

房地 产 估 价 报 告

估价报告编号：金坛易和（2022）房估字第 3021 号

估价项目名称：常州市金坛区西门大街 104 幢 504 室住宅房

地产市场价值评估

估价委托人：常州市金坛区人民法院

房地产估价机构：常州市金坛易和土地房地产资产评估造价

咨询有限公司

注册房地产估价师：于 燕 注册号：3220030035

周慧玲 注册号：3220160103

估价报告出具日期：2022 年 11 月 08 日

致估价委托人函

常州市金坛区人民法院:

承蒙委托, 我对位于常州市金坛区西门大街 104 幢 504 室住宅房地
产市场价值进行了估价, 为贵院了解估价对象房地产司法鉴定价格提供
参考依据。估价对象基本情况如下:

房屋权属状况							
房屋所有权证号	房屋所有权人	房屋坐落	结构	所在层数/总层数	建筑面积(m ²)	规划用途	产别
0025569	季洪祥	西门大街 104 幢 504 室	混合	5/5	116.16	住宅	私产
土地登记状况							
土地使用证号	土地使用者	坐落	使用权类型	地类(用途)	终止日期	土地面积(m ²)	
坛国用(2002)第 0134 号	季洪祥	西门大街 104 幢 504 室	出让	城镇住宅用地	2071 年 12 月 26 日	26.1	

价值时点: 2022 年 11 月 03 日。

价值类型: 市场价值。

估价人员遵循各项估价原则, 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, 选用比较法对估价对象进行了测算, 确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2022 年 11 月 03 日的估价结果如下: (币种: 人民币)

房地产市场价值 (V) 为:

房地产价值总价:57.03 万元 (含装修及不可移动物品价值)

大写金额: 伍拾柒万零叁佰元整

评估单价: 4910 元/平方米

特别提示:

1. 本报告仅限于估价委托人了解估价对象司法鉴定价格提供咨询意见, 不作他用。
2. 估价报告应用的有效期为自 2022 年 11 月 08 日至 2023 年 11 月 07 日。
3. 本估价报告的全文为一个不可分割的整体, 报告使用者请详细查阅本报告的估价师声明、估价的假设与限制条件、房地产估价结果报告, 以对本报告有一个全面正确的了解。

常州市金坛易和土地房地产资产评估造价咨询有限公司

2022 年 11 月 08 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	8
一、 估价委托人	8
二、 房地产估价机构	8
三、 估价目的	8
四、 估价对象	8
五、 价值时点	11
六、 价值类型	11
七、 估价原则	11
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	19
十二、 实地查勘期	20
十三、 估价作业期	20
1、 估价对象实地查勘情况和相关照片；	21
2、 估价对象《不动产登记簿查询结果》复印件；	21
3、 《常州市金坛区人民法院司法鉴定委托书-（2022）苏 0413 法鉴委字第 01101 号》复印件；	21
4、 房地产估价机构营业执照和房地产估价机构资质证书复印件；	21
5、 注册房地产估价师注册证书复印件。	21
估价技术报告	22

估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师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，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
3. 注册房地产估价师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。
4. 注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《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】的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

估价假设和限制条件

1.一般假设

- (1) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- (2) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- (3) 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
- (4) 本次估价结果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估价结论的影响。
- (5) 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
- (6) 本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。
- (7) 本次估价对象的权属情况均以《不动产登记簿查询结果》复印件为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。
- (8) 报告以估价委托人领勘准确性为估价前提。
- (9) 估价委托人未能按照估价人员要求出具《不动产权证》原件，估价人员无法核对原件与其所提供的产权资料复印件的一致性。且受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制，房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准

确、完整为前提。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

(10) 估价人员曾于 2022 年 11 月 03 日对估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

(11) 本次估价价值时点为 2022 年 11 月 03 日，实地查勘日期为 2022 年 11 月 03 日，本次估价假定价值时点的状况与完成实地查勘之日的状况一致。

2.未定事项假设

无未定事项假设。

3. 背离事实假设

无背离事实假设

4.不相一致假设

无不相一致假设。

5. 依据不足假设

无依据不足假设。

6. 估价报告使用限制

(1) 本估价报告书仅为委托方了解估价对象司法鉴定价值提供咨询意见，不作其他估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。

