

房地产估价报告

项目名称：淮安市金湖县健康西路书香华庭2幢704室房

地产市场价值评估

委托人：金湖县人民法院

估价机构：江苏苏信房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：王扬 注册号 3220200203

顾硕频 注册号 3220170223

价值时点：2022年8月9日

估价报告出具日期：2022年9月8日

估价报告编号：苏信房地估字[2022]淮安第010925号

委托函号：(2022)苏0831法司估委字第154号；

致估价委托人函

金湖县人民法院：

我公司接受贵院的委托（委托函：（2022）苏 0831 法司估委字第 154 号），对金湖县健康西路书香华庭 2 幢 704 室住宅房地产（建筑面积为 116.31m²）市场价值进行评估。

估价方法：比较法。

坐落：淮安市金湖县健康西路书香华庭 2 幢 704 室。

物业类型（用途）：住宅房地产。

价值时点：2022 年 8 月 9 日。

估价目的：为金湖县人民法院审理申请执行人贝静与被执行人胡松发追偿权纠纷一案，确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：金湖县健康西路书香华庭 2 幢 704 室房地产和不可分割的满足其使用功能的水、电等配套设施及不可移动部分装饰装修等，不包括动产、债权债务等其他财产或权益。

根据贵院所提供的有关资料，本公司注册房地产估价师依据国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》等有关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，选用了比较法进行评估，综合确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为人民币**70.19**万元，人民币（大写）为**柒拾万壹仟玖佰元整**，单价为人民币**6035**元/m²。

以上内容摘自房地产估价报告，欲了解本估价项目的全面情况，请认真阅读房地产估价报告全文。

江苏苏信房地产评估咨询有限公司

法定代表人：

2022 年 9 月 8 日

目 录

注册房地产估价师声明	2
估价的假设和限制条件	3
房地产估价结果报告	6
一、估价委托人	6
二、估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
五、价值时点	10
六、价值类型	10
七、估价原则	10
八、估价依据	11
九、估价方法	13
十、估价结果	13
十一、注册房地产估价师	15
十二、实地查勘期	15
十三、估价作业日期	15
十四、本评估报告的使用有效期限	15
附 件	16

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1.我们在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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假设和限制条件的限制。

3.我们与本报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，也与估价委托人及估价利害关系人无个人利益。

4.我们对本估价报告中的估价对象或者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》的规定进行估价工作，对估价对象进行充分的调查分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6.参与本次估价项目的房地产估价师王扬、顾硕频于2022年8月9日对本报告中的估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的现场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，依据委托方提供的资料进行评估。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.本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

8.没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

9.本报告不作土地、房产权属确认的依据。

10.本报告最终解释权为江苏苏信房地产评估咨询有限公司所有。

参加本次评估的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	盖章	日期
王扬	3220200203			2022年9月8日
顾硕频	3220170223			2022年9月8日

估价的假设和限制条件

本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论,但受以下及本估价报告中已说明的假设和限制条件的限

一、一般假设

1.本报告以委托方提供的资料真实合法有效,估价对象无司法机关、行政机关查封等禁止转让、抵押情形,房地产权属无纠纷,符合法定的转让条件等为假设前提,即以估价对象拥有合法产权、属于合法使用、可以在公开市场上自由转让等处分为假设前提。本报告提供的估价对象评估价值,是估价对象于价值时点的公开市场价格,所谓公开市场价格是指评估对象于价值时点在市场公开出售并按以下条件进行交易最可能实现的价格:

a.适当营销,即估价对象以适当的方式在市场上进行了展示,展示的时间可能随着市场状况而变化,但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意;

b.熟悉情况,即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情,买方不是盲目地购买,卖方不是盲目地出售;

c.谨慎行事,即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的,没有感情用事;

d.不受强迫,即买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的,买方不是急于购买(不是非买不可),卖方不是急于出售(不是非卖不可),同时买方不是被迫地从特定的卖方那里购买估价对象,卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方;

e.公平交易,即买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的,没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或特别的关系,不是关联交易。

