

## 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：盐汇房估字（2022）第 S-30 号

估价项目名称：杨广法所有的位于建湖县县城九龙华府 15 幢 17 A01 室住宅房地产及附属 1-9 号车库价格司法评估

估价委托人：建湖县人民法院

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：2022 年 09 月 19 日

## 致估价委托人函

建湖县人民法院：

我公司受贵方委托【（2022）苏 0925 法鉴委字第 261 号】，对杨广法所有的位于建湖县县城九龙华府 15 幢 17A01 室住宅房地产及附属 1-9 号车库进行价格评估，目的是为贵院确定财产处置参考价服务而评估其市场价格。本次估价采用的市场价格为估价对象房地产在公开市场且各付各税时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二〇二二年九月六日。

估价对象及估价范围：根据贵方提供的《建湖县房产权属证明表》（复印件），估价对象为杨广法所有的位于建湖县县城九龙华府 15 幢 17A01 室房地产及附属 1-9 号车库。15 幢 17A01 室不动产用途为住宅，建筑面积为 119.46 平方米，附属 1-9 号车库面积为 15.41 平方米。经估价人员现场勘查，15 幢建筑物总层数为 26 层（地上 24 层、地下 2 层），17A01 室位于一单元地上第十八层的东边户，入户门朝西，室内现状为新近精装修，于价值时点时产权人自住，1-9 号车库位于负一层，室内现状为简单装修。土地使用情况如下：贵方仅提供了土地使用权类型为出让，本次估价假设土地使用权面积按照房屋能够合理分摊的土地使用权面积，土地终止使用年期为估价对象所在宗地许可终止使用年期。经贵方现场确认，本次估价范围包括房屋、土地使用权，室内装饰装修、不可移动的附属设施及附属车库的价格。不包括室内家具、家电等可移动物品的价格。本次估价未考虑抵押、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，也未考虑案件诉讼执行费用、评估费用等对价格的影响，评估结果为公开市场且各付各税条件下的市场价格。

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，结合建湖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二〇二二年九月六日的公开市场价格为人民币 96.55 万元整，大写：玖拾陆万伍仟伍佰元整（取整至佰元），折合房屋建筑面积（房屋 119.46 平方米）单价为 8082 元/平方米。

盐城汇智土地房地产评估有限公司

二〇二二年九月十九日

# 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、《建湖县房产权属证明表》（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	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

二〇二二年九月十九日

## 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格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《不动产登记簿查询记录》复印件记载建筑面积大体相当。

4、估价委托人未明确评估对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，房地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，假定估价对象不存在租赁权、用益物权及其它占有使用情况。

5、估价委托人未明确评估对象存在欠缴税金及相关费用，假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

6、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。

7、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对房地产价格的影响，也未考虑案件诉讼执行费用、评估费用等对价格的影响，评估结果

为公开市场且各付各税条件下的价格。所谓公开市场价格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格的影响。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**

本次估价委托人所提供《建湖县房产权属证明表》仅提供了土地使用权类型为出让，土地使用权面积及土地终止使用期限未记载。本次估价假设土地使用权面积为估价对象房屋能够合理分摊的土地使用权面积，土地终止使用年期为估价对象所在宗地许可终止使用年期，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 2022 年 09 月 19 日起一年内有效（2022 年 09 月 19 日起至 2023 年 09 月 18 日止）；

2、本报告结果仅为人民法院办理申请人徐应健与被申请人杨广法民间借贷纠纷一案，确定财产处置参考价服务，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、土地使用权，室内装饰装修、不可移动的附属设施及附属车库的价格，不包括室内家具、家电等可移动物品的价格。本次估价未考虑抵押、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，也未考虑案件诉讼执行费用、评估费用等对价格的影响，评估结果为公开市场且各付各税条件下的市场价格。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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；

6、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

估价委托人：建湖县人民法院

联系人：戴斌

联系电话：15251068200

## 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

为人民法院办理申请人徐应健与被申请人杨广法民间借贷纠纷一案确定财产处置参考价服务而评估其市场价格。

## 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，估价对象为杨广法所有的位于建湖县县城九龙华府15幢17A01室住宅房地产，坐落于建湖大道东侧，秀夫南路西侧，双湖中路南侧，南环路北侧。本次估价范围包括房屋、土地使用权，室内装饰装修、附属设施及附属车库的价格，不包括室内家具、家电等可移动物品的价格。本次估价未考虑抵押、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，也未考虑案件诉讼执行费用、评估费用等对价格的影响，评估结果为公开市场且各付各税条件下的市场价格。

