

# 房地产司法估价报告

估价项目名称：苏州市吴江区松陵镇风清街 777 号苏州湾景苑 19  
幢 3503 的住宅房地产市场价格评估

估价委托人：苏州市吴江区人民法院

房地产估价机构：苏州正太房地产评估有限公司

注册房地产估价师：查丽英（注册号：3220180341）

吴 科（注册号：3220200022）

估价报告出具日期：2022 年 10 月 24 日

估价报告编号：苏正太评估（2022）（房估）字第 FJ1001 号



# 致估价委托人函

苏州市吴江区人民法院：

受贵院委托，本公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，对刘凤英名下位于苏州市吴江区松陵镇风清街 777 号苏州湾景苑 19 幢 3503 的住宅房地产市场价值进行评估。

根据贵院提供的有关资料，我公司注册房地产估价师依据国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）及国家有关法律、法规和政策的规定，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的估价程序，经实地查勘和市场调查，结合估价经验，采用科学的估价方法，对估价对象在价值时点的市场价值进行了专业分析、测算和判断，得出了在满足本次估价假设和限制条件前提下的估价结果。现将主要事项函告如下：

一	估价目的	为估价委托人执行的沈明英与刘凤英、周建国借款合同纠纷一案提供客观公正的价格参考依据，而评估被执行的房地产市场价值。
二	价值时点	2022 年 10 月 18 日
三	价值类型	
1	市场价值	被执行房屋及其分摊的国有出让建设土地使用权在正常交易情况下，于价值时点假定无租赁、抵押、查封等限制条件下的房地产市场价值。
四	估价方法	比较法
五	估价对象	
1	名称	松陵镇风清街 777 号苏州湾景苑 19 幢 3503 住宅
2	现场坐落	松陵镇风清街 777 号苏州湾景苑 19 幢 3503
3	财产范围	被执行标的所涉及的房屋所有权、国有建设用地出让土地使用权、室内固定装修（含中央空调）、室外附着物及应分摊的公共配套设施相关权益，不含室内动产及其他权益价值



4	规模	宗地面积：975.03 平方米； 房屋建筑面积：164.99 平方米		
5	用途	房屋登记用途：成套住宅； 土地使用权登记用途：城镇住宅用地； 实际用途：住宅		
6	土地性质	出让		
7	土地使用期限	2082 年 11 月 27 日止		
8	权利人	刘凤英		
9	估价结果			
评估总价		433.61 万元（大写：人民币肆佰叁拾叁万陆仟壹佰元整）		
其中	房地产价值	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	折合单价 (元/m <sup>2</sup> )	房地产总价 (万元)
		164.99	26281	433.61 (其中装修价值 13.20 万元)

### 特别提示：

- (1) 经估价师现场调查，估价对象可能有拖欠物业管理费等，因本案处置周期尚不能确定，本次估价仅作提示，不作扣减。
- (2) 估价对象处于装饰装修中，可能有拖欠装饰装修工程款，本次估价仅作提示，不做扣减。
- (3) 估价对象处于装饰装修中，装饰装修未达到交付使用的条件，其中中央空调只安装了线路及内机，未见外机，外机不在本次评估范围内。
- (4) 本估价结果不应作为价格实现的保证；
- (5) 本报告应用有效期自本估价报告出具之日起一年内有效；
- (6) 本函为估价报告全文不可分割的一部分，请勿单独使用。

苏州正太房地产评估有限公司

法定代表人



2022 年 10 月 24 日



# 目录

注册房地产估价师声明 .....	5
估价的假设和限制条件 .....	6
一、一般假设 .....	6
二、未定事项假设 .....	7
三、背离事实假设 .....	7
四、不相一致假设 .....	7
五、依据不足假设 .....	8
六、本报告的使用限制 .....	8
司法委托评估结果报告 .....	10
一、估价委托人 .....	10
二、房地产估价机构 .....	10
三、估价目的 .....	10
四、估价对象 .....	10
五、价值时点 .....	14
六、价值类型 .....	15
七、估价依据 .....	15
八、估价原则 .....	17
九、估价方法 .....	19
十、估价结果 .....	21
十一、实地查勘期 .....	21
十二、注册房地产估价师 .....	21
十三、估价作业期 .....	22
附件 .....	23