2.估价对象在估价委托人指定及提供有关情况和资料的基础上,界定财产范围和空间范围,无遗漏和虚构。

3.本报告以房屋建筑质量合乎安全标准,可以长期使用为假设前提。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，依据委托人提供的资料进行评估。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。

4.本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

5.估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

二、未定事项假设

委托方提供的资料未记载估价对象房屋的建成年份，房屋建成年份以注册房地产估价师实地调查为准。

三、背离事实假设

1.估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价值参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果将随之发生相应变化。

2.本报告估价结果是估价对象在完全所有权下的公开市场价值，未考虑因抵押、债务、被查封或其他权利限制对估价对象价值的影响。

3.本估价报告未考虑未来处置风险、诉讼风险及诉讼费用的负担等因素对公开市场价值的影响。

四、不相一致假设

无不相一致假设。

五、依据不足假设

1.估价人员未对估价对象是否含有其他担保债权、用益物权、租赁权等进行调查，本报告的估价结果未考虑其对房地产评估评估价值的影响。

2.估价委托人提供了估价对象的《不动产登记簿信息查询结果》复印件，但未提供权属证书原件，因此本公司未能对复印件和原件进行核对，也未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

3.估价人员未对估价对象是否含有其他担保债权、拖欠工程款等优

先受偿款进行调查，本报告的估价结果未考虑优先受偿权存在对房地产评估评估价值的影响。

4. 本次估价，对估价对象进行实地查勘，对周边、区位等状况进行了查勘，如与实际状况有差异，估价结果相应调整。

六、估价报告使用限制

1.本估价报告按估价目的提供给估价委托人使用，不作他用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

2.价值时点后,估价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论。

3.本次估价报告仅供委托方按约定的估价目的及行业协会、行业管理部门审查使用，未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

4.本报告自提交之日起一年内有效，若过期使用,必须进行期日修正或重新评估，超过估价报告应用有效期使用估价报告的,相关责任由使用者承担，在估价报告应用有效期内使用本估价报告的，相关责任由出具估价报告估价机构承担,但使用者不当使用的除外。

5.本估价报告结果包含国有土地使用权价值，以及与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电以及配套的所有相关辅助设施等的价值。

6.报告中数据采用电算化连续计算，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号两边不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

7.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。

8.本报告仅限于中华人民共和国境内使用,用除中文以外的其他文字制作本报告,须经受托房地产估价机构和制作本报告的房地产估价师认可。

房地产估价结果报告

苏信房地估字[2022]淮安第 010925 号

一、估价委托人

委托估价单位：金湖县人民法院

督办人：柏忠山 0517-83589562

二、估价机构

机构名称：江苏苏信房地产评估咨询有限公司

法定代表人：刘华荣

机构地址：南京市长江路 188 号德基大厦 9 楼 D 座

统一社会信用代码：91320000134784154E

资质等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）南京 00008

有效期限：2016 年 10 月 08 日至 2022 年 11 月 10 日

联系人：李振跃

联系电话：0517-83900776 13952366911

三、估价目的

为金湖县人民法院审理申请执行人贝静与被执行人胡松发追偿权纠纷一案，确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象范围

本次估价对象为淮安市金湖县健康西路书香华庭 2 幢 704 室房地产和不可分割的满足其使用功能的水、电、气等配套设施及不可移动部分装饰装修等，不包括动产、债权债务等其他财产或权益，估价对象房地产建筑面积为 116.31 平方米。