(2) 未经本估价机构书面同意，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、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

(3) 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

(4) 本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日 2022 年 11 月 08 日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(5) 房地产价值的体现是土地和建筑物共同产生收益的结果，本报告对估价结果中的土地使用权价值和建筑物价值进行合一。

(6) 本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在规划利用条件下的房地产价值，包括国有土地使用权价值和与房屋有关的土建等物品价值，包含不可移动的装饰装修价值，但不包含家具家电。

估价结果报告

一、 估价委托人

名称：常州市金坛区人民法院

二、 房地产估价机构

单位名称：常州市金坛易和土地房地产资产评估造价咨询有限公司

估价机构地址：常州市金坛区丹阳门南路 58 号

法定代表人：于燕

估价资格等级：贰级

证书编号：苏建房估备（贰）常州 00048

联系电话：0519-82369767

邮政编码：213200

企业邮箱：jtyh_2007@sina.com

三、 估价目的

根据估价委托书，本次估价目的是为委托方确定涉案房地产司法鉴定价格提供参考依据而评估委估房地产市场价值。

四、 估价对象

1.估价对象范围及基本状况

估价对象位于西门大街 104 幢 504 室。东至走道、南至走道、西至走道、北至走道。

根据估价委托人提供的《不动产登记簿查询结果》复印件，估价对象的产权人为季洪祥，建筑面积合计 116.16 平方米。

估价对象范围包含证载面积房地产以及附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备。

2.建筑物基本情况

估价对象地址	建筑面积(m ²)	实际用途	目前使用状况	建筑结构及层数	层高	空间布局	建成时间	设施设备	装饰装修	使用及维护状况	成新率
西门大街104幢504室	116.16	住宅	自用	混合结构5层	约2.8米	较合理	1998年左右	消防、水电等设施设备齐全	房屋整体朝向为南北朝向，两室一厅一厨一卫。	维护保养较好	80%

3.估价对象权益状况

3.1 房屋权属登记状况

房屋权属状况							
房屋所有权证号	房屋所有权人	房屋坐落	结构	所在层数/总层数	建筑面积(m ²)	规划用途	产别
0025569	季洪祥	西门大街104幢504室	混合	5/5	116.16	住宅	私产
土地登记状况							
土地使用证号	土地使用者	坐落	使用权类型	地类(用途)	终止日期	土地面积(m ²)	
坛国用(2002)第0134号	季洪祥	西门大街104幢504室	出让	城镇住宅用地	2071年12月26日	26.1	

3.2 他项权利设立情况

根据委托人提供的不动产登记簿查询结果，在价值时点，估价人员未发现估价对象有抵押、担保等他项权利记载。

3.3 限制状况

根据估价委托人提供的资料 and 介绍，估价对象未设立抵押他项权利，

本次评估未考虑该因素对评估价值的影响。

4. 区位状况描述与分析

区位状况主要包括位置状况、交通状况、环境状况、外部配套设施状况、区位状况及规划条件、区位状况分析等，本次主要分析如下：

(1) 位置状况

坐落	西门大街 104 幢 504 室。
方位	估价对象所在小区为西门大街。
距离	估价对象位于西门大街 104 幢 504 室，商服繁华度一般；临西门大街，道路通达度较优；近公交站，多路公交车途经，交通便捷度较高；附近酒店、办公、商业、餐饮等配套完备。
楼层	共 5 层，估价对象位于第 5 层。
朝向	南北。
临路状况	东至走道、南至走道、西至走道、北至走道。

(2) 交通状况

道路	临西门大街，道路通达度较优。
公共交通	估价对象多路公交车途经，交通便捷度较高。
交通管制	基本无交通管制。
停车便利度	停车便利度一般。

(3) 周围环境状况

自然环境	周边环境较整洁，无空气、噪声、辐射、水、固体废物等污染，环境卫生状况较优。
人文环境	估价对象所在区域居民受教育程度较好；治安状况较好；人文环境较优。
景观	景观条件一般。

