

房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：盐亚信 BJD 估字 [2022] 第 M0023 号

估价项目名称：被执行人仓丁中拥有的，位于盐城市亭湖区沿河西路 22 号紫御台花苑 3 幢 1701 室住宅
房地产司法鉴定价值评估

估价委托方：盐城市亭湖区人民法院

房地产估价机构：盐城亚信土地房地产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：杨媛媛 注册号：3220160094

苗玉成 注册号：3720190253

估价报告出具日期：2022 年 12 月 7 日

致估价委托人函

盐城市亭湖区人民法院：

受贵院“（2022）苏0902法委鉴字第657号”的委托，我公司对贵院受理案件中被执行人仓丁中所拥有的，位于盐城市亭湖区沿河西路22号紫御台花苑3幢1701室的住宅房地产，按现状进行价格评估。现将估价报告摘要如下：

1、**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2、**估价对象：**本报告估价对象为被执行人仓丁中所拥有的，位于盐城市亭湖区沿河西路22号紫御台花苑3幢1701室的住宅房地产。根据委托方提供的《不动产登记簿查询记录》等权属资料，估价对象总建筑面积为106.32 m²，用途为住宅用房；国有土地使用权总面积为20084.2 m²，土地用途为城镇住宅用地。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、室内不可移动的装饰装修、可移动物品、估价对象可分摊享有的公有配套设施及基础设施等地上附着物。

3、**价值时点：**2022年11月23日

4、**价值类型：**公开市场价值

5、**估价方法：**比较法

6、**估价结果：**估价人员根据估价目的，遵循估价原则，以国家有关评估的法律、法规和政策规定为依据，按照评估的工作程序，结合评估经验，在实地查看和细心研究资料、综合分析影响房地产价值的基础上，选用比较法，对委估对象价值进行了认真的评定、测算，最终确定估价对象在价值时点2022年11月23日的总价值为人民币1,393,123.00元（取整），大写金额：壹佰叁拾玖万叁仟壹佰贰拾叁元整。估价结果详见下表：

权利人	房屋坐落	数量 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)	备注
仓丁中	盐城市亭湖区沿河西路22号紫御台花苑3幢1701室	106.32	12,700.00	1,350,264.00	
	动产			42,859.00	详见明细表
	合计			1,393,123.00	

7、特别提示:

7.1、本函为估价报告的摘要，与估价报告全文是一个有机整体，报告使用方应完整阅读、正确理解、规范使用本报告。

7.2、本函及本报告的专业意见受本报告载明的估价目的、估价对象状况、价值时点、价值类型、假设与限制条件的制约。当估价目的、估价对象状况、价值时点、价值类型、假设与限制条件与本报告载明的不一致，不能使用本报告的专业意见，否则法律后果自负。

7.3、本估价报告应用有效期自报告出具之日起壹年内有效。

7.4、自价值时点后，估价报告有效期内，如估价对象状况发生变化，估价对象类似房地产的市场状况发生较大幅度变化，不能直接使用本报告专业意见，应提请估价机构对本报告做相应调整或重新出具报告。

估价机构：盐城亚信土地房地产评估测绘有限公司

法人代表：

二〇二二年十二月七日

目 录

第一部分 估价师声明	5
第二部分 估价的假设和限制条件	6
第三部分 房地产估价结果报告	10
一、估价委托人	10
二、房地产估价机构	10
三、估价目的	10
四、估价对象	10
五、价值时点	15
六、价值类型	15
七、估价原则	15
八、估价依据	16
九、估价方法	20
十、估价结果	21
十一、注册房地产估价师	22
十二、实地查勘期	22
十三、估价作业期	22
十四、有关说明	22
第四部分 附件	24

第一部分 注册房地产估价师声明

本报告注册房地产估价师对其估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责估价特作如下承诺和保证：

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，但受估价报告中已说明的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，并承诺对委托方提供的资料负有保密义务。

4、我们依照国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50291-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本报告。

5、注册房地产估价师杨媛媛、苗玉成于 2022 年 11 月 23 日完成了对本报告中估价对象的权益、实体、区位进行了实地查勘、记录和摄影等尽职调查，但仅局限于估价对象权益状况资料和估价对象的外观和使用状况的常规性检查。本报告依据了委托方提供的权益状况等相关资料，委托方应对权益状况资料的真实性、合法性负责。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和常规设计标准的规定进行评估，不承担其被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检视和建筑结构质量调查的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

