

## 涉执房地产处置司法估价报告

估价项目名称：高邮市人民法院司法鉴定涉及王永兰、冯云所

有位于高邮市丁庄路碧水新城南苑2幢903室

房地产价值估价

估价委托人：高邮市人民法院

房地产估价机构：江苏中诚土地房地产评估规划咨询有限公司

注册房地产估价师：吴 欢（注册号：3220200011）

郑艳艳（注册号：3220200139）

估价报告出具日期：2022年9月2日

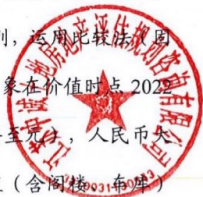
估价报告编号：江苏中诚（2022）（估）字第1024号

## 致估价委托人函

高邮市人民法院：

依据（2022）苏 1084 法司鉴委字第 00230 号《江苏省高邮市人民法院司法鉴定委托书》，我公司受贵院的委托，根据国家有关法律、法规和政策要求，遵循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》、中华人民共和国司法部令第 107 号《司法鉴定程序通则》、法释[2018]15 号《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》的相关规定，对王永兰、冯云所有位于高邮市丁庄路碧水新城南苑 2 幢 903 室住宅房地产价值进行了估价。估价对象不动产权证号为苏（2021）高邮市不动产权第 0010529 号，房屋建筑面积为 103.55m<sup>2</sup>。估价目的是为人民法院确定估价对象财产处置参考价提供参考依据。

我们对估价对象进行了实地查勘，全面考虑并分析了影响房地产价值的各项因素，坚持公平、公正、公开的基本原则，~~适用比较法~~（因固定装修采用成本法）进行测算。经测算，确定估价对象在价值时点 2022 年 8 月 12 日房地产总价为人民币 740648 元（取整至元，人民币大写柒拾肆万零陆佰肆拾捌元整。其中，房地产价值（含阁楼 0.01 亩）为 555809 元，折合房屋建筑面积 5367.54 元/m<sup>2</sup>，固定装修价值为 130124 元，家电家具价值为 54715 元。详见下表 1、表 2：



**表 1 固定装修估价结果一览表**

序号	项目名称	单位	数量	评估价 (元)	折合单价 (元/m <sup>2</sup> )
1	地砖 (80*80)	m <sup>2</sup>	37.64	5251	139.51
2	墙面瓷砖	m <sup>2</sup>	121.28	17523	144.48
3	集成吊顶	m <sup>2</sup>	16.30	1624	99.63
4	整体橱柜 (不锈钢)	m	5.05	5535	1096.04
5	吊柜	m	3.50	2790	797.14
6	窗台板	m	12.20	3890	318.85
7	不锈钢防盗窗	m <sup>2</sup>	28.95	2885	99.65
8	轻钢白铁皮	m <sup>2</sup>	1.68	100	59.52
9	不锈钢双斗水池 (含龙头)	套	1.00	797	797.00
10	同质砖地坪	m <sup>2</sup>	5.37	535	99.63
11	毛巾架	套	7.00	244	34.86
12	钢化玻璃隔断 (淋浴房)	m <sup>2</sup>	4.53	2031	448.34
13	坐便器	套	1.00	897	897.00
14	整体面盆 (含镜面)	套	1.00	1594	1594.00
15	中空移门	m <sup>2</sup>	7.73	3081	398.58
16	门套	m	17.85	1779	99.66
17	窗套	m	15.60	1088	69.74
18	成品门 (含门套)	套	4.00	3587	896.75
19	实木地板	m <sup>2</sup>	31.86	8889	279.00
20	木质踢脚线	m	39.10	1169	29.90
21	墙布	m <sup>2</sup>	98.47	5887	59.78
22	石膏板凹凸天花	m <sup>2</sup>	56.13	8389	149.46
23	低柜、吊柜	m	7.20	3228	448.33
24	博古架	m <sup>2</sup>	3.05	2279	747.21
25	高档防盗门 (含门套)	樘	1.00	996	996.00
26	背景墙	m <sup>2</sup>	6.25	1246	199.36
27	罗马杆	m	3.05	91	29.84
28	窗帘布	m	14.25	852	59.79
29	固定柜	m <sup>2</sup>	11.22	8385	747.33
30	不锈钢管	m	1.40	35	25.00