(4) 外部配套设施状况

基础设施	区内通上下水、通电、通气和通讯等各项基础配套设施齐备，保障率高。
公共配套设施	估价对象所在区域有银行、超市等公用设施。

(5) 区位状况分析

区位状况优劣性分析	估价对象位于西门大街，是常州市金坛区的组成部分。该路段楼盘因开发规模相对较大，环境营造较佳，小区内部配套较为完善，居住密度相对较低，生活配套设施齐全，学区较优，有利于估价对象作为住宅使用。
-----------	--

五、 价值时点

2022 年 11 月 03 日

六、 价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在规划用途并正常使用的条件下，于价值时点 2022 年 11 月 03 日，设定用途为住宅，实物状况为现状条件下，市场交易条件充分前提下可能实现的市场价值。

本报告价格货币单位均为人民币。

七、 估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

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。

所谓“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，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“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，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估

价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

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。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

遵循合法原则并不意味着只有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，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据委托方提供的合法权属证明等资料进行评估。

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。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。

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。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买

其中效用最大(或质量、性能最好)而价格最低的,即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出,相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果,是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此,只是由于房地产的独一无二特性,使得完全相同的房地产几乎没有,但在同一个房地产市场上,相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中,任何理性的买者和卖者,都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较,从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格,任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果,是他们的价格相互接近。

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况下的价值或价格的原则。

最高最佳利用必须同时满足四个条件:一是法律上允许;二是技术上可能;三是财务上可行;四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时,往往容易忽视“法律上允许”这个前提,甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上,最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用,而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合

同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

八、 估价依据

1. 法律、法规和政策性文件

1.1 《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，2020年01月01日施行）；

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订，2020年01月01日施行）；

1.3 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第256号，自1999年1月1日起施行，2014年7月29日第二次修正）；

1.4 《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》（中华人民共和国国务院令 第55号，自1990年5月19日施行）；

1.5 《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》（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，自2005年10月1日起施行）；

1.6 《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令 第107号，2007

年7月18日司法部部务会议审议通过，自2007年10月1日起施行)；

1.7 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(法办发[2007]5号，2007年8月23日发布，自2007年9月1日起施行)；

1.8 《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，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)

1.9 国务院、住建部以及国土资源部颁布的有关法律法规文件

1.10 江苏省人民政府、常州市金坛区人民政府颁布的有关文件

1.11 常州市金坛区房管局以及常州市金坛区国土资源局颁布的有关文件

2. 技术标准、规程、规范

2.1 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；

2.2 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)；

3. 估价委托人提供的有关资料

3.1 《常州市金坛区人民法院司法鉴定委托书- (2022)苏0413法鉴委字第01101号》；

3.2 《不动产登记簿查询结果》复印件；

3.3 估价委托人提供的其他资料。

4. 估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

- 4.1 实地查勘、摄影和记录；
- 4.2 法定优先受偿权利调查；
- 4.3 常州市金坛区房地产市场信息；
- 4.4 常州市金坛区建筑工程造价信息；
- 4.5 人民银行公布的资金存、贷款利率；
- 4.6 估价对象附近房地产投资回报状况；
- 4.7 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

九、 估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

1、方法选用分析

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，最终选取比较法对估价对象西门大街 104 幢 504 室建筑面积共计 116.16 m²进行估价，具体分析如

下表：

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由	是否选取	备注
比较法	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。	估价对象规划用途为住宅，所在区域与估价对象相似的出售可比案例（同一供需圈内、用途一致、邻近区域）较多，故本次评估选取比较法对估价对象进行估价。	选取	
收益法	预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。	估价对象目前自用，周边同类型物业出租虽较多，但难以确定租金收益故本次评估不选取收益法进行估价	不选取	
假设开发法	求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为已完成开发的住宅物业，故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。	不选取	
成本法	测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，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。	运用成本法测算的结果不能较好反映估价对象市场价值，故不选取成本法进行评估。	不选取	

2.本次选用估价方法定义及基本公式

(1) 比较法

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估价对象价值或价格的方法。

运用比较法求取估价对象的比较价值，基本公式如下：

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

十、 估价结果

估价人员遵循各项估价原则，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，选用比较法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2022 年 11 月 03 日的估价结果如下：（币种：人民币）