## 注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1、我们保证，在我们的职业道德、专业知识和经验的专业胜任能力范围内开展本次估价活动。我们在本次估价过程中做到了勤勉尽职，报告中陈述的事实是真实的和准确的，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，但受本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、我们与本次估价的估价对象没有现实或潜在的利害关系，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，对估价对象、估价委托人及估价利害关系人也没有偏见。

4、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/T 50899-2013《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。

5、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

6、本估价报告由苏州正太房地产评估有限公司负责解释。



# 估价的假设和限制条件

本估价针对估价对象状况等估价前提做了必要、合理且有依据的假定，报告中的分析、测算、判断和结论是房地产估价师遵循独立、客观、公正、合法的原则下的专业分析、测算、判断和结论，受以下估价假设和限制条件的限制：

## 一、一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《不动产登记簿查询记录》，估价对象为苏州市吴江区松陵镇风清街777号苏州湾景苑19幢3503住宅，经实地查看，面积无明显出入。我们对权属登记簿上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。估价委托人对资料的真实性、合法性和完整性负责。

2、产权人合法取得该房屋所有权及相关权利，产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

3、估价对象于价值时点在合法用途下持续利用。

4、估价人员实地查勘的估价对象与权属资料的估价对象一致，具有唯一性。

5、交易双方自愿交易，并有一段合理的交易时间。

6、房地产注册估价师查丽英（注册号 3220180341）和吴科（注册号 3220200022）于 2022 年 10 月 18 日对估价对象及其周边状况进行了实地勘察及尽职调查，并已关注了对估价对象的房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素。我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，在无理由怀疑估价对象存在相关隐患且无相应专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定房屋质量是安全的，在建筑物耐用年限或土地使用期限内能够正常使用。除非另有协议，我们不承担对估价对象



建筑结构质量进行调查的责任。

7、估价对象交易时将产生契税、增值税及附加、土地增值税、个人所得税、拍卖处置的相关费用等，应根据实际成交价格按有关规定买卖双方分别承担，本估价结果中未扣除卖方应承担的相关税费，也未加入买方应承担的相关税费。

## 二、未定事项假设

1、未考虑价值时点后，估价对象的质量发生变化对估价结果的影响。

2、没有考虑未来国家宏观经济政策、市场供需关系、市场结构、价格标准等的变化对估价结果的影响；也无法预测遇有自然力和其他不可抗力因素对估价结果的影响。当上述条件发生重大变化时，应重新评估。

3、估价委托人提供的《不动产登记簿查询记录》查询时间为2022年09月29日，价值时点与现场查勘日期为2022年10月18日。本次估价假设在此期间，估价对象权益状况及实物状况未发生变化。

4、本次估价无法确定估价对象在处置时是否存在物业费等有关税、费的滞纳情况及处置过程中是否会发生税费转嫁等情况。本次估价假定处置过程中发生的税费交易双方正常负担、无相关税费的滞纳情况。

## 三、背离事实假设

1、于价值时点估价对象已查封、已抵押，根据估价目的，本次估价不考虑估价对象权利限制对其市场价值的影响。

## 四、不相一致假设

1、估价对象实际用途、登记用途与规划用途一致，权利人一致，权属证明上登记地址与实际坐落一致。无不相一致假设。



## 五、依据不足假设

- 1、无依据不足假设。

## 六、本报告的使用限制

1、本报告使用者为估价委托人（苏州市吴江区人民法院），估价结论系为委托人执行的沈明英与刘凤英、周建国借款合同纠纷一案提供公正客观的价格参考依据，不作其它任何用途使用。凡因估价委托人以外单位和个人用于其他目的的不当使用而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

2、本报告自出具之日起一年内有效（即 2022 年 10 月 24 日至 2023 年 10 月 23 日）。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，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果；超过一年，需重新进行估价。

3、本报告估价结果包含估价对象的房屋所有权价值、土地使用权价值、室内固定装修及应分摊的公共配套设施相关权益价值，为勘察现状下的价值。

4、本报告估价结果为估价对象于价值时点的公开市场价值，不考虑未来市场变化、短期变现或强制处分、法定优先受偿权、法律限制权利等因素的影响，但报告使用者须考虑上述因素的存在，估价对象处置价格有可能低于正常市场价。

5、本次受托估价方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。

6、本次估价报告结果的交易税费是按照国家有关规定正常负担状况下的价格，假定不存在交易过程中税费转嫁的影响。

需提醒报告使用各方注意的是，根据国家省市有关交易税费政策规定，转让方需缴纳增值税及附加、印花税、土地增值税、个人所得税等，具体数额应根据当地税务部门核定数额确定。该部分税费应当由转让方缴纳，属于公



