

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：盐正信鉴（2022）字第 YCSF028 号

估价项目名称：唐琴、郑红祥所有的位于盐城市区通榆新村

四区3幢403室住宅涉执房地产处置司法评估

估价委托人：亭湖区人民法院

【（2022）苏0902法委鉴字第0539号】

房地产估价机构：盐城市正信土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：王玉琴（注册号：3220160155）

杨仕灿（注册号：3519970083）

估价报告出具日期：2022年11月05日

## 致估价委托人函

亭湖区人民法院：

受贵法院委托，根据贵院“（2022）苏 0902 法委鉴字第 0539 号”司法鉴定委托书，本公司对唐琴、郑红祥所有的位于盐城市区通榆新村四区 3 幢 403 室住宅房地产进行了估价，现将估价报告摘要如下：

1.估价目的：为亭湖区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估该涉案房地产市场价格。

2.估价对象：本报告估价对象为位于盐城市区通榆新村四区 3 幢 403 室住宅房地产，证载建筑面积为 70.63 平方米，房屋规划用途为住宅，位于楼幢总层数地上 5 层的第 4 层，建筑结构为混合结构；土地用途为城镇住宅用地，土地使用权面积为 14.10 平方米，土地使用权性质为出让，土地使用权结束时间为 2060-05-19，权属人为唐琴、郑红祥。本报告估价对象的财产范围包括估价对象的房屋所有权（含室内动产、不可移动的装饰、装潢以及估价对象正常使用所必须的配套附属、设施设备）、土地使用权，估价对象可享有的公共配套设施及基础设施，不包含债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

3.价值时点：2022 年 11 月 01 日

4.价值类型：市场价格

5.估价方法：比较法、收益法

6.估价结果：在本报告的价值类型和假设限制条件下，确定估价对象于价值时点的公开市场价格为人民币 **78.29 万元（取整至百位）**，大写人民币**柒拾捌万贰仟玖佰元整**（其中房地产价格为 76.28 万元，单价为 10800 元/平方米；室内可移动物品价格为 2.01 万元），详见表 1 和附件清单表。

7.特别提示

7.1 本次估价专业意见为交易税费按照国家有关规定由转让方与受让方各自正常负担状况下的价格。

7.2 本函为估价报告的摘要，与估价报告全文是一个有机整体，报告使用方应完整阅读、正确理解、规范使用本报告。

7.3 本函及本报告的专业意见受本报告载明的估价目的、估价对象状况、价值时点、价值类型、假设与限制条件的制约。当估价目的、估价对象状况、价值时点、价值类型、假设与限制条件与本报告载明的不一致时，不能使用本报告的专业意见，否则法律后果自负。

7.4 本估价报告应用有效期自报告出具之日（2022年11月05日）起壹年内有效。

7.5 自价值时点后，估价报告有效期内，如估价对象状况发生变化，估价对象类似房地产的市场状况发生较大幅度变化，不能直接使用本报告专业意见，应提请估价机构对本报告做相应调整或重新出具报告。

7.6 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。

7.7 当事人或者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五日内通过亭湖区人民法院向我公司书面提出。

盐城市正信土地房地产评估有限公司

法人代表：季顺海

2022年11月05日

表 1 估价对象房地产估价结果一览表

序号	房屋所有权人	房屋坐落	所有权证号	结构	现状用途	层次/层数	证载建筑面积(m <sup>2</sup> )	房地产单价(元)	房地产价格(万元)
1	唐琴、郑红祥	盐城市通州区 榆新村四区 3幢403室	苏(2018) 盐城市不动 产权第 0019559号	混合	住宅	4/5	70.63	10800	76.28
其他项目		项目内容							价值 (万元)
室内可移动物品		床、餐桌、餐椅、空调、电视机、冰箱、沙发、电视柜、燃气热水器、洗衣机等							2.01
合计									78.29

## 目 录

估价师声明 .....	5
估价假设和限制条件 .....	7
涉执房地产处置司法评估结果报告 .....	9
一、估价委托人 .....	9
二、房地产估价机构 .....	9
三、估价目的 .....	9
四、估价对象 .....	9
五、价值时点 .....	14
六、价值类型 .....	14
七、估价原则 .....	14
八、估价依据 .....	15
九、估价方法 .....	17
十、估价结果 .....	19
十一、注册房地产估价师 .....	20
十二、实地查勘期 .....	20
十三、估价作业期 .....	20
附 件 .....	21