房地产市场价值（V）为：

房地产价值总价:57.03 万元（含装修及不可移动物品价值）

大写金额：伍拾柒万零叁佰元整

评估单价：4910 元/平方米

十一、 注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师为：

姓名	注册号	签名	签名日期
于燕	3220030035		2022年11月08日
周慧玲	3220160103		2022年11月08日

十二、 实地查勘期

2022年11月03日

十三、 估价作业期

2022年11月03日至2022年11月08日

附件

- 1、估价对象实地查勘情况和相关照片；
- 2、估价对象《不动产登记簿查询结果》复印件；
- 3、《常州市金坛区人民法院司法鉴定委托书-（2022）苏 0413 法鉴委字第 01101 号》复印件；
- 4、房地产估价机构营业执照和房地产估价机构资质证书复印件；
- 5、注册房地产估价师注册证书复印件。

估价技术报告

(一) 估价对象区位状况描述与分析

区位状况主要包括位置状况、交通状况、环境状况、外部配套设施状况、区位状况及规划条件、区位状况分析等，本次主要分析如下：

(1) 位置状况

坐落	西门大街 104 幢 504 室。
方位	估价对象所在小区为西门大街。
距离	估价对象位于西门大街 104 幢 504 室，商服繁华度一般；临西门大街，道路通达度较优；近公交站，多路公交车途经，交通便捷度较高；附近酒店、办公、商业、餐饮等配套完备。
楼层	共 5 层，估价对象位于第 5 层。
朝向	南北。
临路状况	东至走道、南至走道、西至走道、北至走道。

(2) 交通状况

道路	临西门大街，道路通达度较优。
公共交通	估价对象多路公交车途经，交通便捷度较高。
交通管制	基本无交通管制。
停车便利度	停车便利度一般。

(3) 周围环境状况

自然环境	周边环境较整洁，无空气、噪声、辐射、水、固体废物等污染，环境卫生状况较优。
人文环境	估价对象所在区域居民受教育程度较好；治安状况较好；人文环境较优。
景观	景观条件一般。

(4) 外部配套设施状况

基础设施	区内通上下水、通电、通气和通讯等各项基础配套设施齐备，保障率高。
公共配套设施	估价对象所在区域有银行、超市等公用设施。

(5) 区位状况分析

区位状况优劣性分析	估价对象位于西门大街，是常州市金坛区的组成部分。该路段楼盘因开发规模相对较大，环境营造较佳，小区内部配套较为完善，居住密度相对较低，生活配套设施齐全，学区较优，有利于估价对象作为住宅使用。
-----------	--

(二) 估价对象实物状况描述与分析

1、建筑物实物状况描述与分析

估价对象地址	建筑面积(m ²)	实际用途	目前使用状况	建筑结构及层数	层高	空间布局	建成时间	设施设备	装饰装修	使用及维护状况	成新率
西门大街104幢504室	116.16	住宅	自用	混合结构5层	约2.8米	较合理	1998年左右	消防、水电等设施设备齐全	房屋整体朝向为南北朝向，两室一厅一厨一卫。	维护保养较好	80%

(三) 估价对象权益状况描述与分析

2.1 房屋权属登记状况

房屋权属状况							
房屋所有权证号	房屋所有权人	房屋坐落	结构	所在层数/总层数	建筑面积(m ²)	规划用途	产别
0025569	季洪祥	西门大街104幢504室	混合	5/5	116.16	住宅	私产
土地登记状况							
土地使用证号	土地使用者	坐落	使用权类型	地类(用途)	终止日期	土地面积(m ²)	
坛国用(2002)第0134号	季洪祥	西门大街104幢504室	出让	城镇住宅用地	2071年12月26日	26.1	

2.2 他项权利设立情况

根据委托人提供的不动产登记簿查询结果，在价值时点，估价人员未发现估价对象有抵押、担保等他项权利记载。

2.3 限制状况

根据估价委托人提供的资料 and 介绍，估价对象未设立抵押他项权利，本次评估未考虑该因素对评估价值的影响。

(四) 市场背景描述与分析

1. 城市区域情况简介

金坛区地处江苏省西南部，常州市西部，位于北纬 $31^{\circ}33'42'' \sim 31^{\circ}53'22''$ ，东经 $119^{\circ}17'45'' \sim 119^{\circ}44'59''$ ，为宁（南京）、沪（上海）、杭（杭州）三角地带之中枢。东邻常州市武进区，南连溧阳、宜兴二市，西依句容市，北接镇江市、丹徒区、丹阳市。总面积 976.7 平方公里，其中陆地面积 782.48 平方公里，水域面积 194.22 平方公里，建成区面积 21.72 平方公里，城市绿化率 40.82%。境内地势西高东低，西部为丘陵山区，东部为平原区，东西相距约 50 公里，南北相距约 40 公里。



