

房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：盐汇房估字（2021）第 S-51 号

估价项目名称：李文峰、徐娟位于盐城市亭湖区南洋镇盐海居委会
建阳东路 63 号 1 幢、2 幢住宅房地产价值司法鉴定

估价委托人：盐城市亭湖区人民法院

房地产估价机构：盐城汇智土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师及注册号：丛红建 3220030074

蔡亚珍 3220150151

估价报告出具日期：2021 年 12 月 17 日

致估价委托人函

盐城市亭湖区人民法院：

我公司受贵方委托【（2021）苏 0902 法委鉴字第 0630 号】，对李文峰、徐娟位于盐城市亭湖区南洋镇盐海居委会建阳东路 63 号 1 幢、2 幢住宅房地产及室内物品等进行价值鉴定，目的是为贵方办理申请人朱志军与被执行人李文峰借款合同纠纷一案，需对涉案房地产价值进行司法鉴定而评估其市场价值。本次估价采用的市场价值为估价对象房地产在特定市场条件下（估价对象所在村民集体南洋高产居委会）形成的市场关联各方可接受的价格。

本次估价价值时点为现场查勘之日二〇二一年十二月十四日。

估价对象及范围：根据贵方提供的《盐城市不动产登记簿查询记录》（复印件），估价对象为位于盐城市亭湖区南洋镇盐海居委会建阳东路 63 号 1 幢、2 幢住宅房地产，所有权人为李文峰、徐娟，房屋登记用途为住宅，总登记建筑面积为 121.55 平方米（其中 1 幢登记建筑面积为 79.69 平方米，2 幢建筑登记面积为 41.86 平方米），经估价人员现场勘查：估价对象房屋现状坐落编号为建阳东路 41 号，为宅基地上村民自建住宅，总计 4 幢，现状总建筑面积为 139.39 平方米，其中 1 幢、2 幢登记用房为 80 年代中期建成，砖木结构，总层数一层，现状用途为住宅，室内简单装修，于价值时点时闲置。3 幢、4 幢未登记，建筑面积合计约 17.84 平方米，现状为一层混合结构的猪厩和附房；土地使用权情况如下：根据贵方提供的《盐城市不动产登记簿查询记录》（复印件）记载，土地使用权人为李文峰、徐娟，用途为农村宅基地，证载面积为 200.00 平方米。根据贵方提供的对估价对象所在村民集体南洋高产居委会的调查资料，估价对象区域内正在搬迁推进之中，根据搬迁补偿方案及合法面积认定标准，估价对象现状面积 139.39 平方米可全部认定为合法补偿面积。故经贵方确认本次估价范围包括房屋（认定合法总建筑面积为 139.39 平方米）、法定土地使用权（证载面积 200.00 平方米）、室内外装饰装潢、附属设施及室内外可移动的物品。本次估价考虑搬迁及政策性补偿对估价结果的影响，不考虑债权债务等其他权利对价值的影响。

估价人员按照《中华人民共和国城市房地产管理法》、中华人民共和国国

家标准《房地产估价规范》及其它国家相关法律、法规和政策所规定程序，遵守独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则等原则，结合盐城市当前房地产市场状况，以委托人提供的资料为基础，运用比较法的估价方法，并在结合估价经验和综合分析影响估价对象房地产价格因素的基础上，评估得到贵方委估的上述估价对象在满足本报告的估价假设和限制条件下于价值时点二〇二一年十二月十四日的特定市场（估价对象所在村民集体）价格为人民币 145.66 万元整，大写：壹佰肆拾伍万陆仟陆佰元整（取整至佰元），折合建筑面积 139.39 平方米的单价为 10450 元/平方米。

盐城汇智土地房地产评估有限公司

二〇二一年十二月十七日

目 录

注册房地产估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	2
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.....	5
三、估价目的.....	6
四、估价对象概况.....	6
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	11
七、估价依据.....	11
八、估价原则.....	12
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	14
十一、注册房地产估价师.....	14
十二、实地查勘期.....	14
十三、估价作业日期.....	14
附 件.....	15

