

房地产估价报告

(江苏)中大[2022](估)字第J043YZ号

估价项目名称：位于高邮市宋庄烟雨二区 1 幢 505 室的一宗涉
及司法鉴定的住宅类型房地产市场价格评估

估价委托人：江苏省高邮市人民法院

房地产估价机构：江苏中大土地房地产资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：唐春伟 注册号：3220030083

庞伟 注册号：3220180260

估价报告出具日期：2022 年 09 月 21 日

估价报告编号：(江苏)中大[2022](估)字第 J043YZ 号



致估价委托人函

江苏省高邮市人民法院：

受贵方委托【委托函号：（2022）苏 1084 法司鉴委字第 265 号】，江苏中大土地房地产资产评估测绘有限公司对位于高邮市宋庄烟雨二区 1 幢 505 室的住宅类型房地产市场价格进行了评估。本次估价对象为证载建筑面积 61.20 平方米的住宅类型房屋所有权及其分摊/占用国有出让建设用地在剩余使用年期的使用权，价值时点为 2022 年 09 月 13 日，估价目的是为司法拍卖房地产确定拍卖保留价提供价值参考依据而评估估价对象房地产市场价格。

本公司注册房地产估价师依据《资产评估法》、《房地产估价规范》及相关法律、法规、规范、标准，贵方提供的估价对象资料，估价人员实地查勘和市场调查资料，遵循独立、客观、公正原则，选用比较法，结合估价师的经验，评估估价对象于价值时点 2022 年 09 月 13 日在满足本次估价目的、价值内涵及其估价假设和限制条件下的市场价值为：

单位建筑面积价格：4019.61 元/平方米

建筑面积：61.20 平方米

总 价 格：24.60 万元

大写金额：（人民币）贰拾肆万陆仟元整。

特别提示：见本估价报告之估价假设与限制条件。

注：本次估价结果包含可移动设施及装修价值。

江苏中大土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：

2022 年 09 月 21 日



目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
一、 一般假设.....	2
二、 未定事实假设.....	3
三、 背离事实假设.....	3
四、 不相一致假设.....	4
五、 依据不足假设.....	4
六、 估价报告使用限制.....	4
估价结果报告	6
一、 估价委托人.....	6
二、 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.....	11
八、 估价依据.....	11
九、 估价方法.....	13
十、 估价结果.....	13



十二、实地查勘期.....	14
十三、估价作业期.....	14
附 件.....	15





估价师声明

郑重声明：

1. 我们在本估价报告中对事实的陈述和说明是客观、真实和正确的，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说明的估价假设和限制条件的限制。

3. 我们与本估价报告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个人利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4. 我们按照《房地产估价规范》及相关标准、要求进行评估，形成专业性的意见和结论，撰写本估价报告。



估价假设和限制条件

一、一般假设

1. 本次估价以估价对象在价值时点之权证/权证证明所记载的建筑物、构筑物、附着物、室内装饰装修、分摊/占用土地以及与其相应的各项权益为前提。

2. 本次估价之价值内涵是指估价对象房地产维持现状用途、利用状况并持续利用，在外部经济环境相对稳定以及本估价报告所明列的估价假设和限制条件下，于价值时点 2022 年 09 月 13 日的房地产市场价值的评估值。

3. 本次估价依据了估价委托人所提供的估价对象权属、面积、用途等有关资料及资料证明。估价人员对估价对象的权属、面积、用途等资料进行了一般性检查，无理由怀疑，即假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确和完整。若估价委托人所提供的资料存在差异，本公司保留对估价报告的修正权。

4. 估价人员对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大影响因素给予了关注，在无相应专业机构鉴定、检测估价对象存在安全与环境隐患的情况下，对其作合理性假定，即本次评估假设估价对象没有基础、结构以及环境等方面的重大问题。

5. 估价人员于 2022 年 09 月 13 日在委托方、申请人指认下对估价对象进行了实地查勘，但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，以及估价对象建筑结构质量，依据估价委托人提供的资料和常规设计进行评估。

6. 估价对象房地产市场价值时点为实地查勘之日，即 2022 年 09



月 13 日。

7. 在价值时点，房地产市场被假设是公开、平等、自愿的市场；估价对象处置有一个司法程序与过程。期间，国家宏观经济与房地产政策、市场供求关系相对稳定，未发生重大变化或实质性改变，也不考虑特殊交易情况对估价对象价格的可能影响。

8. 在价值时点，估价对象存在他项权及/或限制情况：

8.1 估价对象存在一般性抵押权

抵押权人：中国农业银行股份有限公司高邮支行，抵押金额：220000 元，债务履行/债权确认时间：2013 年 11 月 06 日-2038 年 11 月 06 日。