2. 自然环境

金坛区境内地势平坦，河流密布，有大小河流 216 条，总长 512 千米。东南部的洮湖（又名长荡湖），境内面积 0.82 万公顷，是江苏省十大淡水湖之一。

金坛区属北亚热带季风区，四季分明；雨量充沛，年降水量 1063.5mm；日照充足，日照率 46%；年平均气温 15.3°C ，无霜期 228 天；年平均湿度 78%。

3. 地区经济增长

区综合实力不断提升。2021 年全年实现地区生产总值 (GDP) 1101.09 亿元，可比价增长 9.5%；规模以上工业增加值 346.5 亿元，同比增长 12% 以上；服务业增加值占 GDP 比重为 45%；固定资产投资同比增长 11%；工业投资同比增长 11%；一般公共预算收入 56.6 亿元，同比增长 10.5%；社会消费品零售总额 305 亿元，同比增长 9.5%；外贸进出口总额 153 亿元，同比增长 10%；注册外资实际到账 4.05 亿美元；全体居民人均可支配收入 38892 元，同比增长 9%；研发投入占 GDP 比重 2.82%。

4. 交通条件

2021年，金坛区实现交通基础设施投资3.65亿元。全区公路总里程达1161公里，航道总里程达300公里。全年公路客运量1562万人次，公路客运周转量1.23亿人公里；公路货运量2678万吨，水路货运量1973万吨，港口吞吐量103万吨，内河港口吞吐量1031万吨，船舶总吨位42万吨，全社会船舶拥有量622艘，公共汽（电）车客运总量778.6万人次。

5. 房地产业发展现状

房地产行业是中国国民经济的主导产业，在现代社会经济生活中有着举足轻重的地位。经过十几年的发展，中国房地产业正处于向规模化、品牌化、规范化运作的转型时期，房地产业的增长方式正在由偏重速度规模向注重效益和市场细分转变，从主要靠政府政策调控向依靠市场和企业自身调节的方式转变。

5.1 房地产开发

2021年1-12月全区房地产项目投资123.03亿元，同比增长2.88%。

1-12月，全区商品房销售面积167.20万平方米，同比增长12.91%。其中住宅销售面积148.11万平方米，同比增长11.31%；商品房销售额180.28亿元，同比增长38.68%，其中住宅销售额169.67亿元，同比增长37.69%。

5.2 房地产管理

2021年，共核发房屋所有权证和他项权证25007份，同比增长11%，面积662万平方米。其中，核发城市房屋所有权证15157份，面积279万平方米；村镇房屋所有权证1936份，面积83万平方米；他项权证7914份，面积296万平方米。发证准确率100。产籍管理方面，全年共整理、装订档案1.7万余份，协助法院查、解封档案700余份；接待服务对象1.9万余人次。全年新增备案市外房地产评估公司3家，全年受理备查1529份报告。

2021年，共完成公房租金综合收缴率96.2%。其中，商业租金收缴率99%；住宅租金收缴率93.5%。全年共维修公房52处，维修面积610平方米，房屋维修验收率和合格率均达100%。

2021年，加强老小区综合整治工作，完成华城一村、文荟苑、城北新区等8个小区的整治提升工作。新建物管用房220平方米，生态停车位260个，小区环境有效改善。全市纳入整治计划的20个老小区，有16个小区实施长效管理方案，占总数的80%。全年共归集住宅专项维修资金6000余户，累计4000余万元，列支维修资金37.5万元。完成15个住宅小区，总建筑面积7468.95平方米公建配套用房现场核查和产权登记。

5.3 住房制度改革

2021年，全市开工建设公共租赁住房(含廉租房)3100套，经济适用房320套，限价商品房680套，安置住房2300套，并进入主体施工；完成299户廉租住房租赁补贴的发放工作。10月出台《金坛市经济适用房住房管理办法》、《金坛市公共租赁住房管理办法》和《金坛市保障资金管理办法》3个文件，较好的发挥了政策先导作用。

