

房地产估价报告

估价项目名称：上海市浦东新区竹柏路 758 弄 72 号 501（复
式）室住宅房地产司法鉴定评估

估价委托人：湖北省咸宁市中级人民法院

房地产估价机构：江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：成汝龙 注册号 4220110009

程 卫 注册号 4220200037

估价报告出具日期：2022 年 10 月 13 日

估价报告编号：苏天房估咸字（2022）第 093 号

致估价委托人函

湖北省咸宁市中级人民法院：

我公司于 2022 年 9 月 21 日接受贵院的委托，根据《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日）、《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）、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办[2018]273 号）、《最高人民法院关于修改关于民事诉讼证据的若干规定的决定》（法释[2019]19 号）、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等法律法规和技术标准，以及贵院提供的相关资料，遵循估价原则，按照估价程序，完成了本次评估。

估价目的：因司法鉴定需要，为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象：本次评估估价对象为沈李君所有的位于上海市浦东新区竹柏路 758 弄 72 号 501（复式）室住宅房地产，包含房屋及其分摊的土地使用权以及与房地产不可分割的满足其使用功能的设施设备（消防、强弱电、电梯、中央空调、地暖等）及不可移动的装修装饰，但不含室内家具、电器及其他动产。房屋建筑面积：340.64 m²，分摊土地使用权面积不详。

价值时点：2022 年 9 月 21 日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法

估价结果：经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，通过分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点在满足本次估价假设和限制条件前提下的房地产市场总价值约为 RMB1302.06 万元，大写：人民币壹仟叁佰零贰万零陆佰元整，单价为 RMB38224 元/平方米。

特别提示：报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见附后的《估价结果报告》。

表 1 估价结果一览表

产权人	权证号	房屋用途	所在楼层	建筑面积 (m ²)	土地面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
沈李君	沪(2019)浦字不动产权第 076754 号	居住	5/6 (复式)	340.64	/	38224	1302.06
房地产市场总价值		RMB1302.06 万元，大写：人民币壹仟叁佰零贰万零陆佰元整					

备注：估价对象市场价格对应的交易税费按照法律规定，由转让人和买受人各自承担。

江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司

法定代表人：

二〇二二年十月十三日

目 录

估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
估价结果报告	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	15
六、价值类型	15
七、估价原则	15
八、估价依据	16
九、估价方法	17
十、估价结果	18
十一、注册房地产估价师	18
十二、实地查勘期	19
十三、估价作业期	19
附 件	20
1、《湖北省湖北省咸宁市中级人民法院司法评估委托书》[(2022)鄂 12 执司评 11 号]复印件	20
2、估价对象位置图	20
3、估价对象内、外部状况与周围环境和景观照片	20
4、《上海市不动产登记簿》复印件	20
5、《房屋建筑面积测算表》复印件	20
6、《宗地图》复印件	20
7、房地产估价机构营业执照复印件	20
8、分支机构告知性登记的公示复印件	20
9、注册房地产估价师注册证书复印件	20

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。我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们是按照国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

表 2 注册房地产估价师一览表

姓名	注册号	签名
成汝龙	4220110009	
程 卫	4220200037	

估价假设和限制条件

一、一般假设

- 1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 2、市场供应关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变。
- 3、估价委托人未提供估价对象的《上海市房地产权证》，仅提供了估价对象的《上海市不动产登记簿》、《房屋建筑面积测算表》和《宗地图》复印件，但根据其提供的《上海市不动产登记簿》复印件记载：“上海市房地产权证号：沪（2019）浦字不动产权第 076754 号”，据此我们认为估价对象已办理《上海市房地产权证》。本次评估所依据的建筑面积、结构、用途、层次、使用期限等以《上海市不动产登记簿》、《房屋建筑面积测算表》和《宗地图》复印件记载为准。
- 4、根据《湖北省湖北省咸宁市中级人民法院司法评估委托书》[（2022）鄂 12 执司评 11 号]委托日期为 2022 年 9 月 21 日，实地查勘期为 2022 年 9 月 23 日，本次估价，价值时点设定为委托日期 2022 年 9 月 21 日，并假设估价对象实地查勘期与价值时点的物理状况、公共设施、基础设施、周边环境一致，并以此为估价假设前提条件完成本次评估。
- 5、注册房地产估价师已对房屋安全、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，假定估价对象能正常安全使用。
- 6、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，估价对象建筑面积与《上海市不动产登记簿》复印件记载的建筑面积大致相当。
- 7、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- （1）交易双方自愿地进行交易；

- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

8、估价对象享有公共部分的通行权及水电等公用设施的使用权。

9、根据估价委托人提供的资料，本报告评估结果未扣除房地产司法处置过程中产生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等相关费用。提请报告使用人注意。

二、未定事项假设

本次评估无未定事项假设。

三、背离实际情况假设

1、根据估价委托人提供的《上海市不动产登记簿》复印件记载的房地产抵押状况信息：“房地产坐落：竹柏路 758 弄 72 号 501（复式）室。部位：501（复式）。抵押权人：中国银行股份有限公司上海市浦东开发区支行。登记证明号：沪（2019）浦字不动产证明第 14060167 号。债权数额：3860000 元。债务履行期限：期限从 2019-2-26 至 2049-2-26。受理日期：2019-7-13。核准日期：2019-7-20。备注：商业贷款 3860000 元，债权履行期限从 2019-02-26 至 2049-02-26；原登记日：2019 年 3 月 5 日；原他项不动产权证号：沪（2019）浦字不动产证明第 14016607 号。”“房地产坐落：竹柏路 758 弄 72 号 501（复式）室。部位：501（复式）。抵押权人：中国平安财产保险股份有限公司上海分公司。登记证明号：沪（2020）浦字不动产证明第 14017468 号。债务履行期限：期限从至：。受理日期：2020-3-20。核准日期：2020-3-23。备注：最高额抵；最高债权数额：1314500 元；债权发生期间：2020-3-13 至 2028-6-21。”据估价委托人介绍，至价值时点，该抵押权尚未注销。根据有关规定，担保物权有效期内处置房地产时，抵押权人有法定优先受偿权。考虑到本次评估因司法鉴定需要，为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格，未考虑估价对象抵押权对房地产价值的影响。提请相关报

告使用人对抵押权引起特别关注。

2、根据估价委托人提供的《上海市不动产登记簿》复印件记载的房地产权利限制状况信息：“房地产坐落：竹柏路 758 弄 72 号 501（复式）。部位：501（复式）。限制类型：司法限制。限制文件编号：2021 沪 0115 民初 28132 号。限制方式：轮候查封。登记证明号：沪（2021）浦字不动产证明第 14043212 号。限制人：上海市浦东新区人民法院。限制原因：协助查封。限制起始日期：2021-4-13。受理日期：2021-4-13。备注：轮候查封期限为自转为正式查封之日起三年。”据估价委托人告知，至价值时点，估价对象已被查封。考虑到本次评估因司法鉴定需要，为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格，未考虑估价对象查封情况对房地产价值的影响。提请相关报告使用人对查封情况引起特别关注。

四、不相一致假设

本次评估无不相一致假设。

五、依据不足假设

本次评估无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

1、本次评估因司法鉴定需要，为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格，本估价报告他用无效。

2、本估价报告自出具之日起使用期限为一年（自 2022 年 10 月 13 日起至 2023 年 10 月 12 日止）。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需作相应调整或委托估价机构重新评估。

3、本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构书面同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供。本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、本报告由江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司负责解释。

5、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复印件概不认可且不承担责任。

6、本估价报告包括致估价委托人函、估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告、附件五部分，必须完整使用方为有效。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：湖北省咸宁市中级人民法院
住所：咸宁市咸安区咸宁大道 8 号
联系人：曾令卓
联系电话：18972857737

二、房地产估价机构

估价机构名称：江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司
机构地址：南京市秦淮区洪武路 359 号 409、410 室
法定代表人：张琪
备案等级：壹级
联系地址：湖北省咸宁市银泉大道 506 号 1+8 时代广场 3 号楼 2 单元 2202 室
联系电话：19972919618

三、估价目的

因司法鉴定需要，为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格。

四、估价对象

1、估价对象范围

本次评估估价对象为沈李君所有的位于上海市浦东新区竹柏路 758 弄 72 号 501（复式）室住宅房地产，包含房屋及其分摊的土地使用权以及与房地产不可分割的满足其使用功能的设施设备（消防、强弱电、电梯、中央空调、地暖等）及不可移动的装修装饰，但不含室内家具、电器及其他动产。房屋建筑面积：340.64 m²，分摊土地使用

