

房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：盐汇房估字（2021）第 S-21 号

估价项目名称：辛法旺所有的位于连云港市灌南县长茂镇金河湾城市
花园 4#2-102 室住宅房地产价值司法鉴定

估价委托人：盐城市射阳县人民法院

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 09 月 02 日

致估价委托人函

射阳县人民法院：

我公司受贵方委托【（2021）苏 0924 法鉴委字第 226 号】，对辛法旺所有的位于连云港市灌南县长茂镇金河湾城市花园 4 幢 2 单元 102 室住宅房地产进行价值鉴定，目的是为贵方办理申请执行人范永蕾与被执行人辛法旺借款合同纠纷一案，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公开市场上最可能形成的客观合理价格。

本次估价价值时点为现场查勘之日二 0 二一年八月二十五日。

估价对象及估价范围：根据贵方提供的《灌南县不动产登记信息查询结果》（复印件），估价对象为辛法旺所有的位于连云港市灌南县长茂镇金河湾城市花园 4 幢 2 单元 102 室住宅房地产，房屋规划用途为住宅，建筑面积为 113.15 平方米。经估价人员现场勘查，估价对象现状位于灌南县长茂镇金河湾城市花园 4 幢 2 单元 102 室，建筑物（不含地上车库）地上总层数为 6 层，1-6 层为住宅，每单元一梯两户，102 室位于 2 单元的第一层西边户，室内现状为简单装潢，墙面大面积脱落破损，维护保养较差，于价值时点时闲置，无附属车库。贵方未能提供土地使用权登记信息，经贵方确认，本次评估估价对象土地设定为出让住宅用地，土地使用权终止年期同估价对象小区整宗地土地使用权终止年期，使用权面积按照房屋能够合理分摊的土地使用权面积。本次估价范围包括房屋（113.15 平方米）、有权部门合理分摊的土地使用权，室内装饰装修、不可移动的附属设施，及室内电视、床、桌椅等可移动物品的价值。未考虑债权债务及抵押查封等他项权利对价值的影响。

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，结合连云港市灌南县当前房地产市场状况，以委托人提供的资料为基础，运用比较法为本次估价方法，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 0 二一年八月二十五日的公开市场价值为人民币 27.77 万元整（其中包含室内可移动物品的价值估算价为 0.58 万元，清单详见附件），大写：贰拾柒万柒仟柒佰元整（取整至佰元），折合建筑面积（113.15 平方米）单价为 2454 元/平方米。

盐城汇智土地房地产评估有限公司

二 0 二一年九月二日

附表：室内可移动物品估价明细表

房屋坐落：连云港市灌南县金河湾城市花园 4#2-102 室

价值时点：2021 年 08 月 25 日

序号	项目名称	规格型号	单位	数量	评估单价 (元/单位)	评估总价 (元)	备注
1	电热水器	好太太	台	1	800	800	
2	布艺沙发		张	1	700	700	带转角
3	电视柜		张	1	200	200	
4	冰箱		台	1	200	200	
5	桌椅	1 桌 6 椅	套	1	500	500	
6	洗衣机	海尔	台	1	500	500	
7	1.8 床	含床头柜	套	1	400	400	
8	1.5 床	含床头柜	套	2	300	600	
9	电视机		台	1	500	500	
10	挂式空调	惠而浦	台	1	500	500	
11	挂式空调		台	1	500	500	
12	其他零散物品		项	1	400	400	
	以下空白						
小计（元）						5800	

特别提示：

- 1、本清单中项目及数量由估价人员现场登记确定。
- 2、因现场登记时，相关方未介绍表中电器、设施的购置日期和使用情况，故清单中价格为设定正常使用情况下，在二级市场可能实现的价格。

盐城汇智土地房地产评估有限公司

二〇二一年九月二日

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.....	5
一、估价委托人.....	5
二、房地产估价机构.....	5
三、估价目的.....	5
四、估价对象概况.....	5
五、价值时点.....	9
六、价值类型.....	9
七、估价原则.....	9
八、估价依据.....	9
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	12
十一、注册房地产估价师.....	12
十二、实地查勘期.....	12
十三、估价作业日期.....	12
附 件.....	13
1、估价对象现状照片；	
2、估价对象平面位置图；	
3、司法鉴定委托书（复印件）；	
4、《灌南县不动产登记信息查询结果》（复印件）；	
5、现场查勘记录及专业帮助情况(复印件)；	
6、房地产估价机构营业执照（复印件）；	
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）。	

