

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目估价报告编号：（江苏）金宁达（2023）（房估）（司法鉴定）字第SQ112701号

估价项目名称：沭阳县西圩乡景观路东侧4楼厂房中南边东侧厂房及

厂房对应附属设施司法处置参考价值评估

估价委托人：沭阳县人民法院

[鉴定委托书号为（2023）苏1322委鉴字第329号]

房地产估价机构：江苏金宁达房地产评估规划测绘咨询有限公司

注册房地产估价师：张九玲 3220160144

苏巧良 3220060024

估价报告出具日期：二〇二三年十一月二十七日

## 致估价委托人函

沭阳县人民法院：

受贵院的委托，对贵院执行局移送的有关申请执行人沭阳县中小企业融资担保有限公司与被执行人江苏耀宇木业有限公司、张树、李同粉追偿权纠纷一案，需要对被执行人江苏耀宇木业有限公司名下位于沭阳县西圩乡景观路东侧 4 楼厂房中南边东侧厂房及厂房对应附属设施市场价值进行评估。本次评估的**估价对象**是建筑面积为 5196.96 平方米的厂房及其附属设施。**价值时点**为 2023 年 11 月 16 日，**估价目的**是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

根据估价委托人提供的有关资料，经过估价师实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国民法典》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》及其他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**成本法**进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点房产及附属设施市场价值为 553.90 万元，（大写）人民币**伍佰伍拾叁万玖仟元整**。

估价对象及估价结果详见表 1。

表 1 估价对象估价结果一览表

房产估价结果						
栋号	产权人	不动产权证号	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建筑单价 (元/m <sup>2</sup> )	建筑物总价 (万元)
4	江苏耀宇木业有限公司	未登记	厂房	5196.96	<b>1064</b>	<b>552.96</b>
附属设施估价结果						
序号	项目		金额 (万元)			
1	附属房		0.50			

2	水泥地坪	0.44
小计		<b>0.94</b>
估价对象价值合计（万元、取整至百元）		<b>553.90</b>

需要提请估价委托人和估价报告使用者注意的事项: 1.司法鉴定评估的价值定义为房产市场价值, 非变现价值, 不考虑房产拍卖(变卖)成交后交易税费以及税费的转移分担。另本报告评估结果未考虑司法拍卖实现时的市场状况、短期强制快速变现、处置期间的房产损耗、房产拍卖成交产生的相关费用等价格影响因素, 未对不可量化的外部影响因素(如周边环境的变化导致可交易市场的大小而决定的供求关系和变现速度等)对房产价值的影响进行估算。2.本次估价范围包括与估价对象不可分割的满足其使用功能的通上水、排水、通电、通讯等相关配套辅助设施、可享有合理的公共配套设施及装饰装修, 不包括可移动可分割的设施设备。3.本报告自 2023 年 11 月 27 日起壹年内有效。当房地产市场变化较大时, 使用期限为半年有效。在使用期限内, 如果房屋数量、维护程度、价值标准以及房地产市场行情等影响房产价值的因素发生重大的变化, 并且对房地产评估价值产生明显影响时, 应对评估值进行调整或重新评估。

江苏金宁达房地产评估规划测绘咨询有限公司

法定代表人:

二〇二三年十一月二十七日

## 目录

注册房地产估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	2
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 .....	9
六、价值类型 .....	9
七、估价原则 .....	9
八、估价依据 .....	10
九、估价方法 .....	13
十、估价结果 .....	14
十一、注册房地产估价师 .....	15
十二、实地查勘期 .....	15
十三、估价作业期 .....	15
附件 .....	16
一、估价委托书复印件 .....	16
二、估价对象位置图 .....	16
三、估价对象实地查勘情况和相关照片 .....	16
四、估价对象权属证明复印件 .....	16
五、专业帮助情况和相关专业意见 .....	16
六、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件 .....	16
七、注册房地产估价师估价资格证书复印件 .....	16

