**房地产司法鉴定估价报告**

估价报告编号：苏万方源JD估字［2022］第059号

估价项目名称：被执行人何安龙名下所有的位于射阳县海通镇通兴东路南侧1幢1室的不动产市场价值评估。

估价委托人：射阳县人民法院

[（2022）苏0924法鉴委字第73号]

房地产估价机构：江苏万方源土地房地产评估测绘咨询有限公司

注册房地产估价师： 梁 杰 注册号：3220180226

苗玉龙　 注册号：3220170120

估价报告出具日期： 2022年9月6日

**致估价委托人函**

**射阳县人民法院：**

受贵院的委托[委托书编号：（2022）苏0924法鉴委字第73号]，需要对申请执行人李海蓉与被执行人何安龙婚姻家庭纠纷一案中，涉及的何安龙名下所有的位于射阳县海通镇通兴东路南侧1幢1室的不动产进行价值评估。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何安龙所有的位于射阳县海通镇通兴东路南侧1幢1室的不动产。根据委托方提供的《射阳县不动产登记信息查询结果证明》、《射阳县不动产登记土地信息查询结果证明》等权属资料和本机构对估价对象的房屋实际测量的结果，估价对象房屋建筑面积合计为134.6㎡（其中确权房屋建筑面积96.00㎡，未确权房屋建筑面积约38.60㎡），房屋规划用途为住宅；土地使用权面积为70.90㎡，土地类型为集体土地，土地用途为农村宅基地。本报告估价对象的财产范围包括估价对象的房屋所有权（含未确权房屋）、集体土地使用权、室内装饰装修、估价对象可享有的配套设施及基础设施等地上附着物和室内可移动物品的价值。
3. **价值时点**：2022年08月18日
4. **价值类型**：市场价值
5. **估价方法**：成本法

6、**估价结果**：在本报告的价值类型与假设限制条件下，确定估价对象于价值时点的市场价值为**¥22.71**万元（其中房地产评估价值为¥22.41万元，室内可移动物品评估价值为¥0.30万元）（大写）人民币**贰拾贰万柒仟壹佰**元整。估价结果详见表-4、表-5。

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估价对象未确权部分的房屋面积暂以本机构的测量结果为依据，本次测量结果不作为办理产权证书的依据，实际数量如有出入，应据实调整。

7.4估价对象土地用途为农村宅基地，根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国土地管理法》相关规定，农村宅基地所有权为集体，使用权流转须在本集体经济组织内部进行，只有符合资格取得集体土地并符合一户一宅条件的本村村民才能购买，敬请报告使用人注意。

7.5本估价报告应用有效期自报告出具之日起壹年内有效。

7.6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。

江苏万方源土地房地产评估测绘咨询有限公司

法定代表人（签名或盖章）：

2022年9月6日

**目 录**

[第一部分 房地产估价师声明 1](#_Toc2813)

[第二部分 估价的假设和限制条件 2](#_Toc12534)

[第三部分 房地产估价结果报告 6](#_Toc11262)

[一、估价委托人 6](#_Toc1986)

[二、房地产估价机构 6](#_Toc4817)

[三、估价目的 6](#_Toc28127)

[四、估价对象 6](#_Toc23411)

[五、价值时点 1](#_Toc1541)1

[六、价值类型 1](#_Toc28411)1

[七、估价原则 1](#_Toc238)2

[八、估价依据 1](#_Toc18178)3

[九、估价方法 1](#_Toc28979)8

[十、估价结果 1](#_Toc25092)9

[十一、注册房地产估价师 2](#_Toc10357)1

[十二、实地查勘期 2](#_Toc29539)1

[十三、估价作业期 2](#_Toc15627)1

附件：

一、《司法鉴定委托书》复印件

二、《射阳县不动产登记信息查询结果证明》、《射阳县不动产登记土地信息查询结果证明》复印件

三、估价对象现场照片

四、估价对象位置图

五、房地产估价机构营业执照复印件

六、房地产估价机构备案证书复印件

七、注册房地产估价师估价资格证书复印件

**第一部分 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》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本报告。

5、注册房地产估价师梁杰、苗玉龙于2022年08月18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《射阳县不动产登记信息查询结果证明》、《射阳县不动产登记土地信息查询结果证明》等权属资料。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、本次估价，估价对象部分未确权的房屋，由于无规划、报建和权证资料，无法保证其后期的合法、持续使用。本次估价假定其产权为被执行人所有的，其寿命年限内可持续配套使用；其建筑面积以本机构现场测量为依据，该测量结果不作为办理权证依据，实际数量如有出入，应据实调整。

