

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：恒泰司鉴（2022）第 040 号

估价项目名称：江阴市华士镇沪宁中康山庄 27 号房地产市场价值司法鉴定评估

估价委托人：江阴市人民法院

房地产估价机构：江苏恒泰土地房地产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：俞燕玮（注册号 3220060012）
杨巍（注册号 3220070121）

报告出具日期：2022 年 11 月 9 日

致估价委托人函

江阴市人民法院：

承蒙委托，根据贵院（2022）苏 0281 执 6248 号司法评估委托书，我对位于江阴市华士镇沪宁中康山庄 27 号的住宅房地产市场价值进行了评估，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

根据贵院提供的有关资料，估价对象基本情况如下：

不动产登记状况一览表

不动产权证号	权利人	坐落	权利类型	权利性质	用途	建筑面积 /土地面积 (m ²)	建筑 结构	总层数 /所在 楼层	建筑年代 /土地使用 期限	附属 设施
fhs10110705 / 澄土国用(2015) 第27037号	陈志隆	华士镇沪 宁中康山 庄27号	房屋所 有权 / 土地使 用权	--- / 出让	住宅 / 城镇 住宅	451.91 / 257.9	钢 混	1-2/2	2010 / 至 2079-5-21	地下室 233.32 m ²

1、**估价对象**：本报告估价对象的财产范围包括估价对象的房屋所有权、土地使用权、室内固定装饰装修价值（含装潢及附属物、电梯、中央空调等）及附属设施（地下室面积 233.32 m²）、估价对象可享有的公共配套设施及基础设施（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气、绿化）等地上附着物。

2、**估价目的**：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

3、**价值时点**：2022 年 10 月 21 日

4、**价值类型**：市场价值

5、**估价方法**：比较法

6、**估价结果**：注册房地产估价师遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，在认真分析现有资料的基础上，选用了**比较法**作为评估的基本方法，经过详细测算，并结合估价经验和对影响估价对象价值的因素的分析，确定：

估价对象于价值时点的市场价值为：

房地产总价：**655.7 万元**，（其中室内固定装修价值 **¥150.8 万元**），大写人民币**陆佰伍拾伍万柒仟元整**，折合房地产（按建筑面积）单价：**14510 元/m²**。货币种类：人民币。详见下表：

	估价对象	建筑面积 (m ²)	评估总价 (万元)
1	江阴市华士镇沪宁中康山庄 27 号 (设定毛坯)	451.91	504.9
2	附属设施(地下室)	233.32	
3	室内固定装饰装修 (含装潢及附属物、电梯、中央空调等)		150.8
	合计		655.7

特别提示：

1)、按委托方要求，本次评估包含室内固定装饰装修价值（含装潢及附属物、电梯、中央空调等）及附属设施（地下室面积 233.32 m²）。

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会使用；

5)、本估价报告有效期自 2022 年 11 月 9 日至 2023 年 11 月 9 日止，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会使用；

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。

法定代表人：

江苏恒泰土地房地产评估测绘有限公司

2022年11月9日

目 录

注册房地产估价师声明	1
估价假设和限制条件	3
一、估价的假设条件	3
二、估价报告使用限制	5
房地产估价结果报告	7
一、估价委托人	7
二、房地产估价机构	7
三、估价目的	7
四、估价对象	7
五、价值时点	11
六、价值类型	11
七、估价原则	11
八、估价依据	12
九、估价方法	14
十、估价结果	16
十一、注册房地产估价师	16
十二、实地查勘期	16
十三、估价作业期	16
附 件	17
1. 司法评估委托书（复印件）	
2. 估价对象位置图	
3. 现场查勘照片	
4. 产权查询（复印件）	
5. 房地产估价机构营业执照副本（复印件）	
6. 房地产估价机构资质证书副本（复印件）	
7. 注册房地产估价师估价资格证书（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）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 我公司房地产估价师俞燕玮、杨巍已于2022年10月21日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，对该查勘过程的客观性、真实性、公正性负责，但仅限于其外观。估价人员不承担对估价对象的建筑结构质量、建筑面积数量调查和其他隐蔽工程检视的责任。

6. 我们承诺遵守道德规范和行为准则，具备专业胜任能力，勤勉尽责地完成估价任务。

7. 没有其他专业人员对本估价报告提供重要专业帮助。

参与本次评估的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签字日期
俞燕玮	3220060012		年 月 日
杨 巍	3220070121		年 月 日

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，但受以下及本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制：