第二部分 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的假设和限制条件的限制：

一、一般假设

1、本次估价，估价对象权属状况依据委托方提供的《不动产登记簿查询记录》等资料。我们对估价对象权益状况等资料进行了审慎检查，现场查勘。进行了估价对象产权状况与现场状况一致的检查。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予核实的情况下，假设估价对象权益状况资料及其他有关资料均合法、真实、准确和完整。

2、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必要关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患、对估价对象价值有重大影响的环境污染且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设该房屋质量合格无安全隐患，不存在对估价对象价值有重大影响的环境污染。

3、假设任何有关估价对象的取得经营等运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规，在估价对象权益状况等法定条件下可持续使用，可在公开市场自由合法交易，本次估价专业意见为交易税费按照国家有关规定正常负担状况下的价格。

4、价值时点到估价目的的实现期间房地产市场保持稳定，不发生自然力和其他不可抗力对估价对象的破坏性损坏。

二、未定事项假设

1、注册房地产估价师对估价对象的尽职调查，仅限于估价师专业胜任能力内的估价对象外观和使用状况的常规性检查，并在可能条件下对其内部结构进行了视察，未使用专业检测仪器对其结构进行测量及有关设备进行测试，未对其他被遮盖、未暴露及难以接触到部分

进行检视，假设估价对象无基础、结构、设备等方面影响正常使用的质量问题。

2、本次估价无法确认估价对象是否存在物业费等有关税费的滞纳金情况及处置过程中发生的税费转嫁情况。本次估价假定无有关税费的滞纳金情况及处置过程中发生的税费转嫁情况。

3、本次估价未考虑价值时点与估价目的实现日之间的国家宏观经济政策的变化、市场状况变化、未来处置风险、房地产损耗等因素对当地房地产价值的影响。

4、估价委托人未提供建筑物相关建成年份等资料，本次估价建筑物的成新率以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作为其他任何用途使用。

三、背离事实假设

1、至价值时点，估价对象已被人民法院查封，本次估价目的为司法鉴定市场价值评估，本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。

2、根据委托人提供的《不动产登记簿查询记录》，估价对象已经办理他项权利。本次估价目的为司法鉴定市场价值评估，因此不考虑该抵押权利限制对估价对象房地产市场价值的影响，提请报告使用人关注估价对象抵押权状况，并按照有关法律规定对抵押权进行处理。

四、不相一致假设

无

五、依据不足假设

无

六、估价报告使用限制

1、本报告估价结论仅为委托方在上述已有假设条件下用于确定委估对象司法处置价格提供参考依据，不得做其他用途。

2、本报告结果的有效性受到本报告规定的价值时点、估价目的、

价值类型、估价结果有效期、估价对象的权利状态和实体状态以及估价假设限制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、说明的约束限制。估价对象如存在价值时点、估价目的、价值类型、估价结果有效期、估价对象的权利状态和实体状态与本报告不一致，应当调整估价报告。

3、本报告有效期自报告出具之日起壹年内有效。在有效期限内，如果估价对象状况、价值类型、价值时点以及房地产市场行情等影响房地产价值因素发生重大的变化，并且对房地产价值产生明显影响时，应对评估价值进行调整或重新评估。

4、本次受托估价方仅对评估技术应用的正确性负责，本评估报告结论系为委托方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。

5、本报告的解释权为本机构所有。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。

6、本报告估价结果权作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构同意，本报告的全部或部分内容均不得向估价委托人、报告使用者、估价报告审查部门以外的单位和个人提供；报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

本估价报告不得分拆使用，其中任何部分均为估价报告的有效组成，若报告拆分使用（非整体使用）所引起的后果，与受托估价方和房地产估价师无关。

7、报告使用需要注意的其他事项

本次估价专业意见是交易税费按照国家有关规定正常负担状况下的价格，假定不存在交易过程中税费转嫁的影响。

需提醒委托方注意的是，根据国家省市有关交易税费政策规定，转让方需缴纳增值税及附加、合同印花税、土地增值税、个人所得税

等，具体数额应根据当地税务部门核定数额确定。该部分税费属于估价对象司法处置（或公开拍卖）时应当由转让方缴纳的税费，属于公开市场价值的有机组成部分。本次估价目的为司法鉴定，根据最高人民法院规定，估价对象价值类型为公开市场价值，因此该部分税费不属于公开市场价值应扣除税费款项。需特别提醒委托方注意的是，估价对象司法处置（或公开拍卖）后存在转让方不按照规定缴纳上述税费的可能性，导致由受让方代为转让方缴纳上述税费情形因此报告使用人在确定拍卖底价时应当充分考虑估价对象处置时税费转嫁的影响，也应当提醒参拍人尤其是受让人要充分考虑估价对象处置时税费转嫁的负担。

