

房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：苏天诏评（2022）15号

估价项目名称：溧阳市龙华苑12幢一单元401室、402室，11
幢三单元402室房屋价值评估

估价委托人：常州市钟楼区人民法院

房地产估价机构：江苏天诏工程项目管理房地产评估有限公司

注册房地产估价师：顾风林 3220020228

董彬彬 3220200182

估价报告出具日期：2022年10月15日

致估价委托人函

常州市钟楼区人民法院：

受贵院委托，我公司对贵院“（2022）苏0404法鉴委字第338号”委托书涉及的芮国忠名下位于溧阳市龙华苑12幢一单元401室、402室，11幢三单元402室房屋价值进行评估。

估价目的：为司法拍卖房地产提供市场价值参考依据而评估被拍卖房地产的市场价值。

价值时点：2022年5月10日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

根据委托方提供的《不动产权属信息查询证明》，估价对象具体情况详见下表：

基本情况表							
房屋所有权人/土地使用权人	坐落	记载信息					
芮国忠	龙华苑12幢一单元401室	不动产单元信息	不动产权证号	建筑面积(m ²)	总层数	所在层	宗地面积(m ²)
			苏(2019)溧阳市不动产权第0006822号	106.8	4	4	743.30
		他项权证信息	他项权人		抵押方式	抵押金额(万元)	抵押期限
			中国民生银行股份有限公司常州支行		最高额抵押	150	2019-06-06起 2024-06-06止
		限制权力信息	查封机关		查封文号		查封期限
			江苏省常州市钟楼区人民法院		2021苏0404民初6138号		2019-12-13起 2024-12-12止

芮国忠	龙华苑12幢一单元402室	不动产单元信息	不动产权证号	建筑面积 (m ²)	总层数	所在层	宗地面积 (m ²)
			苏 (2019) 溧阳市不动产权第 0006821 号	100.46	4	4	743.30
		他项权证信息	他项权人		抵押方式	抵押金额 (万元)	抵押期限
			中国民生银行股份有限公司常州支行		最高额抵押	150	2019-06-06 起 2024-06-06 止
		限制权力信息	查封机关		查封文号		查封期限
江苏省常州市钟楼区人民法院			2021 苏 0404 民初 6138 号		2021-12-13 起 2024-12-12 止		
芮国忠	龙华苑11幢三单元402室	不动产单元信息	不动产权证号	建筑面积 (m ²)	总层数	所在层	宗地面积 (m ²)
			苏 (2019) 溧阳市不动产权第 0006820 号	105.49	4	4	1240.90
		他项权证信息	他项权人		抵押方式	抵押金额 (万元)	抵押期限
			中国民生银行股份有限公司常州支行		最高额抵押	150	2019-06-06 起 2024-06-06 止
		限制权力信息	查封机关		查封文号		查封期限
江苏省常州市钟楼区人民法院			2021 苏 0404 民初 6138 号		2021-12-13 起 2024-12-12 止		

在整个估价过程中，注册房地产估价师经过实地查看和市场调查，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/T50291—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，遵循独立、客观、公正、合法的原则，经专业分析、测算和判断，在本报告的价值类型与假设限制

条件下，确定估价对象在价值时点的市场价值。

估价结果详见下表。


币种：人民币

序号	坐落	建筑面积 (m ²)	评估总价(万 元)	评估单价(元/m ²)
1	龙华苑 12 幢一单元 401 室	106.80	41.29	3866
2	龙华苑 12 幢一单元 402 室	100.46	38.45	3827
3	龙华苑 11 幢三单元 402 室	105.49	40.78	3866
合计		312.75	120.52	3853
大写人民币：壹佰贰拾万零伍仟贰佰元整				

估价的有关情况和相关专业意见，请见附后的《估价结果报告》。另请特别关注本估价报告中的价值内涵和估价假设与限制条件。

此致

江苏天诏工程项目管理房地产评估有限公司

法定代表人： 

2022年10月15日



目录

一、估价师声明	1
二、估价假设和限制条件	2
三、估价结果报告	4
1、估价委托人	4
2、房地产估价机构	4
3、估价目的	4
4、估价对象	4
5、价值时点	9
6、价值类型	9
7、估价原则	9
8、估价依据	10
9、估价方法	11
10、估价结果	12
11、注册房地产估价师	13
12、实地查勘期	13
13、估价作业日期	13
四、估价技术报告	14
1、估价对象描述与分析	14
2、市场背景描述与分析	17
3、最高最佳利用分析	20
4、估价方法适用性分析	22
5、估价测算过程	24
6、估价结果	30
五、附件	31
1、估价对象位置图	31
2、估价对象照片	32
3、可比实例位置图及照片	33
4、专业帮助情况和相关专业意见	34
5、《不动产权属信息查询证明》(复印件)	35
6、《常州市钟楼区人民法院司法鉴定委托书》(复印件)	38
7、房地产估价机构营业执照(复印件)	39
8、房地产估价机构资格证书(复印件)	40
9、房地产估价师注册证书(复印件)	41
10、鉴定人承诺书	42

估价师声明

1、注册房地产估价师在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、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到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。

4、注册房地产估价师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/T 50899-2013）进行估价工作，撰写估价报告。

5、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

6、本估价报告仅是在报告中说明的假设限制条件下为确定房地产市场价值提供参考依据，不应被视为对估价对象的可实现价格提供了保证。

7、参加估价的注册房地产估价师承诺恪守估价职业道德，能够胜任本次估价业务，勤勉尽责。

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

1、一般假设

(1) 常州市钟楼区人民法院提供了由溧阳市不动产登记交易中心出具的估价对象《不动产权属信息查询证明》，但未能提供权属证书原件。我们对本次估价所依据的估价委托人提供的房地产权属资料进行了审慎的检查和尽职调查，估价对象面积、用途等数据与现场查勘情况基本相符，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，本报告以法院提供的资料是合法、真实、准确和完整的为假设前提。若上述情况发生变化，需调整估价结果乃至重新估价。

(2) 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，假设估价对象质量合格无安全隐患，不存在重大影响的环境污染。

(3) 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《不动产权属信息查询证明》记载的建筑面积大体相当。

(4) 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。

(5) 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交易双方自愿地在公开市场上进行交易；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交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识；④交易双方处于利己动机、有较充裕的时间且自愿地进行交易；⑤不考虑特殊买家的附加出价。

2、未定事项假设

估价对象《不动产权属信息查询证明》未记载估价对象房屋的建成年份，房屋建成年份为注册房地产估价师实地调查所得，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