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	签名日期
丛红建	3220030074		年 月 日
蔡亚珍	3220150151		年 月 日

盐城汇智土地房地产评估有限公司

二〇二一年九月二日

估价的假设和限制条件

（一）一般假设

1、本次估价对估价委托人提供关于估价对象房地产权属、用途等估价资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下未予以核实，假设估价对象房地产权属、用途等估价资料都是完整的、真实的，合法、有效的，权属清晰没有争议。

2、本次估价对估价对象房屋安全、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，假设在价值时点估价对象房屋建筑质量合乎安全标准。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《灌南县不动产登记信息查询结果》复印件记载建筑面积大体相当。

4、假设具有一个公开、活跃、发达的房地产市场，估价对象可在市场上自由转让，且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。

5、假设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）未定事项假设

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。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。

（三）背离事实假设

1、根据估价目的，本次估价对象为非正常交易情况下的估价对象，但本估价报告所提供的估价结论未考虑抵押、查封、抵债等他项权利限制和其它应交未交税费、拖欠物业费、水电费等法定优先受偿权限制对房地产价格的影响，评估结果是正常的公开市场价值。所谓公开市场价值是指房地产在满足下列条件下进行交易最可能形成的价格：

- （1）交易双方是自愿进行交易的；
- （2）交易双方是出于利己动机进行交易的；
- （3）交易双方是精明的、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交易时间；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而附加出价。

2、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。

(四) 不相一致假设

本次估价与估价对象之间无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

本次估价委托人未能提供土地使用权登记信息，经委托方确认，本次评估估价对象土地设定为出让住宅用地，土地使用权终止年期同估价对象整宗地土地使用权终止年期，使用权面积按照房屋能够合理分摊的土地使用权面积，最终以有权部门确认的为准。如两者不一致，估价结果需重新复核。

(六) 估价报告使用限制

1、本报告有效期自出具之日 2021 年 09 月 02 日起一年内有效（2021 年 09 月 02 日起至 2022 年 09 月 01 日止）；

2、本报告结果仅为估价委托人办理申请执行人范永蕾与被执行人辛法旺借款合同纠纷一案，提供涉案房地产价值参考依据，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。

4、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。

5、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（113.15 平方米）、有权部门合理分摊的土地使用权，室内装饰装修、不可移动的附属设施及室内电视、床、桌椅等可移动物品的价值。未考虑债权债务及抵押查封等他项权利对价值的影响。

2、本次估价委托人未能提供土地使用权登记信息，经委托方确认，本次评

估估价对象土地设定为出让住宅用地，土地使用权终止年期同估价对象整宗地土地使用权终止年期，使用权面积按照房屋能够合理分摊的土地使用权面积，最终以有权部门确认的为准。如两者不一致，估价结果需重新复核。

3、价值时点后，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。

4、根据估价目的，本次估价对象为非正常交易情况下的估价对象，但本估价报告所提供的估价结论未考虑抵押、查封、抵债等他项权利限制和其它应交未交税费、拖欠物业费、水电费等法定优先受偿权限制对房地产价格的影响，也未考虑估价对象以后可能征收或搬迁对价格的影响，评估结果是正常的公开市场价值。

5、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：盐城市射阳县人民法院

联系人：练国存

联系电话：0515-69220050

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执行人范永蕾与被执行人辛法旺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、估价对象坐落及范围

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，估价对象为辛法旺所有的位于连云港灌南县长茂镇金河湾城市花园4幢2单元102室的住宅房地产，坐落于G204国道（灌河大桥）西侧，灌河北侧。本次估价范围包括房屋（113.15平方米）、有权部门合理分摊的土地使用权，室内装饰装修、不可移动的附属设施及室内电视、床、桌椅等可移动物品的价值。未考虑债权债务及抵押查封等他项权利对价值的影响。

2、估价对象的基本情况

2.1 估价对象权益状况描述及分析

2.1.1 建筑物权益状况描述及分析

2.1.1.1 房屋坐落：灌南县长茂镇金河湾城市花园4幢2单元102室；

- 2.1.1.2 房屋所有权人：辛法旺；
- 2.1.1.3 不动产权证号：G00125066；
- 2.1.1.4 登记建筑面积：113.15 平方米；
- 2.1.1.5 规划用途：住宅；
- 2.1.1.6 他项权利设立情况：
 - 2.1.1.6.1 不动产证明号：G00027498；
 - 2.1.1.6.2 抵押权人；中国农业银行股份有限公司灌南县支行；
 - 2.1.1.6.3 抵押金额（万元）：12.4 万元；
 - 2.1.1.6.4 权利履行日期：2010 年 04 月 03 日—2025 年 04 月 02 日。
- 2.1.1.7 出租或者占用情况：于价值时点时闲置。
- 2.1.1.8 限制信息情况：于价值时点估价对象已被《盐城市射阳县人民法院》查封；