开市场价值的有机组成部分。本次估价为司法委托评估，根据最高人民法院规定，估价对象价值类型为公开市场价值，上述税费不属于公开市场价值应扣除税费款项。如果司法处置（或公开拍卖）公告时说明由受让方承担此部分税费，受让人应充分考虑估价对象处置时税费转嫁的负担。

7、本估价报告经估价机构加盖公章、法定代表人盖章及注册房地产估价师签名后方可有效使用，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。报告的全部或部分内容未经本公司书面许可不得发表于任何公开媒体上。

8、本估价报告有效期自完成报告之日起原则上为一年，但在房地产供求市场、国家宏观经济环境、估价对象所处区域环境、估价对象本身的物理状况、房地产相关政策等因素发生重大变化时，估价报告应用的有效期一般不超半年，评估价值需及时作相应调整。

9、报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终估价结论的准确性。

10、本报告由苏州正太房地产评估有限公司负责解释，如报告使用过程中发现有文字或数字校对、印刷和装订错误，请及时与本公司联系更正。



# 司法委托评估结果报告

## 一、估价委托人

单位名称：苏州市吴江区人民法院  
地址：苏州市吴江区松陵镇高新路 788 号  
联系电话：0512-63493828

## 二、房地产估价机构

机构名称：苏州正太房地产评估有限公司  
法定代表人：芮俊亮  
住所：苏州市吴江区松陵镇长安路 1188 号邦宁电子信息产业园 A-409/410  
统一社会信用代码：91320509797426868T  
机构备案等级：贰级  
证书编号：苏建房估备（贰）苏州 00501  
有效期限：2017 年 05 月 09 日至 2023 年 05 月 08 日  
联系电话：0512-63021788  
邮政编码：215200

## 三、估价目的

为估价委托人执行的沈明英与刘凤英、周建国借款合同纠纷一案提供客观公正的价格参考依据，而评估被执行的房地产市场价值。

## 四、估价对象

### 1、估价对象财产范围

本次估价对象为刘凤英所有的坐落于苏州市吴江区松陵镇风清街 777 号苏州湾景苑 19 幢 3503 房地产，房屋建筑面积为 164.99 平方米、宗地面积为



975.03 平方米。

本次估价范围包括不动产权利以及与不动产不可分割的水、电等配套设施和内部装饰装修。

## 2、估价对象实物状况

估价人员于 2022 年 10 月 18 日进行了现场查勘，估价对象实物状况如下：

估价对象实际坐落		松陵镇风清街 777 号苏州湾景苑 19 幢 3503
（一）建筑物实物状况描述		
1	规模	房屋建筑面积：164.99 平方米
2	建筑结构	钢筋混凝土结构
3	设施设备	水、电、消防
4	空间布局及室内装饰装修	套内为二室二厅二卫。于价值时点估价对象装修未完工并处停工状态，餐厅、厨房地面为镜面砖、抛光砖、墙面为墙砖、顶为石膏板顶未刷油漆；卫生间地面和墙面为瓷砖，安装有抽水马桶；卧室顶为石膏板顶未刷油漆、墙面地面为砼。列入本次评估范围的装饰装修详见本报告附件 5《室内装修及附着物清单》、附件 4《现场勘察照片》。
5	层次/总层数	地上第 35 层/43 层（地上总层数为 41 层）
6	层高	净高约 2.75 米
7	朝向	朝南
8	建筑功能	高层住宅楼
9	建成年份	约 2018 年
10	使用与维护状况	经实地查勘，所在建筑物外墙为干挂大理石，现浇钢筋砼楼板及楼梯，平屋面，设保温层和防水层，PVC 落水管，房屋成新率较高，建筑基础有足够的承载力，未发现超过允许范围的不均匀沉降，承重结构部件及非承重墙体完好，门窗及相关配件等齐全，可正常使用，维护状况较好。
（二）土地实物状况描述		
1	名称	松陵镇风清街 777 号苏州湾景苑 19 幢 3503 所在宗地
2	宗地面积	975.03 平方米



