

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：苏星河源（鉴）估字【2022】第 001 号

估价项目名称：朱艳 储翔名下的位于宿豫区豫苑别墅-241 号住宅房  
地产市场价格评估

估价委托人：宿迁市宿豫区人民法院

房地产估价机构：江苏星河源房地产评估工程咨询有限公司

注册房地产估价师：沈 超（注册号 3220130061）

朱 敏（注册号 3220150018）

估价报告出具日期：2022 年 1 月 10 日

委托函号：（2021）苏 1311 委鉴字第 582 号

# 致估价委托人函

宿迁市宿豫区人民法院：

受贵院委托[委托函号：（2021）苏 1311 委鉴字第 582 号]，对朱艳储翔名下的位于宿豫区豫苑别墅-241 号（建筑面积：278.48 m<sup>2</sup>）（包含与其不可分割的满足其使用功能的水、电等相关配套设施及其室内装饰装修价值，不含动产价值及债权债务）住宅房地产市场价格进行评估。价值时点为：2021 年 12 月 27 日。估价目的是：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

根据估价委托人提供的有关资料、实地查勘和市场调查，依据《房地产估价规范》(GB / T50291-2015) 及国家相关法律、法规和制度的规定，在了解和分析估价对象实际情况的基础上，本着独立、客观、公正的原则，遵循必要的估价程序，结合注册房地产估价师的经验和对影响房地产价值因素的分析，运用比较法进行评估，测算出在满足本次估价全部假设和限制条件下的估价结果为：**574.53 万元**，大写：人民币伍佰柒拾肆万伍仟叁佰元整，单价为：**20631 元/平方米**。估价结果详见下表：

估价对象评估结果一览表 币种：人民币

不动产权证号	不动产坐落	权利人	规划用途	土地用途	所在层数/总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
苏(2016)宿迁市不动产权第 0020274 号	宿迁市宿豫区豫苑别墅-241 号	朱艳储翔	住宅	城镇住宅用地	1-2/2	278.48	20631	574.53

### 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、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估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，可能导致评估结果对应的评估对象状况、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，评估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评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

5、估价委托人在使用本报告时，务请注意本评估报告中的“估价假设与限制条件”，并且报告全文作为一个不可分割的整体，仅有部分内容则不能成为有效的评估报告。

江苏星河源房地产评估工程咨询有限公司

法定代表人：

二〇二二年一月十七日



## 目 录

估价师声明 .....	4
估价假设与限制条件 .....	5
估价结果报告 .....	8
一、估价委托人 .....	8
二、房地产估价机构 .....	8
三、估价目的 .....	8
四、估价对象 .....	8
五、价值时点 .....	14
六、价值类型 .....	14
七、估价原则 .....	14
八、估价依据 .....	15
九、估价方法 .....	17
十、估价结果 .....	18
十一、注册房地产估价师 .....	19
十二、实地查勘期 .....	20
十三、估价作业期 .....	20
附 件 .....	21
一、《司法鉴定委托书》等复印件；	
二、估价对象位置图；	
三、估价对象现场查勘情况及相关照片；	
四、估价对象《宿迁市不动产（房屋）登记簿证明》复印件；	
五、可比实例位置图及外观照片；	
六、房地产估价机构营业执照复印件；	
七、房地产估价机构备案证书复印件；	
八、注册房地产估价师资格证书复印件；	
九、鉴定人承诺书复印件。	



## 估价师声明

我们郑重声明：

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、本估价报告中的分析、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，但受到本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、注册房地产估价师依照《房地产估价规范》GB/T50291—2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013 等法律法规和技术标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告；

5、参加本次估价的注册房地产估价师沈超、朱敏对其职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责，进行承诺和保证。

### 参加评估的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
沈超	3220130061		2022年1月10日
朱敏	3220150018		2022年1月10日

## 估价假设与限制条件

### 一、一般假设

1、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

(1) 交易双方是自愿地进行交易的；(2) 交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；(3) 交易双方是精明、谨慎行事的，并且了解交易对象、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。(6) 市场供应关系，市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变。