第三部分 房地产估价结果报告

一、估价委托人：

委托单位：盐城市亭湖区人民法院

督办人：方飞权 王皓

联系电话：0515-68558171

二、房地产估价机构：

机构名称：盐城亚信土地房地产评估测绘有限公司

法定代表人：谢萍

房地产估价资质等级：贰级

房地产估价资质证书号码：苏建房估备（贰）盐城 00036

地址：滨海县港城路西侧（滨海县国土资源局 406 室）

联系人：谢萍

电话：0515—84220188 13770125528

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）估价对象的财产范围

本报告估价对象为被执行人仓丁中所拥有的，位于盐城市亭湖区沿河西路 22 号紫御台花苑 3 幢 1701 室的住宅房地产。根据委托方提供的《不动产登记簿查询记录》等权属资料，估价对象总建筑面积为 106.32 m²，用途为住宅用房；国有土地使用权总面积为 20084.2 m²，土地用途为城镇住宅用地。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、室内可移动物品、估价对象可享有的公有配套设施及基础设施等地上附着物。

（二）估价对象的区位状况

1. 位置状况描述

（1）坐落：估价对象位于盐城市亭湖区沿河西路 22 号紫御台花苑 3 幢 1701 室。

(2) 方位：估价对象东临惠民路，西临长达路，北临沿河路，南临阳春小区。

(3) 临路状况：估价对象东临惠民路，西临长达路，北临沿河路，临路状况较好。

(4) 朝向：估价对象朝南。

(5) 楼层：已登记房屋位于总层数 34 层的第 17 层。

2. 交通状况描述

(1) 道路状况：估价对象周边有长达路、沿河路、惠民路等，路网较密集，交通通达度高。

(2) 出入可利用的交通工具：估价对象附近有公交线路，乘坐出租车较方便，交通便捷度较优。

(3) 交通管制情况：无。

(4) 停车方便程度：该区域内停车较宽裕，停车方便度较好

3. 环境状况描述

(1) 自然环境：盐城地处北纬 $32^{\circ} 34'$ ~ $34^{\circ} 28'$ ，东经 $119^{\circ} 27'$ ~ $120^{\circ} 54'$ 之间。东临黄海，南与南通市相连、西南与泰州市接壤，西与淮安市、扬州市毗邻，北隔灌河与连云港市相望。盐城的气候，属于北亚热带气候向南暖温带气候过渡的地带。一般以灌溉总渠为界，渠南为北亚热带气候带，渠北为南暖温带气候带。由于东临黄海，海洋调节作用非常明显，也可属于湿润的季风气候区。主要特点是：季风盛行，四季分明，雨水丰沛，雨热同季，日照充足，无霜期长。气候受海洋影响较大，与同纬度的江苏省西部地区相比，春季气温低且回升迟；秋季气温下降缓慢且高于春温；年降水量也比本省西部明显偏多。季风气候明显，冬季受欧亚大陆冷气团影响，盛行偏北风且多寒冷天气；夏季受太平洋副热带高压影响，盛行偏南风

且多炎热天气，空气温暖而湿润，雨水丰沛。盐城地处里下河水网地区，市区河流纵横交错，蜿蜒曲折，数量众多，水乡特色显著，号称“百河之城”。流经市区的主要河流有新洋港、蟒蛇河、串场河、朱沥沟、皮岔河、小洋河、通榆河、川东港、江界河等，是盐城主要的生态水脉和生态走廊。亭湖区的大洋湾作为城市中心最主要的湿地。大丰区沿海滩涂面积列全国之最。

行政区划：盐城市下辖东台 1 个县级市和建湖、射阳、阜宁、滨海、响水 5 个县，以及盐都、亭湖、大丰 3 个区，设有盐城经济技术开发区和城南新区。共有 26 个街道、96 个镇，2432 个村（居、社区）。盐城市人民政府地址江苏省盐城市世纪大道 21 号。