（二）估价对象权利状况

1. 权属状况

根据委托方提供的《不动产登记簿信息查询结果》复印件记载：

坐落	健康西路书香华庭 2 幢 704 室
不动产单元号	320831100410GB01128F00070007
权利类型	
权利性质	房屋所有权

用途	住宅			
面积	116.31			
土地使用期限	至 2077-04-05 止			
权利人	登记类型	身份证号	不动产权证号	共有情况
中银消费金融有限公司	抵押权登记	913100005574007652	苏(2016)金湖县不动产权证明第0002768号	单独所有
胡松发	所有权转移登记其他	320831197605101416	J201505659	单独所有
抵押权人	江苏金湖农村商业银行股份有限公司		债务开始时间	2016-05-16
抵押金额	35	万元	债务结束时间	2019-05-16
抵押证明号	J1601737		登记时间	2016-05-18
抵押权人	中银消费金融有限公司		债务开始时间	2016-10-27
抵押金额	11	万元	债务结束时间	2021-10-27
抵押证明号	苏(2016)金湖县不动产权证明第0002768号		登记时间	2016-10-27
查封机关	金湖县人民法院		查封开始时间	2018-08-06
查封类型	查封		查封结束时间	2021-08-05
查封文号	(2018)苏0831民初2323号		登记时间	2018-08-06
查封机关	淮安经济技术开发区人民法院		查封开始时间	2019-03-19
查封类型	轮候查封		查封结束时间	2022-03-18
查封文号	(2019)苏0891执407号		登记时间	2019-03-19
查封机关	金湖县人民法院		查封开始时间	2021-06-18
查封类型	轮候查封		查封结束时间	2024-06-17
查封文号	(2021)苏0831执1121号		登记时间	2021-06-18
查封机关	金湖县人民法院		查封开始时间	2021-07-20
查封类型	轮候查封		查封结束时间	2024-07-19
查封文号	(2021)苏0831执1233号		登记时间	2021-07-20
查封机关	金湖县人民法院		查封开始时间	2022-06-28
查封类型	轮候查封		查封结束时间	2025-06-27
查封文号	(2021)苏0831执恢257号		登记时间	2022-06-28

2. 其他他项权利状况

估价人员未对估价对象是否含有其他担保债权、拖欠工程款等优先受偿款进行调查，考虑到此次评估目的为司法鉴定，本报告的估价结果未考虑其他优先受偿权存在对房地产评估价值的影响。

(三) 估价对象实物状况

1、估价对象土地状况

(1) 坐落：淮安市金湖县健康西路书香华庭2幢704室；

(2) 宗地形状：估价对象所在宗地呈矩形；

(3) 所在宗地：东至电信新村、南至金采小区、西至华海路、北至

健康西路；

(4) 宗地内基础设施完备程度：宗地内达到通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气“六通”；

(5) 用途：住宅用地；

(6) 地形：估价对象所在宗地地形较平坦；

(7) 地势：估价对象所在小区路面比小区外路面略高，自然排水通畅，被洪水淹没、积水的可能性小；

(8) 地基：估价对象所在宗地地基较好，承载力较大；

2、估价对象建筑物状况

(1) 所在物业：淮安市金湖县书香华庭；

(2) 建筑面积：116.31m²

(3) 层数、层高及空间布局：估价对象位于总高为10层楼的7层，净高2.8米、南北布局；

(4) 建筑结构：估价对象为框架结构；

(5) 用途：法定用途及实际用途均为住宅；

(6) 建成时间及新旧程度：建成时间为2009年，综合成新率为85%

(7) 设施设备：估价对象所在楼幢供水、排水、供电、通讯、消防等设施配备较完善；

(8) 装饰装修：阳台墙地面贴瓷砖；卧室复合木地板地面，乳胶漆墙面，乳胶漆墙面，木工板工艺吊顶；卫生间瓷砖墙地面，集成吊顶，马桶、洗脸盆、花洒等洁具；厨房墙地面贴瓷砖，木工板工艺吊顶；客厅木地板地面，木工板工艺吊顶；防盗门一个，定制套门4扇。