### 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：建湖县县城九龙华府15幢17A01室；



2.1.2 不动产权利人：杨广法；

2.1.3 产权证号：苏（2019）建湖县不动产权第 0022660 号；

2.1.4 登记建筑面积：17A01 室 119.46 平方米、1-9 号车库 15.41 平方米；

2.1.5 不动产权利性质及用途：出让/住宅；

2.1.6 土地使用权面积：未见；

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 出租或者占用情况：于价值时点时为产权人自住；

2.1.10 限制信息情况：于价值时点估价对象已被《建湖县人民法院》查封，查封文号、查封日期等详见附件；

## 2.2 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：

### 2.2.1 建筑物实物状况描述与分析

2.2.1.1 层数、层高：15 幢建筑物总层数 26 层（地上 24 层、地下 2 层），17A01 室位于一单元地上第十八层，室内标准层高，楼层一般。1-9 号车库位于负一层，室内净层高 2.8 米，层高优。

2.2.1.2 建筑结构：钢混结构，结构优。

2.2.1.3 建成年代：约建成于 2019 年，成新度优。

2.2.1.4 朝向、空间布局及采光和通风：15 幢主朝向南，17A01 室位于 18 层的东边户，入户门朝西，空间现状布局为三室二厅一厨一卫两阳台，两间卧室朝阳，因位于十八层，采光和通风条件优。

2.2.1.5 装饰装修及设备设施：15 幢楼外墙为真石漆，两梯三户，入口大厅处地面铺设地面砖，墙面瓷砖到顶，顶面为凹凸石膏吊顶。公共通道部分地面铺设地面砖，涂料墙面。踏步楼梯间为水泥地面，涂料墙面。于价值时点 17A01 室内现状为精装修，详细为入户安装指纹锁定制防盗门，室内安装成品套装门，窗户为塑钢窗，配有中央空调。客厅地面为强化木地板铺设，墙面为墙布，顶面为凹凸石膏吊顶。卧室地面为强化木地板铺设，墙面为墙布，顶面为石膏包边装饰。阳台地面铺设地面砖，墙面瓷砖到顶，集成吊顶，优质推拉玻璃移门，配有窗帘、伸缩晾衣架。厨房地面铺设地面砖，墙面瓷砖到顶，集成吊顶，优质推拉玻璃移门，配有组合橱柜、炊具、灶具齐全。卫生间铺设地面砖，墙面瓷砖到顶，集成吊顶，配有热水器、淋浴房及洗漱台等。水、电、网络及通讯等设施暗敷，正常使用。1-9 号车库安装密码锁成品防盗门，地面铺设地面砖，涂料墙面。详见附件之估价对象照片。

2.2.1.6 完损状况及维护保养情况：根据估价人员现场勘查，房屋约建成于 2019 年，室内设施齐全，房屋成新度约九五成新，维护保养状况较好。

2.2.1.7 物业管理状况：物业管理状况一般。

2.2.1.8 利用状况：于价值时点时为产权人自住。

## 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、通气“六通”；

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：宗地位于建湖大道东侧，秀夫南路西侧，双湖中路南侧，南环路北侧。交通条件较优。

2.2.2.5 基础设施完备程度：宗地内外通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气“六通”基础设施完备；

2.2.2.6 土地形状：整块宗地形状较规则，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，附近河流对地下水基本不造成污染，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：估价对象周边建筑物成新率总体较优，绿化覆盖率较好，环境、景观总体较优。

2.2.2.10 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。

2.2.2.11 利用现状：于价值时点，估价对象所在宗地已建多幢住宅楼，利用状况优。

## 2.3 区位状况描述与分析

### 2.3.1 位置状况

2.3.1.1 坐落：建湖县县城九龙华府 15 幢 17A01 室；

2.3.1.2 方位：建湖大道东侧，秀夫南路西侧，双湖中路南侧，南环路北侧，方位较优；

2.3.1.3 与重要场所距离：估价对象邻近双湖公园、建湖县秀夫初级中学、建湖县人民医院，距离建湖县实验小学（城南校区）、建湖县高级中学、建湖县政府、建湖宝龙广场、建湖县体育中心等均小于 2000 米，与重要场所距离较优；

2.3.1.4 临路状况：估价对象所在小区临近建湖大道和双湖路，临路状况

较优；

### 2.3.2 交通状况描述

2.3.2.1 道路状况：估价对象周边有建湖大道、双湖路、秀夫路，周边道路状况较优；

2.3.2.2 出入可利用交通工具：建湖 18 路、20 路、23 路等多条公交线路和出租车等途径，交通便捷度较优；

2.3.2.3 交通管制：对货车有一定交通管制；

2.3.2.4 停车便捷度：估价对象设有地下停车库和少量地上停车位，停车便捷度较优。

### 2.3.3 环境状况描述

2.3.3.1 自然环境：估价对象小区临双湖公园，自然环境总体较好；

2.3.3.2 人文环境：估价对象距离建湖县秀夫初级中学约 600 米，距离建湖县实验小学（城南校区）约 1000 米，所在小区内居住人员以中等及以下文化水平和中低等收入人员为主，人文环境一般；