1、估价对象照片；2、估价对象平面位置图；3、司法鉴定评估委托书；4、不动产登记簿查询记录（复印件）；5、现场查勘记录及专业帮助情况（复印件）；6、评估机构营业执照（复印件）；7、评估机构资质证书（复印件）；8、注册房地产估价师资格证书（复印件）。

注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们在本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、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经说明的估价假设和限制条件的限制。

3、我们对本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、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、负责本次估价的注册房地产估价师丛红建、蔡亚珍已对估价对象的建筑面积、建筑结构、室内外状况、相应土地面积进行了实地勘查并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量和相应权益进行调查的责任，也不承担其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

6、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

7、负责本次估价的注册房地产估价师保证恪守职业道德、专业能力胜任、勤勉尽责、诚实估价。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
丛红建	3220030074		
蔡亚珍	3220150151		

盐城汇智土地房地产评估有限公司

二〇二一年十二月十七日

估价的假设和限制条件

（一）一般假设

- 1、估价委托人提供的房地产权属证书等资料真实合法有效。
- 2、本评估以估价对象在价值时点处于完好状态并能够在未来使用期限内满足使用者正常使用功能，房屋建筑质量合乎安全标准、可以持续使用为假设前提。
- 3、具有一段合理的洽谈交易时间，可以通过考虑房地产的性质和市场情形进行议价。
- 4、估价委托人提供关于拟评估房地产权属、用途、土地使用权性质、面积数据等估价资料都是完整的、真实的，有关资料都是合法、有效的，权属清晰没有争议。
- 5、在估价报告有效期内无重大的房地产市场行情变化及政府政策、法规调整。

（二）不确定事项假设

- 1、本次估价未对估价对象建筑物的基础和结构进行测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。
- 2、除非另有说明，本次房地产司法鉴定估价假定估价对象房地产不存在任何产权纠纷等限制条件。
- 3、估价对象区域内正在搬迁推进之中，本次估价假设估价对象能够实施搬迁，并且估价结果考虑搬迁及政策性补偿对其影响，否则估价结果需重新复核。

（三）背离实际情况假设

- 1、本次估价未考虑国家宏观经济政策、法律法规发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产市场价值的影响，也未考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。如存在上述情况，并对估价对象价值产生明显影响时不能直接使用本估价结论。
- 2、本估价报告不作房地产权属确认的依据，且本次估价结果中未考虑扣除估价对象因转让而可能产生的各种税费。
- 3、本次评估未考虑强制处分，要求在短期内变现对估价对象价值的影响。

估价结果未考虑未来处置风险。

4、根据贵方提供的对估价对象所在村民集体南洋高产居委会的调查资料，估价对象区域内正在搬迁推进之中，根据搬迁补偿方案及合法面积认定标准，估价对象现状面积 139.39 平方米全部认定为合法补偿面积。

5、根据委托方提供的《盐城市不动产登记簿查询记录》（复印件）记载，土地使用权人为李文峰、徐娟，用途为农村宅基地，证载面积为 200.00 平方米。经估价人员现场勘察，估价对象现状占地总面积约为 343.48 平方米。经确认本次估价仅考虑法定土地使用权（证载面积 200.00 平方米）的价值，未考虑超过法定土地使用权面积 200 平方米以外的未登记土地使用权的价值。

6、根据估价目的，本估价报告所提供的估价结论未考虑租赁、抵押、查封、抵债等他项权利限制和拖欠职工工资、税款、物业费、水电费等法定优先受偿权限制对房地产价格的影响，评估结果是特定市场条件（估价对象所在村民集体）下形成的市场关联各方可接受的价格。

（四）不相一致假设

本次估价根据贵方提供的《盐城市不动产登记簿查询记录》（复印件），估价对象为位于盐城市亭湖区南洋镇盐海居委会建阳东路 63 号，经现场查勘估价对象现状编号为建阳东路 41 号，经调查是因不同时期标注导致，本次估价假设两者所指坐落是一致的。