一、估价的假设条件

（一）一般假设

1、权益方面假设

1.1 本次评估所依据的估价对象的权属资料为委托方提供的《产权查询》复印件资料，本次估价假设其合法、真实、准确和完整。

1.2 本报告以估价对象在价值时点不存在拖欠款项或法律纠纷等可能影响其评估价值的任何限制为假设前提。

1.3 本次评估价值为估价对象在正常状态下的市场价值，未考虑估价对象原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

2、评估价值假设

2.1 本估价报告中，估价结果为估价对象于价值时点的市场价值。

2.2 市场价值是指在设定交易条件下最可能实现的价格，它依据了如下假设：

交易双方是自愿地进行交易的——一个自愿出售卖者和一个自愿购买者；

交易双方进行交易的目的是追求各自利益的最大化；

交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象；

交易双方掌握必要的市场信息；

交易双方有较充裕的时间进行交易；

不存在买者因特殊兴趣而给予追加出价。

2.3 本评估报告结果包含与房屋不可分割的估价对象可享有的公共配套设施及基础设施（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气、绿化）等地上附着物，含室内固定装饰装修价值（含装潢及附属物、电梯、中央空调等）及附属设施（地下室面积 233.32 m²）。

3、评估方法假设

技术报告中选用了比较法作为评估测算方法，运用该方法是基于以下假设：

比较法中所采用可比实例的数据均为在公开市场上所收集的正常交易价格，无特殊交易限制和影响。

4、价值内涵假设前提

4.1 估价对象建筑面积及估价对象用途来源为委托方提供的《产权查询》等复印件资料，均认为数据合法、真实、准确和完整。

4.2 估价人员实地查勘时间为 2022 年 10 月 21 日，本次估价对象状况以 2022 年 10 月 21 日实地查勘时为准。

4.3 我公司估价师对估价对象进行了实地查勘，对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值因素给予了关注，但未进行专业性检测，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，本次评估假设其无房屋质量及环境污染问题。

（二）未定事项假设

1、报告未考虑估价对象可能存在的拖欠物业费、水电费等税费对其价值的影响。

2、本报告的估价结果中房地产市场价值未考虑法院拍卖时产生的拍卖费、评估费、诉讼费等相关费用对其价值的影响。

3、本次估价假设估价对象不存在可能影响其价值的债权限制和负有法律义务性质的开支及他项权利约束。

4、本次估价假设估价对象在批准使用期限内，能保持现状用途及功能，且合法、持续使用。

（三）背离事实假设

在价值时点，估价对象已被查封。鉴于本次评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，价值标准为市场价值，在房地产司法拍卖中，依据《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》第二十八条规定“拍卖财产上原有的担保物权及其他优先受偿权，因拍卖而消灭”，故本次估价未考虑估价对象上的查封权利限制对评估价格的影响，即假定其为完整权利状态下的房地产。

（四）依据不足假设

本报告无依据不足假设

（五）不相一致假设

本次评估价值时点根据估价委托人要求设定为 2022 年 10 月 21 日，估价人员实地查勘时间为 2022 年 10 月 21 日，本次估价假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产状况与实地查勘完成之日的状况一致。

二、估价报告使用限制

（一）本评估报告中所依据的有关资料系由委托方提供，并对其真实性负责。因委托方提供的资料失真造成评估结果有误，估价方不承担责任。

（二）本公司受江阴市人民法院委托，对贵院在执行交通银行股份有限公司无锡分行与江苏龙麒橡塑有限公司、陈志隆、陈法、钱云芬、江苏龙洋金属科技有限公司金融借款合同纠纷一案中，需要对陈志隆位于江阴市华士镇沪宁中康山庄 27 号的不动产（含装潢及附属物、电梯、中央空调等）进行评估。本报告的估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不对其他用途负责。若改变估价目的及使用条件需向本评估机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

（三）本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方可使用。

（四）未经估价方和委托方书面同意，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。

（五）按有关规定，在房地产市场保持平稳的前提下，本估价报告自出具日起一年内有效（自 2022 年 11 月 9 日至 2023 年 11 月 9 日止），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限期使用估价报告的，相关责任由使用者承担。在估价报告应用有效期内使用估价报告的，相关责任由出具估价报告的估价机构承担，但使用者不当使用的除外。

