

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：苏（大正）房估字（2022）第 021 号

估价项目名称：宿迁市沭阳县韩山镇府前路南侧吴若东、陈  
华所拥有的商住房地产市场价格评估

估价委托人：沭阳县人民法院

房地产估价机构：江苏大正房地产土地造价资产咨询评估有  
限公司

注册房地产估价师：姜雷 注册号：3220180257

陆秀明 注册号：3220200250

估价报告出具日期：2022 年 8 月 25 日

## 致估价委托人函

沭阳县人民法院：

承蒙委托，根据（2022）苏 1322 委鉴字第 00183 号司法鉴定委托书，关于申请执行人：李玉连、范庆娟、范庆利、范庆润、范庆松、范庆丹、范旭刚，被执行人：吴若东、陈华民间借贷纠纷一案，需要对吴若东、陈华所有的位于沭阳县韩山镇府前路南商住房地产市场价值进行估价，为贵单位确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象基本情况如下：

房屋登记信息（2002 年）								
房屋所有权证号	所有权人	房屋坐落	共有情况	房号	所在层数/总层数	建筑结构	建筑面积(m <sup>2</sup> )	规划用途
房权证沭村镇房字第 0008 号	吴若东 陈华	沭阳县韩山镇府前路南側	共同共有	1	1/1	混合	49	商住
				2	1/1	混合	21	住宅
房屋现状信息								
房屋所有权证号	所有权人	房屋坐落	共有情况	房号	所在层数/总层数	建筑结构	建筑面积(m <sup>2</sup> )	现状用途
无证	吴若东 陈华	沭阳县韩山镇府前路南側	共同共有	1	1-2/2	混合	106.4	商住
				2	1-3/3	混合	52.5	住宅

价值时点：2022 年 7 月 19 日。

价值类型：市场价格。

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选取比较法及成本法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2022 年 7 月 19 日的估价结果如下：（币种：人民币）

**房地产价值总价:56.94 万元。**

**大写金额：伍拾陆万玖仟肆佰元整。**

## 具体明细见下表：

房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	所在层数	单价 (元/ m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
1	106.4	1-2/2	4657	49.55
2	52.5	1-3/3	1409	7.39
合计				<b>56.94</b>

## 特别提示

1. 本报告仅限于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作他用；
2. 估价报告应用的有效期为自 2022 年 8 月 25 日至 2023 年 8 月 24 日；
3. 本估价报告的全文为一个不可分割的整体，报告使用者请详细查阅本报告的估价师声明、估价的假设与限制条件、房地产估价结果报告，以对本报告有一个全面正确的了解；
4. 本报告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；
5. 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；
6. 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会使用；
7. 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会使用；
8. 因委托人提供的估价对象产权资料年代久远，至价值时点估价对象已进行部分改扩建未办理产权证书也无相关面积证明材料，经与承办人沟通：本次评估以我公司估价人员现场勘察测量，结合估价对象《房屋所有

权证（2002年）》，确定房屋用途、面积等状况。若面积与实际不符应委托相应测绘公司重新测量，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

江苏大正房地产土地造价资产咨询评估有限公司

法定代表人：



二〇二二年八月二十五日

## 目录

估价师声明 .....	5
估价假设和限制条件 .....	6
涉执房地产处置司法评估结果报告 .....	9
一、 估价委托人 .....	9
二、 房地产估价机构 .....	9
三、 估价目的 .....	9
四、 估价对象 .....	9
五、 价值时点 .....	11
六、 价值类型 .....	11
七、 估价原则 .....	12
八、 估价依据 .....	15
九、 估价方法 .....	17
十、 估价结果 .....	19
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

## 估价师声明

### 我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师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估价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. 注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

## 估价假设和限制条件

### 1.一般假设

- (1) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- (2) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- (3) 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
- (4) 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
- (5) 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
- (6) 本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。
- (7) 本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的办理抵押登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。
- (8) 本次估价对象的权属情况以司法鉴定委托书及委托方提供的《房屋所有权证书》为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。
- (9) 报告以估价委托人领勘准确性为估价前提。
- (10) 估价委托人未能按照估价人员要求出具估价对象相关证明材料原件，估价人员无法核对原件与其所提供的产权资料复印件的一致性。且受不动产管理部门对档案查询资格的限制，房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

(11) 估价人员曾于 2022 年 8 月 8 日对估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