(2) 人文环境：淮剧又名江淮戏。流行于江苏省、上海市和安徽省部分地区。清代中叶，江苏盐城、阜宁一带，民间流行着一种由家民号子和田歌“雷雷腔”、“栽秧调”发展而成的说唱形式“门叹词”，形式为一人单唱或二人对唱，仅以竹板击节。后与民间酬神的“香火戏”结合演出，被称为“江北小戏”。周边治安状况一般。人文环境一般。

(3) 景观：绿化面积覆盖率一般，环境景观一般。

4. 外部配套设施状况描述

(1) 基础设施：估价对象共用地块开发红线外“六通”（通路、通给水、通排水、通讯、通电、通气），宗地红线内土地平整。水、电供应保证率高，基础设施完善。

(2) 公共服务设施：估价对象附近有亭湖小学、先锋岛公园、

超市、饭店、学校等公共服务配套设施，公共配套设施较完善。

5、区位状况分析

综合分析估价对象的位置、交通、外部配套、环境状况、估价对象的区位整体较好，对估价对象的价值产生有利影响。

估价对象具体位置如下：



(三) 估价对象权益状况：

1、土地权益：

委托方提供的《不动产登记簿查询记录》，知悉估价对象的土地信息具体如表-1：

权利人	坐落	权证号	地类用途	土地终止日期	分摊土地面积 (m ²)	备注
仓丁中	盐城市亭湖区沿河西路 22 号紫御台花园 3 幢 1701 室	苏 (2018) 盐城市不动产权第 0079927 号	城镇住宅用地	2083-3-27		

2、房屋权益：

根据委托方提供的《不动产登记簿查询记录》，知悉估价对象的房屋信息具体如表-2：

房屋名称	权利人	不动产权证号	坐落	结构	建筑面积 (m ²)	用途
1701 室	仓丁中	苏 (2018) 盐城市不动产权第 0079927 号	盐城市亭湖区沿河西路 22 号紫御台花园 3 幢 1701 室	钢混	106.32	住宅用房

3、他项权利状况：

截止价值时点，估价对象已办理抵押登记。

（四）、估价对象实物状况：

1. 土地实物状况描述

（1）名称：仓丁中拥有的位于盐城市亭湖区沿河西路 22 号紫御台花苑 3 幢 1701 室土地使用权。

（2）四至：估价对象东临惠民路，西临长达路，北临沿河路，南临阳春小区。

（3）总面积：20084.2m²。

（4）用途：城镇住宅用地。

（5）形状：土地形状较规则。

（6）地势：估价对象所在地块地势平坦。

（7）开发程度：至价值时点，估价对象地块开发红线内外“六通”（通路、通给水、通排水、通讯、通电、通气），宗地红线内土地平整。

2. 建筑物实物状况分析

（1）名称及坐落：位于盐城市亭湖区沿河西路 22 号紫御台花苑 3 幢 1701 室。

（2）规模：证载建筑面积为 106.32 m²。

（3）房屋用途：住宅用房。

（4）建筑结构及层数：房屋为钢混结构，总层数为 34 层，所在层为 17 层。

（5）设备设施：水电卫设施齐全。

（6）装饰装修：客厅卧室石膏板吊顶，地板砖地面、乳胶漆墙面、塑钢窗、木门，卫生间 PVC 吊顶、地板砖地面、瓷砖墙面，卫生间成套洁具。

（7）成新率：按照观察法综合分析估价对象属完好房，成新率约九成新。

(8) 使用及维护状况：房屋目前在用，维护状况一般。

(9) 完损状态：经房地产估价师实地查勘，估价对象房屋基础有足够承载力，无超过允许范围的不均匀沉降，承重结构部件及非承重墙体完好，门窗及五金配件等较齐全完整，为完好房；未见有明显影响质量安全的问题。

五、价值时点：本次评估依据《涉案房地产处置司法评估指导意见（试行）》和评估目的确定价值时点为 2022 年 11 月 23 日。

六、价值类型：本报告估价结果是估价对象在价值时点的房地产公开市场价值。即假定在充分发达的公开市场条件下，交易双方在交易地位平等、充分了解估价对象相关市场信息及交易双方独立和理智进行判断的前提下形成的公平市场价格。

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。具体依据如下原则：合法原则、替代原则、最高最佳使用原则、价值时点原则。

（一）合法原则

房地产估价应遵循合法原则，即房地产估价应以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提估价，所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。

（二）替代原则

遵循替代原则，要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同的市场价值的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同的物品具有相同市场价值，才能可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了房地产估价的基本原理和最一般的估价过程：房地产估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。