3	小区四至	估价对象所在宗地东至风清街，南至高新路，西至体育路，北至体育路
4	宗地形状	近似矩形，形状规则
5	登记用途与现状用途	登记用途为城镇住宅用地，现状用途为成套住宅，用途相符
6	土地使用期限	2082年11月27日止
7	地形	地形较平整，有利于建筑物的布局
8	地势	平坦，室内一层地面标高高于室外场地及路面标高，自然排水较畅通，被洪水淹没、雨后积水的可能性较小
9	开发程度	宗地外达到通路、通电、供水、排雨水、排污水、通气、通讯“七通”，宗地内达到通路、通电、供水、排雨水、排污水、通气、通讯及场地平整“七通一平”的开发水平
10	土壤、地质	所在宗地土壤中无持久性污染物，无环保遗留问题，建筑物基础已作桩基处理，地质承载力较强，稳定性较好
11	临街状况	估价对象所在19幢临风清街

### 3、估价对象权益状况

3.1 根据估价委托人提供了《不动产登记簿查询记录》，房屋信息登记事项如下：

查询日期：2022年09月29日

权证号信息						
权证号	苏（2020）苏州市吴江区不动产权第9007904号					
不动产单元号	320509100033GB00027F00010138					
权利人	刘凤英					
权利人证件号	320*****423					
登记日期	2020-03-31					
证书状态	现势					
附记						
房屋信息						
房屋序号	房屋建筑面积（平方米）	房屋用途	房屋性质	总层数	所在层数	坐落
1	164.99	成套住宅	市场化商品房	43	35	松陵镇风清街777号苏州湾景苑19幢3503



土地信息						
土地坐落	面积 (平方米)	使用起止期限	土地性质	土地用途		
松陵镇风清街 777 号苏州湾景苑 19 幢 3503	975.03	2082-11-27 止	出让	城镇住宅用地		
他项权利信息						
他项权证号	他项 权利人	担保 范围	抵押 方式	债权数 额 (万元)	债务履行期限 (债权确定期间)	设定日期
苏(2020)苏州市吴江区不动产证明第 9007422 号	上海浦东发展银行股份有限公司吴江支行		一般抵押	208.6	2016-07-19 起 2041-07-19 止	2020-03-31
是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定:						
苏(2020)苏州市吴江区不动产证明第 9012999 号	苏州银行股份有限公司吴江支行		最高额抵押	221.4	2020-04-24 起 2025-04-24 止	2020-04-27

## 限制权利信息

限制权人	查封类型	查封文号	设定日期	结束日期	注销日期	备注
苏州市吴江区人民法院	查封	(2022)苏 0509 执保 3784 号	2022-08-15	2025-08-14		
苏州市吴江区人民法院	查封	(2021)苏 0509 执 9131 号	2021-12-08	2024-12-07		
苏州市吴江区人民法院	查封	(2022)苏 0509 执保 3937 号	2022-08-24	2025-08-23		
苏州市吴江区人民法院	查封	(2022)苏 0509 执恢 725 号	2022-09-21	2025-09-20		

## 其他

类型	情况
锁定情况	无
预告登记	无



异议登记	无
地役权登记	无
居住权登记	无

## 备注

备注	
----	--

## 3.2 利用现状

于价值时点，估价对象处于装饰装修中。

## 3.3 权益状况对估价对象价值的影响

于价值时点，估价对象已查封、已抵押，其他相关欠费无法查证。

根据本次估价目的，本次估价不考虑查封、抵押等他项权利、限制权利状况以及相关欠费情况对评估价值的影响。

## 4、最高最佳利用分析：

房地产应当以估价对象的最高最佳利用为前提进行估价。最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理论证，能使估价对象产生最高价值的使用，本次估价目的为法院执行案件提供参考依据而评估现状下的房地产价值。在房地产评估中所遵循的最高最佳利用原则，是在法律（包括法律、行政法规、城市规划、土地使用权性质等）许可范围内的最高最佳利用，这也是评估中必须遵循合法原则为前提的要求。

从估价对象所处区域、实物状况、使用状况分析，结合本次估价目的，评估估价对象查勘现状的市场价值，故本次评估以估价对象保持现状继续使用为最高最佳利用。

## 五、价值时点

根据委托事项及估价目的，本次估价的时点为2022年10月18日（与现场查勘日一致）。



## 六、价值类型

- 1、价值类型名称：房地产市场价值及房屋固定装修价值。
- 2、价值定义：市场价值指本报告评估估价对象在价值时点、在现状可持续利用条件下，满足估价的假设与限制条件下的公开市场价值。
- 3、价值内涵：估价对象在价值时点、满足估价的假设与限制条件下包括住宅房地产价值，不包括室内家具家电、债权债务等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；使用状态为正常使用。
- 4、货币种类：人民币