权面积不详。

2、估价对象区位状况

(1) 位置

坐落：上海市浦东新区竹柏路 758 弄 72 号 501（复式）室

方位：竹柏路以北、花柏路以南

与重要场所（设施）的距离：与上海电力大学隔路相对

临街（路）状况：南临竹柏路

所在楼层/房屋总层数：5F/6F

(2) 交通状况

道路状况：估价对象所在位置南临竹柏路。主要由茉莉路、沪城环路等构成其对外交通路网。

出入可利用交通工具：附近有临港 4 路、1077 路公交车及出租车经过。

交通管制情况：白天货车禁行，无其他交通管制。

停车方便程度：周边物业以住宅小区为主，所在区域有小区地下停车场及街道临时停车位。

(3) 周围环境

自然环境：周边环境状况较优。

人文环境：估价对象所在区域内一般为常住人口，居民受教育程度较高，居民收入水平较高，治安状况良好。

景观环境：估价对象周边房屋成新度较新，道路两侧有树木绿化。

(4) 外部配套设施

基础设施：估价对象所在地块开发程度达到宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气“六通”及宗地红线内通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气“六通”及场地平整“一平”。

公共服务设施：估价对象附近有上海电力大学、中国联通、滴水湖幼儿园等生活配套设施和公共配套设施。

3、估价对象实物状况

(1) 建筑物

名称：上海市浦东新区竹柏路 758 弄 72 号 501（复式）室住宅用房

建筑规模：建筑面积 340.64 m²

用途：空置

总层数：6 层

建筑结构：钢筋混凝土结构

设施设备：通水电、电梯等

装饰装修：估价对象房屋外墙贴条形砖。入户成品防盗门，室内正在进行中央空调、地暖等设施设备的安装。

室内层高：3.0 米

平面布置：一般

建筑功能：通风、采光、保温、隔热、防渗漏效果较好。

建筑年代：2017 年

外观：估价对象房屋外墙为贴条形砖，外观效果较好。

完损程度：完好房

(2) 土地

名称：上海市浦东新区竹柏路 758 弄 72 号 501（复式）室分摊土地

四至：东邻保利蔚蓝林语、西临沪城环路、南临竹柏路、北临花柏路。

面积：分摊土地使用权面积不详

用途：多高层居住用地

形状：长方形

地形：平原

地势：平缓

地质：估价对象宗地地面地基较好，承载力较大，进行建设时只需作简单的基础处理；基本不受洪涝、地质等自然灾害影响，连续大雨后基本无淹水现象。

土壤：未发现土壤被地上污染物、金属物质、地下水污染情况。

开发程度：宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气“六通”和宗地红线内通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气“六通”及场地平整“一平”，地上住宅楼已建成，但估价对象尚未投入使用。

4、估价对象权益状况

(1) 权属登记

根据估价委托人提供的《上海市不动产登记簿》和《房屋建筑面积测算表》，内容摘录见表 3、表 4。

表 3 《上海市不动产登记簿》内容一览表

房屋状况及产权人信息			
房屋坐落	竹柏路 758 弄 72 号 501（复式）室		
幢号		部位	501（复式）
建筑面积	340.64	其中地下建筑面积	0.00
房屋类型	公寓	房屋结构	钢混
所有权来源	买卖	竣工日期	2017 年
房屋用途	居住	总层数	6
权利人	沈李君		
共有人及共有情况			
房地产权证号	沪（2019）浦字不动产权第 076754 号		
受理日期	2019-7-13	核准日期	2019-7-20
备注			
土地状况信息			
土地坐落	竹柏路 758 弄 72 号 501（复式）室		
土地宗地号	南汇区 1 街坊 15/1 丘		
使用期限	2019-7-16 至 2080-2-19 止	土地权属性质	国有建设用地使用权
使用权取得方式	出让	土地用途	多高层居住用地
宗地（丘）面积	142998.00	使用权面积	0.00
独用面积		分摊面积	
权利人	沈李君		
共有人及共有情况			
房地产权证号	沪（2019）浦字不动产权第 076754 号		
受理日期	2019-7-13	核准日期	2019-7-20
备注			
房地产抵押状况信息			
房地产坐落	竹柏路 758 弄 72 号 501（复式）室		