8.2 估价对象有效限制情况

来文单位：江苏省高邮市人民法院，来文编号：（2022）苏 1084 法司鉴委字第 265 号，收文日期：2022 年 08 月 31 日，限制内容：查封。

涉及债权债务纠纷的房地产司法鉴定评估中，估价对象原有的抵押权及其他权益，通常因拍卖（变现）而消灭，故本次评估不考虑其对估价对象价值的影响。

9. 本此评估中涉及的增值税均采用简易计征/一般计征计算。

10. 本报告估价结果是指在满足本次估价目的、价值类型以及估价假设与限制条件下的房地产在价值时点的市场价格。若估价对象权属、面积、用途、使用年期、价值时点等基础性因素发生变化，其估价结果应作相应调整。

二、未定事实假设

估价对象权属、类型、用途、面积、容积率等事实明确，无未定事实假设。

三、背离事实假设



估价所设定的估价对象状况与实际状况一致，交易状况正常，无背离事实假设。

四、不相一致假设

估价对象规划用途、登记用途、实际用途一致；估价对象权利人（共有人）、名称、地址以及不同权属证明之权利人相一致，无不相一致假设。

五、依据不足假设

估价委托人提供了估价所需的反映估价对象状况的资料，估价师进行了尽职的查核和验证，无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

1. 本估价报告仅为估价委托人之于本次估价目的服务。如用于其它权利人或其他目的，本估价报告结果无效。

2. 本次估价结果包含了建筑物、相应土地使用权、室内装修及与其不可分割的满足其使用功能的辅助设施，包含部分可移动设施（油烟机、燃气灶、电视、床、空调、冰箱、洗衣机、餐桌椅）等，如对此有异议则不能使用本次估价报告。

3. 本次估价结果不包含车库、车位的价值，如对此有异议则不能使用本次估价报告。

4. 本估价报告包括估价结果报告和估价技术报告。估价结果报告提供估价委托人之于本次估价目的使用。估价结果报告与估价技术报告可供房地产行政管理部门、估价行业协（学）会审核、检查等之用。

5. 估价委托人须依据本估价报告所载事项恰当使用，确保报告使用的完整性，不得化整为零，分割使用，或使用其中的部分分析或结论。不得以任何方式向第三方提供本估价报告的全部或部分内容，国家法律



规定的除外。

6. 本估价报告自出具之日起，有效期为 12 个月。在有效期内使用本报告时，应充分考虑房地产市场可能的变化及未来发展态势，并随时与本公司保持联系，以达到有效使用之目的。

7. 在估价委托人提供必要资料客观、真实、完整、全面的前提下，本估价机构对估价信息和结论合乎估价技术和职业规范负责。本估价结果为专业性咨询意见，无强制执行效力。

8. 本估价报告仅限于中华人民共和国境内使用，用除中文以外的其它文字制作本报告，须经本估价机构和制作本报告的注册房地产估价师书面同意，签字认可。

9. 本报告中所使用的货币单位为人民币。

10. 如果使用者发现本估价报告有文字或数字校对、印刷、装订等方面的错误，请及时与本公司联系，以便更正。

11. 本估价报告的使用权归估价委托人所有，本估价机构对本估价报告及其结果拥有解释权。



估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：江苏省高邮市人民法院

与产权人关系：不是同一主体

估价委托函编号：（2022）苏 1084 法司鉴委字第 265 号

二、估价机构

单位名称：江苏中大土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：丁 亚

单位地址：南京市鼓楼区广州路 213 号

资质等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）南京00064

有效期限：2016年08月25日至2022年10月09日

联系人：唐春伟

联系电话：0514-85550835

三、估价目的

本次估价目的是为司法拍卖房地产确定拍卖保留价提供价格参考依据而评估被拍卖房地产的市场价值。

四、估价对象

1. 估价对象范围

本次估价对象范围为位于高邮市宋庄烟雨二区 1 幢 505 室的住宅类型房地产，包含建筑物、构筑物、附着物、室内装饰装修、分摊/占用土地，及与其不可分割的满足其使用功能的辅助设施，包括部分可移动设



施详见下表：

序号	名称	数量	备注
1	樱花油烟机	1	
2	樱花燃气灶	1	
3	LG32 寸电视	1	
4	1.5 米木床	1	
5	格力空调	1	
6	双人皮床	1	
7	上菱冰箱	1	
8	洗衣机	1	
9	餐桌	1	
10	椅子	4	