## 注册房地产估价师声明

### 我们郑重声明：

1. 我们保证，已按照国家现行估价规范关于估价职业道德的要求，在我们的专业知识和经验的最佳范围内勤勉尽职地开展估价业务。

2. 我们在本估价报告中陈述的内容是真实、准确、完整的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

3. 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。

4. 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，也对估价对象、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》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6. 注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象区位进行了实地逐一查勘、调查记录和摄影，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但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，依据估价委托人提供的资料进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于触及的部分进行检视的责任。

7. 本估价机构和经办注册房地产估价师（张九玲 3220160144 苏巧良 3220060024）承诺，对估价结果和估价委托人提供的资料负有保密的义务，估价报告不向估价委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供。当估价委托人不履行约定义务时，估价机构有权注销估价委托人对估价报告的使用权，估价责任期自始至终。

8. 当事人或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沭阳县人民法院向我公司书面提出。

## 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估价假设和限制条件的限制：

### 一、估价的假设条件

#### 1. 一般假设

1.1 本报告提出的评估结果，是假设估价对象按照估价委托人提供的房地产合法用途持续使用、产权完整合法为前提。

1.2 本估价报告中估价对象有关建筑面积、权益资料依据估价对象委托人提供的相关情况资料，本次评估设定估价对象委托人提供的情况和资料是真实、合法、完整的。

1.3 产权人或估价委托人指认的物业位置与估价委托人提供的《乡、镇房屋（厂房）现场测绘勘察表》复印件所述物业位置一致，界址清晰。我们已在能力范围内核实了领勘人指认的物业位置和界址，但不排除领勘人误指或恶意指认的可能，如果位置失实或界址不清晰，将导致估值失准。

1.4 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。

1.5 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，依据估价委托人提供的资料进行评估。设定估价对象不存在建筑物隐蔽性质量问题和地基质量问题。

1.6 估价师实地查勘未能取得委估建筑物的工程质量报告，亦未对建筑物的质量进行检测，本次估价是假定其建筑物质量达到合格。

1.7 本报告估价对象的公共配套设施、水、电及人流、物流交通均与整体物业为不可分割的一体，因此本次估价是以估价对象可享有合理的公共配套设施、水、电及内部交通的使用权益为前提。评估结果包含与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电、配套相关辅助设施等。

1.8 本次评估价值时点依据《沭阳县人民法院委托评估移送表》要求设定，即为 2023 年 11 月 16 日。该价值时点非估价对象实地查勘之日，本次评估假设估价对象在价值时点的状况与在完成实地查勘之日的状况一致。

1.9 涉执房地产处置司法评估应当关注评估对象交易税费负担方式及其对评估对象市场价格的影响。沭阳县人民法院未书面明确评估对象交易税费负担方式，按照法律法规规定，交易税费由转让人和买受人各自负担。

1.10 涉执房地产处置司法评估应当关注评估对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金。沭阳县人民法院未明确存在欠缴税金及相关费用的，本次评估假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

1.11 估价委托人未能明确估价对象地役权、典权等其他用益物权情况，估价师进行了相关的尽职调查，仍未能获取相关材料，限于估价师工作能力范围，无法确定估价对象地役权、典权等其他用益物权情况，故本次评估假定估价对象在价值时点不存在地役权、典权等其他用益物权，未考虑地役权、典权等其他用益物权对估价对象市场价格的影响，提请报告使用者予以注意。

## 2.未定事项假设

估价委托人未提供房屋登记相关产权资料，亦未提供房屋建筑规划许可证等权属材料，本次估价依据现状用途设定估价对象用途为工业。

## 3.背离事实假设

3.1 在价值时点，根据估价委托人提供的《情况说明》复印件显示，估价对象已被沭阳县人民法院查封。本次估价价值为估价对象正常市场价值，未考虑司法查封对估价对象市场价值的影响，提请报告使用者予以注意。