2021年，全年南洲花园四期共安置经济适用房280套，发放货币补贴对象17户，27.076万元；为符合公共租赁住房租金补贴条件的299户家庭，发放租金补贴66.22万元；33户家庭迁入公共租赁住房。

2021年，经济适用房补交增值收益上市交易备案登记共计225户，补交增值收益金687万元。全年核准房改房接轨补价137户，补价金额64.56万元；房改房上市登记交易215户。

6 政策调控

(一) 商业贷款

常州商贷政策在全国来说较为宽松，只需收入稳定，无不良征信记录，符合其他贷款条件即可，但是在首套房和二套房的贷款区别上，常州只“认贷不认房”。

- 1、如果你在常州或其他城市没有任何住房贷款（商业或公积金）的记录，那你在常州买住宅，能算首次购房；
- 2、如果你在常州或其他城市有过房贷记录，但已还清，那你在常州买房，能算首套房；
- 3、如果你在常州或其他城市有一套房的贷款没还清，你在常州买房，算二套房；
- 4、如果你在常州或其他城市有 2 套及以上的住房贷款没还清，那你在常州买房，就不能贷款，只能一次性付款。

目前，常州商业贷款房贷利率执行的是 LPR+基点的标准。目前执行的 LPR 为 1 年期 LPR 为 3.80%，5 年期以上 LPR 为 4.65%（每月 20 日公布新的 LPR 执行标题）。

常州目前各银行加点首套房纯商贷基点大多在 85-115 个基点，二套在以上基础上再加 5-20 个基点。

（二）公积金贷款

可异地贷款，公积金连续缴存 6 个月才可以申请贷款，并取消了此前交满两年可贷 20 倍的规划，按照“月均账户余额×配贷系数”方式计算贷款额度，且贷款额度不超过贷款申请时个人住房公积金账户余额的 10 倍。

月均账户余额为符合条件的贷款申请人贷款申请时往前推算 60 个月的个人住房公积金账户月均余额，不满 60 个月的按 60 个月计算。

有公积金贷款记录的配贷系数为 10 倍，无公积金贷款记录的配贷系数为 40 倍。最高贷款额度仍为夫妻双方 60 万，单人 30 万。

此外，商转公贷款业务暂停办理。

（三）限售政策

限售区域：全市，其中常州主城区限售四年，溧阳、金坛限售两年。

限售要求：2017 年 4 月 9 日起实施的常州房地产市场调控意见提到，常州各辖市及各区范围内，新购买商品住房（包括二手住房）的，取得

产权证后满 2 年方可上市交易。新购买商品住房的时间以商品房合同网签备案时间为准。

2020 年 9 月 12 日起，该措施进一步加码，凡在本通知施行后新购买常州市区（不含金坛区及溧阳市）商品住房（包括新建商品住房和二手住房）的，自取得不动产权证后满 4 年方可上市交易。新购买商品住房的时间以商品房合同网签备案时间为准。

（四）税费政策

增值税及附加：产权证或契税发票填发日期满 2 年的免征，未满 2 年全额的 5%（按全额/1.05*5%计算），另外按增值税额的 6%征收附加。

个人所得税：按计税价格的 1%或者差额的 20%收取；产权证或契税发票填发日期满 5 年且是家庭唯一住房的免征。

7.未来房地产变化的趋势预测

（一）长效机制渐成闭环

2022 年，房地产政策层面将继续坚持“房住不炒”，政策将围绕解决新市民、困难群体住房难题不断深化，“四限”、去杠杆、房产税等长效机制渐成闭环。

短期内，“四限”调控仍将从紧执行，继续坚持房地产调控目标不动摇、力度不松劲，但政策加码频率将趋势性下降。

（二）土地市场整体萧条

受集中供地新政和市场下行的双重影响，2021 年土地市场经历了由高热降至低温的剧变。尽管 2021 年末房地产信贷环境放松，但市场信心短时间内仍难恢复。

2022 年土地市场热度将继续下行，房企拿地态度将会更加谨慎，部分没有补货压力的房企会减少拿地或不拿地，另外，2022 年将会出现大量收并购或项目合作机会，房企拿地意愿进一步降低。