(12) 根据我公司估价人员现场调查估价对象无租赁权、用益物权。

(13) 根据人民法院提供的资料未明确存在欠缴税收、物业费、水电费等及其滞纳金等相关费用，本次评估假定评估对象不存在欠缴税收、物业费、水电费等及其滞纳金等相关费用。

(14) 本次评估人民法院未明确税费负担方式，按照相关法律法规规定，本次按转让人和买受人各自负担税费为前提进行评估。

(15) 本次估价价值时点为 2022 年 8 月 8 日，实地查勘完成日期为 2022 年 8 月 8 日，本次估价假定价值时点的状况与实地查勘完成之日的状况一致。

## 2. 未定事项假设

无未定事项假设。

## 3. 背离事实假设

3.1 根据估价委托人提供的资料 and 介绍，估价对象未设定抵押他项权利。

3.2 根据估价委托人提供的资料 and 介绍，估价对象存在权利限制状况，根据《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】5.4.1-5.4.4，房地产司法拍卖估价不应考虑拍卖房地产被查封以及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权的影响，故本次评估未考虑该因素对评估价值的影响。

## 4. 不相一致假设

无不相一致假设

## 5. 依据不足假设



5.1 至价值时点估价对象已进行部分改扩建，未办理新的《不动产权证书》也无相关面积证明材料，本次评估以我公司估价人员现场勘察测量确定改扩建后房屋面积。若面积与实际不符存在误差应委托相应测绘公司重新测量，估价结果应作相应调整。

## 6. 估价报告使用限制

(1) 本报告估价结论仅为估价委托人在上述已有假设条件下，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得做其它用途。

(2) 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、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

(3) 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

(4) 本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日 2022 年 8 月 25 日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(5) 本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在规划利用条件下的房地产价值，包括土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装及室外附属工程价值、室内装饰装修价值。

## 涉执房地产处置司法评估结果报告

### 一、 估价委托人

名称：沭阳县人民法院

住所：沭阳县北京南路 112 号

### 二、 房地产估价机构

机构名称：江苏大正房地产土地造价资产咨询评估有限公司

法定代表人：朱济运

住所：徐州市鼓楼区信广场(二期商办综合楼)1号楼 1-1705、1706

统一社会信用代码：91320302726575073W

备案等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）徐州 00022

有效期限：2014 年 03 月 11 日至 2023 年 03 月 10 日

联系电话：0527-88885568

### 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

#### 1.估价对象范围及基本状况

估价对象位于沭阳县韩山镇府前路南侧。其所在宗地东至居民房屋，南至巷道，西至居民房屋，北至府前路。

根据委托人提供的资料显示，估价对象的产权人为吴若东、陈华，建筑总面积为 70 平方米，登记用途 1 号房为商住，2 号房为住宅，本次评估房屋面积为改扩建后的测量面积 158.9 m<sup>2</sup>。实际用途与登记用途一致。

估价对象范围包含证载面积房地产以及附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备。

## 2. 土地基本状况

估价对象地址	四至	宗地形状	土地开发程度
沭阳县韩山镇府前路南侧	东至居民房屋，南至巷道，西至居民房屋，北至府前路。	较规则	宗地红线外“五通”及红线内场地平整，宗地内建有估价对象等建筑物

## 3. 建筑物基本情况

估价对象地址	房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	现状用途	目前使用状况	建筑结构及所在层数	层高	空间布局	建成时间 (约)	装饰装修	使用及维护状况	成新率
沭阳县韩山镇府前路南侧	1	106.4	商住	空置	混合结构第1-2层	约2.8米	较合理	2000	简装	维护保养较优	60%
	2	52.5	住宅	空置	混合结构第1-3层	约2.8米	较合理	2011	简装	维护保养较优	80%

## 4. 估价对象权益状况

### 4.1 不动产权属登记状况

房屋登记信息 (2002年)								
房屋所有权证号	所有权人	房屋坐落	共有情况	房号	所在层数/总层数	建筑结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	规划用途
房权证沭村镇房字第0008号	吴若东 陈华	沭阳县韩山镇府前路南侧	共同共有	1	1/1	混合	49	商住
				2	1/1	混合	21	住宅
房屋现状信息								
房屋所有权证号	所有权人	房屋坐落	共有情况	房号	所在层数/总层数	建筑结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	现状用途
无证	吴若东 陈华	沭阳县韩山镇府前路南侧	共同共有	1	1-2/2	混合	106.4	商住
				2	1-3/3	混合	52.5	住宅

