

房地产估价报告

估价项目名称：常州市金坛区人民法院司法鉴定涉及蒋云斌所
属位于金源福地 25 幢乙单元 1402 室住宅房地
产市场价值评估

估价委托人：常州市金坛区人民法院

委托书号：（2022）苏 0413 法鉴委字第 01015 号

房地产估价机构：常州市常联房地产评估造价咨询有限公司

注册房地产估价师：徐文元（注册号 3219980103）

朱明媚（注册号 3219980104）

估价报告出具日期：2022 年 11 月 2 日

估价报告编号：常联估司字（2022）第 142 号

致估价委托人函

常州市金坛区人民法院：

受贵院委托，本公司对蒋云斌所属位于金源福地 25 幢乙单元 1402 室的住宅房地产用市场比较法进行了价值评估。

估价对象：根据估价委托人提供的《不动产登记簿查询结果》估价对象概况如下：

金源福地 25 幢乙单元 1402 室房地产，权利人：蒋云斌，总楼层：19 层，所在层数：第 14 层，房屋建筑面积为 128.99 平方米，房屋用途：住宅，房产证号：00104866。不动产单元号：320413011002GB01517F00010068。《国有土地使用证》编号：坛国用（2013）第 6071 号，土地用途：住宅用地，使用权类型：出让，宗地分摊面积 11.3 平方米，使用年限：2074 年 12 月 22 日止。

估价目的：为估价委托人进行司法鉴定提供客观、公正的房地产（含装潢）市场价值参考依据。

价值时点：2022 年 10 月 27 日。

根据估价委托人提供的有关资料，经过估价师实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《中华人民共和国民事诉讼法》及其他法律法规和技术标准，在调查和分析估价对象实际情况的基础上，本着独立、客观、公正、合法的原则，遵循必要的估价程序，选用市场比较法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的市场价值单价为 8815 元/m²，市场价值总价为：¥113.70 万元，（大写）人民币壹佰壹拾叁万柒仟元整。（详见下表）

估价对象估价结果一览表

估价对象	权利人	建筑面积 (m ²)	楼层/总楼层	用途	房地产单价 (元/m ²)	房地产总价 (万元)
金源福地 25 幢乙单元 1402 室	蒋云斌	128.99	14/19	住宅	8815	113.70

需要提请估价委托人和估价报告使用者注意的事项：

1、司法鉴定评估的价值定义为房地产市场价格，非变现价值，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易税费以及税费的转移分担。另外，本报告评估结果未考虑司法拍卖实现时的市场状况、短期强制快速变现、处置期间的房地产损耗、房地产拍卖成交产生的相关费用等价格影响因素，未对不可量化的外部影响因素（如周边环境的变化导致可交易市场的大小而决定的供求关系和变现速度等）对房地产价值的影响进行估算。

2、本报告自 2022 年 11 月 2 日起壹年内有效。当房地产市场变化较大时，有效期为半年。在有效期限内，如果评估对象数量、维护程度、价值标准以及房地产市场行情等影响房地产价值的因素发生重大的变化，并且对房地产评估价值产生明显影响时，应对评估值进行调整或重新评估。

3、提请估价委托人注意的是，报告全文与本函是一个不可分割的整体，应完整阅读、理解和使用本报告。

常州市常联房地产评估造价咨询有限公司

法定代表人：

2022 年 11 月 2 日

目 录

致估价委托人函	1
估价师声明	4
估价的假设和限制条件	5
房地产估价结果报告	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	13
六、价值类型	13
七、估价原则	14
八、估价依据	15
九、估价方法	16
十、估价结果	17
十一、估价人员	18
十二、实地勘察期	18
十三、估价作业日期	18
十四、估价报告使用期限	18
十五、特殊说明事项	19
附 件	20

估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们已按照国家现行估价规范关于估价职业道德的要求，在我们的专业知识和经验的最佳范围内勤勉尽职地开展估价业务。