序号	项目名称	单位	数量	评估价 (元)	折合单价 (元/m <sup>2</sup> )
31	手摇式晾衣架	套	1.00	598	598.00
32	洗衣机伴侣	套	1.00	1295	1295.00
33	窗帘轨道	m	6.45	64	9.92
34	地砖(80*80)	m <sup>2</sup>	43.44	6060	139.50
35	乳胶漆	m <sup>2</sup>	97.71	2434	24.91
36	石膏板天棚	m <sup>2</sup>	13.65	1224	89.67
37	瓷砖踢脚线	m	52.60	786	14.94
38	固定柜	m <sup>2</sup>	4.75	355	74.74
39	成品门(含门套)	樘	1.00	897	897.00
40	高档防盗门(含门套)	樘	1.00	996	996.00
41	水电改造(含灯具开关面板灯具)	m <sup>2</sup>	125.37	18738	149.46
合计				130124	

表2 家电家具估价结果一览表

序号	项目名称	单位	数量	评估价(元)
1	指纹锁	套	1	2000
2	空调柜机(格力KFR-72LW)	台	1	6000
3	液晶电视(夏普60寸)	台	1	2400
4	暖风浴霸(索科SK-001)	台	1	280
5	空调挂机(美的KFR-35GW)	台	2	4000
6	四门冰箱(美的BCD-432WPZM)	台	1	2400
7	油烟机燃气灶(老板CXW200)	套	1	3040
8	燃气热水器(阿里斯顿JSQ26-Ai9)	台	1	2320
9	微波炉(美的M1-L201B)	台	1	416
10	液晶电视(夏普30寸)	台	1	1440
11	空调挂机(三菱重工KFR-35GW)	台	2	6400
12	洗衣机(小天鹅TG90-14612DG)	台	1	1440
13	液晶电视(PPTV42寸)	台	1	1520
14	冰柜(长虹美菱BC/BD-100DTC)	台	1	576
15	洗衣机(韩电XPB26-129S)	台	1	216
16	跑步机(亿健精灵ELF)	台	1	1760

序号	项目名称	单位	数量	评估价(元)
17	台式电脑(兼容机+飞利浦曲面屏)	台	1	3200
18	打印机(惠普 M126A)	台	1	1304
19	餐桌椅(一桌六椅)	套	1	2229
20	沙发	套	1	2710
21	宝宝椅	张	1	142
22	床(含2个床头柜、床垫)	套	1	2864
23	梳妆台	套	1	199
24	床(含床头柜)	套	1	1819
25	衣帽架	个	1	353
26	茶几	张	1	840
27	电视柜(含钢化玻璃)	组	1	1040
28	置物架	个	1	38
29	厨房收纳架	个	1	42
30	麻将机	套	1	1039
31	办公桌椅	套	1	688
	合计	--	--	5471

### 特别提示:

1、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

2、估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

3、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖

或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

4、在评估报告使用期限或者估价结果有效期内，评估报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

5、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对估价机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

江苏中诚土地房地产评估规划咨询有限公司

法定代表人：



二〇二二年九月二日

## 目 录

估价师声明.....	7
估价假设和限制条件.....	9
一、估价假设条件.....	9
二、估价限制条件.....	10
房地产估价结果报告.....	12
一、估价委托人.....	12
二、房地产估价机构.....	12
三、估价目的.....	12
四、估价对象.....	13
五、价值时点.....	17
六、价值类型.....	17
七、估价原则.....	17
八、估价依据.....	19
九、估价方法.....	21
十、估价结果.....	21
十一、注册房地产估价师.....	24
十二、实地查勘日期.....	25
十三、估价作业期.....	25
附件.....	26
1、《江苏省高邮市人民法院司法鉴定委托书》复印件	
2、估价对象区域位置图	
3、估价对象照片	
4、估价对象《不动产权信息查询结果证明》复印件	
5、估价对象购房发票复印件	
6、房地产估价机构营业执照及备案证书复印件	
7、注册房地产估价师注册证书复印件	



## 估价师声明

我们郑重声明:

1、我们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、意见和结论是我们独立、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、我们与估价报告中的估价对象没有现实或者潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

4、我们对估价报告中的估价对象、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》以及相关房地产专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

6、注册房地产估价师吴欢、郑艳艳已于二〇二二年八月十二日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对估价对象实地查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但注册房地产估价师对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况，除非另有协议，注册房地产估价师不承担对估价对象的结构质量进行调查的责任，对其他被遮盖，未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。