2、为使交易完成以及达成合理成交价格，需有一个合理的谈判周期，在这个周期内，市场状况、物理状态等是相对静止不变的。

3、本报告以房屋建筑质量合乎安全标准，可以长期持续使用为假设前提。注册房地产估价师现场查勘仅限于估价对象外观和使用情况，并对房屋安全、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，本次估价假定估价对象能正常安全使用，且无基础、结构等方面的质量问题。

4、估价对象产权明晰、手续齐全，可在公开市场自由转让。

5、本次估价委托人提供了估价对象权属证明的复印件，注册房地产估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，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，本次估价假设估价对象的权属、面积、用途等资料是合法、真实、准确和完整的。

6、未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用的，本次评估假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

7、由于估价委托人未明确估价对象交易税费的负担方式，可按照下

列情形进行交易税费的负担或处理：①按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担；②全部从财产处置价款中扣除；且本次评估未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响。

## 二、未定事项假设

本次评估无未定事项的假设。

## 三、背离事实假设

本次评估无不相一致假设。

## 四、不相一致假设

本次评估无不相一致假设。

## 五、依据不足假设

本次评估无依据不足假设。

## 六、估价报告使用限制

1、本估价报告的使用者仅为估价委托人。未经估价机构和估价委托人确认，任何机构或个人使用本估价报告均为无效。估价机构不承担报告使用者以外的任何单位和个人对本报告全文或部分内容提出的任何责任。同时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、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估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，可能导致评估结果对应的评估对象状况、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，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

4、本估价报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件



概不认可且不承担责任。

5、本报告使用期限为一年，自估价报告出具之日起计算，使用者应在本报告有效期内使用。在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。超过有效期使用，本机构不承担任何责任。

6、本评估报告的报告解释权为本评估机构所有。本评估报告的全文或部分内容公布以前，需征得本公司书面同意；未经本评估机构书面同意，不得将本报告的全部或部分内容及任何参考资料提供其他单位或个人，不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。



## 估价结果报告

苏星河源（鉴）估字【2022】第 001 号

### 一、估价委托人

单位名称：宿迁市宿豫区人民法院

地址：宿豫区井冈山路 7 号

联系电话：0527-81660060

### 二、房地产估价机构

机构名称：江苏星河源房地产评估工程咨询有限公司

法定代表人：张长松

机构地址：宿迁市宿城区东海大道 19 号兴邦大厦 13 楼

统一社会信用代码：91321391761018651K

备案等级：贰级

证书编号：苏建房估备（贰）宿迁 00007

有效期限：2017 年 10 月 25 日至 2023 年 10 月 24 日

联系电话：13852809777

### 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）估价对象范围

本次估价对象位于宿迁市宿豫区豫苑别墅-241 号一成套住宅房。本次评估范围为宿豫区豫苑别墅-241 号房地产房屋所有权、土地使用权及与该房地产不可分割的满足其使用功能的水、电等相关配套设施及其室内装饰装修价值。不含其室内动产、债权债务等其他财产权益。

## （二）估价对象基本状况

### 1、估价对象名称及坐落

宿豫区豫苑别墅-241号，位于项王路北侧江山大道东侧。

### 2、估价对象规模

估价对象为宿豫区豫苑别墅-241号房地产，建筑面积为278.48 m<sup>2</sup>及其相应的土地使用权面积。

### 3、估价对象用途

估价对象房屋规划用途为住宅，土地登记用途为城镇单一住宅用地。

### 4、估价对象权属

《宿迁市不动产（房屋）登记簿证明》登记如下：

- （1）权利人：朱艳 储翔；
- （2）共有方式：共同共有；
- （3）不动产权证号：苏（2016）宿迁市不动产权第0020274号；
- （4）不动产单元号：321311100002GB00221F02410001；
- （5）不动产坐落：宿豫区豫苑别墅-241号；
- （6）土地用途：城镇住宅用地；
- （7）宗地面积：265 m<sup>2</sup>；
- （8）土地使用权面积：264.39 m<sup>2</sup>；
- （9）土地使用期限：起-2072年08月01日止；
- （10）幢号：0241；
- （11）房号：241；
- （12）结构：混合；
- （13）房屋总层数：2；
- （14）名义层：1-2；
- （15）建筑面积：278.48 m<sup>2</sup>；
- （16）规划用途：住宅。