3、背离事实假设

在价值时点，根据《不动产权属信息查询证明》记载，估价对象均存在其他有效权利及法定事项信息：他项权人中国民生银行股份有限公司常州支行，抵押期限：2019-06-06起2024-06-06止；查封机构钟楼区人民法院2021苏0404民初6138号，查封期限：2021-12-13起2024-12-12止。根据估价目的，本次评估房屋价值不考虑

抵押、查封等因素的影响。

4、不相一致假设

不动产权属信息查询证明时间为：2021年12月13日，本次评估价值时点为2022年5月10日，估价人员于2022年10月9日对估价对象进行现场查勘。本次评估假设估价对象价值时点的实物状况和权益状况与估价人员查勘现场时的状况一致，本次估价无不相一致假设。

5、依据不足假设

由于估价委托人未提供《不动产权证》原件供估价人员与《不动产权属信息查询证明》核查，本次估价假设《不动产权属信息查询证明》与《不动产权证》记载的内容一致。

二、估价报告使用限制

1、估价报告用途：本估价报告的估价结果为按照既定目的提供给估价委托人使用，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、估价报告使用期限：本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年。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，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

3、估价结果是反映估价对象在价值时点本次估价目的下的房地产价值，未考虑价值时点以后房屋结构、质量、使用功能布局、设备安装和装修变化对估价结果的影响。

4、估价结果未考虑未来处置风险和估价对象及其运营企业已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

5、估价对象现价值包括房屋所有权、土地使用权及估价对象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价值和装饰装修价值，但不包括内部可移动设施，生产设备、相关债权债务和特许经营权等其他财产价值。

6、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，在估价报告使用的有效期内，作为一个整体时有效，复印件无效。

7、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。凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，本公司和估价人员不承担相应责任。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：常州市钟楼区人民法院

住所：常州市钟楼区银杏路 83 号

二、房地产估价机构

名称：江苏天诏工程项目管理房地产评估有限公司

住所：常州市新北区太湖东路 9-4 D 楼 A1408 室

法定代表人：顾风林

资质等级：贰级

证书编号：苏建房估备（贰）常州 00001

有效期限：2015 年 1 月 23 日至 2024 年 1 月 22 日

统一社会信用代码：91320411663275822T

联系电话：0519-85115078

邮政编码：213022

三、估价目的

为司法拍卖房地产提供市场价值参考依据而评估被拍卖房地产的市场价值。

四、估价对象

1、估价对象概况

（1）范围：包括估价对象现行市场价值包括房屋所有权、土地使用权及估价对象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价值。

（2）基本状况：

①名称：芮国忠名下位于溧阳市龙华苑 12 幢一单元 401 室、402 室，11 幢三单元 402 室。

②坐落：溧阳市别桥镇龙华苑。

③规模：龙华苑 12 幢一单元 401 室，房屋建筑面积 106.80m²，宗地面积（或土地使用权面积）743.30m²（共用）；龙华苑 12 幢一单元 402 室，房屋建筑面积 100.46m²，宗地面积（或土地使用权面积）743.30m²（共用）；龙华苑 11 幢三单元 402 室，房屋建

筑面积 105.49m²，宗地面积（或土地使用权面积）1240.90m²（共用）。

④用途：用途为住宅。

2、实体状况描述与分析

(1) 估价对象土地实体状况

龙华苑 12 幢一单元 401 室、402 室，11 幢三单元 402 室所在宗地位于中心街以北、兴城西路由南、别桥客运站以东、新华街以西。估价对象所在宗地形状较规则、地势平坦，地基条件一般。宗地外达到通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气、通网络“七通”及宗地内达到通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气、通网络及场地平整“七通一平”。估价对象所在区域土地利用以住宅用地为主，规划对估价对象利用强度有一定限制。宗地内外开发程度一般。

(2) 估价对象房屋实体状况

估价对象龙华苑 12 幢一单元 401 室呈长方形布置，南北朝向，2012 年竣工，混合结构，共地上 4 层其中 1 层为商业、2-4 层为住宅，本次委估对象位于地上第 4 层。房屋构造及内部情况如下：砖墙承重、砖墙围护、砼楼梯、外墙涂料、塑钢窗；户型两室两厅一厨一卫附带阁楼；室内水泥地面、墙面，未装修。

估价对象龙华苑 12 幢一单元 402 室呈长方形布置，南北朝向，2012 年竣工，混合结构，共地上 4 层其中 1 层为商业、2-4 层为住宅，本次委估对象位于地上第 4 层。房屋构造及内部情况如下：砖墙承重、砖墙围护、砼楼梯、外墙涂料、塑钢窗；户型两室两厅一厨一卫附带



阁楼；室内水泥地面、墙面，未装修。

估价对象龙华苑 11 幢三单元 401 室呈长方形布置，南北朝向，2012 年竣工，混合结构，共地上 4 层其中 1 层为商业、2-4 层为住宅，本次委估对象位于地上第 4 层附带阁楼。房屋构造及内部情况如下：砖墙承重、砖墙围护、砼楼梯、外墙涂料、塑钢窗；户型两室两厅一厨一卫附带阁楼；室内水泥地面、墙面，未装修。

综合分析，估价对象保养情况良好，能进行正常使用。

3、权益状况描述与分析

根据《不动产权属信息查询证明》记载，估价对象权益状况详见下表。

基本情况表								
房屋所有权人/土地使用权人	坐落	记载信息						
芮国忠	龙华苑 12 幢一单元 401 室	不动产权单元信息	不动产权证号	建筑面积 (m ²)	总层数	所在层	宗地面积 (m ²)	
			苏 (2019) 溧阳市不动产权第 0006822 号	106.8	4	4	743.30	
		他项权证信息	他项权人		抵押方式	抵押金额 (万元)	抵押期限	
			中国民生银行股份有限公司常州支行		最高额抵押	150	2019-06-06 起 2024-06-06 止	
		限制权力信息	查封机关		查封文号		查封期限	
			江苏省常州市钟楼区人民法院		2021 苏 0404 民初 6138 号		2019-12-13 起 2024-12-12 止	

芮国忠	龙华苑12幢一单元402室	不动产单元信息	不动产权证号	建筑面积 (m ²)	总层数	所在层	宗地面积 (m ²)
			苏(2019)溧阳市不动产权第0006821号	100.46	4	4	743.30
		他项权证信息	他项权人		抵押方式	抵押金额 (万元)	抵押期限
			中国民生银行股份有限公司常州支行		最高额抵押	150	2019-06-06起 2024-06-06止
		限制权力信息	查封机关		查封文号		查封期限
			江苏省常州市钟楼区人民法院		2021苏0404民初6138号		2021-12-13起 2024-12-12止
芮国忠	龙华苑11幢三单元402室	不动产单元信息	不动产权证号	建筑面积 (m ²)	总层数	所在层	宗地面积 (m ²)
			苏(2019)溧阳市不动产权第0006820号	105.49	4	4	1240.90
		他项权证信息	他项权人		抵押方式	抵押金额 (万元)	抵押期限
			中国民生银行股份有限公司常州支行		最高额抵押	150	2019-06-06起 2024-06-06止
		限制权力信息	查封机关		查封文号		查封期限
			江苏省常州市钟楼区人民法院		2021苏0404民初6138号		2021-12-13起 2024-12-12止