7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。



8、本次估价依据估价委托人提供的估价对象《不动产权信息查询结果证明》复印件，因资料失真造成估价结果有误的，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

9、本报告供估价委托人按报告确定的估价目的正常使用，并报送上级主管部门和估价行业管理机构审查，未经本估价机构允许，不得将本报告的全部或部分内容提供给除以上部门以外的其它单位和个人，也不得见诸于公开媒体。

10、本估价报告需经注册房地产估价师签名盖章并加盖估价机构公章，在估价报告使用的有效期内，作为一个整体时有效，复印件无效。

参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
吴欢	3220200011		2022年9月2日
郑艳艳	3220200139		2022年9月2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、估价假设条件

#### (一) 一般性假设

1、估价委托人提供了估价对象的《不动产权属信息查询结果证明》复印件，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予关注，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，假定估价对象能正常安全使用。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘观察，估价对象建筑面积与《不动产权属信息查询结果证明》记载的建筑面积大体相当。

4、在价值时点估价对象所在地房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；



(3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、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附加出价。

5、估价对象为整个房地产中的一部分，估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

#### (二) 未定事项假设

本报告估价对象室内固定装修、家具家电的项目及数量见前表 1、2，如项目及数量发生变化，估价结果需作相应调整。

#### (三) 背离事实假设

1、在价值时点，估价对象已登记权利查封，本次估价不考虑查封因素对房地产市场价值的影响。

#### (四) 不相一致假设

无不相一致假设。

#### (五) 依据不足假设

1、估价委托人未提供估价对象是否存在拖欠税费情况，注册房地产估价师亦未能调查获得，本次估价假设估价对象无拖欠税费情况，如有应缴未缴税费，需按规定缴纳或从估价结果中相应扣减。

### 二、估价限制条件

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年，即自 2022 年 9 月 2 日起至 2023 年 9 月 1 日止。

2、本报告估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是

估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

3、本估价结果是按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担交易税费下的房地产价值。估价结果未考虑快速变现等处方式带来的影响。

4、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才会使用。

5、在评估报告使用期限或者估价结果有效期内，评估报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才会使用。

6、本评估报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档并在当事人或者其他利害关系人对估价结果有异议时提供给委托人。

7、未经估价机构书面同意，本评估报告的全部或部分及任何参考资料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。

8、本评估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。

## 房地产估价结果报告

江苏中诚（2022）（估）字第 1024 号

### 一、估价委托人

名称：高邮市人民法院

地址：江苏省高邮市海潮东路

联系人：张翔

联系电话：0514-84060427

### 二、房地产估价机构

名称：江苏中诚土地房地产评估规划咨询有限公司

住所：扬州市文江西路现代广场 25 幢 603 室

法定代表人：李金胜

备案等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）扬州 00015

有效期限：2014 年 12 月 26 日至 2023 年 12 月 25 日

邮政编码：225000

联系电话：0514-80820189

邮箱：jszcfdc@126.com

### 三、估价目的

本次估价目的是为人民法院确定估价对象财产处置参考价提供参考依据。

#### 四、估价对象

##### 1、估价对象财产范围

依据司法鉴定委托书及估价委托人提供的相关资料并结合估价委托人的要求，本次估价对象财产范围包含建筑物、土地及与房地产不可分割的满足其使用功能的基础设施及公共配套设施，包含附设阁楼、车库、室内固定装修、家具家电。

##### 2、估价对象状况

2.1 名称：王永兰、冯云所有位于高邮市丁庄路碧水新城南苑2幢903室房地产。

2.2 坐落：高邮市丁庄路碧水新城南苑2幢903室。

2.3 规模：房屋建筑面积为103.55m<sup>2</sup>。

2.4 用途：登记用途为城镇住宅用地/住宅，实际用途为住宅。

##### 2.5 权属状况

根据估价委托人提供的《不动产权信息查询结果证明》复印件，估价对象权属登记状况如下表：

表3 权属登记状况一览表

权利信息								
坐落	不动产单元号	权利人	权利证件号	用途	面积	登记时间	使用期限	证书状态
高邮镇丁庄路碧水新城南苑2幢903室	3210841201	王永兰、冯云	321084197010	城镇住宅用地/住宅	103.55	2021-07-14	2091-05-26止	查封
	72GB00014		101126,321084					
	F00020903		196807251119					
证书信息								
不动产证号	权利其他状况			宗地面积	土地性质	附记		