（五）依据不足假设

1、本次估价对象未登记房屋等面积是根据估价人员现场测量的数据测算的，最终以有权部门确认的数据为准，如两者不一致，估价结果需作相应调整。

2、本次估价因故未能入户，仅在外围进行了查勘，本次估价假设估价对象室内状况与 2020 年 09 月 07 日同案件估价进行现场查看时实物状况一致，如两者不一致，估价结果需作相应调整。

（六）估价报告使用限制

1、本报告有效期自出具之日 2021 年 12 月 17 日起一年内有效（2021 年 12 月 18 日起至 2022 年 12 月 16 日止）；

2、本报告结果仅为估价委托人办理申请方朱志军与被执行人李文峰借款合同纠纷一案，提供涉案房地产市场价格参考依据，运用于其它方向本估价报告无效。凡因估价委托人使用不当而引起的后果，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

3、本报告结果仅为估价委托人办理案件确定涉案房地产价值提供参考依据，运用于其它方向本估价报告无效。凡因估价委托人使用不当而引起的后果，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

4、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，并作为一个整体时有效，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。

5、本次估价计价币种及单位为：人民币元。

6、本估价报告分为“房地产估价结果报告”和“房地产估价技术报告”两部分。“房地产估价结果报告”提供给估价委托人，“房地产估价技术报告”由估价机构存档备查。

7、未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何书面形式公开发表。

（七）报告使用者注意的事项

1、本次估价范围包括房屋（认定合法补偿总建筑面积为 139.39 平方米）、法定土地使用权（证载面积 200.00 平方米）、室内外装饰装修、附属设施及室内外可移动的物品。估价对象区域内正在搬迁推进之中，本次估价假设估价对象能够实施搬迁，并且估价结果考虑搬迁及政策性补偿对其影响，否则估价结果需重新复核。

2、本次估价因故未能入户，仅在外围进行了查勘，本次估价假设估价对象室内状况与 2020 年 09 月 07 日同案件估价进行现场查看时实物状况一致，如两者不一致，估价结果需作相应调整。

3、本估价报告不作房地产权属确认的依据，且本次估价结果中未考虑扣除估价对象因转让而可能产生的各种税费。

4、本次评估未考虑强制处分，要求在短期内变现对估价对象价值的影响，估价结果未考虑未来处置风险。

5、根据估价目的，本估价报告所提供的估价结论未考虑租赁、抵押、查封、抵债等他项权利限制和拖欠职工工资、税款、物业费、水电费等法定优先受偿权限制对房地产价格的影响，评估结果是特定市场条件（估价对象所在村民集

体)下形成的市场关联各方可接受的价格。

6、本报告自出具之日 2021 年 12 月 17 日至 2022 年 12 月 16 日起一年内有效。估价报告有效期内，估价对象状况(如房地产利用方式)和房地产市场状况因时间变化或者其他对房地产价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论，其估价结果应作相应调整或重新评估。

7、合理使用评估价值。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：盐城市亭湖区人民法院

联系人：王皓

联系电话：0515-68558171

二、房地产估价机构

房地产估价机构：盐城汇智土地房地产评估有限公司

机构地址：盐城市大庆中路9号综合楼五层

营业执照统一社会信用代码：91320900737821954F

资质证书编号：苏建房估备（贰）盐城00027 苏土估介字第2016130号

资质等级：房地产贰级 土地叁级

法定代表人：丛红建

联系人：蔡亚珍

联系电话：0515-83351211 13961932109

三、估价目的

为估价委托人办理申请方朱志军与被执行人李文峰借款合同纠纷一案涉案房地产进行价值鉴定而评估其市场价值。

四、估价对象概况

1、估价对象范围及坐落

根据估价委托人所提供的有关基础资料，并经估价人员现场核对、查勘，估价对象为李文峰、徐娟所有的位于盐城市亭湖区南洋镇盐海居委会建阳东路63号宅基地上自建住宅房地产，坐落于南洋镇花木路与建军东路交汇处东南侧，本次估价范围包括房屋（认定合法总建筑面积为139.39平方米）、法定土地使用权（证载面积200.00平方米）、室内外装饰装修、附属设施及室内外可移动的物品。估价对象区域内正在搬迁推进之中，本次估价考虑搬迁及政策性补偿对估价结果的影响，不考虑债权债务等他项权利对价值的影响。