4、区位状况描述与分析

(1) 地理位置

估价对象坐落于龙华苑 12 幢一单元 401 室、402 室，11 幢三单元 402 室，位于中心街以北、兴城西路以南、别桥汽车站以东、新华街以西。距溧阳市中心约 15 公里，距别桥镇政府 1 公里。综合评价估价对象所在区域位置一般。



(2) 交通状况

估价对象距离主干道兴城西路约 50 米；距离别桥客运站约 200 米，距离龙华苑公交车站点约 100 米有溧阳公交 201 路、230 路、239 路、252 路、257 路、296 路、297 路、61 路途径通过。

综合分析，估价对象距离主干道近，公交车站点近，出行较方便，交通便捷度较优。

(3) 周围环境状况描述

3.1 自然环境

估价对象一层为商铺，距离主干道较近，白天晚上均有噪音，对估价对象有一定影响，自然环境一般。

3.2 人文环境和景观

龙华苑为拆迁安置小区，以原住民为主，周边以住宅区永定景苑、怡馨家园、龙盛家园等。

3.3 景观

估价对象周边有绿地、绿化，小区内绿化一般。

(4) 楼幢、楼层、朝向

估价对象位于龙华苑 11 幢、12 幢，总楼层地上 4 层，估价对象均位于地上第 4 层，南北朝向。

(5) 外部配套设施状况描述

估价对象所处区域有溧阳市别桥中心幼儿园、溧阳市别桥小学、溧阳市别桥初级中学等教育配套设施。估价对象周边以便利店等小型商业为主，距离别桥镇卫生院约 700 米，基本满足日常生活需要，商业繁华度一般。

五、价值时点

2022年5月10日。

六、价值类型

根据本项目的估价目的，本次评估的估价对象价值类型为现行市场价值，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。

本次评估结果内涵包括估价对象的房屋所有权、土地使用权及估价对象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价值和装饰装修价值，但不包括内部可移动设施，生产设备、相关债权债务和特许经营权等其他财产价值。

七、估价原则

根据本次估价目的，本次房地产估价原则有独立、客观、公正原则；合法原则；价值时点原则；替代原则；最高最佳利用原则。

1、独立、客观、公正原则

要求房地产估价机构和房地产估价师中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均公平合理的价值或价格的原则。独立，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，房地产估价师要凭借自己的专业知识、经验和职业道德进行估价，而不受任何单位和个人的非法干扰。客观，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见；公正，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒相关当事人中的任何一方。

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原则。房地产价值实质上是权益的价值，估价对象的权益必须依法判定，不是委托人或估价师可以随意假定的。合法原则并不意味着只有完全合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产。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、价值时点原则

价值时点原则，要求估价结果是在由估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。房地产市场是不断变化的，房地产状况也随时间变化，所以房地产价值和价格也

随时间变化。价值与时间密不可分，每一个价值都对应一个时间，不存在没有时间的价值。

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。市场上各个经济主体的理性行为，导致效用相同的商品之间形成相同的市场价格。房地产独一无二特性，使得完全相同的房地产不存在，但在同一市场上具有相近效用的房地产却存在，其价格应接近。

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态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。合法，不见得是最高最佳利用，但最高最佳利用，必然符合合法原则。

八、估价依据

1、法律、法规和政策依据

(1) 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号，2007年10月1日施行）；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（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订，2007年8月30日施行）；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8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修订，2004年8月28日施行）；

(4) 《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，1990年5月19日施行）；

(5) 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（1985年2月8日国务院发布，1985年度起施行）；

(6) 《中华人民共和国房产税暂行条例》（1986年9月15日国务院发布，1986年10月1日发布施行）；

(7) 《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）；

(8) 《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）；

(9) 最高人民法院《人民法院司法鉴定工作暂行规定》、《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号）；

(10) 国务院、建设部及有关部门，江苏省、常州市人民政府及有关管理部门颁发的政策性文件。

2. 技术标准

(1) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

(2) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；

3、估价委托人提供的有关资料

(1) 《常州市钟楼区人民法院司法鉴定委托书》“（2022）苏0404法鉴委字第338号”；

(2) 《不动产权属信息查询证明》。

4. 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际勘察、调查所获取的资料；

(3) 房地产估价机构掌握的有关资料。

九、估价方法

1、房地产估价方法的选择

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，目前通行的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估价对象房地产在一定权利状态及一定时点的价格水平，各种方法的适用条件、方法特点、资料要求有所不同。估价方法的选择应根据当地房地产市场发展情况，结合估价对象的特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

(1) 未选用估价方法的理由

①不选用成本法的理由

考虑估价对象为成套住宅，根据参与本次估价的注册房地产估价师对估价对象所在区位房地产市场的实地查勘结果，由于现时房地产价格主要受市场供求关系影响，成本

法的均衡原理已被淡化，在这种背景下，房地产价格与开发成本关联的关联性弱，房地产的开发成本根本不能反映出房地产的现时市场价格，故不适宜选用成本法。

②不选用收益法的理由

估价对象为住宅用途房地产，与其同一供求圈内类似用途房地产租金案例虽然较多，但在城市管理中有些依附在房地产上的特殊权益或间接利益在租赁市场无法通过有形收益（租金）体现，这些无形收益（间接利益）通常难以货币化，难以在计算净收益时予以考虑，更难以通过选取较低的报酬率或资本化率予以考虑。或者说有形收益仅能体现房地产权益中用益物权的价值，而不能体现当前城市管理中赋与房屋所有者的全部权益。因此采用收益法测算出的收益价值与市场价值差异较大，故不适宜采用收益法。

③不选用假设开发法的理由

假设开发法一般适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，对其未来开发完成后的价值进行预测，减去未来正常开发成本、税费和利润等来求取估价对象的价值。估价对象为住宅，当前为最高最佳利用，暂时不具有再开发潜力，故本次估价不适宜采用假设开发法。

（2）选用估价方法的理由选用比较法的理由

根据本次估价对象的基本事项，估价对象是交易性活跃的房地产，由于估价对象同一供求圈内有较多的类似房地产买卖交易实例，故选用比较法进行估价。

2、房地产估价方法定义与技术路线

比较法定义：是指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估价对象价值或价格的方法。比较法技术路线如下：