2.2 土地权益状况描述及分析

本次估价委托人未能提供土地使用权登记信息，经委托方确认，本次评估估价对象土地设定为出让住宅用地，土地使用权终止年期同估价对象整宗地土地使用权终止年期，使用权面积按照房屋能够合理分摊的土地使用权面积，最终以有权部门确认的为准。

2.3 估价对象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：

2.3.1 建筑物实物状况描述与分析

2.3.1.1 层数、层高：建筑物（不含地上车库）地上总层数 6 层，估价对象位于第 1 层，室内净层高标准。

2.3.1.2 建筑结构：混合结构。

2.3.1.3 建成年代：约建成于 2010 年。

2.3.1.4 朝向、空间布局及采光和通风：主朝向南，102 室入户门朝北，一厅一室朝南，客厅为南北向，室内南北通透，空间布局为三室二厅一厨一卫二阳台，因位于第一层，采光和通风条件一般。

2.3.1.5 装饰装修及设备设施：估价对象建筑物外墙涂料墙面。楼内每单元一梯两户，无电梯。公共通道地面主体为水泥地面，墙面涂料。102 室于价值时点入户安装成品防盗门，塑钢玻璃窗，不锈钢防盗窗及落地窗帘，室内安装夹板套装门。客厅铺设 80*80 地面砖，涂料墙面，工艺电视背景墙，顶面凹凸石膏吊顶。主卧次卧地面均铺设 80*80 地面砖，涂料墙面，部分石膏吊顶，固墙家具等。阳台均铺设地面砖，墙砖贴面，集成吊顶。厨房铺设地面砖，墙

面瓷砖到顶，集成吊顶，组合橱柜。卫生间铺设地面砖，墙面瓷砖到顶，集成吊顶，组合洗漱台等。但室内装饰装潢多处开裂、剥落、霉变，维护保养状况较差，水、电、网络及通讯等设施暗敷，可正常使用，详见附件之估价对象照片。