2. 估价对象实物

2.1 土地实物状况

坐落	高邮市宋庄烟雨二区 1 幢 505 室。
四至	东至宝塔路，南抵万金路，西临文游中路，北达烟雨路。
土地用途	住宅
土地面积	未知悉。
形 状	较规则。
终止日期	未知悉。
地形/地势	宗地地形平坦，地势一般。
地质/水文	为长江三角洲冲积平原，经过长期沉淀，堆积层厚，不易淹水，地基承载力一般，但无不良地质现象。
开发程度	宗地红线外“六通”及宗地红线内场地平整，宗地内建有估价对象所在建筑物。

2.2 建筑物实物状况

坐 落	高邮市宋庄烟雨二区 1 幢 505 室。
用 途	登记用途为住宅，现状用途为住宅。
建筑结构	混合结构。
建筑规模	61.20 平方米。



楼层/层高/总层数	楼层：第 5 层；层高：2.8 米；总层数：6 层。
空间布局	平面布局，宽深比较合理。
使用状况	目前正在居住。
竣工日期	约 1990 年。
外观/新旧程度	外观无明显破损，整洁美观；立面整体维护使用状况较好，整体成新度较高，成新度为六成新。
设施设备状况	水、电、气等状况，设施设备能够满足作为住宅用房需要。
装饰装修	外墙为涂料粉刷。客餐厅：地面为地板铺贴，墙面为涂料粉刷，踢脚线，石膏板吊顶；卧室（2 间）：地面为地板铺贴，墙面为涂料粉刷，局部墙面为墙纸铺贴，踢脚线，石膏板吊顶，立柜；厨房：地面为地砖铺贴，墙面为墙砖铺贴，扣板吊顶，整体橱柜；卫生间：地面为地砖铺贴，墙面为墙砖铺贴，扣板吊顶，梳洗台，卫生间洁具。
停车设施	公共停车场。
维护/完损状况	建筑物整体维护状况良好，表面结构无破损，属于完好房屋。
其它	无。

3. 估价对象权利状况

3.1 不动产登记状况

不动产权证号	未知悉。
权利人	李明安与袁巧芸。
共有情况	共同所有。
坐落	高邮市宋庄烟雨二区 1 幢 505 室。
不动产单元号	321084120149GB00006F00010505。
用途	城镇住宅用地/住宅。
所在层数/总层数	房屋总层数：6 层；所在层：第 5 层。
面积（m ² ）	分摊土地面未知悉/房屋建筑面积 61.20 平方米。
建筑结构	混合结构。
产权来源	自建。
登记时间	2013 年 11 月 13 日。
附 记	无。

3.2 共有情况



至价值时点，估价对象为李明安与袁巧芸所有。

3.3 他项权利状况

在价值时点，估价对象存在他项权/限制情况：

(1) 估价对象存在一般性抵押权

抵押权人：中国农业银行股份有限公司高邮支行，抵押金额：220000元，债务履行/债权确认时间：2013年11月06日-2038年11月06日。

(2) 估价对象有效限制情况

来文单位：江苏省高邮市人民法院，来文编号：(2022)苏1084法司鉴委字第265号，收文日期：2022年08月31日，限制内容：查封。

4. 估价对象区位状况

4.1 所在城市区位

估价对象位于高邮市。高邮，地处长江三角洲、江苏沿江经济带，处于上海经济圈和南京都市圈双重辐射区，高邮是一座历史悠久的文化名城。高邮，史称“江左名区、广陵首邑”，为帝尧故里、尧文化的发祥地，是江淮文明、邮文化的重要区域。

4.2 所在区域在城市中的区位

估价对象位于高邮市中心，交通便捷，东临京沪高速公路，西依京杭大运河，连淮扬镇铁路穿区而过，距扬州泰州机场仅20分钟车程，形成了冶金机械、电子电气、医药健康、纺织服装、新能源五大支柱产业。

4.3 估价对象区位

坐落	高邮市宋庄烟雨二区1幢505室。
方位	估价对象位于高邮主城区。
与重要场所的距离	估价对象距离高邮汽车客运枢纽约6.6km，距离高邮市政府1.2km。
临路状况	东临宝塔路、南临万金路、西临文游中路、北临烟雨路。



楼 层	所在层 5 层，总楼层 6 层。
------------	------------------

4.2 交通状况

道路状况	估价对象所处地区道路网密度、道路等级均较高，估价对象周边道路有宝塔路、文游中路等，道路通达度较高。
出入可利用的交通工具	估价对象所在区域内有 30 路、6 路等公交线路，公共交通较便捷。
交通管制	区域交通无特别的交通管制情况。
停车便利度	估价对象小区内配有一定数量的停车位，停车较便捷。