2、估价对象的基本情况

2.1 估价对象不动产权益状况描述及分析

2.1.1 不动产坐落：亭湖区南洋镇盐海居委会建阳东路 63 号 1 幢、2 幢；

2.1.2 不动产权利人：李文峰、徐娟；

2.1.3 不动产证号：市区 0188038/0188039；

2.1.4 建筑面积：总登记建筑面积为 121.55 平方米（其中 1 幢登记建筑面积为 79.69 平方米，2 幢建筑登记面积为 41.86 平方米），3 幢猪厠、4 幢附房未登记，建筑面积合计约 17.84 平方米，现状总建筑面积为 139.39 平方米，现根据搬迁补偿方案及合法面积认定标准，估价对象现状面积 139.39 平方米全部认定为合法补偿面积；

2.1.5 不动产用途及类型：住宅（农村宅基地）、集体土地；

2.1.6 土地使用权面积：证载 200 平方米，现状约为 343.48 平方米；

2.1.7 土地使用期限：未见；

2.1.8 他项权利设立情况：未见；

2.1.9 限制权利信息情况：于价值时点时估价对象已被《盐城市亭湖区人民法院》多次查封，查封信息详见附件。

2.2 估价对象不动产实物状况描述与分析

根据委托方提供的资料并经估价师的实地查勘，估价对象实物状况如下：

2.2.1 建筑物实物状况描述与分析

2.2.1.1 层数、层高：详见表 1。

2.2.1.2 建筑结构：详见表 1。

2.2.1.3 装饰装修、地面承载力：建筑物整体装饰装修保养状况一般。地面承载力一般，详见表 1。

2.2.1.4 设备设施：有照明、给排水、通讯等设施。设备设施较齐全。

2.2.1.5 平面布置：详见表 1。

2.2.1.6 建筑年代：详见表 1。

2.2.1.7 维护保养状况：房屋梁、板、柱、墙面、屋面局部破损、变形，整体维护保养状况一般。

2.2.1.8 利用状况：于价值时点闲置。

表 1、估价对象建筑物实体状况表

序号	房屋坐落	用途	建成年代	建筑面积(㎡)	总层数	层高	建筑物实体状况
1 幢	盐城市亭湖区南洋镇盐海居委会建阳东路63号	主房	约 80 年代中期	79.69	1	约 3.8 米	砖木结构，朝南，青瓦坡屋面，小瓦脊，外墙清水，部分水泥粉刷，配有铝合金窗、不锈钢防盗窗、不锈钢防盗门和木门。平面布置为东西 3 间，室内内墙 1.0 米高夹板墙裙，其余涂料；堂屋旺砖顶面，木桁条，水磨石地面；西房间木吊顶，彩色水磨石地面；东房间凹凸木吊顶，彩色水磨石地面。于价值时点估价对象已闲置，维护保养一般，综合成新七成新。
2 幢		厨房		41.86	1	约 2.7 米	砖木结构，朝东，青瓦坡屋面，镂空瓦脊，砖墙水泥外粉刷围护，配有木门窗、防盗门，室内顶面芭木桁条。平面布置为南北 3 间，中间一间为餐厅，内装修凹凸木吊顶，内墙约 1.0 米高夹板墙裙，其余涂料，地面砖；北一间分为厨房和卫生间两小间，厨房内扣板吊顶，墙面砖，其余涂料，地面地砖，配有厨具；卫生间扣板吊顶，内墙墙瓷到顶，地面砖，配有浴缸，洗脸池；南一间为杂物间，内墙涂料，地面砖。于价值时点估价对象已闲置，维护保养一般，综合成新七成新。
3 幢		厕所		7.20	1	约 2.6 米	混合结构，朝南，平屋面，外墙部分水泥粉刷部分瓷砖，分男、女厕所，无窗。内墙贴瓷砖，地面地砖。于价值时点估价对象已闲置，维护保养一般，综合成新八五成新。
4 幢		杂物间		10.64	1	约 2.6 米	混合结构，朝东，平屋面，砖墙水泥外粉刷围护，木门、塑钢窗，平面布置为一间。内墙清水墙面，水泥地面，堆放杂物。于价值时点估价对象已闲置，维护保养一般，综合成新八五成新。