### 4.2 他项权利状况

根据估价委托人提供的资料 and 介绍，估价对象未设定抵押他项权利。

### 4.3 限制状况

根据估价委托人提供的资料 and 介绍，估价对象存在权利限制状况，根据《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】5.4.1-5.4.4，房地产司法拍卖估价不应考虑拍卖房地产被查封以及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权的影响，故本次评估未考虑该因素对评估价值的影响。

## 5. 区位状况描述与分析

区位状况主要包括位置状况、交通状况、环境状况、外部配套设施状况、区位状况及规划条件、区位状况分析等，本次主要分析如下：

### （1）位置状况

坐落	宿迁市沭阳县韩山镇
方位	估价对象位于沭阳县韩山镇府前路南侧座南朝北商住楼。
距离	估价对象位于韩山镇街区；北临府前路，道路通达度较好。
楼层	所在楼层为商住用房 1-2 层，居住用房 1-3 层。
朝向	朝北。
临路状况	北临府前路。

### （2）交通状况

道路	西临韩高路，道路通达度较好。
公共交通	距离韩山中心小学公交站约 300 米，317 路公交车线路经过，交通便捷度较优。
交通管制	有一定交通管制。
停车便利度	估价对象附近停车便利度一般。

### （3）周围环境状况

自然环境	周边环境整洁，无空气、噪声、辐射、水、固体废物等污染，环境卫生状况较优。
人文环境	估价对象所在区域居民受教育程度一般；治安状况较优；人文环境一般。
景观	距离韩山风景区距离较近，景观较优。

### （4）外部配套设施状况

基础设施	所在区域内通上下水、通路、通电、通讯、等各项基础配套设施齐备，保障率较高。
公共配套设施	估价对象所在区域有嘉南生活超市、韩山医院、有韩山中心小学、韩山中学等教育机构，有韩山农贸市场等配套设施，公共配套设施较优。

### （5）区位状况分析

区位状况优劣性分析	估价对象位于沭阳县韩山镇镇区，商业聚集度较优，生活配套设施较齐全。
-----------	-----------------------------------

## 五、价值时点

2022 年 7 月 19 日

## 六、价值类型

1. 本报告的估价结果是指估价对象在价值时点二〇二二年七月十九日正常使用的条件下、土地开发程度为宗地红线内、外通路、通电、通讯、通上水、通下水和宗地红线内场地平整状态下的商住用途房地产市场价格。

2.市场价格：是指该种房地产在该时间的现实市场上的平均交易价格。

3.本报告价格货币单位均为人民币。

## 七、 估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

### 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。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

### 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。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让

招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等)。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据估价委托人提供的合法权属证明等资料进行评估。

### 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。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价格。

### 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。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大(或质量、性能最好)而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

#### 5.最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，估价结果应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值。估价对象的最高最佳利用状况，应包括最佳的用途、规模和档次，并按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。

估价对象最高最佳利用状况的确定，应了解、分析估价对象的权利人或意向取得者对估价对象依法享有的开发利用权利。当两者的开发利用权利不相同时，应根据估价目的判定从权利人角度或意向取得者角度进行估价，并相应确定估价对象的最高最佳利用状况。当估价对象已做了某种利用时，应根据最高最佳利用原则，对估价前提做出下列判断和选择：

- (1) 以维持现状、继续利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- (2) 以更新改造再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- (3) 以改变用途再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- (4) 以改变规模再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- (5) 以重新开发再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- (6) 其他情况，应采用上述前提的组合或其他特殊利用前提进行估价。

经研究分析，我们认为估价对象维持现状、继续利用为其最高最佳利用方式。这是因为：

(1) 法律上允许。根据估价委托人提供的《房屋所有权证书》，记载用途为商住，用途及建设规模已经确定；本次估价目的是为人民法院确定财产处置提供参考依据而评估房地产市场价格，应以合法原则为基础，从

现有权属资料上看，估价对象从法律上暂时不具备更新改造、改变用途、规模或者重新开发再利用的可能。故维持现状、持续使用在法律上是允许的，符合合法原则；

(2) 技术上可能。估价对象规划用途为商住，形状较规则、建筑规模及层高合理、维护保养情况较好。从实地查勘的情况来看，估价对象维持现状利用在技术上是非常适宜和可行的；

(3) 财务上可行。估价对象已经投入使用，其产生的收益能够支持项目的正常运营，因此，本次估价采用维持现状用途来实现估价对象最高最佳价值在经济上是可行的；

(4) 价值最大化。估价对象已取得相关权属资料，用途、规模已经确定，故维持现状、持续使用能在合法原则的前提下，使估价对象产生最高经济收益。

综合以上分析，估价对象按其合法用途商住，维持现状利用为其法律上允许、技术上可能、经济上可行、价值最大化的最高最佳用途。

## 八、 估价依据

### 1. 法律、法规和政策性文件

1.1 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号、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》（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修订，2020 年 01 月 01 日施行）；