2. 我们在本估价报告中陈述的内容是真实、准确、完整的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

3. 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，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

4. 我们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。

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》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6. 注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象区位进行了实地逐一查勘、调查记录和摄影，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，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进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于触及的部分进行检视的责任。

7. 本估价机构和经办注册房地产估价师承诺，对估价结果和估价委托人提供的资料负有保密的义务，估价报告不向估价委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供。当估价委托人不履行约定义务时，估价机构有权注销估价委托人对估价报告的使用权，估价责任期自此终结。

8. 当事人或其他利害关系人对评估结果有异议的，可以在收到评估报告之日起十日内通过常州市金坛区人民法院向我公司书面提出。

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估价假设和限制条件的限制：

一、估价的假设条件

1. 一般假设

1.1 本报告提出的评估结果，是假设估价对象按照估价委托人提供的房地产合法用途持续使用、产权完整合法为前提。

1.2 本估价报告中估价对象有关建筑面积、权益资料依据了估价委托人提供的相关情况资料，本次评估设定估价委托人提供的情况和资料是真实、合法、完整的。

1.3 权利人或估价委托人指认的物业位置与产权证所述物业位置一致，界址清晰。我们已在能力范围内核实了领勘人指认的物业位置和界址，但不排除领勘人误指的可能，如果位置失实或界址不清晰，将导致估值失准。

1.4 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。

1.5 我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，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进行评估。设定估价对象不存在建筑物隐蔽性质量问题和地基质量问题。

1.6 估价师实地查勘未能取得委估建筑物的工程质量报告，亦未对建筑物的质量进行检测，本次估价是假定其建筑物质量达到合格标准。

1.7 本报告估价对象的公共配套设施、水、电及人流、物流交通均与整体物业为不可分割的一体，因此本次估价是以估价对象可享有合理的公共配套设施、水、电及内部交通的使用权益为前提。评估结果包含与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电、配套相关辅助设施等。

1.8 其他假设

2.未定事项假设

估价对象不存在未定事项，故本报告无未定事项假设。

3.背离事实假设

本次评估价值为估价对象正常市场价值，未考虑司法查封对估价对象市场价值的影响，提请报告使用者予以注意。

4.不相一致假设

估价对象不存在不相一致事项，故本报告无不相一致假设。

5.依据不足假设

房地产估价师对估价对象的外部状况和区位状况进行了实地查勘，因委托人只提供《不动产登记簿查询结果》。假定估价对象已领取权属证书且产权明晰。

二、估价报告使用的限制条件

1.本报告估价结论仅在上述已有假设条件、本报告说明的估价目的下使用，不得做其他用途。

2.本评估结果的有效性受到本报告规定的价值时点、估价结果有效期、估价对象内容和范围以及估价假设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、说明的约束和限制。

3.本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值进行合理估算，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。

4.本评估报告的使用权归估价委托人，估价委托人按照本报告确定的估价目的、价值定义、价值时点、估价对象状况、假设限制条件在报告有效期内参考使用本报告。报告相关使用人使用本报告时应完整阅读和理解本报告，不得用作其他用途，不得过期使用。凡因委托人违背规定或超越本报告特定目的及限制条件使用本报告，导致使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

5.本评估报告的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，报告中任何内容不得在任何公开文件或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

6.本估价报告需经房地产估价师签名并加盖估价机构公章，并作为一个整体时有效，复印件无效。

7.本次受托房地产估价机构仅对评估技术条件负责，本评估报告结论系为估价委托人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。

8.本估价报告的规范文本为中文文本，用除中文以外的其它文字制作本报告的以中文文本为准。

9.本报告中所使用的货币为人民币。

10.本报告有效期自本估价报告出具之日起一年内有效。当房地产市场变化较大时，有效期为半年有效。在有效期限内，如果评估对象数量、维护程度、价值标准以及房地产市场行情等影响房产价值的因素发生重大的变化，并且对房地产评估价值产生明显影响时，应对评估值进行调整或重新评估。