(9) 停车状况：估价对象位于金湖县书香华庭，小区内部有路面停车位，外来车辆的停泊较为方便；

(10) 临路状况：估价对象所在小区临交通主干道健康西路，临路状况较优；

(11) 独立使用性：独立使用性较好；

(四) 估价对象区位状况

1、位置状况

估价对象所在区域位于金湖县书香华庭 17 幢 6-102 室，离尧帝公园约 1 公里。

2、交通状况

道路状况：估价对象所在区域内道路类型以混合型为主，路网密度较高，道路宽度一般，道路路面为水泥、沥青，路面保养维修完好，道路通达状况较好。

公交线路：周边有金湖 2 路、金湖 9 路内环、金湖 9 路外环等多条公交线路，估价对象距离公交站点最近约 100 米，交通便捷度良好。

3、公用配套设施状况

估价对象位于金湖县书香华庭 17 幢 6-102 室，周边有美特好超市、中国邮政储蓄银行等生活配套设施，绿化环境一般。估价对象周边以住宅为主。

4、环境质量

(1) 绿化环境：估价对象所在淮安市金湖县书香华庭，绿化率一般。

(2) 自然景观：估价对象所在区域位于淮安市金湖县书香华庭，开发程度较高，自然环境一般。

(3) 景观环境：估价对象景观环境一般。

(4) 空气质量：估价对象位于淮安市金湖县书香华庭，所在区域基本无大气污染。

5、基础设施状况

(1) 估价对象所在区域由金湖县自来水公司供水，主要道路两侧主供水管径 600mm，供水保证率 95%以上。

(2) 估价对象所在区域排水体制为雨污分流制，主要道路两侧主排水管径 800mm，雨污水分别排入市政城市排水管网。

(3) 估价对象所在区域由金湖县供电局供电，采用双回路供电，供电保证率 99%以上。

(4) 估价对象所在区域属淮安市电信局市话服务范围，电话交换方式采用数字程控方式，区域内装机容量较大。

五、价值时点

因为委托方没有对价值时点作特别要求，根据估价目的本次估价以现场查勘之日2022年8月9日作为本次评估的价值时点。

六、价值类型

（一）价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

（二）价值定义

市场价值为估价对象经适当营销后，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价值。

（三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括建筑物、分摊的国有土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务等其他财产或权益，房屋面积内涵为建筑面积。估价过程中不考虑强制快速变现及房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担等因素对房地产市场价值的影响。

七、估价原则

本估价报告所要遵循的估价原则主要有：独立、客观、公正原则、合法原则、替代原则、价值时点原则、最高最佳利用原则。

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。

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。

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。

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。

5.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。所谓最高最佳利用，是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1. 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46号);
2. 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过,自2021年1月1日起施行);
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过,2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修正,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〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正。自2020年1月1日起施行);
4. 《中华人民共和国土地管理法》(1986年06月25日中华人民共和国主席令第41号公布,自1987年1月1日起施行;1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议进行第一次修正,2004年08月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议进行第二次修正,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〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正。自2020年1月1日起施行);
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998年12月27日中华人民共和国国务院令第256号公布,自1999年1月1日起施行,根据2011年01月08日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第一次修订,根据2014年07月29日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订);
6. 《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议于2007年10月28日通过,自2008

年 1 月 1 日起施行;2015 年 4 月 24 日,第十二届全国人民代表大会常务委
员会第十四次会议通过对《中华人民共和国城乡规划法》作出修改,

7.《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令 第 46 号)。

8.《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》(1990
年 5 月 19 日国务院令第 55 号公布,自公布之日起施行);

9.《城市房地产转让管理规定》(1995 年 8 月 7 日建设部令第 45 号
发布,1995 年 9 月 1 日起施行,2001 年 8 月 15 日根据《建设部关于修
改〈城市房地产转让管理规定〉的决定》修正);

10.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
(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
通过);

11.人民法院对外委托司法鉴定管理规定(经 2002 年 2 月 22 日由最
高人民法院审判委员会第 1214 次会议通过);

12.最高人民法院关于印发《人民法院司法鉴定工作暂行规定》的通
知(法发[2001]23 号);

13.《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》(法
释[2016]18 号);

(二) 本次估价采用的技术规程

1.中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》;