苏(2021)高邮市不动 产权第0010529号		建筑面积: 103.55m <sup>2</sup> ; 套内面积: 83.43m <sup>2</sup> , 房屋结构: 混合结构, 房屋总 层数: 9层; 所在层数: 第9层			504.63	出让		
他项权信息								
抵押权人	抵押人	抵押范围	抵押登记证明号	权利价值	登记时间	设定日期	约定结 束日期	抵押类 型
无	无	无	无	无	无	无	无	无
查封信息								
执行法院	申请执行入	被查封 权利人	协助执行书	登记时间	查封 类型	查封日期	结束日 期	查封范 围
高邮市人 民法院	高邮市高湖蛋 品有限公司		(2021)苏 1084执1652号	2021-07-20 11:09:01	预查 封	2021-07- 20	2024-07- 19	全部

## 2.6 估价对象实物状况

### 2.6.1 建筑物实物状况

2.6.1.1 建筑规模: 房屋建筑面积为 103.55m<sup>2</sup>, 附设阁楼 21.82m<sup>2</sup>, 附设车库一间。

2.6.1.2 建筑结构: 钢混结构。

2.6.1.3 层数: 总层数 9 层, 所在层 9 层。

2.6.1.4 高度: 2.8m。

2.6.1.5 设施设备: 上下水、电、通讯、电梯、管道天然气等。

2.6.1.6 装饰装修: 详见固定装修状况一览表。

表 4 固定装修状况一览表

序号	项目名称	单位	数量
1	地砖(80*80)	m <sup>2</sup>	37.64
2	墙面瓷砖	m <sup>2</sup>	121.28
3	集成吊顶	m <sup>2</sup>	16.30
4	整体橱柜(不锈钢)	m	5.05
5	吊柜	m	3.50
6	窗台板	m	12.20

序号	项目名称	单位	数量
7	不锈钢防盗窗	m <sup>2</sup>	28.95
8	轻钢白铁皮	m <sup>2</sup>	1.68
9	不锈钢双斗水池(含龙头)	套	1.00
10	同质砖地坪	m <sup>2</sup>	5.37
11	毛巾架	套	7.00
12	钢化玻璃隔断(淋浴房)	m <sup>2</sup>	4.53
13	坐便器	套	1.00
14	整体面盆(含镜面)	套	1.00
15	中空移门	m <sup>2</sup>	7.73
16	门套	m	17.85
17	窗套	m	15.60
18	成品门(含门套)	套	4.00
19	实木地板	m <sup>2</sup>	31.86
20	木质踢脚线	m	39.10
21	墙布	m <sup>2</sup>	98.47
22	石膏板凹凸天花	m <sup>2</sup>	56.13
23	低柜、吊柜	m	7.20
24	博古架	m <sup>2</sup>	3.05
25	高档防盗门(含门套)	樘	1.00
26	背景墙	m <sup>2</sup>	6.25
27	罗马杆	m	3.05
28	窗帘布	m	14.25
29	固定柜	m <sup>2</sup>	11.22
30	不锈钢管	m	1.40
31	手摇式晾衣架	套	1.00
32	洗衣机伴侣	套	1.00
33	窗帘轨道	m	6.45
34	地砖(80*80)	m <sup>2</sup>	43.44
35	乳胶漆	m <sup>2</sup>	97.71
36	石膏板天棚	m <sup>2</sup>	13.65
37	瓷砖踢脚线	m	52.60
38	固定柜	m <sup>2</sup>	4.75



序号	项目名称	单位	数量
39	成品门（含门套）	樘	1.00
40	高档防盗门（含门套）	樘	1.00
41	水电改造（含灯具开关面板灯具）	m <sup>2</sup>	125.37