三、估价中未考虑的因素及其他特别说明

1.本次估价结果是反映估价对象在本报告估价目的下的市场价值参考，未考虑规划条件变化对房地产价格的影响，未考虑随着时间及市场行情特别是政府房地产政策的变化对评估结论的影响。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评估结论的影响。本次估价设定规划条件、房地产政策及国家宏观经济政策是稳定的。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。

2.本报告估价结果是在公开市场前提下评估的房地产市场价值，未考虑短期强制快速变现等处分方式带来的影响。

3.估价结果未考虑司法拍卖实现时的市场状况、房地产拍卖成交产生的相关费用、未来处置风险。

4.特提请报告使用者注意的其他特别事项：无。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：常州市金坛区人民法院

住 所：常州市金坛区华城中路 118 号

二、房地产估价机构

机构名称：常州市常联房地产评估造价咨询有限公司

住 所：江苏省常州市武进区湖塘新城南都商业街 30 号

备案等级：贰级

证书编号：苏建房估备（贰）常州 00028

统一社会信用代码：91320412764193359M

有效期限：2018 年 12 月 29 日至 2024 年 12 月 28 日

法定代表人：徐文元

邮政编码：210036

传 真：0519-83382852

电子信箱 E-mail：520007631@qq.com

三、估价目的

根据估价委托人意见，本次估价目的是为估价委托人进行司法鉴定提供客观、公正的房地产（含装潢）市场价值参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象基本状况

估价对象状况一览表			
坐落	金源福地 25 幢乙单元 1402 室		
权利人	蒋云斌	房产证号	00104866
建筑面积	128.99 m ²	楼层	共 19 层/第 14 层
登记日期	2013 年 2 月 28 日	房屋用途	住宅
土地证号	坛国用（2013）第 6071 号	不动产单元号	320413011002GB01517F00010068
土地用途	住宅用地	土地性质	出让

宗地分摊面积	11.3 m ²	使用到期日期	2074 年 12 月 22 日
--------	---------------------	--------	------------------

本次评估范围包括权证记载的房屋所有权、土地使用权与房地产不可分割的满足其使用功能的相关外部公共配套及自身基础设施等财产。

（二）区位状况描述与分析

1. 区位及四至

估价对象位于金源福地 25 幢乙单元 1402 室，所在区域位置东临翠北路，南临供电路，西临盐化大厦（小区），北临北环东路。

2. 交通条件

2.1 道路状况

估价对象所在区域内的道路体系为格网状，道路类型为钢筋混凝土型与生活型并重，道路等级为主次干道并重，有主干道北环东路，宽度约 32 米左右。道路状况较优。

2.2 出入可利用交通工具

估价对象周边有 109、301 路等多条公交线路经过；交通便捷度较优。

2.3 交通管制状况

估价对象周边有交通管制状况。

2.4 停车方便程度

估价对象所在区域设有地面停车场，但车位数量较少，停车便捷度较差。

综上，估价对象交通状况总体良好。

3. 外部配套设施

估价对象所在区域土地开发程度达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气“六通”的开发水平，供水、供电、供气保证率 98%以上，排水状况、电讯状况较优；总体来讲，估价对象所在区域基础设施状况较优。

估价对象所处区域周围有超市、宾馆、医院、银行、学校等配套设施，生活方便度较优，商业服务设施较优，生活配套设施和教育配套设施较优。

4. 周边环境

4.1 自然环境

估价对象所在区域建筑式样一般，区域有机动车的噪声及尾气污染；绿化环境一般。总体而言，空气质量一般，自然环境质量一般。

4.2 人文环境

估价对象所在区域居住人口文化程度良好，收入水平良好，生活方式较现代，治安状况较好，相邻房地产以住宅、商业为主。人文环境总体良好。估价对象物业管理水平良好。

4.3 景观

估价对象所在区域主要道路两侧栽有绿化树木，楼栋间有绿化灌木等，绿化景观总体良好。

综上，估价对象周围环境状况总体良好。

5. 基础设施

估价对象所在区域土地开发程度达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气“六通”的开发水平，供水、供电、供气保证率 98%以上，排水状况、电讯状况较优；总体来讲，估价对象所在区域基础设施状况较优。