## 估 价 师 声 明

本报告注册房地产估价师对其估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责估价特作如下承诺和保证：

1.注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是准确的和真实的，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、意见和结论是注册房地产估价师独立、公正、客观的专业分析、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.注册房地产估价师与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，并承诺对估价委托人提供的资料负有保密义务。

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/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。

5.注册房地产估价师于 2022 年 11 月 01 日（实地查勘之日）对本估价报告中的估价对象的权益、实体、区位进行了实地查勘、记录和摄像等尽职调查，但仅限于估价对象权益状况资料和估价对象的外观和使用状况的常规性检查。本报告依据了估价委托人提供的权益状况等相关资料，估价委托人应对权益状况资料的真实性、合法性负责。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和常规设计标准的规定进行评估，不承担其被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检视和建筑结构质量调查的责任。

6.没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

7.本估价报告中所依据的有关建筑面积等资料由估价委托人提供，估价委托人对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，评估机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

8.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。

9.本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本机构书面同意，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。

10.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。

11.本估价报告由盐城市正信土地房地产评估有限公司负责解释。

## 估价假设和限制条件

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，但受以下及本报告中已说明的假设和限制条件的限制：

### 一、一般假设

1、本次估价对象权属状况依据了估价委托人提供的《不动产登记簿查询记录》等资料，我们对本次估价所依据的估价委托人提供的估价对象权益状况等资料进行了谨慎检查，对估价对象产权状况和现场状况一致性进行了核查。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设估价委托人提供的估价对象权益状况资料及其他有关资料均合法、真实、准确和完整。

2、我们对房屋安全、环境污染等影响估价对象价格的重大因素给予了必要的关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患、对估价对象价格有重大影响的环境污染且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设房屋质量合格无安全隐患，不存在对估价对象价格有重大影响的环境污染。

3.假设任何有关估价对象的取得经营等运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规，在估价对象权益状况等法定条件下可持续使用，可在公开市场自由合法交易，本次估价专业意见为交易税费按照国家有关规定正常负担状况下的价格。

4.价值时点到估价目的实现期间房地产市场保持平稳，不发生自然力和其他不可抗力对估价对象的破坏性损坏。

5.假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

6.我们经过尽职调查，未发现估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，假定估价对象不存在租赁权等用益物权。

### 二、未定事项假设

根据估价委托人提供的《不动产登记簿查询记录》未载明房屋建筑年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份为1991年左右，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。



### 三、背离事实假设

不考虑估价对象被查封、原有的担保物权及其他优先受偿权对估价结果的影响。

### 四、不相一致假设：无不相一致假设

### 五、依据不足假设：无依据不足假设

### 六、估价报告使用限制

1.本报告估价结论仅为估价委托人在上述已有假设条件下用于确定委估对象司法处置价格提供参考依据，不得做其他用途。

2.本报告结果的有效性受到本报告规定的价值时点、估价目的、价值类型、估价结果有效期、估价对象的权利状态和实体状态以及估价假设限制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。估价对象如存在价值时点、估价目的、价值类型、估价结果有效期、估价对象的权利状态和实体状态与本报告不一致，应当调整估价报告。

3.本报告有效期自报告出具之日起壹年内有效。在有效期限内，如果估价对象状况、价值类型、价值时点及房地产市场行情等影响房地产价格的因素发生重大的变化，并且对房地产价格产生明显影响时，应对评估价格进行调整或重新评估。

4.本次受托估价方仅对评估技术应用的正确性负责，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，注册房地产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。

5.本报告的解释权为本机构所有。本估价报告的规范文本为中文文本，用除中文以外的其他文字制作本报告的以中文文本为准。

### 6.报告使用需要注意的其他事项

本次估价专业意见是交易税费按照国家有关规定正常负担下的价格，假定不存在交易过程中税费转嫁的影响。

## 涉执房地产处置司法评估结果报告

### 一、估价委托人

估价委托人：亭湖区人民法院

督办人：方飞权、王皓

联系电话：0515-68558171

### 二、房地产估价机构

估价机构名称：盐城市正信土地房地产评估有限公司

法定代表人：季顺海

机构地址：盐城市毓龙东路新阜大厦 406 室

营业执照统一社会信用代码：913209027532208929

房产备案等级：贰级

备案证书编号：苏建房估备（贰）盐城 00029

有效期限：2018 年 08 月 08 日至 2024 年 08 月 07 日

土地备案文号：苏土估备字[2020]0130 号

土地备案编号：2020320130

联系人：王玉琴

联系电话：18921882732

### 三、估价目的

根据估价委托书，本次估价目的是为亭湖区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估该涉案房地产市场价格。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象的财产范围