幢号		部位	501 (复式)
抵押权人	中国银行股份有限公司上海市浦东开发区分行		
登记证明号	沪(2019)浦字不动产权证明第 14060167 号	债权数额	3860000
债务履行期限	期限从 2019-2-26 至 2049-2-26		
受理日期	2019-7-13	核准日期	2019-7-20
抵押担保范围			
关于不动产转让的约定			
备注	商业贷款 3860000 元, 债权履行期限从 2019-02-26 至 2049-02-26 原登记日: 2019 年 3 月 5 日 原他项不动产权证号: 沪(2019)浦字不动产权证明第 14016607 号		
房地产坐落	竹柏路 758 弄 72 号 501 (复式) 室		
幢号		部位	501 (复式)
抵押权人	中国平安财产保险股份有限公司上海分公司		
登记证明号	沪(2020)浦字不动产权证明第 14017468 号	债权数额	
债务履行期限	期限从至		
受理日期	2020-3-20	核准日期	2020-3-23
抵押担保范围			
关于不动产转让的约定			
备注	最高额抵押 最高债权数额: 1314500 元 债权发生期间: 2020-3-13 至 2028-6-21		
房地产权利限制状况信息			
房地产坐落	竹柏路 758 弄 72 号 501 (复式) 室		
幢号		部位	501 (复式)
限制类型	司法限制	限制文件编号	2021 沪 0115 民初 28132 号
限制方式	轮候查封	登记证明号	沪(2021)浦字不动产权证明第 14043212 号
限制人	上海市浦东新区人民法院		
限制原因	协助查封		
限制起始日期	2021-4-13	预计结束日期	
受理日期	2021-4-13		
备注	轮候查封期限为自转为正式查封之日起三年		

表 4 《房屋建筑面积测算表》一览表

座落地址	竹柏路	幢号与门牌	23 (758 弄 72)	
所在名义层	5-6	室号与部位	01 (复式)	
所在实际层	5	建筑面积	340.64	
自然层数	6	其中	套内面积	297.28
地下层数	1		分摊面积	43.36

权属调查员	龚明德	地下建筑面积	0
建筑面积测算单位	上海市浦东新区房产测绘中心		面积单位：平方米

(2) 土地所有权状况：未记载，根据《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》等相关法律法规，确定为国家所有。

(3) 担保物权设立情况：根据估价委托人提供的《上海市不动产登记簿》复印件记载的房地产抵押状况信息：“房地产坐落：竹柏路758弄72号501（复式）室。部位：501（复式）。抵押权人：中国银行股份有限公司上海市浦东开发区支行。登记证明号：沪（2019）浦字不动产证明第14060167号。债权数额：3860000元。债务履行期限：期限从2019-2-26至2049-2-26。受理日期：2019-7-13。核准日期：2019-7-20。备注：商业贷款3860000元，债权履行期限从2019-02-26至2049-02-26；原登记日：2019年3月5日；原他项不动产权证号：沪（2019）浦字不动产证明第14016607号。”“房地产坐落：竹柏路758弄72号501（复式）室。部位：501（复式）。抵押权人：中国平安财产保险股份有限公司上海分公司。登记证明号：沪（2020）浦字不动产证明第14017468号。债务履行期限：期限从至：。受理日期：2020-3-20。核准日期：2020-3-23。备注：最高额抵；最高债权数额：1314500元；债权发生期间：2020-3-13至2028-6-21。”据估价委托人介绍，至价值时点，该抵押权尚未注销。

(4) 用益物权设立情况：至价值时点，估价对象未设定有用益物权。

(5) 租赁或占用情况：至价值时点，估价对象不存在租赁或占用情况。

(6) 拖欠税费情况：估价委托人提供了估价对象的《上海市不动产登记簿》复印件，但未提供估价对象房地产应缴纳的相应税费票据，估价人员无法核实其是否拖欠相应税费。

(7) 查封等形式限制情况：根据估价委托人提供的《上海市不动产登记簿》复印件记载的房地产权利限制状况信息：“房地产坐落：

竹柏路 758 弄 72 号 501（复式）。部位：501（复式）。限制类型：司法限制。限制文件编号：2021 沪 0115 民初 28132 号。限制方式：轮候查封。登记证明号：沪（2021）浦字不动产证明第 14043212 号。限制人：上海市浦东新区人民法院。限制原因：协助查封。限制起始日期：2021-4-13。受理日期：2021-4-13。备注：轮候查封期限为自转为正式查封之日起三年。”据估价委托人告知，至价值时点，估价对象已被查封。