- （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。

十、估价结果

我公司严格按照国家有关法律法规和《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的要求，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，依据贵方提供的相关资料，通过综合分析影响房地产价格因素，进行认真测算，最终确定在价值时点 2022 年 5 月 10 日满足各项假设限制条件下的确定估价对象在价值时点的价格。

市场价格估价结果详见下表：

币种：人民币

序号	坐落	建筑面积 (m ²)	评估总价(万元)	评估单价(元/m ²)
1	龙华苑 12 幢一单元 401 室	106.80	41.29	3866
2	龙华苑 12 幢一单元 402 室	100.46	38.45	3827
3	龙华苑 11 幢三单元 402 室	105.49	40.78	3866
合计		312.75	120.52	3853
大写人民币：壹佰贰拾万零伍仟贰佰元整				

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
顾凤林	3220020228		2022 年 10 月 15 日
董彬彬	3220200182		2022 年 10 月 15 日

十二、实地查勘期

注册房地产估价师实地查勘期为 2022 年 10 月 9 日起至 2022 年 10 月 9 日止。

十三、估价作业日期

2022 年 9 月 22 日至 2022 年 10 月 15 日

估价技术报告

一、估价对象描述与分析

1、估价对象概况

(1) 范围：包括估价对象现行市场价值包括房屋所有权、土地使用权及估价对象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价值。

(2) 基本状况：

①名称：芮国忠名下位于溧阳市龙华苑 12 幢一单元 401 室、402 室，溧阳市龙华苑 11 幢三单元 402 室。

②坐落：溧阳市别桥镇龙华苑。

③规模：龙华苑 12 幢一单元 401 室，房屋建筑面积 106.80m²，宗地面积（或土地使用权面积）743.30m²（共用）；龙华苑 12 幢一单元 402 室，房屋建筑面积 100.46m²，宗地面积（或土地使用权面积）743.30m²（共用）；龙华苑 11 幢三单元 402 室，房屋建筑面积 105.49m²，宗地面积（或土地使用权面积）1240.90m²（共用）。

④用途：用途为住宅。

2、实体状况描述与分析

(1) 估价对象土地实体状况

龙华苑 12 幢一单元 401 室、402 室，溧阳市龙华苑 11 幢三单元 402 室所在宗地位于中心街以北、兴城西路以南、别桥客运站以东、新华街以西。估价对象所在宗地形状较规则、地势平坦，地基条件一般。宗地外达到通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气、通网络“七通”及宗地内达到通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气、通网络及场地平整“七通一平”。估价对象所在区域土地利用以住宅用地为主，规划对估价对象利用强度有一定限制。宗地内外开发程度一般。

(2) 估价对象房屋实体状况

估价对象龙华苑 12 幢一单元 401 室呈长方形布置，南北朝向，2012 年竣工，混合结构，共地上 4 层其中 1 层为商业、2-4 层为住宅，本次委估对象位于地上第 4 层。房屋构造及内部情况如下：砖墙承重、砖墙围护、砼楼梯、外墙涂料、塑钢窗；户型两室两厅一厨一卫附带阁楼；室内水泥地面、墙面，未装修。

估价对象龙华苑 12 幢一单元 402 室呈长方形布置，南北朝向，2012 年竣工，混合

结构，共地上4层其中1层为商业、2-4层为住宅，本次委估对象位于地上第4层。房屋构造及内部情况如下：砖墙承重、砖墙围护、砼楼梯、外墙涂料、塑钢窗；户型两室两厅一厨一卫附带阁楼；室内水泥地面、墙面，未装修。

估价对象龙华苑11幢三单元401室呈长方形布置，南北朝向，2012年竣工，混合结构，共地上4层其中1层为商业、2-4层为住宅，本次委估对象位于地上第4层。房屋构造及内部情况如下：砖墙承重、砖墙围护、砼楼梯、外墙涂料、塑钢窗；户型两室两厅一厨一卫附带阁楼；室内水泥地面、墙面，未装修。

综合分析，估价对象保养情况良好，能进行正常使用。

3、权益状况描述与分析

根据《不动产权属信息查询证明》记载，估价对象权益状况详见下表。

基本情况表								
房屋所有权人/土地使用权人	坐落	记载信息						
芮国忠	龙华苑12幢一单元401室	不动产单元信息	不动产权证号	建筑面积(m ²)	总层数	所在层	宗地面积(m ²)	
			苏(2019)溧阳市不动产权第0006822号	106.8	4	4	743.30	
		他项权证信息	他项权人		抵押方式	抵押金额(万元)	抵押期限	
			中国民生银行股份有限公司常州支行		最高额抵押	150	2019-06-06起 2024-06-06止	
		限制权力信息	查封机关		查封文号		查封期限	
			江苏省常州市钟楼区人民法院		2021苏0404民初6138号		2019-12-13起 2024-12-12止	

芮国忠	龙华苑12幢一单元402室	不动产单元信息	不动产权证号	建筑面积 (m ²)	总层数	所在层	宗地面积 (m ²)
			苏 (2019) 溧阳市不动产权第 0006821 号	100.46	4	4	743.30
		他项权证信息	他项权人		抵押方式	抵押金额 (万元)	抵押期限
			中国民生银行股份有限公司常州支行		最高额抵押	150	2019-06-06 起 2024-06-06 止
		限制权力信息	查封机关		查封文号		查封期限
			江苏省常州市钟楼区人民法院		2021 苏 0404 民初 6138 号		2021-12-13 起 2024-12-12 止
芮国忠	龙华苑11幢三单元402室	不动产单元信息	不动产权证号	建筑面积 (m ²)	总层数	所在层	宗地面积 (m ²)
			苏 (2019) 溧阳市不动产权第 0006820 号	105.49	4	4	1240.90
		他项权证信息	他项权人		抵押方式	抵押金额 (万元)	抵押期限
			中国民生银行股份有限公司常州支行		最高额抵押	150	2019-06-06 起 2024-06-06 止
		限制权力信息	查封机关		查封文号		查封期限
			江苏省常州市钟楼区人民法院		2021 苏 0404 民初 6138 号		2021-12-13 起 2024-12-12 止

4、区位状况描述与分析

(1) 地理位置

地址：常州市新北区太湖东路9-4号创意园D座1409室 电话：0519-85115078 邮箱：cz.js@163.com

估价对象坐落于龙华苑 12 幢一单元 401 室、402 室，11 幢三单元 402 室，位于中心街以北、兴城西路以南、别桥汽车站以东、新华街以西。距溧阳市中心约 15 公里，距别桥镇政府 1 公里。综合评价估价对象所在区域位置一般。