对于房地产交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或者确定的价格，房地产估价就是参照公开市场上足够数量的类似房地产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或价值。

（三）最高最佳利用原则

最高最佳利用原则是指在合法前提下的最高最佳使用，其要求法律上允许、技术上可能，财务上可行，其主要的表现是以获利最大的使用方式来衡量房地产的价值。

针对该处房地产所处的特殊地理位置及外部环境条件，结合本估价机构掌握的该处地块的绝大多数用途，确定该处房地产的最高最佳用途为：住宅房地产。

（四）价值时点原则

房地产市场是不断变化的，影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产价格自然也是不断变化的。在不同的时间，同一宗房地产往往有不同的价格，因此房地产价格具有很强的时间性，每一个价格都对应着一个具体的时间。如果失去了时间，价格也就失去了意义。

确定价值时点原则的意义在于：价值时点是评估房地产价格的时间界限，例如，政府有关房地产的法律、法规、政策、标准、税收等的发布、变更、实施日期之前的还是之后的，就应根据价值时点来确定。再如，运用市场比较法评估房地产价格时，如果选用的不是估价时点的交易实例（通常都是这种情况），由于这些交易实例价格的成交日期与价值时点不同，就需要把它们调整到某个统一的时间上，这个统一的时间便是价值时点，如此，这些交易实例的价格才能作为估价对象的价格。

八、估价依据：

1、委托方提供的《盐城市亭湖区人民法院司法鉴定委托书》
[（2022）苏0902法委鉴字第0657号]

2、法律、法规和政策文件

2.1 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过了，自2021年1月1日起施行）；

2.2 《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）；

2.3 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据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《中华人民共和国城市房地产管理法》的决定第三次修订，自2020年1月1日起施行）；

2.4 《中华人民共和国土地管理法》（根据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》的决定第三次修订，自2020年1月1日起施行）；

2.5 《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，自2021年9月1日起施行）；

2.6 《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第三十次会议通过，2008年1月1日施行；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）；

2.7 《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》（1990年5月19日国务院令第55号，1990年5月19日施行，根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；

2.8 《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》（2020年12月23日，最高人民法院审判委员会第1823次会议通过最高人民法院关于修改《最高人民法院关于人民法院扣押铁路运输货物若干问题的规定》等十八件执行类司法解释的决定自2021

年1月1日起施行)；

2.9《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》(2009年11月12日发布)；

2.10《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》(2018年9月1日起施行)；

2.11《司法鉴定程序通则》(司法部令第107号经2007年7月18日司法部部务会议审议通过；司法部令第132号经2015年12月24日司法部部务会议修订通过，2016年5月1日施行)；

2.12《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(根据财政部、国家税务总局3月23日联合下发，财税〔2016〕36号，自2016年5月1日起施行)；

2.13《关于发布〈纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法〉的公告》(国家税务总局2016年3月31日发布，自2016年5月1日起施行)；

2.14《中华人民共和国城市维护建设税法》(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)；

2.15《国务院关于修改〈征收教育费附加暂行规定〉的决定》(国务院关于修改〈征收教育费附加暂行规定〉的决定》(1986年4月28日国务院发布；根据1990年6月7日《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》第一次修订；根据2005年8月20日《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》第二次修订；根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第三次修订)；

2.16《中华人民共和国契税法》(由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于2020年8月11日通过，自2021年9月1日起施行)；

2.17《中华人民共和国土地增值税暂行条例》(1993年12月13

日国务院令第 138 号，自 1994 年 1 月 1 日起施行；根据 2011 年 1 月 8 日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）；

2.18 《江苏省人民法院委托鉴定、拍卖工作补充规定（试行）》（2008 年 4 月 18 日发布）；

2.19 《江苏省高级人民法院关于确定委托鉴定机构的意见》（2014 年 3 月 28 日印发）。

3、技术规程

3.1 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015 《房地产估价规范》；

3.2 中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布的国家标《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

3.3 中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布的《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

4、委托方提供的有关资料

4.1 《不动产登记簿查询记录》

4.2 委托方提供的其他相关资料

5、受托估价方掌握的有关资料

5.1 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

5.2 估价对象所在地统计资料

5.3 估价对象所在地城市规划资料

5.4 估价对象所在地城市基础设施基本资料

5.5 估价人员实地勘察、调查所获取的资料

5.5.1 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

5.5.2 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

5.5.3 估价人员实地拍摄的有关估价对象土地利用、建筑物状况、周边环境的资料

5.5.4 估价人员实地踏勘和调查收集的估价对象所在地房地产市场等方面的资料

九、估价方法：

根据《房地产估价规范》房地产市场价值通常使用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法。

比较法是在同一供求圈内选取三个以上与估价对象条件相似的成交案例并与之比较，对案例成交价格进行交易情况、交易日期、区位因素、实物因素、权益因素修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用合适的报酬率或资本化率、收益乘数，将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