（六）必须在本报告有效期内，按“估价假设和限制条件”正确合理地运用本报告估价结果，否则本报告无效。

（七）其他需要说明的问题

1、本报告必须完整使用（尤其是价格）方为有效，对单独使用本报告中的部分内容导致的可能发生的损失，受托机构不承担责任。

2、本报告解释权为本评估机构所有，使用报告者如有任何疑问，须向本公司提出咨询，其他任何单位和个人所发表意见均不代表本公司对该房地产价值的意见。

3、本估价报告需经注册房地产估价师签名并加盖估价机构公章后生效，复印件无效。

4、报告中所使用的货币为人民币。

恒泰司鉴（2022）第 040 号

房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托方：江阴市人民法院

联系电话：0510-86849611

二、房地产估价机构

机构名称：江苏恒泰土地房地产评估测绘有限公司

住 所：宜兴市东山西路 48 号

统一社会信用代码：91320282735329712Y

备案等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）无锡 00042

法定代表人：吴良芬

联系电话：0510-87998625

有效期限：2018 年 9 月 25 日至 2024 年 9 月 24 日。

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

1、估价对象范围

本报告估价对象的财产范围包括估价对象的房屋所有权、土地使用权、室内固定装饰装修价值（含装潢及附属物、电梯、中央空调等）及附属设施（地下室面积 233.32 m²）、估价对象可享有的公共配套设施及基础设施（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气、绿化）等地上附着物。

2、估价对象权属状况

2.1 权属登记状况

据委托方提供的《产权查询》，估价对象基本情况，见表 1：

不动产登记状况一览表

不动产权证号	权利人	坐落	权利类型	权利性质	用途	建筑面积/土地面积 (m ²)	建筑结构	总层数/所在楼层	建筑年代/土地使用期限	附属设施
fhs10110705 / 澄土国用(2015) 第27037号	陈志隆	华士镇沪宁中康山庄27号	房屋所有权/土地使用权	--- / 出让	住宅/ 城镇住宅	451.91 / 257.9	钢混	1-2/2	2010 / 至 2079-5-21	地下室 233.32 m ²

2.2 不动产抵押信息，见下表：

表 2：抵押信息一览表

序号	抵押权人	不动产权证明	抵押金额 (元)	登记时间	抵押期限
1	交通银行股份有限公司无锡分行	澄土他项(2015)第2676号	425,500	2015-12-24	2015-12-22 至 2019-3-31
2	交通银行股份有限公司无锡分行	f201522432	5,662,316	2015-12-24	2015-12-22 至 2019-3-31

2.3 不动产限制信息，见下表：

表 2 限制信息一览表

序号	查封法院	查封文号	收文日期/期限	限制内容
1	江阴市人民法院	(2021)苏0281民初2965号	2021-3-15	查封
2	江阴市人民法院	(2022)苏0281执6248号	2022-9-27	轮候查封