3.2 在价值时点，根据估价委托人提供的《情况说明》复印件确定，估价对象设定了抵押权，本次评估价值为估价对象正常市场价值，

未考虑该抵押权对估价对象市场价值的影响，提请报告使用者予以注意。

#### 4. 不相一致假设

根据估价委托人提供的《执行裁定书》、《乡、镇房屋（厂房）现场测绘勘察表》及《房产平面图》复印件显示，查封的房产位于沭阳县西圩乡风光路东侧 1-4 幢厂房，总建筑面积 19725.12 平方米，本次估价依据估价委托人指定，估价对象为位于 1-4 幢厂房中南边东侧厂房，建筑面积为 5196.96 平方米。

#### 5. 依据不足假设

5.1 估价委托人未提供房屋登记相关产权资料，亦未提供房屋建筑规划许可证等权属材料，本次估价设定估价对象权属合法，若被有关部门认定为违章建筑，则估价结果为零。

5.2 附属设施的面积及数量由房地产估价师现场查勘测量得出，相关权利人如对估价师现场勘察结果存在疑义，可申请专业部门进行测量，若专业测量结果与本次测量不一致，估价结果应作相应调整。

## 二、估价报告使用的限制条件

1. 本报告估价结论仅在上述已有假设条件、本报告说明的估价目的下使用，不得做其他用途。

2. 本评估结果的有效性受到本报告规定的价值时点、估价结果使用期限、估价对象内容和范围以及估价假设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。

3. 本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值进行合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

4. 本评估报告的使用权归估价委托人，估价委托人按照本报告确定的估价目的、价值定义、价值时点、估价对象状况、假设限制条件在报告使用期限内参考使用本报告。报告相关使用人使用本报告时应完整阅读和理解本报告，不得用作其他用途，不得过期使用。凡因委

托人违背规定或超越本报告特定目的及限制条件使用本报告，导致使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

5.本评估报告的报告解释权为本评估机构所有。本评估报告的全文或部分内容公布以前，需征得本公司书面同意；未经本评估机构书面同意，其全部或其部分内容不得在任何公开文件或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

6.本估价报告需经房地产估价师签名或盖章并加盖估价机构公章，并作为一个整体时有效，复印件无效。

7.本次受托房地产估价机构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。

8.本估价报告的规范文本为中文文本，用除中文以外的其它文字制作本报告的以中文文本为准。

9.本报告中所使用的货币为人民币。

10.本报告使用期限自本估价报告出具之日起一年内有效。当房地产市场变化较大时，使用期限为半年有效。在使用期限内，如果房屋数量、维护程度、价值标准以及房地产市场行情等影响房产价值的因素发生重大的变化，并且对房地产评估价值产生明显影响时，应对评估值进行调整或重新评估。

### 三、估价中未考虑的因素及其他特别说明

1.本次估价结果是反映估价对象在本报告估价目的下的市场价值参考，未考虑规划条件变化对房地产价格的影响，未考虑随着时间及市场行情特别是政府房地产政策的变化对评估结论的影响。未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。本次估价设定规划条件、房地产政策及国家宏观经济政策是稳定的。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。

2.本报告估价结果是在公开市场前提下求取的房产市场价值，未考虑司法拍卖、快速变现等处分方式带来的影响。

3.估价结果未考虑司法拍卖实现时的市场状况、房产拍卖成交产生的相关费用、未来处置风险。

4. 在价值时点，根据估价委托人提供的《查询回函》复印件显示，本次评估的估价对象所占用的土地部分为国有建设用地，部分为农用地。本次评估范围根据《司法鉴定委托》，设定为房产及附属设施，不包含土地。

5.评估报告应当作出下列评估报告和评估结果使用的特别提示：

5.1 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；

5.2 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；

5.3 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可使用；

5.4 在评估报告使用期限或者评估结果使用期限内，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可使用。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：沭阳县人民法院  
联系地址：沭阳县北京南路 1 号  
联系人：陆富春  
联系电话：0527-83519135

