运用了独立、客观、公正原则、合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、估价时点原则。

（一）独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求估价机构和注册房地产估价师应站在中立的立场上，实事求是、公平正直的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。本次评估估价机构和注册房地产估价师与估价委托人及利害关系人没有利害关系，估价过程中未偏袒估价利害关系人中的任何一方，完全凭自己的专业知识、实践经验和职业道德，实事求是、公平正直的估价。

（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。



依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据估价委托人提供的合法权属证明等资料进行评估。

（三）价值时点原则

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。影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场也是不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的，因此，同一房地产在不同的时间通常会有不同的价值。所以，必须先确定价值时点，才能确定估价对象在该价值时点上的价值。本次评估遵循价值时点原则。

（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。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在



相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

（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。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

八、估价依据

（一）国家及地方有关部门颁布的法律法规及相关文件

1. 《中华人民共和国民法典》（自 2021 年 1 月 1 日起施行。）
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。）
3. 《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关于修改《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》的决定，自 2020 年 1 月 1 日起施行。)

4. 《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关于修改《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》的决定，自 2020 年 1 月 1 日起施行。)

5. 《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常务委员会第三十次会议通过，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。)

6. 《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《中华人民共和国土地管理法实施条例》，自 2021 年 9 月 1 日起施行。)

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》（2020 年 11 月 29 日修订)

8. 《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 05 月 01 日起施行)

9. 《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)

10. 《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[2011]21 号)

11. 《人民法院委托评估工作规范》法办〔2018〕273 号

12. 淮安市政府和部门颁布的其他相关政策法规

（二）本次估价依据的技术规程及有关技术文件

1. 《房地产估价规范》（国标 GB/T 50291-2015，2015 年 12 月 1 日起执行)

2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013，自 2014 年 2 月 1 日起施行)



3.《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)

4.关于印发《房地产司法评估工作全流程指引》的通知（淮中法〔2021〕6号）

5.《委托鉴定工作操作指引（试行）》的通知（淮中法〔2022〕27号）

（三）估价委托人提供的有关资料

1.《盱眙县人民法院司法评估委托书》（〔2022〕苏0830法估委字第00156号）；

2.《不动产登记簿信息查询结果》复印件；

3.《江苏省盱眙县人民法院执行裁定书》复印件

（四）房地产估价机构掌握的有关资料

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

2. 估价对象所在地统计资料

3. 估价对象所在地城市规划资料

4. 估价对象所在地城市基础设施基本情况资料

5. 估价对象所在地基准地价等方面的资料

6. 建设部《房屋完损等级评定标准》

（五）估价人员实际勘察、调查所获取的资料

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

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

3. 估价对象所在地土地出让、转让、土地市场供需状况、商品房买卖、租赁等土地房产交易的市场资料

4. 估价人员实地拍摄的有关估价对象现状的照片

九、估价方法



估价人员根据实地查勘情况，按照《城镇土地估价规程》及《房地产估价规范》的要求，结合估价对象的区位、房地产性质、利用条件及当地房地产市场状况，选择估价方法。

1. 房地产估价方法的选择

一般而言，房地产估价方法主要有收益法、市场比较法、成本法、假设开发法等。

1.1 选用方法的理由

(1) 估价对象作为住宅性质的房地产，根据估价师调查，同一供求范围内，市场发育较为成熟，交易实例可以调查收集，具备采用比较法的条件。

1.2 未选用方法的理由

(1) 估价对象为住宅房地产，类似房地产的租赁虽常有发生，但目前住宅租赁市场租售比严重失调，且合法、有效的租赁合同难以收集，故不宜采用收益法估价。

(2) 基于假设开发法的考虑：估价对象建筑物已建成并正常投入使用，符合城市规划要求，已达到最高最佳利用，不具备再开发潜力故不宜选用假设开发法。

(3) 基于成本法的考虑：成本法适用于无市场依据或市场发育不成熟的房地产估价，估价对象所在小区为成熟住宅小区，有类似的房地产交易案例，以建造该房地产所需的成本得出房地产的价值是往往不能正确地反应房地产的真实价值，与市场实际成交价格相差较大。故不宜采用成本法估价。

基于以上分析，本次评估采用比较法对估价对象进行评估。

2. 房地产估价的技术路线

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。

计算公式如下：

估价对象比较价值=可比实例成交价格×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。

具体估价步骤：



(1) 收集实例 → (2) 选取可比实例(三例) → (3) 建立价格可比基础 → (4) 交易情况修正 → (5) 市场状况调整 → (6) 房地产状况调整 → (7) 综合评定估价值。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验与对影响估价对象价格因素的分析，确定：

估价对象于价值时点的总价格为 85.57 万元，大写人民币捌拾伍万伍仟柒佰元整。货币种类：人民币。

十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师	注册号	签 字	签字日期
史晓婕	3220090056		年 月 日
孙建淮	3220110083		年 月 日

十二、实地查勘期

我公司估价师于 2022 年 09 月 14 日对估价对象进行并完成了实地查勘。

十三、估价作业期

2022 年 09 月 14 日至 2022 年 10 月 08 日

十四、估价报告应用的有效期

一年（自 2022 年 10 月 08 日至 2023 年 10 月 07 日止）



附 件

1. 《盱眙县人民法院司法评估委托书》复印件
2. 《不动产登记簿信息 查询结果》复印件
3. 《江苏省盱眙县人民法院执行裁定书》复印件
4. 估价对象照片
5. 区域位置示意图
6. 受托估价方营业执照及资格资质证书复印件
7. 估价师资格证书复印件