2.3.3.3 景观：估价对象周边商业、住宅、教育、医疗等基础设施齐全，建筑物成新率一般在 90%左右，式样较新颖，景观总体较好。

### 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“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气），基础设施完善；

2.3.4.2 生活及公共服务设施：估价对象周围有双湖公园、建湖县秀夫初级中学、建湖县人民医院、建湖县实验小学（城南校区）、建湖县高级中学、建湖县政府、建湖宝龙广场、建湖县体育中心等，生活及公共配套设施较完善。估价对象为建湖县实验小学（城南校区）、建湖县秀夫初级中学学区房，学区较优。

### 2.3.5 区位状况分析

估价对象位于建湖县，建湖县位于江苏省东北部、盐城市中西部，东枕 204 国道，西襟射阳湖。东以廖家沟北段、堆塘河、大洋河与射阳县分界，南以潭洋河西段、南草堰河、皮汊河西段、盐河与盐都区相邻，西南以大凹子塘与宝应县分界，西直射阳湖心与宝应、淮安、阜宁三市县苇荡毗连，西北以戛粮河、北以马泥沟及渔深河与阜宁县分界。县城略呈头朝西南、尾向东北的鳊鱼形。地理坐标为北纬  $33^{\circ} 16' \sim 33^{\circ} 41'$ ，东经  $119^{\circ} 32' \sim 120^{\circ} 05'$ 。南北长约 43.7 千米，东西宽约 48.7 千米。总面积 1154 平方千米，其中水域占 19.58%。

至 2014 年底，全县共辖 11 个镇和 3 个街道，分别是上冈镇（冈东社区、草堰口社区）、建阳镇、颜单镇、恒济镇、庆丰镇、九龙口镇、高作镇、芦沟镇、沿河镇、冈西镇、宝塔镇、近湖街道、钟庄街道、塘河街道。另有 1 个经济开发区，1 个高新技术经济区，1 个城南新区，1 个九龙口旅游度假区。

估价对象所在小区位置较优，交通状况较优，环境状况较优，外部配套设施较完善，作为住宅房地产区位状况总体较优。

## 五、价值时点

2022 年 09 月 06 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、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37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、《建湖县房产权属证明表》（复印件）；

## （四）其他依据

- 1、建湖县人民法院司法鉴定委托书：（2022）苏0925法鉴委字第261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类房地产，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，遵循估价原则，按照估价程序，选用比较法的估价方法，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于价值时点二〇二二年九月六日的公开市场价格为人民币**96.55万元整**，大写：玖拾陆万伍仟伍佰元整（取整至百元），折合房屋建筑面积（房屋119.46平方米）单价为8082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

2022年09月06日

## 十三、估价作业日期

2022年08月25日至2022年09月19日。

盐城汇智土地房地产评估有限公司

二〇二二年九月十九日

## 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) 《建湖县房产权属证明表》（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（一）

	
<p>周边环境</p>	<p>小区环境</p>
	
<p>小区入口</p>	<p>估价对象（15幢）</p>
	
<p>15幢 1-9号车库</p>	<p>单元入口</p>

## 估价对象现状照片（二）

 A photograph of the entrance door to unit 17A01. The door is dark wood with a large, ornate red and gold decorative panel in the center. There are red circular decorations on the wall to the left of the door.	 A photograph of the living room interior. The room features light-colored wooden flooring, a blue sofa, a dining table with chairs, and a kitchen area in the background. A person is standing in the living area.
<p>17A01 室入户门</p>	<p>室内现状一</p>
 A photograph of a bedroom interior. It shows a bed with a patterned coverlet, a nightstand, and a window with a view of the outdoors. A painting is on the wall above the bed.	 A photograph of the kitchen interior. It features white cabinetry, a sink, and a window. The walls are covered in white tiles.
<p>室内现状二</p>	<p>室内现状三</p>
 A photograph of the interior of a garage. The space is cluttered with various items, including boxes, bags, and a large roll of material.	 A photograph showing two people in a living room. One person is wearing a blue face mask and a white shirt, and the other is wearing a pink shirt and a blue face mask. They appear to be engaged in a conversation.
<p>车库室内现状</p>	<p>估价师现场照片</p>



### 估价对象平面位置图