(2) 交通状况

估价对象距离主干道兴城西路约 50 米；距离别桥客运站约 200 米，距离龙华苑公交车站点约 100 米有溧阳公交 201 路、230 路、239 路、252 路、257 路、296 路、297 路、61 路途径通过。

综合分析，估价对象距离主干道近，公交车站点近，出行较方便，交通便捷度较优。

(3) 周围环境状况描述

3.1 自然环境

估价对象一层为商铺，距离主干道较近，白天晚上均有噪音，对估价对象有一定影响，自然环境一般。

3.2 人文环境和景观

龙华苑为拆迁安置小区，以原住民为主，周边以住宅区永定景苑、怡馨家园、龙盛家园等。

3.3 景观

估价对象周边有绿地、绿化，小区内绿化一般。

(4) 楼幢、楼层、朝向

估价对象位于龙华苑 11 幢、12 幢，地上 4 层，估价对象均位于地上第 4 层附带阁楼，南北朝向。

(5) 外部配套设施状况描述

估价对象所处区域有溧阳市别桥中心幼儿园、溧阳市别桥小学、溧阳市别桥初级中学等教育配套设施。估价对象周边以便利店等小型商业为主，距离别桥镇卫生院约 700 米，基本满足日常生活需要，商业繁华度一般。

二、市场背景描述与分析

1、全国宏观经济政策因素分析

2021年全年国内生产总值达到1143670亿元,比上年增长8.1%,两年平均增长5.1%。其中,第一产业增加值83086亿元,比上年增长7.1%;第二产业增加值450904亿元,增长8.2%;第三产业增加值609680亿元,增长8.2%。第一产业增加值占国内生产总值比重为7.3%,第二产业增加值比重为39.4%,第三产业增加值比重为53.3%。

2、常州市宏观经济政策因素分析

2.1 城市发展目标

科技创新发展目标:以全面建设国家创新型城市为抓手,以科技创新带动社会全面创新。提高“创新密度”,到2025年,高新技术企业超5000家、人才资源总量超185万人、科技型上市企业超100家,R&D投入占比达3.5%,高新技术产业产值占比达50%,万人发明专利拥有量达55件。提高“创新力度”,“十四五”市区两级拿出400亿元科创资金,1:4撬动1600亿元社会资本,五年形成2000亿元投资规模,从“后补贴”转向“前激励”,“饱和式”投入,举非常之力、行非常之策。提高“创新浓度”,以科技创新为引领,打造更加开放的“创新创业生态系统”,提升全社会创新的便利性、宽松性和包容性,营造“可以失败,但不可以不创新”的氛围。

2.2 城市经济状况

2021年,全市实现地区生产总值(GDP)8807.6亿元,按不变价格计算增长9.1%,按常住人口计算人均生产总值达16.6万元,增长8.3%。分三次产业看,第一产业实现增加值166.9亿元,增长1.5%;第二产业实现增加值4198.9亿元,增长9.8%;第三产业实现增加值4441.8亿元,增长8.8%。三次产业增加值比例调整为1.9:47.7:50.4。民营经济实现增加值5826.2亿元,按不变价计算增长10.4%;民营经济增加值占GDP比重达66.1%,对全市经济的贡献率为74.1%。

2021年,完成一般公共预算收入688.1亿元,增长11.6%。其中税收收入569.7亿元,增长9.0%,占一般公共预算收入的比重为82.8%。税收收入中增值税234.3亿元,增长11.5%;企业所得税104.2亿元,增长13.3%;个人所得税32.6亿元,增长24.7%。全年一般公共预算支出771.9亿元,增长6.3%。年末金融机构本外币存款余额13929.6亿元,增长11.0%,金融机构本外币贷款余额11792.2亿元,增长14.9%。

2021年,全市固定资产投资增长4.1%。全年实现社会消费品零售总额2911.4亿元,增长20.2%。全年居民消费价格指数上涨1.5%。

2021年,全市规模以上工业增加值增长13.6%,规模以上工业总产值增长24.8%,

其中机械、冶金、电子、建材、化工、纺织服装、生物医药行业产值分别增长 28.4%、27.9%、21.5%、18.4%、14.8%、14.4%和 7.1%。规模以上工业企业实现营业收入 14162.8 亿元，增长 24.0%；实现利润总额 856.6 亿元，增长 22.6%。十大产业链规模以上企业产值增长 25.7%，其中新能源汽车及汽车核心零部件、智能电网、新材料、新能源产业链分别增长 71.4%、28.8%、24.1%和 20.0%。全市规模以上工业战略性新兴产业产值占规模以上工业总产值比重为 41.9%。

2021 年全年建筑业完成增加值 408.0 亿元，下降 3.9%。资质以上建筑业企业完成总产值 2193.3 亿元，增长 8.5%，其中建筑工程产值 1732.8 亿元，增长 2.7%。房屋施工面积 13030.2 万平方米，下降 0.1%；房屋竣工面积 4190 万平方米，下降 3.8%。建筑业按施工产值计算的全员劳动生产率为 34.3 万元/人，增长 4.2%。

（二）常州市房地产市场总体状况与分析

1、房地产开发规模分析

2021 年全年房地产开发投资下降 8.0%，其中住宅投资下降 3.5%。商品房新开工面积 1120.0 万平方米，下降 6.3%，其中住宅新开工面积 842.6 万平方米，下降 4.7%。年末商品房待售面积 397.4 万平方米，下降 3.8%，其中住宅待售面积 122.6 万平方米，增长 9.7%。房地产开发投资占全市投资比重由上年的 40.4%降低至 36.2%。

2、土地市场分析

2021 全年常州大市共成交经营性用地（不含工业仓储）252 宗，总成交建面 1920.72 万方，总出让金额 1225.6 亿元，首次突破千亿，成交楼面均价 6381 元/m²。同比 2020 年，总出让金新增 231 亿元，增幅 23.2%；总成交建面新增 173.87 万方，增幅 10%；楼面价上涨 687 元/m²，涨幅 12.1%。其中，成交住宅（含商住）地块 84 宗，总体量 762.05 万方，总金额 643.6 亿元，平均楼面价 8446 元/m²。

常州在 2021 年进行了四次集中出让，时间分别在 7 月、9 月、11 月和 12 月。首批热度最高，之后溢价率便逐渐下降。第一批共 7 宗“双限”地，全部封顶进入摇号阶段，平均溢价率 1.7%。第二批 13 宗，5 宗封顶摇号，占比 38.5%，7 宗溢价成交，还有 1 宗因无人报价而流拍，平均溢价率 13%。第三批 8 宗，3 宗经过 1 轮报价成交，剩余全部撤销或流拍，平均溢价率 1%。第四批数量最少，仅 6 宗，全部都是 1 轮报价，未有流拍地块。地价的下降，进而导致房地差也不断拉高。