## 七、估价依据

1. 法律、法规和政策文件
  - 1.1 《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表决通过了，自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，十三届全国人大党委会第十二次会议修订，2020年1月1日起施行）
  - 1.3 《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，2008年1月1日施行）
  - 1.4 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日施行）
  - 1.5 《不动产登记暂行条例》（2014年11月24日中华人民共和国国务院令 第656号发布，自2015年3月1日施行）
  - 1.6 《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》（法释[2011]21号，2012年1月1日施行）
  - 1.7 《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6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，2018年9月1日施行）



- 1.8 《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）
- 1.9 《江苏省涉案财产价格鉴证操作规程》（苏价规[2010]2号）
- 1.10 《江苏省司法鉴定条例》（江苏省人大常委会公告第51号，2017年5月1日施行）
- 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，2021年9月1日施行）
- 1.12 江苏省人民政府、江苏省住建厅和江苏省自然资源厅颁布的有关文件
2. 地方政府及有关部门颁布的有关法规、条例、文件、通知
  - 2.1 江苏省高级人民法院贯彻实施《关于执行中委托评估、拍卖工作的暂行规定》若干问题的意见（2004年8月25日印发）
  - 2.2 江苏省高级人民法院关于印发《江苏高级人民法院司法评估拍卖有关问题的规定（试行）》的通知
  - 2.3 江苏省高级人民法院《关于人民法院执行过程中司法评估、拍卖有关问题的规定（试行）》
  - 2.4 江苏省人民政府、江苏省住房和城乡建设厅和江苏省自然资源厅颁发的有关文件
  - 2.5 苏州市人民政府办公室《关于印发进一步促进房地产市场平稳健康发展的意见（试行）的通知》
  - 2.6 苏州市住房和城乡建设局《关于调整2020年度苏州市房屋装修及附着物参考价格的通知》
  - 2.7 苏州市住房和城乡建设局《市住房城乡建设局关于公布2020年度苏州市房屋装修及附着物参考价格的通知》
  - 2.8 苏州市人民政府、苏州市住房和城乡建设局和苏州市自然资源与规划局颁发的有关文件
  - 2.9 苏州市吴江区人民政府、苏州市吴江区住房和城乡建设局和苏州市吴江区自然资源与规划局颁发的有关文件



### 3. 其它

#### 3.1 估价委托人提供的有关资料

3.1.1 司法评估委托书（（2022）苏 0509 鉴委字第 297 号）

3.1.2 《不动产登记簿查询记录》复印件

3.1.3 估价委托人提供的其他相关资料

#### 3.2 受托估价方掌握的有关资料

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 估价人员实际勘察、调查所获取的资料

3.3.1 估价人员实地踏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 估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料

3.3.3 估价人员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 估价人员实地踏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 估价人员实地踏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

## 八、估价原则

本次估价遵循以下原则：

**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。



要求注册房地产估价师及估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价过程中不受任何单位与个人的影响，实事求是，利用专业知识、执业经验进行估价，恪守职业道德，不以个人好恶偏袒估价利害关系人中的任何一方，拒绝任何单位及个人非法干预和影响，以保证估价结果的客观性、公正性。

**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。

要求注册房地产估价师不仅在依据有关法律、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，有关部门的规章和政策，以及估价对象的不动产登记、权属证明、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地规划许可证、国有建设用地使用权出让合同、建设工程规划许可证、竣工验收证明、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

**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。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使其价值最大化的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

最高最佳利用原则应以合法原则为前提，在法律法规、政策及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。遵循了合法原则并不意味着会遵循最高最佳利用原则，而遵循了最高最佳利用原则必须符合合法原则中对估价对象依法利用的限制，应结合估价目的确定。

**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。

房地产虽具有独一无二的特性，但在同一供需圈内，类似房地产的价格表现较为相近，理性的买方不会接受市场上比类似房地产正常价格过高的价格，同理卖方也不会接受比类似房地产正常价格过低的价格，从而相互牵制达到相互接近。也是比较法的理论依据。