**三、背离事实假设**

（无背离事实假设）

1. **不相一致假设**

（无不相一致假设）

1. **依据不足假设**

估价对象未确权部分的房屋面积暂以本机构的测量结果为依据，本次测量结果不作为办理产权证书的依据，实际数量如有出入，应据实调整。

1. **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、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：

委托方名称：射阳县人民法院

督办人：练国存

电话：0515-69220050，18352062005

二、房地产估价机构：

机构名称：江苏万方源土地房地产评估测绘咨询有限公司

机构地址：盐城市射阳县合德镇工业集中区合德路18号

统一社会信用代码：**91320924716875347P**

估价备案等级：贰级

房地产估价备案证书号码：苏建房估备（贰）盐城00026

法定代表人：苗玉龙

联系人：梁杰

联系电话：18951549800 0515-89201100

邮政编码：224300

传 真：0515—89201105

网 址：http：//www.wfygs.com

邮 箱：718556742@qq.com

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何安龙所有的位于射阳县海通镇通兴东路南侧1幢1室的不动产。根据委托方提供的《射阳县不动产登记信息查询结果证明》、《射阳县不动产登记土地信息查询结果证明》等权属资料和本机构对估价对象的房屋实际测量的结果，估价对象房屋建筑面积合计为134.6㎡（其中确权房屋建筑面积96.00㎡，未确权房屋建筑面积约38.60㎡），房屋规划用途为住宅；土地使用权面积为70.90㎡，土地类型为集体土地，土地用途为农村宅基地。本报告估价对象的财产范围包括估价对象的房屋所有权（含未确权房屋）、集体土地使用权、室内装饰装修、估价对象可享有的配套设施及基础设施等地上附着物和室内可移动物品的价值。

（一）估价对象的区位状况

　1.位置状况描述

（1）坐落：射阳县海通镇通兴东路南侧1幢1室。

　　（2）方位：射阳县城东北方。

　　（3）与重要场所距离：距离射阳县人民政府约4.7公里、距离射阳县汽车客运站约12.2公里、距离射阳县人民医院（新城分院）约7.8公里，距离海通镇人民政府约400米。

（4）临街（路）状况：北临通兴东路。

（5）朝向：估价对象朝北。

（6）楼层：位于总层数2层的第1-2层。

（7）居住聚集度：周边均是民房，居住聚集度较高。

　　2.交通状况描述

　　（1）道路状况：估价对象南临人民路、西临金海路、北临通兴东路。主要由金海路、通兴东路构成其对外交通路网。

　　（2）出入可利用的交通工具：估价对象周边有公交车及出租车经过，交通便捷度一般。

　　（3）交通管制情况：无步行街、单行道、车辆限行等交通管制。

　　（4）停车方便程度：停车方便度一般。

　3.环境状况描述

（1）自然环境：射阳县东临黄海，海洋调节作用明显，属于湿润的季风气候区。季风盛行，四季分明，雨水丰沛，日照充足，自然环境较好。

（2）人文环境：居住居民素质一般、治安状况一般，人文环境一般。

（3）景观：景观一般。

4.外部配套设施状况描述

（1）基础设施：估价对象基础设施已达到“五通”（通路、通电、通讯、给水、排水），水、电供应保证率高，基础设施完善。

（2）公共服务设施：估价对象附近有射阳县海通初级中学、射阳县海通小学；射阳县海通镇医院；中国邮政储蓄银行（海通营业所）、中国农业银行（海通支行）、江苏射阳农村商业银行（海通支行）；好又多购物广场（海通店），生活配套设施和公共配套设施一般。

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一般。

估价对象具体位置如下：

（二）权益状况

委估对象位置

1、土地权益：

依据委托方提供的《射阳县不动产登记土地信息查询结果证明》（复印件），知悉估价对象的土地信息具体如下：

表-1

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 权证号 | 射集用（2013）第0000703号 | | | |
| 土地使用权人 | 何安龙 | | | |
| 共有情况 | 其它共有 | | | |
| 土地坐落 | 海通镇通兴路南侧 | | | |
| 登记时间 | 2013-02-02 | | | |
| 土地状况 | 宗地号 | 320924008018JC00017 | 权属状态 | 现势 |
| 宗地面积 | 70.90 | | |
| 使用年限 |  | | |