3、金融机构贷款分析

中国人民银行决定，自 2015 年 10 月 24 日起，下调金融机构人民币贷款和存款基准利率，以进一步降低社会融资成本。其中，金融机构一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 4.35%；一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 1.5%；其他各档次贷款及存款基准利率、人民银行对金融机构贷款利率相应调整；个人住房公积金贷款利率保持不变。同时，对商业银行和农村合作金融机构等不再设置存款利率浮动上限，并抓紧完善利率的市场化形成和调控机制，加强央行对利率体系的调控和监督指导，提高货币政策传导效率。

央行降息是一种信贷政策放松的信号，金融机构对于房地产企业的贷款政策始终属于收紧状态。降准降息，对一线楼市产生了一刺激便火爆的局面，对二、三线城市加速去库存产生了积极的影响。再次降息有助于房贷成本不断下降，激励刚需和改善性需求积极入市。

（三）常州市房地产市场状况分析

1、2021 年商品房销售情况

2021 年常州全市（含金坛、溧阳）商品住宅供应量为 791.68 万方，同比增加 8%；全市商品住宅成交量为 623.94 万方，同比下跌 15%。聚焦到月度走势，自 2 月起就开始回暖，3 月到达一个小高峰，4 月至 6 月也都处于高位状态，到了 7 月更是到达全年月度成交最高；但 7 月过后，呈现断崖式下跌，即便是“金九银十”也没能反弹。

2021 年，常州全市（含金坛、溧阳）商品住宅成交均价为 17614 元/m²，同比上涨 2%；常州市区（不含金坛、溧阳）商品住宅成交均价为 19481 元/m²，同比上涨 5%。

2021 年，溧阳市房地产开发完成投资同比下降 4.4%。商品房销售面积 115.31 万平方米，其中，住宅销售面积 96.41 万平方米，同比下降 3.2%。房屋待售面积为 47.80 万平方米，同比增长 21.2%。

2、2022 年常州房地产市场预测及展望

2021 年常州楼市基本上呈现“前高后低”的态势，有上半年的澎湃，也有下半年的低迷。随着政策风向逐渐明晰，2022 年经济工作定调稳字当头，针对当前处于“硬着陆”的房地产预计将有所扶持，以稳定房地产市场环境。此外，叠加货币政策环境略微回调宽松、客户观望情绪消退等各因素，预计 2022 年楼市将走出当前“寒冬时刻”。

综上所述，由于受到宏观经济形势及政府相关政策调整，常州市房地产形势整体呈相对平稳的态势。

三、最高最佳利用分析

根据估价目的，遵循最高最佳利用原则，本次估价是以估价对象的最高最佳利用状况为估价前提。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、包括最佳用途、规模、档次等。

1、衡量、判断估价对象房地产是否处于最高最佳使用状态应从下列几方面分析：

(1) 法律上的允许。对于每一种潜在的使用方式，首先检查它是否为法律所允许。如果是法律不允许的，应当被淘汰。最高最佳使用是法律（包括法律、法规、政策、出让合同等）允许的范围内的最高最佳使用，而不是无条件下的最高最佳使用。因此最高最佳使用原则和合法原则之间的关系是：遵守了合法原则，不一定符合最高最佳使用原则的全部要求；遵守了最高最佳使用原则，必然遵守了合法原则中对合法使用方面的要求，但不一定符合合法原则对合法产权、合法处分等方面的要求。本次估价对象房屋和土地均领取的合法权证，满足法律上允许的条件。

(2) 技术上的可能性。对于法律所允许的每一种使用方式，要检查它在技术上是否能够实现，包括建筑材料性能、施工技术手段等能否满足要求。如果技术上达不到，应被淘汰。本次估价对象房屋的建筑材料性能、施工技术手段能满足其建造要求。

(3) 财务上的可行性。对于法律上允许、技术上可能的每一种使用方式，还要进行经济可行性的检验。经济可行性检验的一般做法是：针对每一种使用方式，首先预测它未来的收入和支出流量，然后将未来的收入和支出流量用现值表示，再将这两种进行比较。只有收入现值大于支出现值的使用方式才具有经济可行性，否则应被淘汰。估价对象目前使用现状良好，满足财务上可行性。

(4) 价值是否达到最大化。在所有具有经济可行性的使用方式中，能够使估价对象价值达到最大化的使用方式，才是最高最佳的使用方式。本次估价房屋和土地规划为城镇住宅，使估价对象价值达到最大化。

2、除了用途最佳，最高最佳使用还包括规模、集约度的最佳，以下三个经济学原理有助于把握最高最佳使用原则

(1) 收益递增递减原理

收益递增递减原理包含边际收益递减和规模报酬规律。边际收益递减规律对于一宗房地产来说，表现在对该宗房地产的使用强度（如建筑层数、建筑高度、容积率、建筑规模）超过一定限度后，收益开始下降。规模报酬规律是指在扩大规模时，一般先经过

一个规模收益递增的阶段，然后经过一个规模收益不变的阶段，再经过一个规模收益递减的阶段。收益递增递减原理可以帮助确定确定估价对象的最佳集约度和最佳规模。

(2) 均衡原理

均衡原理是以估价对象的内部各构成要素的组合是否均衡，来判定估价对象是否为最高最佳使用，它可以帮助确定估价对象的最佳集约度和最佳规模。建筑物与土地比较，如果规模过大或过小，或者档次过高或过低，则建筑物与土地组合不是均衡状态，该房地产的效用不能得到有效发挥，从而减低该房地产的价值。

(3) 适合原理

适合原理是以估价对象与其外部环境是否协调，来判定估价对象是否为最高最佳使用。它可以帮助确定估价对象的最佳用途。

适合原理加上均衡原理以及收益递增递减原理，即当估价对象与其外部环境最为协调、同时其内部各构成要素的组合最为均衡时，便为最高最佳使用。

3、当估价对象已做了某种使用，估价时应根据最高最佳使用原则对估价前提作出下列之一的判断和选择：

(1) 维持现状继续利用：认为维持现状继续使用最为有利时，应以维持现状继续使用为前提估价；

(2) 更新改造再予以利用：认为更新改造途再予以利用最为有利时，应以更新改造再予以使用为前提估价；

(3) 改变用途再予以利用：认为改变用途再予以利用最为有利时，应以改变用途后再予以利用为前提估价；

(4) 改变规模再予以利用：认为改变规模再予以利用最为有利时，应以改变规模后再予以利用为前提估价；

(5) 重新开发再予以利用：认为重新开发再予以利用最为有利时，应以重新开发后再予以利用为前提估价；

(6) 上述利用的某种组合。

估价对象规划用途为住宅，根据对估价对象的实物、权益、区位状况分析，估价对象作为住宅用途符合该区域的发展趋势，改变用途使用不符合该区域规划和发展，因此不考虑改变用途前提。估价对象目前正常使用中，也不必更新改造和改变规模。估价对象房屋已建成，不必拆除重新开发。因此估价人员确定估价对象房地产应该维持现状继