### 二、房地产估价机构

估价机构名称：江苏金宁达房地产评估规划测绘咨询有限公司  
机构土地坐落：江苏省南京市江东北路 88 号 3401 室  
法定代表人：张增峰  
资质等级：壹级  
证书编号：苏建房估备（壹）南京 00018  
有效期限：2023 年 10 月 13 日至 2026 年 10 月 12 日

### 三、估价目的

根据沭阳县人民法院司法鉴定委托书，本次估价目的是为估价委托人对位于沭阳县西圩乡景观路东侧 4 楼厂房中南边东侧厂房及厂房对应附属设施确定财产处置参考价提供参考依据。

### 四、估价对象

#### 1. 估价对象基本状况

本次评估估价对象为沭阳县西圩乡景观路东侧 4 楼厂房中南边东侧厂房及厂房对应附属设施，估价对象房产建筑面积 5196.96 平方米。

#### 2. 估价对象权属状况

2.1 根据估价委托人提供的《乡、镇房屋（厂房）现场测绘勘察

表》复印件显示，估价对象厂房状况见表 2。

**表 2 乡、镇房屋（厂房）现场测绘勘察表**

户名：江苏耀宇木业有限公司

地址：沭阳县西圩乡风光路东侧、工业路北侧

2017 年 2 月 20 日

幢号	结构	总层数	使用状况	面积 (m <sup>2</sup> )	建筑年代	用途	产权来源	土地性质
4	框架	4	良好	5196.96	2012	厂房	自建	集体

2.2 根据估价委托人提供的《情况说明》复印件，估价对象厂房抵押、查封信息见表 3。

**表 3 估价对象厂房抵押、查封信息表**

抵押信息							
编号	他项字第号	抵押担保公司 (所在银行)	抵押公司名称 (房屋所有人)	面积	贷款金额 (万元)	抵押时间	地址
1	3964	沭阳县中小企业 信用担保有限责 任公司	江苏耀宇木业 有限公司	19725.12	290	2017.2.23 - 2020.2.22	
查封信息							
编号	查封时间		查封文号			查封单位	
1	2022.3.28		(2022)苏 1322 执 2180 号			沭阳法院	

### 3 建筑物基本状况

3.1 建筑名称：江苏耀宇木业有限公司名下的位于沭阳县西圩乡景观路东侧 4 楼厂房中南边东侧房屋。

3.2 建筑面积：估价对象房屋总建筑面积为 5196.96 平方米。本次评估建筑面积为 5196.96 平方米。

3.3 用途：估价对象房屋设计用途为工业，依据估价师现场查勘，估价对象房屋现状用途为工业用房，评估设定用途为工业用房。

3.4 建筑层数：依据估价师实地查勘，估价对象建筑总层数为 4 层，估价对象位于 1-4 层，朝南。

3.5 层高：估价对象一层约 4.0 米，二至四层层高约 2.9 米。

3.6 建筑结构：结构为框架结构。

3.7 设施设备：估价对象水、电设施不齐全。

3.8 装修装饰状况：估价对象外墙乳胶漆，塑钢窗、卷闸门，室内装修为毛坯。

3.9 新旧程度：估价对象建成 2012 年，维护保养情况较优，成新度约 82%。

3.10 使用情况：在价值时点，估价对象一层被占用，二至四层为空置，根据估价委托人提供的承诺书，不考虑被占用情况对估价对象市场价值影响。

4.估价对象地上附属设施状况，见表 4。

**表 4 地上附属设施-构筑物状况表**

序号	名称	数量	单位	位置	实体状况
1	附属房	9.6	m <sup>2</sup>	厂房西侧	砖混结构
2	水泥地坪	73.5	m <sup>2</sup>	厂房门前	混凝土