（三）房价不涨成新常态

在坚持“房住不炒”主基调，“稳地价、稳房价、稳预期”的长效调控机制下，2022 年房价不涨将成新常态。整体房价上涨动能减弱。

(五) 估价对象最高最佳利用分析

房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行估价，最高最佳使用是指法律上允许，技术上可能，经济上可行，价值最大化，经充分合理考虑，使估价对象产生最高最佳的利用价值。

根据委托人提供的相关产权资料复印件并结合实地查勘，对估价对象的区位、实物、权益状况进行分析，估价对象在满足合法原则的前提下继续保持现状按规划用途使用能够实现其房地产最高最佳利用价值。

估价对象最高最佳使用分析要点详见下表：

利用现状	概 况			
目前实际利用和 规划利用情况	估价对象规划用途为住宅，规划用途与实际用途一致。			
最高最佳使用的 四个方面分析	法律上的许可与限制	技术上的 可能性	经济上的可行 性	价值最大化
	估价对象保持现状按规划用途继续使用，法律上许可	估价对象 保持现状 按规划用 途继续使 用，技术上 可能	估价对象保持 现状按规划用 途继续使用， 经济上可行	估价对象各 部分价值可 达最大化
最高最佳使用的 三大原理分析	收益递增递减(边际收益递减)原理		均衡原理	适合原理
三大原理分析主 要结论	估价对象保持现状按规划用途继续使用，处于最佳规模与最佳集约度规模		估价对象内部 各部分质量与	估价对象与 外部环境的

				数量配比合理	协调性较好
利用前提	保持现状前提	转换用途前提	装修改造前提	重新利用前提	前四种情况的组合
	认为保持现状继续使用最为有利时, 应以保持现状继续使用为前提估价	认为转换用途再予以使用最为有利时, 应以转换用途后再予以使用为前提估价	认为装修改造但不转换用途再予以使用最为有利时, 应以装修改造但不转换用途再予以使用为前提估价	认为拆除现有建筑物再予以利用最为有利时, 应以拆除建筑物后再予以利用为前提估价	前四种情形的某种组合
	√	×	×	×	×
最高最佳(最有效利用)结论要点	估价对象规划用途为住宅。估价对象位于西门大街, 所处常州市金坛区板块, 区域繁华度一般。根据估价对象现状及估价委托人提供的资料, 估价对象在满足合法原则的前提下, 保持现状按规划用途继续使用为最高最佳使用。				

(六) 估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

1、方法选用分析

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，最终选取比较法对估价对象西门大街 104 幢 504 室建筑面积合计为 116.16 平方米房地产进行估价，具体分析如下表：

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由	是否选取	备注
比较法	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。	估价对象规划用途为住宅，所在区域与估价对象相似的出售可比案例（同一供需圈内、用途一致、邻近区域）较多，故本次评估选取比较法对估价对象进行估价。	选取	
收益法	预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得	估价对象目前自用，且周边同类型物业出租较少，难以确定租金收益/估价对象周边租赁市场不活跃，市场	不选取	

	到估价对象价值或价格的方法。	尚未成熟，租售比较低。故本次评估不选取收益法进行估价		
假设开发法	求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为已完成开发的住宅物业，故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。	不选取	
成本法	测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，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。	运用成本法测算的结果不能较好地反映估价对象市场价值，故不选取成本法进行评估。	不选取	

2.本次选用估价方法定义及基本公式

(1) 比较法

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估价对象价值或价格的方法。

运用比较法求取估价对象的比较价值，基本公式如下：

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

(七) 估价测算过程

比较法测算估价对象市场价值

本次估价的评估人员在认真分析所掌握的资料并进行实地勘察和对邻近地区的市场调查之后，根据估价对象的特点及其目前利用的实际状况，选取比较法作为本次评估方法。

1. 选择交易案例

估价对象为住宅用房，我们主要选择了结构和使用功能较为接近并且在同一地区、同一供需圈内邻近区域的三个住宅项目交易案例进行。

估价对象与比较案例比较因素	估价对象	比较案例一	比较案例二	比较案例三
项目名称	西门大街 104 幢 504 室	西门大街 104-503 室	西门大街 88-302 室	西门大街 88 幢 102 室
售价 (元/m ²)	待估	4863	4942	4876
交易日期	估价时点	2022.08	2022.08	2022.07
交易情况	设定正常	正常	正常	正常
面积 (m ²)	116.16	139.84	61.72	61.52
楼层	5/5	5/5	3/5	1/5
室内装修情况	精装	简装	简装	简装
付款方式	一次性支付	一次性支付	一次性支付	一次性支付