2.6.1.7 空间布局：估价对象为单元式平层成套住宅，高度 2.8 米，有附设阁楼，空间布局较合理。

2.6.1.8 平面布置：三室一厅一厨一卫，户型较合理。

2.6.1.9 建筑功能：住宅楼，能满足居住使用需要。

2.6.1.10 建筑外观：建筑式样现代，外观较美观。

2.6.1.11 新旧程度：建成于 2015 年，新旧程度约八五成新。

2.6.1.12 维护、保养及使用情况：维护、保养状况较好，现状用于居住，正常使用。

2.6.2 土地实物状况

2.6.2.1 面积：所在宗地土地面积 504.63m<sup>2</sup>，分摊土地面积不详。

2.6.2.2 四至：所在宗地东至小区内道路，南至小区内道路，西至邻幢，北至迎宾路。

2.6.2.3 形状：近似矩形。

2.6.2.4 地形、地势：地形平坦，地势一般。

2.6.2.5 土壤、地质状况：黏质土，地质较稳定，地基承载力较高。

2.6.2.6 开发程度：达到红线内外通路、供水、排水、通电、通讯、通气“六通”开发程度。

2.6.2.7 土地使用期限：至 2091-05-26 止，剩余土地使用年限 68.79



年。

2.6.2.8 利用现状：现状用途为住宅用地，土地利用强度较高。

## 五、价值时点

根据估价目的，确定本次估价的时点为实地查勘完成之日  
2022年8月12日。

## 六、价值类型

本次估价采用市场价值标准评估估价对象的市场价值，市场价值是指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。

## 七、估价原则

本次估价遵照公正、客观、科学、诚实的原则进行评估，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、价值时点原则、替代原则。

### 1、独立、客观、公正原则

估价师应在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。具体地说，独立是要求估价机构和估价师在估价中不应受包括委托人在内的任何单位和个人的干扰，应当凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。客观是要求房地产估价师在估价中不应带着自己的好恶、情感和偏见，应当按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。公正是要求估价机构和估价师在估价中不应偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直地进行估价。

## 2、合法原则

估价过程应以估价对象的合法权益为前提进行，合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分三个方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书、权属档案的记载或其他合法证件为依据；在合法使用方面，应以使用管制（如城市规划、土地用途管制）为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。

## 3、最高最佳使用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

## 4、价值时点原则

影响房地产价格的因素是不断变化的，从而房地产价格也是不断变化的。这就要求估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

## 5、替代原则

房地产估价结果不能明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。类似房地产是指实物、权益、区位状况均与估价对象的实物、权益、区位状况相同或相当的房地产。根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务



的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。因此在同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵制而趋于一致。

## 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》（第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过，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》（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〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）

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通过对《中华人民共和国土地管理法》作出修改）

1.4 《中华人民共和国城乡规划法》（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）

1.5 《中华人民共和国资产评估法》（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）

1.6 《城市房地产开发经营管理条例》（1998年7月20日国务院



令第 248 号，1998 年 7 月 20 日施行)

1.7 《司法鉴定程序通则》(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)

1.8 《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)

## **2、技术依据**

2.1 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)

2.2 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)

2.3 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学[2021]37 号)

2.4 《江苏省建筑与装饰工程计价表》和《江苏省建设工程工程量清单计价项目指引》

2.5 建设部颁发《房屋完损等级评定标准》

2.6 《江苏省建筑工程预算定额文件汇编》

## **3、估价委托人提供的资料**

3.1 《江苏省高邮市人民法院司法鉴定委托书》

3.2 估价对象《不动产权信息查询结果证明》复印件

3.3 估价对象购房发票复印件

## **4、估价机构和注册房地产估价师掌握、收集的资料**

4.1 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

#### 4.2 估价对象所在地统计资料

4.3 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、实体等方面的资料

4.4 注册房地产估价师实地拍摄的有关估价对象建筑物状况的照片以及区域景观照片

4.5 注册房地产估价师收集的与估价对象同一区域同一用途房地产转让等方面的资料

4.6 房地产估价师收集的与估价对象相近的装修工程造价信息等方面资料

### 九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。不同的估价方法从不同的角度反映所估房地产在一定权利状态及一定时间点的价格水平，只是各种方法的适用条件、方法特点、资料要求有所不同，需根据估价对象的估价目的、实际情况等选择合适的估价方法。

我们对收集到的估价对象的相关资料进行了必要的审核及分析，并进行了认真的实地查勘和调查了解，考虑估价对象的估价目的、价值时点及具体现状利用特点等，对房地产选用比较法进行估价、固定装修选用成本法，排除了其它估价方法。

#### （一）房地产

##### 1、选用方法的理由：



估价对象为住宅房地产，估价对象所在区域内有充分的住宅房地产交易实例，可收集到较多的类似房地产交易数据，故适宜采用比较法估价。

## 2、未选用方法的理由：

2.1 成本法适用于可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的房地产估价，以及同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或同类房地产没有租金等经济收入的房地产估价，因估价对象不可假定为独立的开发建设项目，且估价对象同类房地产有较多市场交易，因此不采用成本法。