6. 区域环境状况

估价对象所在区域住宅建筑式样较多，新旧小区共存；所在区域周边基本无水污染，所在区域沿道路绿化程度良好；所在区域附近基本无危险设施。

（三）估价对象实物状况

1. 土地实物状况描述与分析：

1.1 名称：金源福地 25 幢乙单元 1402 室房地产对应的土地。

1.2 面积：估价对象宗地分摊面积为 11.3 平方米。

1.3 形状：估价对象所在小区地块形状基本规则。

1.4 地形地势：估价对象所在宗地地形较平坦，起伏平缓，坡度 $<3^{\circ}$ ，

各个方向上均基本无落差。估价对象所在地块土地开发时场地平整工程量较小，对估价对象所在宗地开发利用较有利。

1.5 地基：经实地查勘和调查，近年来未发现有其它不良地质条件，未有矿藏、文物等地下埋藏物的相关记载；且估价对象所在区域为较成熟区域，周边路网已成型。估价对象所在宗地地基承载力较大，所在宗地建设建筑进行桩基处理时候，对周边建筑物影响不大。综上，估价对象所在宗地地基条件较优。

1.6 土壤：估价对象所在宗地土壤未受污染。

1.7 开发程度：估价对象宗地内达到通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气及场地平整“六通一平”，基础设施状况较好。估价师现场勘查，待估房地产所在宗地为已经开发的熟地，宗地内“六通一平”。估价对象的所在宗地地形平整，地势较好，地质状况较优。