本报告估价对象为位于盐城市区通榆新村四区 3 幢 403 室住宅房地产，证载建筑面积为 70.63 平方米，房屋规划用途为住宅，位于楼幢总层数地上 5 层的第 4 层，建筑结构为混合结构；土地用途为城镇住宅用地，土地使用权面积为 14.10 平方米，土地使用权性质为出让，土地使用权结束时间为 2060-05-19，权属人为唐琴、郑红祥。本报告估价对象的财产范围包括估价对象的房屋所有权（含室内动产、不可移动的装饰、装潢以及估价对象正常使用所必须的配套附属、设施设备）、土地使用

权，估价对象可享有的公共配套设施及基础设施，不包含债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

## （二）估价对象权益状况

### 2.1 房屋所有权与共有状况、用益物权设立状况

根据估价委托人提供的《不动产登记簿查询记录》和注册房地产估价师现场查勘，估价对象房屋所有权人、房屋坐落、建筑物结构、房屋总层数、建筑面积、规划用途、他项权状况等见表 2。

### 2.2 土地使用权状况

根据估价委托人提供《不动产登记簿查询记录》及现场实际调查，本次评估土地使用权人为唐琴、郑红祥，土地用途为城镇住宅用地，土地使用权面积为 14.10 平方米，土地使用权权力性质为出让，土地使用结束时间为 2060-05-19。

### 2.3 担保物权设立情况

根据估价委托人提供的相关资料，于价值时点估价对象已抵押。

### 2.4 租赁或占用情况等其他权利限制情况

据估价人员现场查看，估价对象为自用状态。

**表 2 估价对象房地产权属状况表**

房屋权属状况表								
产权证号	产权人	坐落	建筑年代	结构	所在层数/总层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	现状用途	他项权利状况
苏(2018)盐城市不动产权第0019559号	唐琴、郑红祥	盐城市区通榆新村四区3幢403室	1991年左右	混合	4/5	70.63	住宅	已抵押
土地登记状况表								
产权证号	使用人	座落	土地用途	使用权类型	土地使用权/分摊面积(m <sup>2</sup> )	终止日期	他项权利状况	
苏(2018)盐城市不动产权第0019559号	唐琴、郑红祥	盐城市区通榆新村四区3幢403室	城镇住宅用地	出让	14.10	2060-05-19	已抵押	

## （三）估价对象实物状况

### 3.1 建筑物状况

3.1.1 名称：唐琴、郑红祥所有的位于盐城市区通榆新村四区 3 幢 403 室住宅房地产。

3.1.2 坐落：盐城市区通榆新村四区 3 幢 403 室。

3.1.3 建筑物类别与功能：盐城市区通榆新村四区 3 幢 403 室为住宅。

3.1.4 建筑面积：根据估价委托人提供的《不动产登记簿查询记录》及估价人员现场调查，证载建筑面积为 70.63 平方米。

3.1.5 建筑外观、结构、层高与用途：估价对象所在建筑物为多层建筑，建筑结构为混合结构，规划用途为住宅，现状用途为住宅。估价对象所在建筑物总层数为地上 5 层，估价对象位于第 4 层，室内净高为 2.68 米左右，所在建筑物为南北朝向。