续利用，最高最佳使用为住宅用途。

四、估价方法适用性分析

1、房地产估价方法的选择

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），目前通行的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估价对象房地产在一定权利状态及一定时点的价格水平，各种方法的适用条件、方法特点、资料要求有所不同。估价方法的选择应根据当地房地产市场发展情况，结合估价对象的特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

（1）未选用估价方法的理由

①不选用成本法的理由

考虑估价对象为成套住宅，根据参与本次估价的注册房地产估价师对估价对象所在区位房地产市场的实地查勘结果，由于现时房地产价格主要受市场供求关系影响，成本法的均衡原理已被淡化，在这种背景下，房地产价格与开发成本关联的关联性弱，房地产的开发成本根本不能反映出房地产的现时市场价格，故不适宜选用成本法。

②不选用收益法的理由

估价对象为成套住宅，与其同一供求圈内类似用途房地产租金案例虽然较多，但在城市管理中有些依附在房地产上的特殊权益或间接利益在租赁市场无法通过有形收益（租金）体现，这些无形收益（间接利益）通常难以货币化，难以在计算净收益时予以考虑，更难以通过选取较低的报酬率或资本化率予以考虑。或者说有形收益仅能体现房地产权益中用益物权的价值，而不能体现当前城市管理中赋与房屋所有者的全部权益。因此采用收益法测算出的收益价值与市场价值差异较大，故不适宜采用收益法。

③不选用假设开发法的理由

假设开发法一般适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，对其未来开发完成后的价值进行预测，减去未来正常开发成本、税费和利润等来求取估价对象的价值。估价对象为成套住宅，当前为最高最佳利用，暂时不具有再开发潜力，故本次估价不适宜采用假设开发法。

（2）选用估价方法的理由选用比较法的理由

根据本次估价对象的基本事项，估价对象是交易性活跃的房地产，由于估价对象同一供求圈内有较多的类似房地产买卖交易实例，故选用比较法进行估价。

2、房地产估价方法定义与技术路线

比较法定义：是指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估价对象价值或价格的方法。比较法技术路线如下：

- (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。

五、估价测算过程

(一)采用比较法测算估价对象市场价值，市场价值估价测算过程：

1、收集交易实例，选取可比实例，建立可比基础。

经过估价人员的实际调查及本公司房地产交易实例库中的相类似的交易实例，经筛选，确定 A、B、C 三个交易实例为可比实例。根据常州市商业用房的具体情况分析，估价对象与本次评估所选的交易实例经调整后具有可比性。可比实例的具体情况如下：

可比实例	A	B	C
房屋坐落	永定景苑 6 幢二单元 2**室	永定景苑 13 幢二单元 4**室	永定景苑 17 幢二单元 2**室
地理位置	溧阳市别桥镇	溧阳市别桥镇	溧阳市别桥镇
价格内涵	市场价	市场价	市场价
付款方式	一次性付款	一次性付款	一次性付款
税费负担	正常负担	正常负担	正常负担
成交日期	2022 年	2022 年	2022 年

成交基价(元/m ²)	3660	3380	3680
可比实例来源	现场调查	现场调查	现场调查

2、进行交易情况修正,市场状况调整,房地产状况调整。

2.1 估价对象及可比实例因素条件描述详见下表:

因素条件说明表

		估价对象	A	B	C	
项目	坐落	龙华苑 12 幢 一单元 401 室	永定景苑 6 幢二单元 2**室	永定景苑 13 幢二单元 4**室	永定景苑 17 幢二单元 2**室	
	成交基价(元/m ²)	待估	3660	3380	3680	
	交易情况	正常	正常	正常	正常	
	市场状况	正常	正常	正常	正常	
房地产状况	区位状况	交通条件	较优	较优	较优	
		外部配套设施	较差	较差	较差	
		周围环境	较差	一般	一般	
		位置	较偏远	较偏远	较偏远	
		楼幢	一般	一般	一般	
		楼层	4/4(一层商业)	3/5(一层车库)	5/5(一层车库)	3/5(一层车库)
		朝向	朝南	朝南	朝南	
房地产状况	实物状况	建筑物结构	混合	混合	混合	
		装修	毛坯	简单装修	毛坯	简单装修
		建筑功能	较好	较好	较好	较好
		设备设施	较差	较差	较差	较差
		面积	适中	适中	适中	适中
		新旧程度	九五成新	九五成新	九五成新	九五成新

		平面布置	优	一般	较优	一般
权益 状况	剩余年限	剩余年限	约 59 年	约 65 年	约 65 年	约 65 年
	其他因素	已取得不动 产权证	暂未取得不 动产权证	暂未取得不 动产权证	暂未取得不 动产权证	暂未取得不 动产权证

2.2 编制比较因素条件指数表

编制比较因素条件指数表，将可比实例相应因素条件与估价对象相比较，确定相应修正指数，具体确定过程如下：

2.2.1 交易情况修正

可比实例 A、B、C 均为正常成交，与估价对象房地产交易情况一致。故可比实例 A、B、C 指数修正均为 100。

2.2.2 市场状况调整

可比实例 A、B、C 均为近期成交，至价值时点房地产价格相对平稳，根据房地产估价师对市场的分析和测算，可比实例 A、B、C 指数修正均为 100。

2.2.3 房地产状况调整

(1) 区位状况调整

①交通条件：分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以估价对象交通条件为基准，每相差一个等级，指数修正 ± 2 。

②外部配套设施：分优、较优、一般、较差、差五个等级，以估价对象外部配套设施状况为基准，每相差一个等级，指数修正 ± 2 。

③周围环境：分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以估价对象周围环境为基准，每相差一个等级，指数修正 ± 1 。

④位置：分为优、较优、一般、较偏远、远五个等级，以估价对象交通条件为基准，每相差一个等级，指数修正 ± 2 。

⑤楼幢：分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以估价对象楼幢景观为基准100，每相差一个等级，指数修正 ± 1 。