2. 建筑物实物状况：

2.1 名称：金源福地 25 幢乙单元 1402 室建筑物。

2.2 建筑规模：根据估价对象《不动产登记簿查询结果》记载，估价对象房屋总建筑面积为 128.99 平方米，本次评估建筑面积为 128.99m²。

2.3 建筑结构：结构为钢筋混凝土。房屋主要部件完好牢固，无变形、裂纹、腐蚀等情况。

2.4 设施设备：估价对象给水、排水、电力设施较齐全，性能良好，能正常使用。

2.5 装饰装修：

三房一厅一厨一卫布局，双阳台。

客餐厅：地面铺设地砖，墙面贴墙布、电视背景墙，石膏吊顶，东侧有景观阳台。餐厅与客厅相联，同类型装修。

房间三个：地面铺设地板及相应踢脚线，木门，铝合金窗，墙面贴墙布，石膏板造型顶（或石膏线条），设组合衣柜。

卫生间：地面铺设地砖，墙面瓷砖饰面，集成板吊顶，有淋浴设施。

厨房：地面铺设地砖，墙面瓷砖饰面，集成板吊顶，整体橱柜、吊柜。

阳台：一个朝南阳台与主卧相联，另一个与客厅相联，地砖地面，墙面顶面刷涂料。

根据现场查勘，估价对象平面布局合理，建筑物外立面整体维护保养状况良好，成新度良好。

2.6 空间布局：估价对象南北朝向。小区内各项配套用地布局合理，小区内楼房布局基本预防了火灾、地震等可能引起灾害发生的特殊和非正常情况。空间布局合理。

2.7 建筑功能：小区内住宅保持合理的间距及走向，利于获得充足的日照和良好的通风条件，并能有效地防止噪声污染；防水、通风、采光、日照状况较好。

2.8 外观：外墙面砖和涂料饰面，有现代感。

2.9 新旧程度：估价对象维护保养情况较好，门窗无破损，墙面和地面装饰完好，公共区域装饰基本完好。

2.10 小区环境

估价对象坐落于金源福地 25 幢乙单元 1402 室，属现代普通住宅模式。住宅区内道路较为平整，小区绿化状况较优。小区物业服务水平良好，满意度较好。

（四）估价对象权益状况

1. 建筑物权益状况

1.1 用途

在价值时点，估价对象的建筑物用途为住宅用房。

1.2 房屋所有权状况

根据估价对象《不动产登记簿查询结果》，估价对象权利人为蒋云斌。

1.3 出租或占用情况

在价值时点，估价对象房屋自用。

2. 土地权属状况

2.1 用途

在价值时点，估价对象的土地用途为住宅用地。

2.2 所有权状况

在价值时点，估价对象的土地所有权为国家所有。

2.3 土地利用现状

在价值时点，估价对象土地上有房屋建筑物。

2.4 其他特殊情况

无其他特殊情况。

3. 他项权属状况

根据委托人提供的估价对象《不动产登记簿查询结果》记载：他项权利状况：

不动产证明号	抵押权人	抵押期限
苏(2020)金坛区不动产证明第0006822号	江苏江南农村商业银行股份有限公司	2020-8-11起 2025-8-11止

限制权利信息

限制种类	查封机构	案号	设定日期	结束日期	备注
-	-	-	-	-	

本次评估价值为估价对象正常市场价值，未考虑抵押、司法查封对估价对象市场价值的影响。

五、价值时点

本次评估价值时点设定为估价师对估价对象实地查勘之日，即为2022年10月27日。

六、价值类型

房地产市场价值为估价对象房地产在公开市场上最可能形成的客观合理价格。

市场价值即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。该价格并不代表估价对象在涉及产权变动时的实际交易价格。

本次评估估价对象的价值内涵是指在价值时点 2022 年 10 月 27 日的现状利用条件下，用途为住宅用房，现状基础设施条件下的价格。

七、估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。在具体估价作业中遵循原则主要如下：

1.遵循独立、客观、公正原则，要求评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理价值或价格，要求估价机构有完全独立性，估价机构和注册房地产估价师与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

2.遵循合法原则，要求评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格，应以估价对象的合法权益为前提估价。合法权益包括：合法产权、合法使用、合法处分等方面。

3.遵循价值时点原则，要求评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。同一宗房地产在不同时点往往会有不同的价格，所以在评估一宗房地产价格时，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以其在该时点的状况为准。

4.遵循替代原则，要求评估价值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应在合理范围。所谓替代原则，即在评估一宗房地产价格时，如附近地区有相近效用的房地产价格存在，那么可根据替代原则推断出估价对象房地产的价格。

5.遵循最高最佳利用原则，要求评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。所谓最高最佳利用是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用，是法律上允许、技术上可能、财务上可行，

经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。

八、估价依据

1. 法律、法规和政策文件

1.1 《中华人民共和国资产评估法》（1994年7月5日第八届全国人大常委会第八次会议通过，1995年1月1日施行，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〉、〈中华人民共和国资产评估法〉的决定》第三次修正）

1.2 《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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国资产评估法〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起施行）

1.3 《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，2021年1月1日施行）

1.4 《中华人民共和国民事诉讼法》（2017年6月27日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议《关于修改〈中华人民共和国民事诉讼法〉和〈中华人民共和国行政诉讼法〉的决定》第三次修正）

1.5 《中华人民共和国拍卖法》（1996年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第二十次会议通过，1997年1月1日施行，2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正）

1.6 《中华人民共和国房产税暂行条例》（1986年9月15日国务院发布，1986年10月1日发布施行，中华人民共和国房产税暂行条例(2011修订)，2011年01月08日发布）