### 5、本次评估未考虑估价对象原有的担保物权、其他优先受偿权及查

封等和抵押、租赁、典权等其他权利状况因素的影响。

### （三）土地基本状况

#### 1、四至

估价对象所在宗地东临黄浦江路、南临项王路、西临江山大道、北临西湖东路。

#### 2、形状

估价对象所在宗地形状较规则，近似矩形。

#### 3、土地使用期限

估价对象土地使用期限至 2072 年 08 月 01 日止。

#### 4、开发程度

估价对象区域内城市基础设施建设基本完善，宗地内外已达到通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气、场地平整“六通一平”。

### （四）建筑物基本状况

#### 1、概况

估价对象为宿豫区豫苑别墅-241 号房地产，小区名为“豫苑别墅”。所在建筑物为 2 层混合结构住宅楼，估价对象位于所在建筑的第 1-2 层，估价对象建筑面积 278.48 m<sup>2</sup>，层高约 2.8m。

#### 2、建筑结构

估价对象建筑结构为混合结构。

#### 3、设施设备

估价对象室内照明、给排水、燃气、通信、卫生等设施设备齐全。

#### 4、装饰装修

一层：二室二厅一厨一卫

客厅：地砖地面，石膏板造型吊顶，乳胶漆墙面至顶；餐厅：地砖地面，石膏板造型吊顶，乳胶漆墙面至顶；南卧室：地砖地面，墙面乳胶漆至顶；北卧室：地砖地面，墙面乳胶漆至顶；厨房：地砖地面，墙面贴砖，塑扣板吊顶，安装组合柜；卫生间：地砖地面，墙面贴砖，塑



扣板吊顶，安装淋浴房、洗面盆及坐厕马桶。

二层：四室一厅二卫

客厅：地砖地面，乳胶漆墙面至顶；餐厅：地砖地面，乳胶漆墙面至顶；南卧室 1：地砖地面，墙面乳胶漆至顶；南卧室 2：地砖地面，墙面乳胶漆至顶；北卧室 1：地砖地面，墙面乳胶漆至顶；北卧室 2：地砖地面，墙面乳胶漆至顶；阳台：地砖地面，墙面乳胶漆至顶；南卫生间：地砖地面，墙面贴砖，塑扣板吊顶，安装洗面盆及坐厕马桶；北卫生间：地砖地面，墙面贴砖，塑扣板吊顶，安装洗面盆及坐厕马桶。

5、室内平面布局

六室三厅一厨三卫，一层为二室二厅一厨一卫，卧室一南一北，客厅朝南餐厅朝北，厨房朝北，塑钢窗封闭外有不锈钢防盗栏，明厨明卫，入户装有防盗门；二层为四室一厅二卫，卧室二南二北，客厅朝南，设有南阳台，塑钢窗封闭外有不锈钢防盗栏。估价对象室内水、电、气等生活配套设施较齐全，布局较好。

6、新旧程度

估价对象约建成于 2008 年，建筑结构完好，其内部供水、供电等管道较齐全，装饰装修成新度较好，维修保养情况较优，根据注册房地产估价师实地查勘，确定其房屋综合成新度较高。