2.中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013《房地产估价基本术语
标准》;

(三) 委托方提供的有关资料

1.金湖县人民法院司法鉴定委托书;

2. 不动产登记簿信息查询结果复印件;

(四) 房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

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;

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权属、现
状利用等方面的资料;

3. 近期住宅用房交易信息;

九、估价方法

1、估价方法的适用性分析

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照房地产评估的技术规程，根据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，在遵循估价原则的前提下，采用科学、合理的方法进行评估测算，上述方法的适用范围如下：

比较法是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的实际成交价格进行适当处理来求取估价对象价值的方法。比较法适用的估价对象是同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产，如住宅、写字楼、商铺、标准厂房和房地产开发用地；对于数量很少的房地产、很少发生交易的房地产、可比性差的房地产，如特殊厂房、码头、机场、古建筑、学校、医院、在建工程等，则难以采用比较法进行估价。

虽然估价对象理论上可以使用收益法，但受到运用的客观条件限制，特别是现时住宅房地产主要受市场供求关系左右，加之当前住宅房屋租售比严重失调，使用实际成交的租金测算的房地产价值较难反映其客观市场价值，故不选用收益法。

成本法是求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象的方法。重新购建价格是指假设在价值时点重新取得全新状况的估价对象的必要支出，或者重新开发建设全新状况的估价对象的必要支出及应得利润。折旧是指各种原因造成的估价对象价值的实际减损，其金额为估价对象在价值时点的市场价值与在价值时点的重新购建价格之差。成本法适用的估价对象包括很少发生交易而限制了比较法的运用，又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产，如工厂、码头、机场以及公益、公用为目的的医院、公园、军队营房等房地产。

假设开发法是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出及应得利润，然后将估价对象开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出及应得利润来求取估价对象价值的方法。凡是具有开发或

再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的房地产，都适用假设开发法估价，包括可供开发建设的土地、在建工程、可重新改造或改变用途的旧房。

2. 估价方法的选用

由于考虑到当前住宅房屋租赁市场中的实际成交的租金未能体现最高最佳利用原则，估价结果较难反映其客观市场价值，故不宜采用收益法。估价对象属于已建成房地产，故不宜采用假设开发法。估价对象的实际用途为住宅，考虑到该类似房地产的土地成本和开发商利润等较难预测，估价结果较难反映其客观市场价值，故不宜采用成本法。考虑到估价对象所在区域类似房地产的交易案例较多，较易在估价对象所在区域搜集到满足估价要求的类似交易案例，有关数据也能比较客观地反映其客观市场价值，故适宜选用比较法。

所谓比较法，是指选取一定数量的可比实例，将他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。

具体步骤：

(1) 收集交易实例 → (2) 选取可比案例 → (3) 建立比较基础 → (4) 进行交易情况修正 → (5) 进行市场状况修正 → (6) 进行房地产状况修正（区域状况修正、实物状况修正、权益状况调整）→ (7) 计算比较价值。

比较法计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{估价对象比较价格} = & \text{可比实例价格} \times \frac{\text{正常交易情况修正系数}}{\text{可比案例交易情况修正系数}} \\ & \times \frac{\text{可比实例市场状况修正系数}}{\text{估价对象市场状况修正系数}} \times \frac{\text{估价对象区位状况指数}}{\text{可比实例区位状况条件指数}} \\ & \times \frac{\text{估价对象实物状况条件指数}}{\text{可比实例实物状况条件指数}} \times \frac{\text{估价对象权益状况条件指数}}{\text{可比实例权益状况条件指数}} \end{aligned}$$

十、估价结果

根据贵院提供的有关资料，本公司注册房地产估价师依据国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》、及国家相关法律、法规和政策规定，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，结合注册房地产估价师的经验和对影响房地产价值因素的分析、计算，确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为人民币**70.19**万元，人民币（大写）为**柒拾万壹仟玖佰元整**，单价为人民币**6035**元/m²。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	盖章	日期
王 扬	3220200203			2022年9月8日
顾硕频	3220170223			2022年9月8日