2.2 假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产，估价对象已按照登记及规划土地用途，利用条件建设完成，不具有开发或再开发潜力，因此不宜采用假设开发法。

2.3 收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价，目前估价对象所在区域住宅房地产以自住或投资(持有一段时间后转让)为主，以获取租金收益为目的住宅房地产极少，住宅房地产租金与市场价格关联度不高，且租售比普通偏低，故不宜采用收益法。

## 3、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。计算公式为：

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

具体测算步骤:

- ①选取可比实例
- ②建立比较基础
- ③进行交易情况修正
- ④进行市场状况调整
- ⑤进行房地产状况调整
- ⑥计算比准价值
- ⑦对比准价格进行分析, 确定比较法测算结果

## (二) 固定装修

根据估价委托人的要求, 室内固定装修需专项评估, 因固定装修专项评估难以采用比较法、收益法、假设开发法等估价方法, 故采用成本法。

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧, 将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。  
公式为:

固定装修价值=重置成本-折旧

重置成本=建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+开发利润+销售税费

折旧=物质折旧+功能折旧+外部折旧

具体步骤是:



- ①测算重置成本或重建成本;
- ②测算折旧;
- ③计算成本价值。

## 十、估价结果

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，在认真分析现有资料的基础上，采用比较法（固定装修采用成本法）进行测算，结合估价经验与影响房地产市场价值因素的分析，确定估价对象在价值时点 2022 年 8 月 12 日房地产总价为人民币 740648 元（取整至元），人民币大写柒拾肆万零陆佰肆拾捌元整。其中，房地产价值（含阁楼、车库）为 555809 元，折合房屋建筑面积 5367.54 ㎡，固定装修价值为 130124 元，家电家具价值为 54715 元。详见前表 1、表 2。

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
吴欢	3220200011		2022年9月2日
郑艳艳	3220200139		2022年9月2日

## 十二、实地查勘日期

自 2022 年 8 月 12 日起至 2022 年 8 月 12 日止。

## 十三、估价作业期

自 2022 年 8 月 12 日起至 2022 年 9 月 2 日止。

## 附 件

- 1、《江苏省高邮市人民法院司法鉴定委托书》复印件
- 2、估价对象区域位置图
- 3、估价对象照片
- 4、估价对象《不动产权信息查询结果证明》复印件
- 5、估价对象购房发票复印件
- 6、房地产估价机构营业执照及备案证书复印件
- 7、注册房地产估价师注册证书复印件

# 江苏省高邮市人民法院

## 司法鉴定委托书

(2022)苏1084法司鉴委字第00230号

江苏中诚土地房地产评估规划咨询有限公司：

我院执行局移送的有关申请执行人高邮市高湖蛋品有限公司与被执行人陈健、冯宇、王永兰承包经营合同纠纷一案，需要对被执行人王永兰、冯云共有的位于高邮市丁庄路碧水新城南苑2幢903室不动产、固定装修、家具家电及附属设施进行价值评估。根据《中华人民共和国民事诉讼法》第76条的规定，特委托你单位予以鉴定。现将有关材料送去，请指派你单位有专门资质的人进行鉴定。鉴定人进行鉴定后，应当出具鉴定报告书，并由鉴定人签名、盖章。

我院送去的有关材料，请一并退还我院。

附1：《委托鉴定要求》

附2：《委托鉴定材料清单》

2022年08月12日

督办人：高邮市人民法院司法鉴定科张翔

电话：051484060427，1515







# 不动产权信息查询结果证明



高州市人民法院

你(单位)提出不动产登记资料查询申请,受理编号为20220707152783310。

## 权利信息

坐落	不动产单元号	权利人	权利证件号	用途	面积	登记时间	使用期限	证书状态
高邮镇丁庄路碧水新城南苑2幢903室	321084120172GB00014F00020903	王永兰, 冯云	321084197010101126, 321084196807251119	城镇住宅用地/住宅	103.55	2021-07-14	2091-05-26止	查封

## 证书信息

不动产证号	权利其他状况	宗地面积	土地性质	附记
苏(2021)高邮市不动产权第0010529号	建筑面积:103.55m <sup>2</sup> ;套内面积:83.43m <sup>2</sup> 房屋结构:混合结构 房屋总层数:9层;所在层数:第9层	504.63	出让	