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修订，2020 年 01 月 01 日施行）；

1.4 《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）；

1.5 《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》（国务院[90]55 号令、1990 年 5 月 19 日起施行），《国务院关于修改和废止



部分行政法规的决定》（2020年11月29日修订）；

1.6《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》（2005年2月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过，自2005年10月1日起施行）

1.7《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第132号，2015年12月24日司法部部务会议修订通过，自2016年05月01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》（2018年8月28日最高人民法院法释[2018]15号公布，自2018年9月1日起施行）

1.9《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》（法释[2009]16号，2009年8月24日最高人民法院审判委员会第1472次会议通过，自2009年11月20日起施行）

1.10《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号） 国务院、住建部以及国土资源部颁布的有关法律法规文件 国务院、住建部以及国土资源部颁布的有关法律法规文件 国务院、住建部以及国土资源部颁布的有关法律法规文件

1.11 涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）中房学[2021]37号

1.12《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日施行）；

2. 技术标准、规程、规范

2.1《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013、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2013年6月26日联合发布、2014年2月1日实施）；

2.2《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014、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2014年7月24日发布、2014年12月1日实施）；

2.3《房地产估价规范》（GB/T50291-2015、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、2015年4月8日发布、2015年12月1日实施）；

- 2.4 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》（2020）；
- 2.5 中华人民共和国自然资源部发布的《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060-2021）；
- 2.6 中华人民共和国自然资源部发布的《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021）。
3. 估价委托人提供的有关资料
- 3.1 《房屋所有权证》（2002年）复印件；
- 3.2 3.2 《查询回函、情况说明》复印件；
4. 估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料
- 4.1 实地查勘、摄影和记录；
- 4.2 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

### 1、方法选用分析

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，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，经过反复研究，最终选取比较法及成本法对估价对象沭阳县韩山镇府前路南侧吴若东、陈华所有的商住房进行估价，具体分析如下表：

可选估价方法	估价方法定义	商住	是否选取	备注
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	估价对象1号房设定用途为商住，所在区域与估价对象相似的租	选取	

	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。	售可比案例（同一供需圈内、用途一致、邻近区域）较多，故本次评估选取比较法对估价对象进行估价。		
收益法	预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、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。	收益法适宜用于收益性物业评估，即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产，估价对象1号房登记用途为商住，虽然周边同类物业出租较多，易收集、了解租金水平，但难以确定收益年限，故本次评估不选取收益法进行估价。	不选取	
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。	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为已完成开发的物业，故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。	不选取	
成本法	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。	估价对象2号房登记用途为住宅，周边无相似的租售可比案例（同一供需圈内、用途一致、邻近区域）较少，故选取成本法进行评估。	选取	

## 2.本次选用估价方法定义及基本公式

### A、比较法

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。

运用比较法求取估价对象的比较价值，基本公式如下：

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

## B、成本法

建筑物成本法是指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和应纳税金、正常开发利润之和，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）计算出估价对象的市场价格。

### 3.估价技术路线

运用比较法及成本法求取估价对象市场价格。

## 十、估价结果

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选取比较法及成本法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2022 年 7 月 19 日的估价结果如下：（币种：人民币）

**房地产价值总价:56.94 万元。**

**大写金额：伍拾陆万玖仟肆佰元整。**

具体明细见下表：

房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	所在层数	单价 (元/ m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
1	106.4	1-2/2	4657	49.55
2	52.5	1-3/3	1409	7.39
合计				<b>56.94</b>

## 十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师为：

姓名	注册号	签名	签名日期
姜雷	3220180257		
陆秀明	3220200250		

## 十二、 实地查勘期

2022 年 8 月 8 日至 2022 年 8 月 8 日

## 十三、 估价作业期

2022 年 7 月 19 日至 2022 年 8 月 25 日

## 附件

- 1、沭阳县人民法院司法鉴定委托书；
- 2、估价对象位置图；
- 3、估价对象实地查勘情况和相关照片；
- 4、房屋所有权证复印件；
- 5、情况说明复印件；
- 5、鉴定人承诺函；
- 6、房地产估价机构营业执照
- 7、房地产估价机构资质证书复印件；
- 8、注册房地产估价师注册证书复印件；