成本法是首先估算重新建造全新状态的估价对象所需的各项必要成本费用、应纳税金、和正常开发利润并求和，再结合成新率（综合考虑年限、实体性、功能性和经济性贬值求取）估算出估价对象的市场价格。

假设开发法是根据估价对象预期开发完成后的价值，来求取估价对象价值或价格的方法。它是求得估价对象开发完成后的价值和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，交开发完成后的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。

估价人员深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了委托方提供的及本公司所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为：估价对象法定登记用途为住宅用房，已建成投入，不属于待开发房地产，可再开发能力较低，因此不适宜选用假设开发法进行评估；

近几年盐城市房地产市场发展较快，从成本角度已较难反映出估价对象的客观市场价值，不适宜选用成本法；估价对象为住宅，位于盐城市亭湖区，由于当地社会经济发展状况较好，房地产市场状况较好，经综合分析，考虑到市场价格取决于人们对估价对象未来潜在的增值预期，近年来房地产价格上涨幅度超过房地产租金水平的上升速度，租金回报与实际成交价匹配性较弱，使得通过租金收益测算的评估对象价值低于市场成交价格水平，故不宜采用收益法进行估算。待估物业用途为住宅用房，所在地区房地产市场发育较充分，此类物业在估价对象周边房地产市场交易案例较多，综合以上分析为了使估价结果更具科学性、准确性、客观性，本报告确定选用比较法进行估价。

十、估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，以国家有关评估的法律、法规和政策规定为依据，按照评估的工作程序，结合评估经验，在实地查看和细心研究资料、综合分析影响房地产价值因素的基础上，选用比较法，对委估对象价值进行了认真的评定、测算，最终确定估价对象在价值时点 2022 年 11 月 23 日的总价值为人民币 1,393,123.00 元（取整），大写金额：人民币壹佰叁拾玖万叁仟壹佰贰拾叁元整。估价结果详见下表：

房地产评估结果一览表 1

权利人	房屋坐落	数量 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)	备注
仓丁中	盐城市亭湖区沿河西 路 22 号紫御台 花苑 3 幢 1701 室	106.32	12,700.00	1,350,264.00	
	动产			42,859.00	详见明细表
	合计			1,393,123.00	

表2 动产评估明细表

单位：元

序号	项目名称	规格型号	单位	数量	单价	评估值	备注
1	小松鼠壁挂炉		台	1	7,309.00	7,309.00	
2	海信电视	75寸	台	1	4,800.00	4,800.00	
3	集成灶		台	1	11,373.00	11,373.00	
4	滚筒洗衣机		台	1	2,309.00	2,309.00	
5	冰箱		台	1	1,599.00	1,599.00	
6	餐桌		套	1	2,660.00	2,660.00	含6张椅子
7	电视柜		个	1	974.00	974.00	
8	茶几		个	1	1,138.00	1,138.00	
9	沙发		套	1	3,268.00	3,268.00	
10	床	1.5m	张	1	2,890.00	2,890.00	含床头柜2个
11	床	1.8m	张	1	4,539.00	4,539.00	含床头柜2个
合计						42,859.00	

十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
杨媛媛	3220160094		2022年12月7日
苗玉成	3720190253		2022年12月7日

十二、实地查勘期：2022年11月23日-2022年11月23日

十三、估价作业期：2022年11月23日至2022年12月7日

十四、有关说明：

1、本报告所得出的估价结果，仅供人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2、本次评估结果内涵包括涉及委估房地产的房屋所有权、出让土地使用权、室内装修、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、通气、通讯等）。

3、估价结论中未考虑预计转让时应缴纳的法定税费等款项。

第四部分 附件

- 1、委托方提供的《司法鉴定委托书》复印件
- 2、估价对象位置图复印件
- 3、估价对象实地查勘状况现场照片
- 4、房产权属证明表（复印件）
- 5、专业帮助情况和相关专业意见情况说明；
- 6、估价机构营业执照复印件
- 7、估价机构资质证书复印件
- 8、注册房地产估价师估价资格证书复印件