3.1.6 估价对象室内外装修

A：公共部分：估价对象所在建筑物外立面为涂料。

B：估价对象内部：

客餐厅：地面铺设木地板，墙面涂料粉刷，顶面石膏板走边、涂料粉刷；

厨房：地面铺设地砖，墙面贴墙砖，顶面集成吊顶，成品橱柜、抽油烟机、燃气灶等齐全；

卧室：地面铺设木地板，墙面涂料粉刷，顶面涂料粉刷；

卫生间：地面铺设地面砖，墙面贴墙砖，顶面集成吊顶，成品台柜、座便器、淋浴器等卫生洁具齐全；

阳台：地面铺设地砖，墙面贴墙砖，顶面集成吊顶；

门窗：成品防盗门，室内木门，铝合金玻璃门，铝合金窗。

估价对象照片详见附件。

3.1.7 平面布局、通风、采光

估价对象平面布局合理，估价对象的采光及通风均良好。

3.1.8 建筑物配套设施

估价对象具备通电、通上水、通下水、通讯等设施。

3.1.9 建筑物建成年份、维护保养情况与新旧程度

由于估价委托人未提供估价对象房屋建筑年代，根据注册房地产估价师现场调查了解，估价对象建筑物建于 1991 年左右，建筑物外部维护保养情况良好。

### 3.2 估价对象所在土地状况

3.2.1 名称：唐琴、郑红祥位于盐城市区通榆新村四区 3 幢 403 室对应分摊的土地；

3.2.2 土地坐落：盐城市区通榆新村四区 3 幢；

3.2.3 宗地四至：南临毓龙路，北临榆河路，东临通榆北村步行街，西临开放大道。

3.2.4 土地面积、用途、土地使用权类型：

在价值时点 2022 年 11 月 01 日，估价委托人提供的《不动产登记簿查询记录》及现场实际调查，土地使用权人为唐琴、郑红祥，土地使用权用途为城镇住宅用地，土地使用权面积为 14.10 平方米，土地使用权性质为出让。

3.2.5 土地开发程度：估价对象所在宗地红线内外达到通路、通上水、通下水、通讯、通电、通气“六通”及场地平整的开发水平。

3.2.6 地势、地址及形状

估价对象所在宗地地势平整，有利于房地产开发。整宗地的形状较规则。

3.2.7 地基、水文状况：

估价对象所在宗地地基承载力较好，地表排水状况良好，一般无地表积水现象。

3.2.8 土地利用现状

估价对象整宗地利用现状为住宅。

（四）估价对象区位状况

4.1 估价对象位置与所处楼幢

估价对象位于盐城市区通榆新村四区 3 幢 403 室，位于开放大道及榆河路交叉口东南侧。

4.2 建筑物总层数、所在层数

估价对象所在建筑物总层数为地上 5 层，估价对象位于第 4 层。

4.3 小区概况

估价对象位于盐城市老城区，该物业系住宅，宗地近似矩形。

#### 4.4 物业管理状况

估价对象所在区域内有物业管理，物业管理良好。

#### 4.5 估价对象区域位置

估价对象位于盐城市老城区，南临毓龙路，北临榆河路，东临通榆北村步行街，西临开放大道，距离盐城市人民政府约 6 公里，该房地产坐北朝南。

#### 4.6 估价对象周边公共配套设施与商业繁华状况

4.6.1 商业繁华状况：该区域内商业用房数量较多，周边商业经营品种较多，有超市、药店、美容、餐饮等，商服业繁华状况较优。

4.6.2 公共交通服务设施：估价对象所在区域设有多条公交线路，公共交通条件较优。

4.6.3 生活服务设施：估价对象所在区域范围内有多个住宅小区，道路两侧多临街商铺，区域内有农贸市场、超市等生活服务设施，生活服务设施配套条件较优。

4.6.4 金融服务设施：估价对象所在区域内有盐城农商银行，中国建设银行，金融服务设施条件较优。

4.6.5 医疗服务设施：估价对象所在区域的服务医院有盐城市中医院，医疗服务设施配套齐全。

4.6.6 教育服务设施：估价对象所在区域有幼儿园，盐城小学，盐城市明达中学，教育服务设施条件优。

#### 5.道路状况

估价对象所在区域道路体系为网格状，周边有主干道毓龙路、开放大道等。主干道道路红线约有 30 米，道路通达状况良好。

#### 6.环境质量

估价对象所在区域周边无明显污染源，污染主要来自周边道路上来往的车辆所产生的灰尘及噪音污染，估价对象所在区域的环境质量良好。

#### 7.危险设施状况

估价对象所在区域无危险设施分布。

## 五、价值时点

依据估价委托人提供资料及有关规定，确定本次评估的价值时点为2022年11月01日。

## 六、价值类型

本次估价采用的市场价格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

本次评估为房地产司法鉴定估价，应遵循的“独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，最佳利用原则，替代原则”共五项原则，即：

1、独立、客观、公正原则。是指要求注册房地产估价师站在中立的立场上，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的原则。具体地说，独立的要求是，房地产估价师不应受任何组织和个人的非法干预，完全凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行评估。客观的要求是，房地产估价师不应带着自己的好恶、情感和偏见，完全从客观实际出发，反映事物的本来面目。公正的要求是房地产估价师在估价中应当公平正直，不偏袒相关当事人中任何一方。