2.3.1.6 完损状况及维护保养情况：根据估价人员现场勘查，房屋建筑年代约为2010年，梁、柱、板基本无变形，属于完好房，房屋综合成新度约八五成新。

2.3.1.7 物业管理状况：无。

2.3.1.8 利用状况：于价值时点时闲置。

2.3.2、土地实物状况描述与分析

2.3.2.1 四至：未见；

2.3.2.2 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”；

2.3.2.3 土地平整程度：宗地内场地平整；

2.3.2.4 交通条件：宗地位于G204国道（灌河大桥）西侧，灌河北侧。交通条件一般。

2.3.2.5 基础设施完备程度：宗地内外通路、通上水、通下水、通电、通讯“五通”，基础设施完备一般；

2.3.2.6 土地形状：整块宗地形状较规则，对土地利用有利；

2.3.2.7 地形地势、地质、水文状况：宗地地势平坦，土壤地基较好，附近河流对地下水基本不造成污染，水文状况一般。

2.3.2.8 土地使用期限：未见；

2.3.2.9 周围环境、景观：估价对象周边为少量住宅及配套设施为主，紧邻灌河及G204国道（灌河大桥）。建筑物成新率一般，绿化覆盖率一般，景观总体略差。

2.3.2.10 规划限制条件：估价对象区域未来土地利用以住宅和配套设施用地为主，对土地利用类型和土地利用强度有一定限制。

2.3.2.11 利用现状：于价值时点，估价对象所在宗地已建少量住宅楼及配套设施，利用状况一般。

2.4 区位状况描述与分析

2.4.1 位置状况

2.4.1.1 坐落：位于连云港市灌南县长茂镇金河湾城市花园 4 幢 2 单元 102 室；

2.4.1.2 方位：位于 G204 国道（灌河大桥）西侧，灌河北侧；

2.4.1.3 与重要场所距离：距离灌南县长茂中学约 710 米，与重要场所距离略差；

2.4.1.4 临路状况：临 G204 国道（灌河大桥），临路状况一般；

2.4.2 交通状况描述

2.4.2.1 道路状况：估价对象位于 G204 国道（灌河大桥）西侧，灌河北侧，周边道路状况一般；

2.4.2.2 出入可利用交通工具：有响水 302 路，响水 502 路等多条公交车途径，交通便捷度一般；

2.4.2.3 交通管制：无；

2.4.2.4 停车便捷度：估价对象小区设地上临时停车位，停车便捷度一般。

2.4.3 环境状况描述

2.4.3.1 自然环境：估价对象所在小区内绿化覆盖率一般，自然环境总体一般；

2.4.3.2 人文环境：估价对象所在小区内居住人员以中低等文化水平和中低等收入人员为主，人文环境一般；

2.4.3.3 景观：估价对象周边以少量住宅及配套设施为主，紧邻灌河及 G204 国道（灌河大桥）。建筑物成新率不高，绿化覆盖率一般，景观总体略差。

2.4.4 外部配套设施状况

2.4.4.1 基础设施：估价对象开发红线内外通路、通电、通上水、通下水、通讯“五通”，基础设施完善一般；

2.4.4.2 生活及公共服务设施：周边有润发购物广场、六一幼儿园、灌南县长茂中学、中国邮政储蓄银行、大桥公园、听潮阁公园等，估价对象所在学区一般。周边生活及公共配套设施一般。

2.4.5 区位状况分析

连云港灌南县长茂镇区位优势独特、交通优势明显，地处连云港与盐城两市交界处，与盐城市的响水县城仅一桥之隔，素有连云港市南大门之称。这里水、陆交通十分便利，距港口连云港 70 公里，陇海铁路 60 公里，白塔埠机场 70 公里。境内 204 国道系部级文明样板路，可北接青岛、南连上海；新建的沿海大通道从本镇穿过，与北京、上海、南京等大城市有宁连高速、京沪高速公

路相连。

估价对象位于灌南县长茂镇金河湾城市花园，紧邻 G204 国道（灌和大桥）西侧，灌河北侧，位置略差，交通状况一般，环境状况一般，教育等配套设施一般，作为住宅房地产区位状况总体一般。

五、价值时点

2021 年 08 月 25 日（根据估价目的并经委托方确认为现场勘查之日）。

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公开市场上最可能形成的客观合理价格。

七、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。

八、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、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、《灌南县不动产登记信息查询结果》（复印件）；

（四）其他依据

- 1、射阳县人民法院司法鉴定委托书：（2021）苏0924法鉴委字第226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。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），房地产市场价格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较多。估价对象房地产有收益或有潜在收益。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。		
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较多，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展尚不健全，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，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，根据估价对象的特征及使用和维护情况，经过全面细致的测算，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，评定估价对象房地产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八月二十五日的公开市场价值为人民币**27.77万元整**（其中包含室内可移动物品的价值估算价为0.58万元，清单详见附件），大写：**贰拾柒万柒仟柒佰元整**（取整至百元），折合建筑面积（113.15平方米）单价为2454元/平方米。

十一、注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
丛红建	3220030074		年 月 日
蔡亚珍	3220150151		年 月 日