## 五、价值时点

本次评估价值时点依据《沭阳县人民法院委托评估移送表》要求设定，即为 2023 年 11 月 16 日。该价值时点非估价对象实地查勘之日，本次评估假设估价对象在价值时点的状况与在完成实地查勘之日的状况一致。

## 六、价值类型

房产市场价值为估价对象房产在公开市场上最可能形成的客观合理价格，即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。该价格并不代表估价对象在涉及产权变动时的实际交易价格。

根据估价目的，本次评估估价对象的价值内涵是指在价值时点 2023 年 11 月 16 日的现状利用条件下，设定用途为工业，现状基础设施条件下的房产市场价值。

## 七、估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正的基本原则下，结合估价目的的对估价对象进行估价。在具体估价作业中遵循原则主要如下：

1.遵循独立、客观、公正原则，要求评估价值应为对各方估价利

利害关系人均是公平合理价值或价格，要求估价机构有完全独立性，估价机构和注册房地产估价师与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

2.遵循合法原则，要求评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格，应以估价对象的合法权益为前提估价。合法权益包括：合法产权、合法使用、合法处分等方面。

3.遵循价值时点原则，要求评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。同一宗房地产在不同时点往往会有不同的价格，所以在评估一宗房地产价格时，必须假定市场情况停止在价值时点上，同时估价对象房产的状况也以其在该时点的状况为准。

4.遵循替代原则，要求评估价值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。所谓替代原则，即在评估一宗房地产价格时，如附近地区有相近效用的房地产价格存在，那么可根据替代原则推断出估价对象房地产的价格。

5.遵循最高最佳利用原则，要求评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。所谓最高最佳利用是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用，是法律上允许、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。

## 八、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日起施行）

1.2《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正通过，2020年1月1日起施行）

1.3《中华人民共和国城乡规划法》（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修正通过，2019年4月23日起施行）

1.4 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，2016年12月1日起施行）

1.5 《中华人民共和国房地产税暂行条例》（2011年1月8日国务院令第五八八号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订通过，2011年1月8日起施行）

1.6 《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七四三号第三次修订，2021年9月1日起施行）

1.7 《中华人民共和国契税法》（2020年8月11日中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2021年9月1日起施行）

1.8 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第五三八号，2009年1月1日起施行）

1.9 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（国务院令第一百三十八号，1994年1月1日起执行）

1.10 《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号，2016年5月1日起执行）

1.11 《中华人民共和国印花税法》（2021年6月10日第十三届全国人民代表大会常委会第二十九次会议表决通过，2022年7月1日起施行）

1.12 《印花税法管理规程(试行)》（国家税务总局公告2016年第77号，2017年1月1日实施）

1.13 《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第一百三十二号，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）

1.14 最高人民法院《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》（法释〔2002〕8号，自2002年4月1日起施行）

1.15 《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》（法释〔2009〕16号，自2009年11月20日起施行）

1.16 《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，自2012年1月1日起施行）

1.17 《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，自2018年9月1日起施行）

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

1.19 《关于印发〈人民法院委托评估专业技术评审工作规范〉的通知》（法办[2019]364号）

1.20 《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）的通知〉》（中房学[2021]37号，自2021年9月1日起施行）