4.3 外部配套设施

基础设施	区域内供电、供水、通讯、排污、排雨水等均为区域统筹的市政管网，按区域规划和工业需求合理布局，保证率高。
公共服务设施	估价对象附近有高邮宝塔小学、中国工商银行、净土寺塔广场等公共配套，公共服务配套设施状况较好；周边有乐易购超市等，区域内住宅氛围较好。

4.4 周边环境状况

自然环境	估价对象周边以住宅为主，周边环境一般，污染物排放基本达标，污染治理状况较好，无明显粉尘及噪音污染，自然环境一般。
人文环境	估价对象所在区域居民受教育程度一般；治安状况较好；人文环境一般。
景观	所在区域绿化环境一般，周边无特殊景观。

五、价值时点

根据估价目的，确定本次评估的价值时点为注册房地产估价师实地查勘之日，即 2022 年 09 月 13 日。

六、价值类型

本估价报告采用的价值类型为市场价值，即估价对象经以公平交易方式在价值时点自愿进行交易而实现的金额。

在价值时点，估价对象存在他项权。

涉及债权债务纠纷的房地产司法鉴定评估中，估价对象原有的抵押权及其他权益，通常因拍卖（变现）而消灭，故本次评估不考虑其对估价对象价值的影响。



七、估价原则

估价原则是房地产估价活动所依据的法则或标准。本次估价主要遵循以下原则：

1. 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。

2. 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。

3. 综合性原则

要求估价师全面把握估价对象、价格影响因素以及市场环境及动态，客观把握估价对象价值或价格的原则。

4. 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。

5. 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。

6. 最高最佳使用原则

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

1. 法律、法规和规章

- (1) 《中华人民共和国民法典》（物权编）
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》



- (3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》
- (4) 《中华人民共和国资产评估法》
- (5) 《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》(全国人大常委会, 2005)
- (6) 《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〕第21号)
- (7) 《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)
- (8) 江苏省及扬州市人民政府及相关主管部门颁布的有关政策文件

2. 规范与标准

- (1) 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)
- (2) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)
- (3) 《江苏省房地产司法鉴定评估指导意见》(2015)
- (4) 《房地产估价报告评审标准(试行)》(2014)
- (5) 《江苏省房地产估价报告评审标准(试行)》(2016)

3. 估价委托人提供、估价机构掌握和估价人员收集的资料

3.1 估价委托人提供的资料

- (1) 估价对象《不动产登记簿查询记录》(复印件)

3.2 估价机构掌握的资料

- (1) 估价对象所在区域自然环境、经济社会等资料
- (2) 估价对象所在区域城市规划资料
- (3) 估价对象所在区域房地产交易资料
- (4) 估价对象所在区域土地级别、基准地价资料
- (5) 估价对象所在区域房屋重置价格等资料



(6) 估价对象所在区域近期工程造价信息等资料

3.3 估价人员实地查勘收集的资料

(1) 估价对象基本情况（含照片）

(2) 估价对象现场查勘记录

九、估价方法

房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，各估价方法各有不同的估价思路、资料要求、方法特点与适用范围。

估价对象是住宅类型，根据本次估价目的、价值类型，结合所收集的资料与各估价方法的估价思路、方法特点与适用范围，采用比较法与收益法进行测算和评估。

比较法，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。

十、估价结果

本公司估价人员根据估价目的及贵方提供的估价对象资料，经过市场调查和实地查勘，遵循估价原则，选用比较法，严谨科学的分析、测算，确定估价委托人委托评估的李明安与袁巧芸所属的位于高邮市宋庄烟雨二区 1 幢 505 室的住宅类型房地产于价值时点 2022 年 09 月 13 日在满足本次估价目的、价值类型及其估价假设和限制条件下的市场价值为：

单位建筑面积价格：4019.61 元/平方米

建筑面积：61.20 平方米

总 价 格：24.60 万元

大写金额：（人民币）贰拾肆万陆仟元整。



注：本次估价结果包含可移动设施及装修价值。

十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师：

姓 名	注册号	签 字	备 注
唐春伟	3220030083		
庞 伟	3220180260		

十二、实地查勘期

本次估价现场查勘期为 2022 年 09 月 13 日。

十三、估价作业期

本次估价作业时间为 2022 年 09 月 13 日至 2022 年 09 月 21 日。





附 件

1. 估价委托书
2. 估价对象《不动产登记簿查询记录》
3. 估价对象区位示意图
4. 估价对象现场照片
5. 专业帮助意见表
6. 估价机构营业执照
7. 估价机构资质证书
8. 签字估价师资格证书

注：以上均为复印件/扫描件。