2.4 出租或占用情况：无

3、估价对象实物状况

3.1 建筑物基本状况

3.1.1 坐落：华士镇沪宁中康山庄27号

3.1.2 房屋用途：住宅

3.1.3 建筑面积：451.91 m²；地下室 233.32 m²

3.1.4 建筑结构：钢混结构

3.1.5 设施设备：所在建筑物内部有给排水、照明、卫生、消防等设施齐全。

3.1.6 空间布局：空间布局：第一层：2房2厅1厨2卫1门厅；第二层：4房3卫1阳台1储藏室；地下一层：5房1卫、独立车库；3房

朝南，独立别墅，布局较合理；

3.1.7 建筑功能：防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照等功能较好。

3.1.8 建筑外观：外墙面贴外墙砖。

3.1.9 新旧程度：建筑年代 2010 年，房屋综合成新 90%。

3.1.10 工程质量：建筑物结构良好，可正常使用。

3.1.11 楼层：总层数 2 层，位于第 1-2 层，地下一层，上有阁楼。

3.1.12 户型层高：户型较适中，1 层高 3.6m、2 高 3.4m、-1 层高 3m。

3.1.13 物业管理：小区封闭式，物业管理较好。

3.1.14 装饰装修：尚未完工，室内装修施工工程已近半。

一楼：

房间：墙面批腻子、石膏板吊顶；

客厅、餐厅：地面铺地砖，石材墙面、石膏板吊顶、石材背景墙；

卫生间：地面铺地砖，墙面贴墙砖，科勒浴缸；

厨房：地面铺贴地砖，墙面贴墙砖；

二楼：

房间：墙面批腻子、石膏板吊顶；

卫生间：地面铺地砖，墙面贴墙砖，科勒浴缸；

阳台：铝合金封闭，地面铺地砖，墙面贴墙砖；

阁楼：墙面批腻子，石膏板吊顶；

地下室：

房间：地面铺地砖（部分完工），石材护墙（部分完工）、石膏板吊顶（部分完工），铝合金采光天窗；

卫生间：地面铺贴地砖，墙面贴墙砖；

车库：地面铺贴地砖，墙面贴墙砖；

别墅铜门、石材包柱，石材外窗套；楼梯：石材墙面；松下中央空调（室外机等未安装）；电梯、新风系统、雨污水提升泵；地暖管道已铺设。

装修完工率约 50%。

3.2 土地基本状况

3.2.1 坐落：华士镇沪宁中康山庄 27 号

3.2.2 四至：东至龙东湖、南至澄鹿公路、西至隧道路、北至华西世界公园。

3.2.3 地形、地势：地面平坦，无明显高低起伏，地势条件较好。

3.2.4 地质、水文：地质条件较好，土层结构简单，土层沉淀稳定，具有较高的承载力和抗压缩性。气候、水文条件较好。附近江河湖泊对防洪和河道通畅无影响，对地下水不造成污染，对地下水径流通畅无不利影响。

3.2.5 开发程度：宗地红线内外达到通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气、场地平整的“六通一平”。

4、 区位状况

4.1、 位置状况

4.1.1 坐落：华士镇沪宁中康山庄 27 号。

4.1.2 区域位置：估价对象所在小区位于江阴市东部华士镇，澄鹿公路与隧道路交汇处东北侧，地理位置较好。

4.1.3 朝向、采光：南北向，采光通风较好。

4.2、 交通状况

4.2.1 道路状况：估价对象所在区域有澄鹿公路、隧道路、华陆路等主次干道。距江阴南互通约 15 公里，由江阴南互通可转京沪高速。道路呈网格状分布，沥青路面宽阔，且保养较好，道路通达性较优。

4.2.2 出入可利用交通工具

4.2.2.1 公交线路：附近有 202 路、228 路、203 路、231 路、222 路公交线路。

4.2.2.2 高速路口：距江阴南互通直线距离约 15 公里。

4.2.2.3 汽车站：距江阴汽车客运站直线距离约 18 公里。

4.2.2.4 机场：距苏南国际机场直线距离约 46 公里。

4.2.3 交通管制情况：基本无交通管制。

4.2.4 停车方便程度：附近有停车场（华西停车场、华西世界公园停车场、龙东湖沪宁中康山庄停车场），停车较方便。

4.3、周围环境状况

4.3.1 自然环境：周边主要以住宅小区为主，附近有华西一村北新区、华士村别墅中区、华士村别墅西区等，绿化率较好，自然环境较好。

4.3.2 人文环境及景观：华西世界公园，华西村风景区，估价对象北临华西世界公园，人文环境较好，景观较好。

4.4、外部配套设施状况

4.4.1 基础设施：估价对象所在区域道路、供水、排水、供电、电讯、供气等基础设施条件较完善。

4.4.2 公共服务设施

商业配套：估价对象周边有新世界商业广场、尚品玛特购物广场（华西村店）、华西购物中心等

农贸市场：估价对象周边有华士农贸市场等。

医疗配套：江阴市第四人民医院、江阴龙泽医院等。

教育设施：华士实验小学分部、曙光小学、华士实验中学等。

金融服务：工商银行、农业银行、建设银行等。

能较好满足生活需求。

五、价值时点

根据本次委托估价目的和估价委托书中要求，本次估价的时点设定为 2022 年 10 月 21 日。

六、价值类型

本估价报告中的价值类型为市场价值，即估价对象由熟悉情况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。

本估价报告中的房地产价值系估价对象在本次评估目的下的公开市场价值。公开市场价值即是在公开市场上最可能形成的价值。

七、估价原则

本评估报告在遵循公正、公平、公开、客观、谨慎、科学原则的前提下，具体依据如下原则：

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. 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、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

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. 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

八、估价依据

（一）国家、省、市有关房地产估价的法律、法规和规定

1. 《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日起实施）

2. 《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《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，中华人民共和国主席令第32号颁布，自2020年1月1日起施行）

3. 《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《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，中华人民共和国主席令第32号颁布，自2020年1月1日起施行）

4. 《中华人民共和国城乡规划法》（根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）

5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月24日国务院令第256号，1999年1月1日施行）

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》

（1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号，1990年5月19日施行）

7. 《司法鉴定程序通则》（司法部令第107号，2007年10月1日施行）；

8. 《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》（法发[2005]12号，2005年2月28日，第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过）

9. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（2009年8月24日最高人民法院审判委员会第1472次会议通过，自2009年11月20日起施行）