### （五）估价对象区位状况

1、位置状况

1.1、坐落

估价对象坐落于宿豫区豫苑别墅-241 号。

1.2、方位

估价对象位于宿迁市宿豫区顺河街道，位置较优。

1.3、与重要场所（设施）的距离

估价对象位于宿豫区政府东南方向，距离约 0.75km。

1.4、临街（路）状况

估价对象临生活型主干道项王东路，临路状况较优。

#### 1.5、朝向

估价对象朝向为南北朝向。

#### 1.6、楼层

估价对象所在层数：第 1-2 层，总层数：2 层。

### 2、交通状况

#### 2.1、道路状况

估价对象周边有黄浦江路、项王路、江山大道、西湖东路等交通、混合型主次干道，道路等级较高，通达度较好，路面为沥青，保养维护较好。

#### 2.2、出入可利用交通工具

估价对象周边有 310 路、311 路、328 路、810 路、游 5 路等多条公交车经过，距宿迁高铁站约 9.3km，对外交通较便利。

#### 2.3、交通管制情况

估价对象区域无交通管制。

#### 2.4、停车方便程度

估价对象所在小区设有地面停车位，停车便捷程度较好。

### 3、周围环境状况

#### 3.1、自然环境

估价对象所在区域基本无水污染，空气质量较好，污染物排放基本达标，污染治理状况较好，且周边没有高压输电线路等，自然环境较好。

#### 3.2、人文环境

估价对象附近有宿豫区实验小学、宿豫区实验初级中学、江苏省宿豫中学等学校，所在区域居民素质良好，社会治安良好，卫生条件良好，人文环境较好。

#### 3.3、景观

估价对象临近千鸟园，景观状况较优。

#### 4、外部配套设施状况

##### 4.1、基础设施

估价对象区域内城市基础设施建设基本完善，宗地红线外已达“六通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气）。

###### 4.1.1、供水

估价对象所在区域供水保证率 99%以上，能满足企业经营、生活用水需求，供水条件优。

###### 4.1.2、排水

估价对象所在区域排水为雨污分流方式，雨水排入市政排水管网，污水接入污水管网经污水处理厂处理达标后排放，排水设施完善，排水通畅，排水条件优。

###### 4.1.3、道路

估价对象区域道路四通八达，道路条件优。

###### 4.1.4、供电

估价对象所在区域由国家电网宿迁市供电有限公司供电，供电保证率 99%以上，供电条件优。

###### 4.1.5、电讯

所在区域目前已建成的通信网络可提供国际直拨长途电话业务、全国互联漫游（包括部分国外城市）移动电话业务、国内主要城市电视和电话会议业务、传真通信业务、ISDN、ADSL 业务及公用数据通信业务，电讯条件优。

###### 4.1.6、供气

估价对象所在区域由宿迁市燃气公司供气，压力高，供气保证率 99%以上，供气条件优。

##### 4.2、公共服务设施

估价对象附近公共服务设施数量较多，有宿豫区实验小学、宿豫区实验初级中学、江苏省宿豫中学、宿迁市中医院、中国工商银行（宿豫



支行)、江苏省东吴村镇银行(项王东路)、中国农业银行(宿豫支行)、千百美超市、宿豫商贸城、万达广场、千鸟园等配套设施,生活便利度较优,能够较好地满足人们正常的生产和生活需要。

分析:估价对象所在区域地理位置较优,区位状况较优。

## 五、价值时点

本次估价是以现场查勘之日2021年12月27日作为本次评估的价值时点。

## 六、价值类型

1、根据《房地产估价规范》和本次估价的具体要求,本估价报告中的评估价值是采用公开市场价值标准评估估价对象在现状条件下,用途为住宅用房,在价值时点2021年12月27日的房地产市场价格。

2、本次评估的房地产市场价格内涵包含建筑物、相应的土地使用权以及与该房地产不可分割的满足其使用功能的水、电等相关配套设施及装饰装修价值。

3、本次评估的房地产价值未考虑估价对象所涉案的债权债务关系。

## 七、估价原则

本次估价结合估价目的和估价对象,具体遵循以下估价原则:

### 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。房地产估价机构和注册房地产估价师与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系,不受任何单位和个人的影响,凭自己的专业知识、经验和职业首先进行估价,按照事物的本来面目、实事求是地进行估价,不偏袒估价利害关系人中的任何一方,应当坚持原则、公平正直地进行估价,评估价值应为对各方

估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

## 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。应以估价对象的合法权益包括合法产权、合法使用、合法交易、合法处分等方面为前提估价。

## 3、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。同一估价对象在不同价值时点往往会有不同的价格，所以必须假定市场情况停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况也是以其在该价值时点的情况为准。

## 4、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。即在评估一宗房地产价格时，在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格存在，可依据替代原则推断出估价对象房地产的价格。

## 5、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。最高最佳利用是指估价对象在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。本次估价中以估价对象按现状使用为最高最佳利用。

# 八、估价依据

## （一）法律、法规和政策性文件

1、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行）；

2、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，自2016年12月1日起施行）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第32号，2020年1月1日起施行）；