2.2.2、土地实物状况描述与分析

2.2.2.1 四至：未见。

2.2.2.2 土地开发程度：宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯“五通”。

2.2.2.3 土地平整程度：宗地内场地平整。

2.2.2.4 交通条件：坐落于南洋镇花木路与建军东路交汇处东南侧，交通条件较好。

2.2.2.5 基础设施完备程度：

供水：估价对象由亭湖区南洋镇所属自来水公司供水，供水条件较优；

供电：估价对象由亭湖区南洋镇所属供电公司供电，供电条件较优；

通讯：估价对象由电信公司南洋镇电话服务范围，电话交换方式为数字程控，通讯条件较优。

2.2.2.6 土地形状：宗地近似矩形，形状规则，对土地利用有利。

2.2.2.7 地形地势、地质、水文状况：宗地地势平坦，土壤地基较好，附近河流对地下水不造成污染，对河道通畅无影响，水文状况较好。

2.2.2.8 土地使用期限：未见；

2.2.2.9 周围环境、景观：估价对象位于亭湖区南洋镇，周边以商品零售便利店、特色服务店、自建住宅等多用途混合建筑为主，估价对象区域内正在搬迁推进之中，绿化环境一般，景观总体一般。

2.2.2.10 规划限制条件：估价对象区域未来土地利用以商业和住宅为主，对土地利用类型和土地利用强度有一定限制。

2.2.2.11 利用现状：于价值时点，估价对象所在宗地已建成住宅和附房，利用状况较好。

2.3 区位状况描述与分析

2.3.1 位置状况

2.3.1.1 坐落：位于盐城市亭湖区南洋镇盐海居委会建阳东路 63 号；

2.3.1.2 方位：位于南洋镇花木路与建军东路交汇处东南侧；

2.3.1.3 与重要场所距离：距亭湖区南洋镇政府约 660 米，距南洋中学约 500 米，与重要场所距离较优；

2.3.1.4 临街状况：临建阳东路，临街状况一般；

2.3.1.5 朝向及通风、采光：1 幢朝南，2 幢朝东，猪厩朝南，附房朝东，通风、采光较好；

2.3.1.6 所在楼层/总层数：详见表 1。

2.3.2 交通状况描述

2.3.2.1 道路状况：估价对象位于南洋镇花木路与建军东路交汇处东南侧，临支路，道路状况一般；

2.3.2.2 出入可利用交通工具：5 路、27 路、75 路、203 路、209 路、k2 公交途径，交通便捷度较优；

2.3.2.3 交通管制：无交通管制；

2.3.2.4 停车便捷度：估价对象附近街道设有地上临时汽车停车位，停车便捷度较优。

2.3.3 环境状况描述

2.3.3.1 自然环境：自然环境一般；

2.3.3.2 人文环境：估价对象距离盐城市南洋中学、南洋小学均在 600 米内，人文环境较优；

2.3.3.3 景观：估价对象位于亭湖区南洋镇，周边以商品零售便利店、特色服务店、自建住宅等多用途混合建筑为主，绿化环境一般，景观总体一般。

2.3.4 外部配套设施状况

2.3.4.1 基础设施：估价对象开发红线内外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯）及宗地内场地平整；

2.3.4.2 公共服务设施：估价对象所在地周边有盐城市南洋幸福农贸市场、南洋中心卫生院、南洋镇中心幼儿园、商品批发市场、南洋中学，中国农业银行等，公共配套设施较齐全。