2.遵循合法原则，要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或者价格的原则。

3.遵循最高最佳利用原则。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者价格的原则。所谓最高最佳使用，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。经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。由于房地产的用途具有多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益，且权利人都期望从其所拥有的房地产上获取更多的收益并以满足这一目的为确定房地产利用方式的依据。所以，房地产价格既要以最有效发挥本房地产效用为前提，又要以估价对象的规划方案为评估的最有效使用条件。

4.遵循价值时点原则，要求估价结果是在估价目的确定的某一特定

的时间的价值或价格的原则。

5.遵循替代原则，评估价格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内。

## 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》（中华人民共和国主席令第46号，自2016年12月1日起施行）；
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，2021年1月1日施行）；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据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通过，对《中华人民共和国城市房地产管理法》作出修改，自2020年1月1日起施行）；
4. 《中华人民共和国土地管理法》（根据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通过，对《中华人民共和国土地管理法》作出修改，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》（2014年7月29日修正版）；
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6月27日第三次修正）
8. 《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，2004年11月15日发布）；
9. 《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]12号，2012年1月1日起施行）；
10. 《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》（法释〔2018〕15号）
11. 《司法鉴定程序通则》（2015年12月24日司法部部务会议修订通过，自2016年5月1日起施行）；
12. 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（2011年1月8日，根据国务院令第588号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决



定》修订)；

13. 《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（中华人民共和国国务院令 第 448 号，自 2005 年 10 月 1 日起施行）；

14. 《江苏省人民法院委托鉴定、拍卖工作补充规定（试行）》（2006 年 4 月 18 日发布）；

15. 《江苏省高级人民法院关于确定委托鉴定机构的意见》（2014 年 3 月 28 日印发）；

16. 其他有关司法鉴定的法律文件。

## （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/T18508-2014）；

3. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；

4. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

5. 涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）；

6. 其他相关资产评估规范文件。

## （三）其他相关资料

1. 估价委托人提供的有关资料

1.1 估价委托人提供的司法鉴定委托书“（2022）苏 0902 法委鉴字第 0539 号”；

1.2 估价委托人提供的委估房地产《不动产登记簿查询记录》。

2. 受托估价方掌握的有关资料

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；

2.2 估价对象所在地统计资料；

2.3 估价对象所在地城市规划资料；

2.4 估价对象所在地城市基础设施基本情况资料；

2.5 注册房地产估价师实际勘察、调查所获得的资料；

2.5.1 注册房地产估价师实地踏勘和调查搜集的有关估价对象权属、

基础设施、宗地条件方面的资料；

2.5.2 注册房地产估价师实地踏勘和调查搜集的有关估价对象建筑物状况资料；

2.5.3 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；

2.5.4 注册房地产估价师实地踏勘和调查搜集的估价对象所在地房地产市场等方面的资料；

2.5.5 注册房地产估价师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。

## 九、估价方法

根据估价委托人意见，本次估价目的是为估价委托人确定该涉案房地产财产处置参考价提供参考依据而评估其价格。本报告估价结果是估价对象在价值时点的房地产市场价格。

### （一）估价方法的选用

房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。不同的估价方法从不同的角度反映了所估房地产在一定权利状态及一定时间点的价格水平，只是各种方法的适用条件、方法特点、资料要求有所不同，需根据委估房地产的估价目的、实际情况等选择合适的估价方法。

#### 1.采用以下方法的理由：

根据估价人员现场查勘及实地调查，估价对象所在区域具有较为活跃和成熟的交易和租赁市场，能够收集到较为丰富的房地产交易和租赁资料，宜采用比较法和收益法进行估价。估价人员对两种方法测算的结果综合分析后，确定估价对象的估价价格。

#### 2.未采用以下方法的理由：

（1）由于该区域内房地产建设项目均是在几年前取得，不同项目的取得成本差异较大，且成本法计算的过程中过多的考虑项目投入成本，而对市场变化的反映较为落后，故不宜采用成本法评估；

(2) 假设开发法适用于“待开发房地产”是指具有投资开发或再开发潜力的房地产，估价对象为已建成房地产并将维持现状以持续利用，不以假设开发为前提，故不宜采用假设开发法评估。