2、房屋权益：

依据委托方提供的《射阳县不动产登记信息查询结果证明》（复印件），知悉估价对象的房屋信息具体如下：

表-2

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 权证号 | 海通20120079 | | | |
| 权利人 | 徐霞、何安龙 | | | |
| 共有情况 | 单独所有 | | | |
| 坐落 | 海通镇通兴东路南侧1幢1室 | | | |
| 不动产单元号 | - | | | |
| 登记时间 | 2012-07-09 | | | |
| 房屋性质 | - | | | |
| 规划用途 | 住宅 | | 权属状态 | 现势 |
| 房屋状况 | 总层数 | 建筑面积 | 结构 | 建成年代 |
| - | 96.00 | 混合结构 | @2000 |
| 土地状况 | 宗地面积 | - | | |
| 使用年限 | - | | |
| 附记 | 集体土地。 | | | |

3、他项权利状况：

委托方未提供估价对象的他项权利资料，本次评估未考虑他项权利对估价对象评估价值的影响。

（三）实物状况

1.土地实物状况描述

（1）坐落：海通镇通兴路南侧

　（2）用途：农村宅基地。

　　（3）形状：土地形状规则。

　（4）地势：估价对象所在地块地势平坦。

（5）开发程度：至价值时点，土地开发程度达到宗地红线内外“五通”（通路、通电、通讯、给水、排水）及场地平整。

2.建筑物实物状况分析

（1）名称及坐落：何安龙名下所有的，位于射阳县海通镇通兴东路南侧1幢1室的的房屋。

（2）规模：房屋建筑面积合计134.6㎡，其中确权房屋建筑面积96.00㎡，未确权房屋建筑面积约38.60㎡。

（3）房屋用途：住宅。

（4）建筑结构及层数：混合结构，总层数2层，所在层为1-2层。

（5）设备设施：水、电、卫设施齐全。

（6）装饰装修：估价对象外部装修情况：外墙部分贴面砖、部分水刷石，整幢楼外观一般。估价对象内部装修情况见表-3：

表-3

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 地面 | 墙面 | 天棚 | 备注 |
| 一层 | 水磨石 | 局部面砖 | 涂料 | 设有厨房和卫生间 |
| 二层 | 地板砖 | 涂料 | 石膏板 | 卧室有衣柜、设有卫生间 |
| 其他 | 入户门为铝合金玻璃门，室内为木门、铝合金窗；水、电、卫齐全； | | | - |

（7）层高：主体二层；一层层高约3.5m，二层层高约3.0m。

（8）空间布局：空间布局一般，通风、采光、日照一般。

（9）使用及维护状况：至价值时点，估价对象处于空置状态，维护及保养状况一般。

（10）完损状态：经房地产估价师实地地查勘，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：根据委托方要求，价值时点为委托人和注册房地产估价师现场查勘之日，即2022年08月18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市场价值。即估价对象经适当营销后，由熟悉情况、符合条件、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。

七、估价原则：

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，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、最高最佳使用原则、替代原则、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价使用，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：**住宅用房地产**。

（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，如果选用的不是价值时点的交易实例（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。

1. 估价依据：

1、委托方提供的《射阳县人民法院司法鉴定委托书》[（2022）苏0924法鉴委字第73号]

2、全国人大、国务院及有关部门、最高人民法院颁布的有关法律、法规及规章

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）。

1. 地方人民政府及有关部门、江苏省高级人民法院颁布的有关法规、条例、文件、通知

3.1《江苏省土地管理条例》（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，自2007年10月1日起施行）

3.2《江苏省城乡规划条例》（2010年3月26日江苏省第十一届人民代表大会常务委员会第十四次会议通过修正，2010年7月1日起施行）

3.3《江苏省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》（1995年4月13日江苏省人民政府令第58号发布，1995年4月13日起施行）

3.4《江苏省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法（修正）》（根据1997年12月15日发布的江苏省人民政府令第129号修正，1997年12月15日起施行）》