十二、实地查勘期

2021年08月25日

十三、估价作业日期

2021年07月28日至2021年09月02日

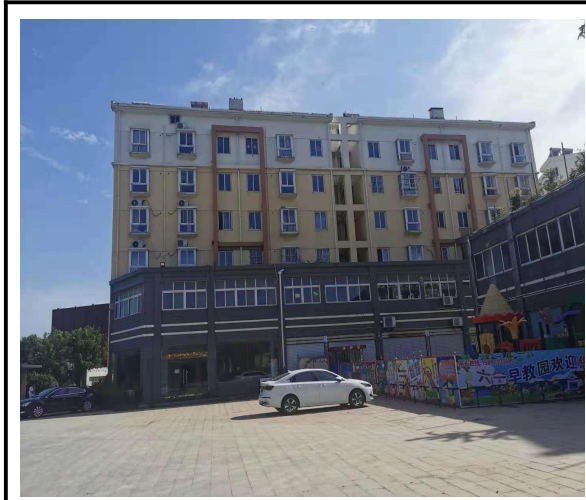
盐城汇智土地房地产评估有限公司

二〇二一年九月二日

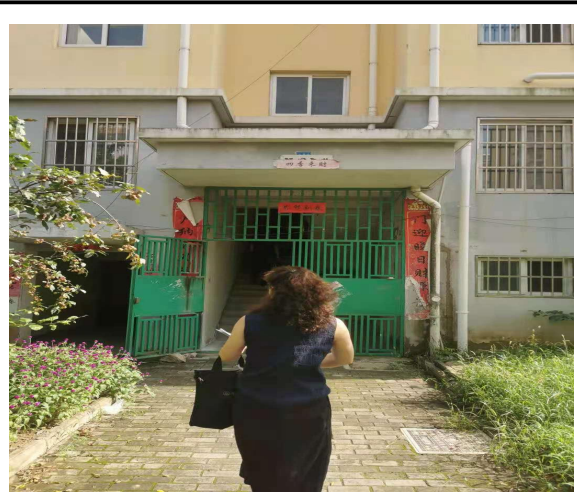
附 件

- (一) 估价对象现状照片；
- (二) 估价对象平面位置图；
- (三) 司法鉴定委托书（复印件）；
- (四) 《灌南县不动产登记信息查询结果》（复印件）；
- (五) 现场查勘记录及专业帮助情况(复印件)；
- (六) 房地产估价机构营业执照（复印件）；
- (七) 房地产估价机构资质证书（复印件）；
- (八) 注册房地产估价师注册证书（复印件）。

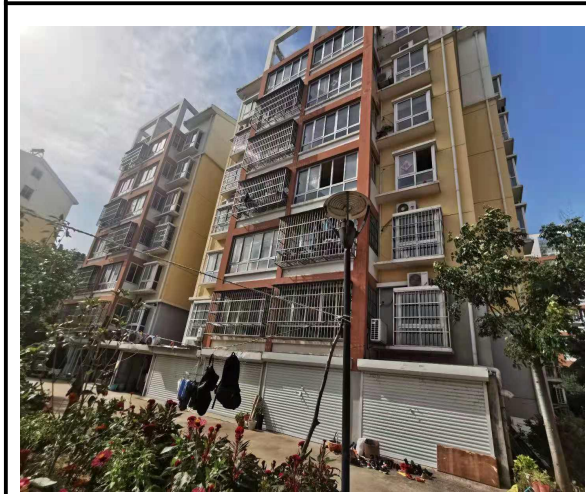
估价对象现状照片



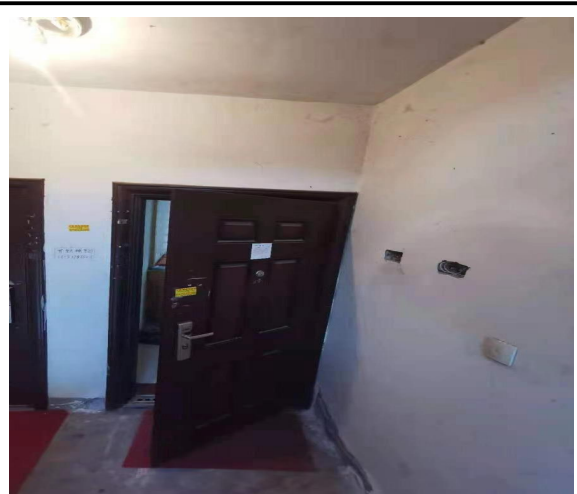
周边环境



小区入口



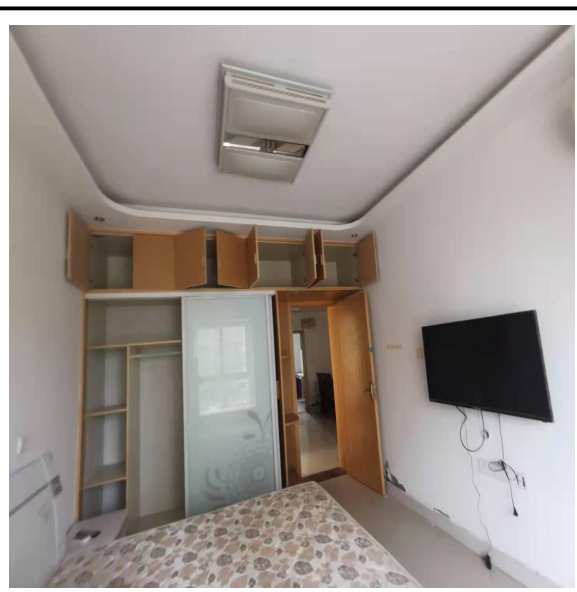
现状侧立面



估价对象（102室）



室内状况（客厅）



室内状况（卧室）

估价对象平面位置图