⑥楼层：以估价对象楼层为基准100，可比实例A楼层系数为103；可比实例B楼层系数为98；可比实例C楼层系数为103。

⑦朝向：房屋朝向对房价也有一定的影响，考虑到朝向会影响到房屋的采光、通风

等，一般来说，南北朝向的房屋其采光、通风条件优于东西朝向的房屋，房价也会较高。以估价对象的房屋朝南为基准，可比实例A、B、C均朝南，修正系数均为100。

(2) 实物状况调整

①建筑结构：分钢混结构(框剪)、混合、砖木，以估价对象的房屋结构为基准，可比实例房屋结构同其相比，每相差一个等级，指数修正+/-2。

②装修：分精装修、中档装修、简单装修、毛坯，以估价对象的装修档次为基准，可比实例装修档次同其相比，每相差一个等级，指数修正+/-3。

③建筑功能：分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以估价对象设施设备条件为基准，每相差一个等级，指数修正+/-1。

④设备设施：分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以估价对象设施设备条件为基准，每相差一个等级，指数修正+/-2。

⑤面积：以房屋建筑面积大小分为小、较适中、适中、较大、大五个等级，以估价对象房屋建筑面积为基准，每相差一个等级，指数修正+/-1。

⑥新旧程度：估价对象房屋建筑物成新为基准，可比实例与之比较，成新率每增加/减少 5%，指数修正+/-1。其中钢混结构房屋建筑物耐用年限为 60 年，砖混结构房屋建筑物耐用年限为 50 年。

⑦平面布置：分优、较优、一般、较差、差五个等级，以估价对象平面布置状况为基准，每相差一个等级，指数修正+/-1。

(3) 权益状况调整

①剩余年限：剩余年限有房屋建筑物剩余年限和土地使用权剩余年限，根据孰短原则确定剩余年限。故按土地使用权剩余年限作为评估剩余年限。

估价对象为混合结构，房屋建造于 2012 年左右；可比实例 A、B、C 为混合结构，A、B、C 均建造于 2018 年左右。

剩余年限每增加/减少 10 年，指数修正+/-1。

②其他因素：除以上比较因素以外，估价对象已取得不动产权证，可比实例A、B、C均暂未取得不动产权证，故其修正指数均为90。

通过对估价对象和可比实例的比较分析，我们编制了因素条件指数表，详见下表：

因素条件指数表

房地产名称	估价对象	A	B	C
-------	------	---	---	---

地址：常州市新北区太湖东路9-4号创意园D座1409室 电话：0519-85115078 邮箱：cz.js@163.com

坐落		龙华苑 12 幢一单元 401 室	永定景苑 6 幢二单元 2**室	永定景苑 13 幢二单元 4**室	永定景苑 17 幢二单元 2**室
成交基价(元/m ²)		待估	3660	3380	3680
交易情况		100	100	100	100
市场状况		100	100	100	100
房地 产状 况	区位 状况	交通条件	100	100	100
		外部配套设施	100	100	100
		周围环境	100	101	101
		位置	100	100	100
		楼幢	100	100	100
		楼层	100	103	98
		朝向	100	100	100
		小计	100	104.03	98.98
	实物 状况	建筑物结构	100	100	100
		装修	100	103	100
		建筑功能	100	100	100
		设备设施	100	100	100
		新旧程度	100	100	100
		面积	100	100	100
		平面布置	100	98	99
		小计	100	100.94	99
	权益 状况	剩余年限	100	100	100
		其他因素	100	90	90
小计		100	90	90	

1、计算比较价值，详见下表：

比较因素系数调整表

房地产名称		A	B	C
坐落		永定景苑 6 幢二 单元 2**室	永定景苑 13 幢 二单元 4**室	永定景苑 17 幢 二单元 2**室
交易基价(元/m ²)		3660	3380	3680
交易情况		100 / 100	100 / 100	100 / 100
市场情况		100 / 100	100 / 100	100 / 100
房地 产状 况	区位 状况	交通条件	100 / 100	100 / 100
	外部配套设施	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	周围环境	100 / 101	100 / 101	100 / 101

地址：常州市新北区太湖东路 9-4 号创意园 D 座 1409 室 电话：0519-85115078 邮箱：cz.js@163.com

		位置	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		楼幢	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		楼层	100 / 103	100 / 98	100 / 103
		朝向	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		小计	100 / 104.03	100 / 98.98	100 / 104.03
	实物 状况	建筑物结构	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		装修	100 / 103	100 / 100	100 / 103
		建筑功能	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		设备设施	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		新旧程度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		面积	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		平面布置	100 / 98	100 / 99	100 / 98
	小计	100 / 100.94	100 / 99	100 / 100.94	
	权益 状况	剩余年限	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		其他因素	100 / 90	100 / 90	100 / 90
小计		100 / 90	100 / 90	100 / 90	
比较价格 (元/m ²)		3873	3833	3894	
权重		1/3	1/3	1/3	
估价结果 (元/m ²)		3866			

4、经上述计算，估价对象龙华苑 12 幢一单元 401 室房屋市场价值单价为 3866 元/m²。

即：估价对象龙华苑 12 幢一单元 401 室的市场价值总价=房屋市场价值单价×房屋建筑面积=3866×106.80=412900 元（计算结果精确到百元）

估价对象龙华苑 12 幢一单元 401 室与龙华苑 11 幢三单元 402 室比较，区位状况中实物状况、权益状况均相同。龙华苑 11 幢三单元 402 室房屋市场价值单价为 3866 元/m²。

即：估价对象龙华苑 11 幢三单元 402 室的市场价值总价=房屋市场价值单价×房屋建筑面积=3866×105.49=407800 元（计算结果精确到百元）

估价对象龙华苑 12 幢一单元 401 室与龙华苑 12 幢一单元 402 室比较，实物状况中平面布置因素不同需要修正，其他因素均相同不修正、区位状况相同不修正、实物状况相同不修正。具体见下表：

房屋坐落	龙华苑 12 幢一单元 401 室	龙华苑 12 幢一单元 402 室
平面布置因素	100	99

估价对象龙华苑 12 幢一单元 402 室比较价值=3866×99/100=3827 元/m²

即：估价对象龙华苑 12 幢一单元 402 室房屋的市场价值总价=房屋市场价值单价×建筑面积=3827×100.46=384500 元（计算结果精确到百元）

六、估价结果确定

根据目前常州市场发展状况及估价人员所掌握的资料，上述估价对象测算结果符合实际情况，最终确定估价对象在价值时点的评估价格。

估价结果详见下表：

币种：人民币

序号	坐落	建筑面积 (m ²)	评估总价(万 元)	评估单价(元/m ²)
1	龙华苑 12 幢一单元 401 室	106.80	41.29	3866
2	龙华苑 12 幢一单元 402 室	100.46	38.45	3827
3	龙华苑 11 幢三单元 402 室	105.49	40.78	3866
合计		312.75	120.52	3853

大写人民币：壹佰贰拾万零伍仟贰佰元整