3.5《江苏省不动产登记条例》（2019年1月9日江苏省第十三届人民代表大会常务委员会第七次会议通过，自2019年5月1日起施行）

3.6《江苏省省政府关于调整地方教育附加等政府性基金有关政策的通知》（苏政发〔2011〕3号，自2011年2月1日执行）

3.7《江苏省城市房地产交易管理条例》（2002年2月5日江苏省第九届人民代表大会常务委员会第二十八次会议通过，自2002年5月1日起施行）

3.8江苏省人民政府、江苏省自然资源厅及江苏省住房和城乡建设厅的有关文件

3.9盐城市人民政府、盐城市自然资源和规划局、盐城市住房和城乡建设局颁布的有关文件

3.10《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）

3.11《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）

1. 技术标准

4.1中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015《房地产估价规范》

4.2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）

4.3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准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）

4.4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准《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）

4.5中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局、中国国家标准化管理委员会发布的国家标准《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）

4.6《国土资源部办公厅关于公布<国有建设用地使用权出让地价评估技术规范>的通知》（国土资厅发〔2018）04号）

4.7《江苏省城市规划管理技术规定》（苏建规〔2004）228号）

4.8《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字〔1984）第678号）

1. 委托方提供的有关资料

5.1《射阳县不动产登记信息查询结果证明》、《射阳县不动产登记土地信息查询结果证明》

5.2委托方提供的其他相关资料

6、受托估价方掌握的有关资料

6.1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

6.2估价对象所在地统计资料

6.3估价对象所在地城市规划资料

6.4估价对象所在地城市基础设施基本资料

6.5估价人员实地勘察、调查所获取的资料

6.5.1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

6.5.2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

6.5.3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

6.5.4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

6.5.5国家、省、市有关部门发布的建筑工程造价资料

1. 估价方法：

根据《房地产估价规范》房地产市场价值估价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。

*万方源房地产评估测绘*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 幢号 | 利用  现状 | 结构  形式 | 建成  年代 | 建筑面积  （m2） | 房地产总价精确至元 |
| 28 | 住宅用房 | 钢筋混凝土 | 2009 | 106.60 | 430000.00 |

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，将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:估价对象法定批准用途为住宅，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；估价对象为集体土地房屋，周边区域内类似住宅较难找到出租和交易案例，故不选用收益法和比较法。由于可以收集到估价对象土地及建筑物的各种开发或建设费用，故选用成本法。

综合以上分析为了使估价结果更具科学性、准确性、客观性，本报告确定选用成本法进行估价。

十、估价结果：

注册房地产估价师梁杰、苗玉龙对估价对象权利、实体、区位状况进行了实地查勘和市场调查，遵照《城市房地产管理法》、《房地产估价规范》等法律法规、政策及国家技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，采用成本法，对委估房地产的市场价值进行了分析、测算和判断，在设定的价值类型与假设限制条件下，确定估价对象于价值时点的市场价值为**¥22.71**万元（其中房地产评估价值为¥22.41万元，室内可移动物品评估价值为¥0.30万元）（大写）人民币**贰拾贰万柒仟壹佰**元整。估价结果详见表-4、表-5。

**房地产估价结果一览表**

表-4

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 名称 | 面积(㎡) | 评估单价  （元/㎡） | 评估总价  （万元） | 备注 |
| 1 | 房屋 | 96.00 | 2150.00 | 20.64 | 财产范围包括估价对象的房屋所有权（含未确权房屋、阳光房）、集体土地使用权、室内装饰装修、估价对象可享有的配套设施及基础设施等地上附着物 |
| 4 | 宅基地使用权 | 70.90 | 250.00 | 1.77 |
| **合计** | |  |  | **22.41** |  |

**室内可移动物品评估结果一览表**

表-5

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 名称 | 品牌 | 数量 | 单位 | 评估总价（万元） | 备注 |
| 1 | 桌子 | - | 1 | 张 | **0.30** | 含4张椅子 |
| 2 | 电视柜 |  | 2 | 个 |  |
| 3 | 单人木沙发 |  | 2 | 个 |  |
| 4 | 茶几 |  | 1 | 个 |  |
| 5 | 大床 |  | 1 | 张 | 含垫子、床头柜 |
| 6 | 陶瓷水池 |  | 1 | 个 |  |

十一、注册房地产估价师：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 梁 杰 | 3220180226 |  | 2022.09.06 |
| 苗玉龙 | 3220170120 |  | 2022.09.06 |

十二、实地查勘期：2022年08月18日至2022年08月18日

十三、估价作业期：2022年08月18日至2022年09月06日