10. 《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》（2016年5月30日由最高人民法院审判委员会第1685次会议通过，自2017年1月1日起施行）

11. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日由中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行）

（二）估价采用的技术规程

1. 《房地产估价规范》（国标 GB/T 50291-2015，2015年12月1日起施行）

2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013，自2014年2月1日起施行）

3. 《江苏省建筑与装饰工程计价表》和《江苏省建设工程工程量清单计价项目指引》

4. 《江苏省建筑工程预算定额文件汇编》

（三）估价委托人提供的有关资料：

1. 司法评估委托书（2022）苏 0281 执 6248 号

2. 产权查询复印件

（四）房地产估价机构掌握的有关资料

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. 估价对象所在地统计资料
3. 估价对象所在地城市规划资料
4. 估价对象所在地城市基础设施基本情况资料
5. 建设部《房屋完损等级评定标准》

（五）估价人员实际勘察、调查所获取的资料

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

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. 估价对象所在地土地出让转让、土地市场供需状况、商品房买卖、租赁等土地房产交易的市场资料

4. 估价人员实地拍摄的有关估价对象现状的照片

九、估价方法

根据国家有关房地产估价的规定，遵循估价原则，依据估价目的，注册房地产估价师认真分析所掌握的资料，进行了实地勘察和调查，估价对象为住宅用房，结合委估房地产的特点，分析如下：

（一）综述

根据《房地产估价规范》，估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；估价对象或同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法；估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法；估价对象具有投资开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用除成本法以外的方法测算的，应先用假设开发法。

（二）未采用的估价方法分析

1、根据《房地产估价规范》，“估价对象或同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法”。估价对象为居住性房屋，虽然可以通过租赁可以产生一定的收益，但由于租售比较大，不能客观地反映估价对象

的实际价值，故不采用收益法进行估价。

2、根据《房地产估价规范》，“估价对象具有投资开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用除成本法以外的方法测算的，应先用假设开发法”。由于本次估价对象已开发完成，为较新投入使用的房地产，不宜再开发。在合法状态下已符合最高最佳利用方式使用，因而保持现状利用最为有利。故本次估价不宜采用假设开发法进行估价。

3、根据《房地产估价规范》，“估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法”。而本次估价对象市场依据较为充分，故本次估价不宜采用成本法进行估价。

（三）采用的估价方法分析

根据《房地产估价规范》，“估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法”。由于估价对象周边类似房地产交易较活跃，市场依据较充分，该地区同类房地产有一定量的交易案例可供参考，故采用比较法来求取其价值。

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修正后得到估价对象价值或价格的方法，比较法是根据替代原则，将在同一市场供需圈内近期发生的、具有可比性的可比实例与待估房地产的交易情况、市场状况、房地产状况（包含区位状况、实物状况、权益状况）进行比较修正，得出估价对象在价值时点的市场价值。

运用比较法进行房地产估价时，按下列步骤进行：

- 1、搜集交易实例；
- 2、选取可比实例；
- 3、建立比较基础；
- 4、进行交易情况修正；
- 5、进行市场状况调整；
- 6、进行房地产状况调整；

7、计算比较价值。

计算公式为：比较价值=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

（四）结论

因此，根据本次评估的特定目的，注册房地产估价师严格遵守房地产估价原则，在认真分析研究所掌握的资料，考虑委估房地产的实际情况，确定选取比较法作为本次房地产评估的方法，得出估价对象的市场价值。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验与对影响估价对象价格因素的分析，确定：

估价对象于价值时点的市场价值为：

房地产总价：**655.7万元**（其中室内固定装修价值**¥150.8万元**），大写人民币**陆佰伍拾伍万柒仟元整**，折合房地产（按建筑面积）单价：**14510元/m²**。货币种类：人民币。

十一、注册房地产估价师

姓 名	注 册 号	签 名	签 字 日 期
俞燕玮	3220060012		年 月 日
杨 巍	3220070121		年 月 日

十二、实地查勘期

我公司注册房地产估价师于 2022 年 10 月 21 日对估价对象进行并完成了实地查勘

十三、估价作业期

2022 年 10 月 21 日至 2022 年 11 月 9 日。

附 件

1. 司法评估委托书（复印件）
2. 估价对象位置图
3. 现场查勘照片
4. 产权查询（复印件）
5. 房地产估价机构营业执照副本（复印件）
6. 房地产估价机构资质证书副本（复印件）
7. 注册房地产估价师估价资格证书（复印件）