4、《城市房地产开发经营管理条例》（国务院令第248号，自发布之日起1998年7月20日起施行，2020年12月11日进行了修订）；

5、《中华人民共和国土地管理法》（第三次修正，2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号公布，自2020年1月1日起施行）；

6、《中华人民共和国土地管理法实施条例（修订草案）》（2021年4月21日国务院常务会议通过）；

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》（2020年修改版，自发布之日起2020年11月29日起施行）；

8、《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日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十次会议第二次修正）；

9、《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》；

10、《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》；

11、《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》；

12、《人民法院委托评估工作规范》；

13、《江苏省人民法院委托鉴定、拍卖工作补充规定（试行）》；

14、《江苏省高级人民法院关于确定委托鉴定机构的意见》；

15、关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学〔2021〕37号）。

## （二）技术依据

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

2、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》；



3、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）。

（三）估价委托人提供的有关资料

- 1、司法鉴定委托书；
- 2、委托鉴定要求；
- 3、执行财产处置移送表；
- 4、《宿迁市不动产（房屋）登记簿证明》复印件；
- 5、江苏省宿迁市宿豫区人民法院执行裁定书；
- 7、江苏省宿迁市宿豫区人民法院民事调解书。

（四）估价机构和注册房地产估价师搜集和掌握的有关资料

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；

2、估价对象所在地房地产转让、供需状况等房地产市场方面的资料；

3、注册估价房地产估价师实地查勘和调查收集的有关估价对象权属、现状利用等方面的资料；

4、注册房地产估价师实地勘察资料以及现状照片等资料。

## 九、估价方法

（一）估价方法的选择

一般而言，房地产估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等基本估价方法，不同的估价方法有不同的估价思路、估价公式、方法特点与适用范围。本次评估注册房地产估价师根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，对收集的估价对象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，经过反复研究，

最终选取比较法对估价对象进行评估。

#### 1、选用估价方法的理由

估价对象用途为住宅房地产，考虑到目前与估价对象所在区域内近期类似的房地产交易市场比较活跃，又因类似交易案例较多且较易取得，故本次估价采用比较法对估价对象进行评估。

#### 2、未选用估价方法的理由

由于估价对象所在区位房地产租赁市场“发育”不充分，类似房地产租赁案例较少，且租金不能客观反映住宅房地产市场价值，故不宜选用收益法；估价对象已经按照规划方案建设到位，得到了有效利用，短期内重新开发或改扩建的可能性不大，本次估价以维持估价对象现状使用为前提，不具备再开发利用价值，故不宜选用假设开发法；估价对象可以用于出租，属于收益性物业，其价值高低取决于市场供求关系及未来预期收益，而非成本累加，成本累加并不能真实反映出客观市场价值，故不宜采用成本法。

### （二）估价技术路线

估价对象为住宅房地产，土地性质为国有出让用地，根据物业的特点选取两种合理的估价方法分别得出不同的估价结果，在上述选用的估价方法测算结果基础上，结合估价经验和房地产市场分析，综合确定其客观合理市场价格。

**比较法：**比较法是指在同一供求范围内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修正后得到估价对象价值或价格的方法。其计算公式：

估价对象价格 = 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。

## 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，采用科

学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，最终确定宿豫区豫苑别墅-241号房地产于价值时点2021年12月27日的市场价格为：人民币574.53万元，大写：人民币伍佰柒拾肆万伍仟叁佰元整，单价为：20631元/平方米。估价结果详见下表：

估价对象评估结果一览表

币种：人民币

不动产权证书号	不动产坐落	权利人	规划用途	土地用途	所在层数/总层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)
苏(2016)宿迁市不动产权第0020274号	宿迁市宿豫区豫苑别墅-241号	朱艳 储翔	住宅	城镇住宅用地	1-2/2	278.48	20631	574.53

**估价结果内涵：**估价结果内涵与本估价报告假设与限制条件中设定的价值内涵一致，于价值时点估价对象房屋所有权、相应的土地使用权及与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电等相关配套设施及装饰装修价值，不含动产价值及债权债务。

## 十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
沈超	3220130061		2022年1月10日
朱敏	3220150018		2022年1月10日



## 十二、实地查勘期

2021年12月27日至2021年12月27日

## 十三、估价作业期

2021年12月25日至2022年1月10日