2.3.5 区位状况分析

亭湖区是盐城市的中心城区，盐城市的政治、经济、文化中心位于亭湖区，这块区域也是盐城市最繁华的区域之一。实测建成区面积为 136 平方公里。

南洋镇位于江苏省盐城大市区东侧，是盐城市区重点镇之一，城郊卫星镇，由亭湖区原南洋镇、青墩镇合并而成，地处盐城市区东部，地域面积 129.42 平方千米（2017 年），人口 67812 人（2017 年），下辖 1 个办事处、1 个街道办事处、6 个居委会、21 个村委会。交通优势明显，集镇距市区 5 公里，234 省道、331 省道、新洋港航道穿越东西，宁靖盐高速和沿海高速在镇内设有互通出入口，盐城南洋国际机场、盐城生物工程学校座落境内。生态环境优美，有市区最大的生态湿地——总面积 290.6 公顷的大洋湾生态运动公园和新洋村等一批省级康居示范村和市级生态文明村。

估价对象位于南洋镇花木路与建军东路交汇处东南侧，在南洋镇区内位置较好，交通条件较好，周边公用配套、生活配套设施较完善，但环境一般。作为住宅用房在南洋镇区内区位总体较优。

五、价值时点

2021 年 12 月 14 日（现场勘查之日）。

六、价值类型

本次估价采用的市场价值为估价对象房地产在特定市场（估价对象所在村民集体）条件下形成的市场关联各方可接受的价格。

七、估价依据

（一）法律、法规和相关政策文件

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日起施行）；
- 2、《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日起施行）；
- 3、《中华人民共和国担保法》；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日起施行）；
- 5、《中华人民共和国土地管理法》（2020年1月1日起施行）；
- 6、《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》；
- 7、《中华人民共和国民事诉讼法》（2017年06月27日起施行）；
- 8、《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号）；
- 9、《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》；
- 10、《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》（法释[2004]16号）；
- 11、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（2012年1月1日起施行）；
- 12、《江苏省人民法院委托鉴定、拍卖工作补充规定（试行）》（江苏省高级人民法院审判委员会全委会2008年第9次会议讨论通过）；
- 13、《江苏省高级人民法院关于确定委托鉴定机构的意见》；
- 14、盐城市人民政府关于市区国有土地上房屋征收与补偿有关事项的处理意见—盐政发【2011】281号；
- 15、其他相关文件；

（二）技术规范、规程

- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 3、《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；
- 4、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

（三）产权依据

- 1、《盐城市不动产登记簿查询记录》（复印件）；
- 2、估价委托人提供的与本次估价相关的其他资料。

（四）其他依据

- 1、盐城市亭湖区人民法院司法鉴定委托书：（2021）苏 0902 法委鉴字第 0630 号；
- 2、估价人员现场实地查勘、搜集和记录、整理的相关资料；
- 3、估价机构收集的其他房地产市场信息资料。

八、估价原则

根据估价对象用途、现状条件和估价目的，本次估价遵守独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等技术性原则。

（一）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。

（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。

（三）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。

（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。

（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。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），房地产市场价值评估使用的估价方法有比较法、收益法、成本法、基准地价修正法、假设开发法等估价方法。不同的估价方法从不同的角度反映了房地产在一定权利状态及一定时点的价值水平，只是各种方法的适用条件、特点、对资料的要求有所不同，需根