2. 技术规程及有关技术文件

2.1 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）（2015年12月1日实施）

2.2 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）（2014年2月1日实施）

2.3 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）

3. 其它

3.1 估价委托人提供的有关资料

3.2 房地产估价机构掌握的有关资料

3.2.1 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

3.2.2 估价对象所在地统计资料

3.2.3 估价对象所在地城市规划资料

3.2.4 估价对象所在地城市基础设施基本情况资料

3.3 注册房地产估价师实地查勘、调查所获取的资料

3.3.1 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、基础设施、宗地条件方面的资料

3.3.2 注册房地产估价师实地查勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料

3.3.3 注册房地产估价师实地拍摄的有关估价对象土地利用、建筑物状况、周边环境的照片

3.3.4 注册房地产估价师实地查勘和调查收集的估价对象所在地房地产销售、租赁等方面的房地产市场状况资料

3.3.5 注册房地产估价师实地查勘和调查收集的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

3.3.6 注册房地产估价师掌握的其他有关资料

九、估价方法

1. 估价方法的选择

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），房地产评估常用方法有比较法、收益法、成本法及假设开发法等。

估价人员通过实地查勘，认真分析调查收集的资料，在确定估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合本报告的评估目的，选取比较法进行评估。

估价对象周边同类物业二级市场交易相对较为活跃，在市场上有可供参照的可比实例，故选用比较法测算估价对象的市场价值。

估价对象为已建成物业，物业成新率较高，无重新开发建设必要，故不选用假设开发法。

估价对象所在区域房地产市场较活跃，市场发育较完善，不宜采用成本法进行评估。

估价对象所在区域同类物业除出租收益外，还具有增值保值的投资预期，总体收益回报率较，故不采用收益法评估。

2.估价方法定义

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。

估价技术路线：

在价值时点与估价对象类似的房地产交易市场比较活跃，选择类似区域、用途相同、结构、档次相近等类似房地产可比实例，通过对可比实例与估价对象的分析、比较，在对可比实例进行交易情况修正、市场状况和房地产状况调整后，确定估价对象的价值。

即：估价对象价格=可比实例房地产价格×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

根据估价委托人提供的有关资料，经过估价师实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国资产评估法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《中华人民共和国民事诉讼法》及其他法律法规和技术标准，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、合法的原则，遵循必要的估价程序，选用市场比较法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的单位建筑面积市场价值为 8815 元/m²，市场价值为：¥113.70 万元，（大写）人民币壹佰壹拾叁万柒仟元整。

估价对象估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	
		比较法	
测算结果	总价（万元）	113.70	
	单价（元/m ² ）	8815	
评估价值	总价（万元）	113.70	
	单价（元/m ² ）	8815	

十一、估价人员

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
徐文元	3219980103		2022 年 11 月 2 日
朱明媚	3219980104		2022 年 11 月 2 日

十二、实地勘察期

2022 年 10 月 27 日

十三、估价作业日期

2022 年 10 月 27 日至 2022 年 11 月 2 日

十四、估价报告使用期限

本报告自估价报告出具之日起壹年内有效，如市场状况变化很大，

估价报告应用的有效期则不超过半年。

十五、特殊说明事项

1. 估价结果是估价人员模拟市场形成价格的机制和过程，将估价对象客观存在的价格或价值进行揭示和显现。估价结果不应当被认为是估价机构和估价人员对估价对象可实现价格的保证。

2. 本估价报告是根据估价委托人提供的有关资料、估价人员实地查看、调查以及在当地政府相关部门获取的资料基础上得出的。如果有关调查证明这些资料是不正确的，那么需要对估价报告进行必要的调整。

3. 由于此次估价对象涉及司法裁决的执行，一旦执行时可能发生强制处分、快速变现以及由此带来的购买者预期降价心理等因素，均会对估价对象市场价格的实现产生不利影响，本报告结果未考虑上述因素。与本次估价对象有关的各方在处置该房地产时需充分考虑该情况，审慎决定拍卖底价或快速变现价格。

附 件

1. 房地产评估委托书（复印件）
2. 估价对象区域位置图
3. 估价对象现场照片
4. 估价对象《不动产登记簿查询结果》（复印件）
5. 估价人员注册资格证书（复印件）
6. 估价机构资质证书及营业执照（复印件）