十二、实地查勘期

2022年8月9日。

十三、估价作业日期

从2022年8月9日起至2022年9月8日止。

十四、本评估报告的使用有效期限

一年（从2022年9月8日起至2023年9月7日止）。

附 件

1. 估价对象区域位置图
2. 估价对象现状照片
3. 不动产登记簿信息查询结果复印件
4. 司法评估委托书
5. 鉴定人承诺书
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

估价对象区域位置图



估价对象现状照片（一）



估价对象现状照片（二）



金 湖 县 人 民 法 院

司法鉴定委托书

(2022)苏 0831 法司鉴委字第 154 号

江苏苏信房地产评估咨询有限公司淮安分公司：

我院执行局移送的有关申请执行人:贝静;被执行人:胡松发追偿权纠纷一案，需要对被执行人胡松发名下所有的位于金湖县健康西路书香华庭 2 幢 704 室不动产（不动产权证号：J201505659；金国用（2015）第 2542 号）进行评估。根据《中华人民共和国民事诉讼法》第 79 条的规定，特委托你单位予以鉴定。现将有关材料送去，请指派你单位有专门资质的人进行鉴定。鉴定人进行鉴定后，应当出具鉴定报告书，并由鉴定人签名、盖章。

我院送去的有关材料，请一并退还我院。

附1：《委托鉴定要求》

附2：《委托鉴定材料清单》



督办人：金湖县人民法院司法鉴定处柏忠山

电话：0517-83589562 13382303686

不动产登记簿信息查询结果

坐落	健康西路书香华庭2幢704室				
不动产单元号	320831100410GB01128F00070007				
原不动产单元号					
权利类型					
权利性质	房屋所有权				
用途	住宅				
面积	116.31				
土地使用期限	至2077年04月05日止				
	权利人	登记类型	身份证件号	不动产权证号	共有情况
	中银消费金融有限公司	抵押权登记	913100005574007652	苏(2016)金湖县不动产证明第0002768号	单独所有
	胡松发	所有权转移登记其他	320831197605101416	J201505659	单独所有
附记	088418 088418				
抵押权人	江苏金湖农村商业银行股份有限公司		债务开始时间	2016-05-16	
抵押金额	35	万元	债务结束时间	2019-05-16	
抵押证明号	J1601737		登记时间	2016-05-18	
附记	088418				
抵押权人	中银消费金融有限公司		债务开始时间	2016-10-27	
抵押金额	11	万元	债务结束时间	2021-10-27	
抵押证明号	苏(2016)金湖县不动产证明第0002768号		登记时间	2016-10-27	
查封机关	金湖县人民法院		查封开始时间	2018-08-06	
查封类型	查封		查封结束时间	2021-08-05	
查封文号	(2018)苏0831民初2323号		登记时间	2018-08-06	
查封机关	淮安经济技术开发区人民法院		查封开始时间	2019-03-19	
查封类型	轮候查封		查封结束时间	2022-03-18	
查封文号	(2019)苏0891执407号		登记时间	2019-03-19	
查封机关	金湖县人民法院		查封开始时间	2021-06-18	

查封类型	轮候查封	查封结束时间	2024-06-17
查封文号	(2021)苏0831执1121号	登记时间	2021-06-18
查封机关	金湖县人民法院	查封开始时间	2021-07-20
查封类型	轮候查封	查封结束时间	2024-07-19
查封文号	(2021)苏0831执1233号	登记时间	2021-07-20
查封机关	金湖县人民法院	查封开始时间	2022-06-28
查封类型	轮候查封	查封结束时间	2025-06-27
查封文号	(2022)苏0831执恢257号	登记时间	2022-06-28
申请人:			
查询时间: 2022-06-28			
打印人: 牛娜娜(法院)			
签章:			

注: 不包括已办理转移登记、预告登记、首次登记的土地份额。