1.21 《江苏省土地管理条例》（2021年1月15日江苏省第十三届人民代表大会常务委员会第二十次会议修正，2021年5月1日起施行）

1.22 《江苏省城乡规划条例》（2019年3月29日江苏省第十三届人民代表大会常务委员会第八次会议通过修正，2019年5月1日起施行）

1.23 《江苏省涉案财产价格鉴证条例》（2006年7月28日江苏省第十届人民代表大会常务委员会第二十四次会议通过自2006年10月1日起施行）

1.24 《江苏省物价局〈江苏省涉案财产价格鉴证操作规程〉》（苏价规[2010]2号）

## 2. 技术规程及有关技术文件

2.1 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）（2015年12月1日实施）

2.2 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）（2014年2月1日实施）

2.3 《房产测量规范》（GB/T 17986-2000）（2000年8月1日实施）

## 3. 其它

### 3.1 估价委托人提供的有关资料

#### 3.1.1 估价委托书（（2023）苏 1322 委鉴字第 329 号）

3.1.2 估价对象《乡、镇房屋（厂房）现场测绘勘察表》及平面图复印件

#### 3.1.3 估价委托人提供的其他有关资料

### 3.2 房地产估价机构掌握的有关资料

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 注册房地产估价师实地查勘、调查所获取的资料

3.3.1 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、基础设施、宗地条件方面的资料

3.3.2 注册房地产估价师实地查勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料

3.3.3 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

3.3.4 注册房地产估价师实地查勘和调查收集的估价对象所在地方房地产销售、租赁等方面的房地产市场状况资料

#### 3.3.5 注册房地产估价师掌握的其他有关资料

## 九、估价方法

### 1. 估价方法的选择

根据《房地产估价规范》（BG/T 50291-2015），房地产评估常用方法有比较法、收益法、成本法及假设开发法等。

估价人员通过实地查勘，认真分析调查收集的资料，在确定估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合本报告的估价目的，选取成本法进行评估。

估价对象所在区域房地产市场不够活跃，基本很少发生类似房地产交易，考虑到估价对象为可以假设重新开发的现有房产，故选用成本法测算估价对象的市场价值。

估价对象为已开发完成的工业房产，无重新开发建设必要，不宜选用假设开发法评估。周边同类房地产交易较少，市场不够活跃，无足够数量可供参考的可比实例，不宜采用比较法评估。同类房地产出租情况很少，不宜采用收益法评估。因此选用成本法评估估价对象房产市场价值。

## 2.估价方法定义

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本及折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

估价对象房产价值=房产重置成本或重建成本-建筑物折旧

建筑物重置成本=建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润。

## 十、估价结果

根据估价委托人提供的有关资料，经过估价师实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国民法典》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》及其他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**成本法**进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点房产及附属设施市场价值为**553.90**万元，（大写）人民币**伍佰伍拾叁万玖仟元整**。

估价对象及估价结果详见表 5。

**表 5 估价对象估价结果汇总表**

房产估价结果						
栋号	产权人	不动产权证号	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建筑单价 (元/m <sup>2</sup> )	建筑物总价 (万元)
4	江苏耀宇木业有限公司	未登记	厂房	5196.96	<b>1064</b>	<b>552.96</b>

附属设施估价结果		
序号	项目	金额（万元）
1	附属房	0.50
2	水泥地坪	0.44
小计		<b>0.94</b>
估价对象价值合计（万元、取整至百元）		<b>553.90</b>

## 十一、注册房地产估价师

表 6 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张九玲	3220160144		年 月 日
苏巧良	3220060024		年 月 日

## 十二、实地查勘期

2023 年 11 月 20 日至 2023 年 11 月 20 日

## 十三、估价作业期

2023 年 11 月 10 日至 2023 年 11 月 27 日

## 附件

一、估价委托书复印件

二、估价对象位置图

三、估价对象实地查勘情况和相关照片

注册房地产估价师（张九玲 3220160144 苏巧良 3220060024）已对估价对象的区位状况、实物状况、权益状况进行了实地逐一查勘、观察、询问、检查、核对，对估价对象的内部状况、外部状况和周围环境状况等进行拍摄，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但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，依据估价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。

3.1 估价对象内部状况照片

3.2 估价对象外部状况照片

3.3 估价对象周围环境状况照片

四、估价对象权属证明复印件

五、专业帮助情况和相关专业意见

没有人对本估价报告提供重要专业帮助，本估价报告未依据相关专业意见。

六、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件

七、注册房地产估价师估价资格证书复印件