据特定的估价目的、估价对象、市场情况等选择适宜的估价方法，具体分析如下表：

估价方法适用性分析

估价对象特点	估价对象法定用途与现状用途均为住宅房地产，与估价对象处在同一个供需圈内的类似房地产近期市场交易案例可求。		
可选估价方法	估价方法定义	是否选取	选择理由
比较法	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。	选取	比较法其理论依据是替代原则，适用于类似房地产市场交易案例较多的估价，估价对象为居住用房，与估价对象处在同一个供需圈内的类似房地产近期市场交易案例可求，故采用比较法为本次估价方法。
收益法	收益法：预测估价对象的未来收益，利用报酬率将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。	不选取	收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价，估价对象为居住用房，虽然与估价对象处在同一个供需圈内的类似房地产近期市场出租案例可求，但因区域内租赁市场发育尚不健全，租金水平较低，租售比与客观报酬率不匹配，故不宜直接采用收益法。
假设开发法	假设开发法：求得估价对象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和开发完成后的价值，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。	不选取	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，估价对象为居住用房，已建成，不具有投资开发的潜力，故不宜选用假设开发法。
成本法	成本法：测算估价对象在价值时点的重置成本和折旧，将重置成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。	不选取	成本法一般适用于新近开发建设、计划开发建设或假设可以重新开发建造的房地产，特别适用于无收益又较少发生交易的房地产估价。估价对象为建成在用的居住用房，近期类似房地产交易案例较易收集，故不适用于成本法进行评估。

比较法是在求取估价对象房地产的价格时将估价对象房地产与在价值时点近期同一供需圈内已成交的类似房地产进行比较，根据规范对可比实例的已知价格进行适当的参数修正后得出估价对象房地产的估价额的一种估价方法。

十、估价结果

根据估价人员所掌握的有关法律、法规、政策文件、技术规范、规程和其他相关的资料为依据，依据估价目的，遵循评估原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，评估得到贵方委估的上述房地产（房屋（认定合法总建筑面积为 139.39 平方米）、法定土地使用权（证载面积 200.00 平方米）、室内外装饰装修、附属设施及室内外可移动的物品）在满足本报告的估价假设和限制条件下于价值时点二〇二一年十二月十四日的特定市场（估价对象所在村民集体）价格为人民币 145.66 万元整，大写：壹佰肆拾伍万陆仟陆佰元整（取整至佰元），折合建筑面积 139.39 平方米的单价为 10450 元/平方米。

十一、注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	日 期
丛红建	3220030074		
蔡亚珍	3220150151		

十二、实地查勘期

2021 年 12 月 14 日

十三、估价作业日期

2021 年 11 月 22 日至 2021 年 12 月 17 日

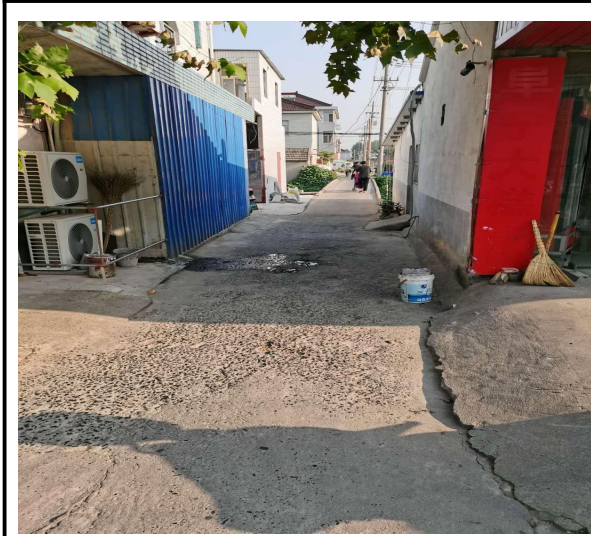
盐城汇智土地房地产评估有限公司

二〇二一年十二月十七日

附 件

- (一) 估价对象现状照片；
- (二) 估价对象平面位置图；
- (三) 司法鉴定评估委托书(复印件)；
- (四) 不动产登记簿查询记录(复印件)；
- (五) 现场查勘记录及专业帮助情况(复印件)；
- (六) 评估机构营业执照(复印件)；
- (七) 评估机构资质证书(复印件)；
- (八) 注册房地产估价师资格证书(复印件)。

估价对象现状照片（一）



周边情况



周边情况



估价对象总体状况



估价对象总体状况



1 幢



1 幢室内

估价对象现状照片（二）



2 幢



2 幢室内



猪厠



附房



附属物



附属物

估价对象平面位置图