## 抵押权信息

抵押权人	抵押人	抵押范围	抵押登记证明号	权利价值	登记时间	设定日期	约定结束日期	抵押类型
无	无	无	无	无	无	无	无	无

## 查封信息

执行法院	申请执行 人	被查封权利 人	协助执行书	登记时间	查封类型	查封日期	结束日期	查封范围
高邮市人民 法院	高邮市高湖 蛋品有限公 司		(2021)苏1084执 1652号	2021-07- 20 11:09: 01	预查封	2021-07-20	2024-07-19	全部

- 说明: 1. 本查询结果仅证明以上权利人和身份证信息在该查询时间内的高邮市行政区域范围内不动产登记信息;  
2. 若本证明内容与不动产登记簿不一致,以不动产登记簿为准;  
3. 高邮市不动产登记中心拥有最终解释权。

有电瓶车牌 另缴纳1.7万元。

本  
案  
查  
封



00171350

校验码 63120 43914 4011 15062

江苏增值税专用发票



No 00322117

320071350  
00322117

开票日期: 2018年04月24日

名称: 冯云  
纳税人识别号: 321084196807251119  
地址、电话:  
开户行及账号:

货物或应税劳务、服务名称  
\*不动产\*碧水新城二期房屋  
\*不动产\*碧水新城附苑商铺

规格型号  
:300  
:300

单位  
平方米  
平方米

数量  
1178.55  
21.52

单价  
3952.638055  
2295.285059

金额  
4654761.0  
49418.10

\*3-<496789\*54->+50/400865  
>1.\*+871/7\*5822>93\*<79938-/  
3893>587/51970144\*<+4299\*6  
082/\*3\*<91+>601+83>77/8<<

合计 (大写)

¥440394.29

肆拾陆万贰仟肆百肆拾肆元正

开票单位: 苏州市通用住房发展中心  
地址: 苏州市相城区太平桥二村55号  
纳税人识别号: 321084140918161350  
开票日期: 2018年04月24日

收款人: 冯云

开票人: 郭娟

开票日期: 2018年04月24日

开票金额: ¥440394.29

开票税额: ¥44039.43

开票总额: ¥484433.72

开票日期: 2018年04月24日

开票地点: 苏州市相城区太平桥二村55号

开票单位: 苏州市通用住房发展中心

开票人: 郭娟





# 营业执照

(副本)

编号 3211027000202202180172

扫描二维码  
“国家企业信用信息公示系统”  
查询、核对、监督、维权。



统一社会信用代码  
91321091785990074M (1/1)

名称 江苏中诚土地房地产评估规划咨询有限公司

注册资本 3000万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2006年03月21日

法定代表人 李金胜

营业期限 2006年03月21日至\*\*\*\*\*

经营范围  
许可项目：测绘服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）；土地调查评估服务；土地整治服务；房地产经纪；房地产经纪服务；不动产登记代理服务；不动产估价；工程造价咨询业务；软件开发；招投标代理服务；政府采购代理服务；物业管理服务；除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

住所 扬州市江都区翠柳苑（现代广场）25-603、605、607、609、611室



登记机关

2022年09月16日

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过  
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

中华人民共和国  
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANIES  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：江苏中诚土地房地产评估规划咨询有限公司  
法定代表人：李金胜  
(执行事务合伙人)  
住所：扬州市晋江区翠柳苑(现代广场)25-603、605、607、609、611室  
统一社会信用代码：91321091785990074M  
备案等级：壹级  
证书编号：苏建房估备(壹)扬州 00015  
有效期限：2014年12月26日 至 2023年12月25日



发证机关(公章)  
2020  
11

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有者有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The holder of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.

姓名 / Full name

吴欢

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

321027198411072722

注册号 / Registration No.

3220200011

江苏博穆士魁房地产评估规划咨询

有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-03-05

持证人签名 / Issuer's signature



3220200011



No. 001194409

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书含持证人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产权估价业务，有权在房地产权估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to process real estate appraisal practices and to sign out real estate appraisal reports on a nationwide scale.

姓名 Name

郑艳艳

性别 Sex

女

身份证件号码 / ID No.

410103198209181920

注册号 / Registration No.

3220200139

江苏伟德士地房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry  
2023-04-02

持证人签名 / Bearer's signature



No. 00184277