## (二) 估价方法定义与技术路线

### 1. 比较法定义与技术路线

比较法定义：

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的估价对象价值或价格的方法。

比较法技术路线如下：

1.1 在同一供需圈内的类似地区，广泛搜集房地产买卖的实例。

1.2 从房地产买卖实例中选取符合条件的可比实例作为参照标的，具体条件如下：

- ①可比实例的价格类型与估价对象的估价目的相同；
- ②可比实例必须是正常交易，或可修正为正常交易；
- ③可比实例的建筑结构与估价对象的建筑结构相同；
- ④可比实例的交易日期与估价对象的价值时点较接近。

1.3 将估价对象与可比实例进行比较，对影响房地产市场价格的交易情况、交易日期、区位状况和实物个例方面进行修正，求取估价对象比准价格。

①交易情况修正：

$\alpha = \text{估价对象正常交易情况条件指数} / \text{可比实例房地产交易情况条件指数}$

②交易日期修正：

$\beta = \text{估价对象价值时点条件指数} / \text{可比实例交易日期条件指数}$

③区位状况修正：

$\gamma = \text{估价对象区位状况指数} / \text{可比实例区位状况条件指数}$

## ④实物状况修正：

$\lambda$ =估价对象实物状况条件指数/可比实例实物状况条件指数

## ⑤权益状况修正：

$\delta$ =估价对象权益状况条件指数/可比实例权益状况条件指数

## ⑥得到比准价格：

$V_i = V \text{ 比较案例成交价} \times \alpha \times \beta \times \gamma \times \lambda \times \delta$

1.4 将上述求得的各比准价格采取简单算术平均法，求取估价对象市场价格。

$V = \sum V_i \times \omega_i, i=1$

$\omega_i$ =各比准价格对应的权重

## 2.收益法定义与技术路线

收益法定义：

收益法是基于预期原理，即未来收益权利的现在价值，收益还原法是运用适当的还原利率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常纯收益折算到价值时点上的现值，求其之和得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

收益法技术路线如下：

估价对象所在区域住宅房地产租赁市场较成熟，同时考虑到国家总体经济发展趋势为逐年稳定上涨的市场情况，故本次评估在房地产报酬率不变，年收益逐年递增，收益年期有限年的情况下计算公式：

$V = a / (r - s) \times \{1 - [(1 + s)^n / (1 + r)^n]\}$

$V$ ——房地产收益价值；             $a$ ——房地产年纯收益；

$r$ ——房地产报酬率；             $s$ ——年收益递增率；

$n$ ——房地产收益年限。

## 十、估价结果

### 1.估价结果的确定理由

运用比较法和收益法分别测算了估价对象房地产的价格，采用比较法是根据替代原则，将估价对象与近期内发生交易的类似案例进行对照比较，并依据后者成交的价格，参照估价对象的用途、交易方式、期日、

区位状况、实物状况及权益状况等差别，修正得出估价对象在价值时点估价对象价格的方法。收益法是对估价对象同一区域的房地产市场进行调查，掌握大量同类房地产租赁的资料，在房地产出租租金基础上扣除管理费、保险费、维修费、税金等费用，最终得到房地产年纯收益，结合房地产报酬率测算房地产价格。由于两种方法测算出的结果差别较大，故选择比较法的测算结果作为本次评估的测算结果。

## 2. 估价结果

注册房地产估价师对估价对象权利、实体、区位状况进行了实地查勘和市场调查，遵照《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、收益法，对委估房地产的市场价格进行了分析、测算，在估价对象的价值类型与假设限制条件下，确定估价对象于价值时点的公开市场价格为人民币 **78.29 万元（取整至百位）**，大写人民币**柒拾捌万贰仟玖佰元整**（其中房地产价格为 76.28 万元，单价为 10800 元/平方米；室内可移动物品价格为 2.01 万元），详见表 1 和附件清单表。

## 十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师姓名	注册证书号	签字	签字日期
王玉琴	3220160155		2022 年 11 月 05 日
杨仕灿	3519970083		2022 年 11 月 05 日

## 十二、实地查勘期

2022 年 11 月 01 日

## 十三、估价作业期

2022 年 11 月 01 日至 2022 年 11 月 05 日

## 附 件

- 一、司法鉴定委托书“（2022）苏 0902 法委鉴字第 0539 号”（复印件）；
- 二、估价对象室内外及周围景观照片；
- 三、估价对象区域位置示意图；
- 四、室内可移动物品清单表；
- 五、不动产登记簿查询记录（复印件）；
- 六、房地产估价机构营业执照（复印件）；
- 七、房地产估价机构备案证书（复印件）；
- 八、注册房地产估价师注册证书（复印件）。