**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。

估价结果具有很强的时间相关性和时效性，一则因为资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流，须折算至价值时点；二则，估价对象在不同的时间点受房地产市价格波动的影响，也会表现出不同的市场价格；再则，在价值时点上，受政府部门出台的有关法律法规、税收政策等影响，也会对房地产市场产生相应的变化，从而影响估价结果。

## 九、估价方法

### （一）房地产价格评估

求取房地产市场价值时，主要的估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等，比较法适用于市场发达、交易活跃、有充足的具有替代性、装修档次类似的房地产交易的评估，收益法适用于有现实收益或潜在收益的房地产评估，成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不易采用比较法、收益法、假设开发法进行评估情况下的房地产评估，假设开发法适用于具有投资开发或有开发潜力的房地产评估。需根据特定的估价目的、估价对象状况、交易市场情况等选择适宜的估价方法。方法选择思路：

1、理论上不适用的估价方法：估价对象为已竣工验收交付使用的住宅房地产，根据房地产估价规范理论上不适合采用假设开发法，因为现状为正常使用且短期内重新开发或改扩建增加价值的可能性不大，故不适合采用假设开发法进行评估；

2、理论上适用，但客观条件不具备的估价方法：估价对象为高层住宅，目前房地产销售价格与各类成本的相关度难以定性或定量，因此不适合使用成本法进行评估；估价对象虽然可以出租取得收益，但目前租售比严重失衡，且租金水平受装饰装修、家具家电的配套情况的影响程度很大，该部分价值产生的收益难以干净地从总出租收益中剥离，易对测算的收益价值造成较大的误差，故不适合采用收益法对估价对象进行估价；



3、适用的估价方法：估价对象所在区域类似房地产交易相对活跃，故采用比较法。

综上所述，估价人员在认真分析所掌握的资料并对类似房地产进行实地查看调查后，根据估价对象的特点及本次估价目的，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，对估价对象采用比较法进行评估。

比较法：将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

技术路线如下：

1、在同一供需圈内搜集房地产交易实例，即从现实的房地产市场中搜集大量的实际成交的房地产及其成交日期、成交价格、付款方式等情况。

2、选取可比实例，具体条件如下：

2.1 与待估房地产用途相同的交易案例

2.2 交易案例价格类型与待估房地产的估价目的相匹配

2.3 交易案例是正常交易，或可修正为正常交易

2.4 交易案例与待估房地产的建筑结构相同，或可修正

2.5 交易案例的交易日期与待估房地产的价值时点较接近

3、建立价格可比基础

4、进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整

5、计算得出比较价值，即把对多个可比实例的成交价格进行处理所得到的多个价格综合成一个价格。

比较价格=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

(二) 室内固定装修及室外附着物价格评估

待估对象的装修及室外附着物不能单独产生收益，故不适合采用收益法进行评估。由于装修与装修之间、附着物与附着物之间差异性很大，很难收集到同质类案例，故也不适合采用比较法进行评估。装修及附着物材料、人



工等相关成本数据较为公开透明，故本次室内装修及室外附着物价值评估采用成本法，参照装饰装修工程逐项积算法，对各分项工程量进行了现场测量，结合装饰装修材料及附着物市场调查进行测算。

成本法：求取估价对象在价值时点的重新购建价格（重置价格或重建价格），结合成新率，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

成本法基本的公式为：成本价值=重新购建价格×成新率

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，对估价对象权利、实体、区位状况进行了实地勘察和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》等法律法规、政策及国家技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，采用比较法，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因素进行分析，在设定的价值定义与假设限制条件下，确定估价对象于价值时点 2022 年 10 月 18 日的房地产公开市场价值为 **RMB433.61 万元**（大写：人民币肆佰叁拾叁万陆仟壹佰元整）。

## 十一、实地查勘期

2022 年 10 月 18 日。

## 十二、注册房地产估价师

估价师姓名	注册证书号	签 字	日期
查丽英	3220180341	查丽英	2022 年 10 月 24 日
吴科	3220200022	吴科	2022 年 10 月 24 日



### 十三、估价作业期

2022年10月14日-2022年10月24日。



## 附 件

1. 司法鉴定委托书复印件（（2022）苏 0509 鉴委字第 297 号）
2. 权属证明材料复印件
3. 估价对象位置示意图
4. 现场勘察照片
5. 室内装修及附着物清单
6. 估价机构营业执照复印件
7. 估价机构资格证书复印件
8. 估价人员资格证书复印件
9. 评估人员承诺书
10. 勘察现场人员