（8）权属清晰情况：估价对象已办理房地产权证，权属清晰。

五、价值时点

根据估价委托人提供的《湖北省湖北省咸宁市中级人民法院司法评估委托书》〔（2022）鄂 12 执司评 11 号〕委托日期为 2022 年 9 月 21 日，本次评估，价值时点设定为委托日期 2022 年 9 月 21 日。

六、价值类型

估价对象房地产的市场价值。

市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、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金额。

七、估价原则

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）国家有关部门颁布的法律法规及相关文件

1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号，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）

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（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修订通过，2020年1月1日起施行）

3、《中华人民共和国土地管理法》（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修订通过，2020年1月1日起施行）

4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年7月2日中华人民共和国国务院令 第743号第三次修订通过，自2021年9月1日起施行）

5、《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日起施行）

6、《最高人民法院关于修改关于民事诉讼证据的若干规定的决定》（法释[2019]19号）（自2020年5月1日起施）

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》（法释[2018]15号）

8、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办[2018]273号）

（二）估价技术依据

1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015，自 2015 年 12 月 1 日起实施）

2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013，自 2014 年 2 月 1 日起实施）

3、《房屋完损等级评定标准》（城住字（1984）第 678 号）

（三）估价委托人提供的有关资料

1、《湖北省湖北省咸宁市中级人民法院司法评估委托书》〔（2022）鄂 12 执司评 11 号〕

2、《上海市不动产登记簿》复印件

3、《房屋建筑面积测算表》复印件

4、《宗地图》复印件

5、估价委托人提供的与本次估价相关的其他资料

（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、估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象基础设施、建筑物状况、宗地条件等方面的资料

2、估价人员实地拍摄的估价对象现状照片

3、估价对象实地查勘记录

4、本公司掌握的房地产市场信息和交易行情

九、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象类似房地产进行实地查勘、调查后，根据估价对象的特点，遵照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013），经过反复研究，结合估价对象本身的特性，进行综合分析，决定对估价对象采用比较法进行评估。

比较法，是通过市场调查，以在价值时点近期有过交易的类似房地产价格为参照，并对估价对象客观因素加以考虑，对参照价格进行修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。其公式为：

估价对象房地产价格=可比实例价格×(估价对象交易情况指数/可比实例交易情况指数)×(估价对象估价期日房地产价格指数/可比实例估价期日房地产价格指数)×(估价对象区域因素条件指数/可比实例区域因素条件指数)×(估价对象个别因素条件指数/可比实例个别因素条件指数)

十、估价结果

本公司根据估价目的，遵循估价原则，在详实研究现有资料和仔细分析影响估价对象价值的相关市场因素的基础上，选用比较法进行了分析、测算和判断，并结合长期的估价实践经验，确定估价对象于价值时点在满足本次估价假设和限制条件前提下的市场价值详见表5。

表5 估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法
测算结果	单价(元/m ²)		38224
	总价(万元)		1302.06
评估价值	单价(元/m ²)		38224
	总价(万元)		1302.06 万元 大写：人民币壹仟叁佰零贰万零陆佰元整

十一、注册房地产估价师

表6 注册房地产估价师一览表

姓名	注册号	签名
成汝龙	4220110009	
程 卫	4220200037	

十二、实地查勘期

2022 年 9 月 23 日

十三、估价作业期

2022 年 9 月 21 日至 2022 年 10 月 13 日

附 件

- 1、《湖北省湖北省咸宁市中级人民法院司法评估委托书》
[(2022) 鄂 12 执司评 11 号]复印件
- 2、估价对象位置图
- 3、估价对象内、外部状况与周围环境和景观照片
- 4、《上海市不动产登记簿》复印件
- 5、《房屋建筑面积测算表》复印件
- 6、《宗地图》复印件
- 7、房地产估价机构营业执照复印件
- 8、分支机构告知性登记的公示复印件
- 9、注册房地产估价师注册证书复印件