2. 比较因素的选择

根据估价对象与交易案例实际情况，选用影响房地产价格的比较因素，主要包括：交易情况、交易方式、交易日期、区域因素和个别因素等，因素条件比较表见表一：

表一 因素条件比较表

比较因素		西门大街 104 幢 504 室	西门大街 104-503 室	西门大街 88-302 室	西门大街 88 幢 102 室	
用途		住宅	住宅	住宅	住宅	
交易日期		2022.08	2022.08	2022.08	2022.07	
售价 (元/m ²)			4863	4942	4876	
交易情况		正常	正常	正常	正常	
区域因素	公用设施状况		较优	较优	较优	
	基础设施状况		较优	较优	较优	
	交通便捷程 度	道路状况	主干道	主干道	主干道	主干道
		公交线路情 况	较优	较优	较优	较优
		距地铁距离	无	无	无	无
	商业繁华程度		一般	一般	一般	一般
	景观环境状况		一般	一般	一般	一般
	区域规划		以住宅用地 为主	以住宅用地 为主	以住宅用地 为主	以住宅用地 为主
	教育配套设施		较优	较优	较优	较优
	楼层		5/5	5/5	3/5	1/5
	朝向		南北	南北	南北	南北

个别因素	外观	一般	一般	一般	一般
	层高	约 2.8 米	约 2.8 米	约 2.8 米	约 2.8 米
	建筑结构及质量	混合	混合	混合	混合
	建筑年代 (成新)	1998 年左右	1998 年左右	1998 年左右	1998 年左右
	室内装修情况	精装	简装	简装	简装
	空间布局	较合理	较合理	较合理	较合理
	停车方便程度	一般	一般	一般	一般
	物业管理水平	物业管理一 般	物业管理一 般	物业管理一 般	物业管理一 般
	建筑密度	一般	一般	一般	一般
	采光通风	良好	良好	良好	良好
	设施设备	一般	一般	一般	一般
	绿化	一般	一般	一般	一般
	居室观光	较优	较优	较优	较优
	公共部位装修	一般	一般	一般	一般
	其他特殊规划限制	无	无	无	无

3.比较因素条件指数的确定

将交易案例与估价对象进行比较, 从交易情况、交易方式、交易日期、区域因素和个别因素等方面进行比较打分, 得出估价对象的因素条件指数, 详见表二。

表二 因素条件指数表

比较因素		西门大街 104 幢 504 室	西门大街 104-503 室	西门大街 88-302 室	西门大街 88 幢 102 室	
用途		100	100	100	100	
交易日期		100	100	100	100	
售价 (元/m ²)			4863	4942	4876	
交易情况		100	100	100	100	
区域因素	公用设施状况		100	100	100	100
	基础设施状况		100	100	100	100
	交通便捷程 度	道路状况	100	100	100	100
		公交线路情 况	100	100	100	100
		距地铁距离	100	100	100	100
	商业繁华程度		100	100	100	100
	景观环境状况		100	100	100	100
	区域规划		100	100	100	100
	教育配套设施		100	100	100	100
	楼层		100	100	102	100
朝向		100	100	100	100	
个别因素	外观		100	100	100	100
	层高		100	100	100	100

建筑结构及质量	100	100	100	100
建筑年代（成新）	100	100	100	100
室内装修情况	100	99	99	99
空间布局	100	100	100	100
停车方便程度	100	100	100	100
物业管理水平	100	100	100	100
建筑密度	100	100	100	100
采光通风	100	100	100	100
设施设备	100	100	100	100
绿化	100	100	100	100
居室观光	100	100	100	100
公共部位装修	100	100	100	100
其他特殊规划限制	100	100	100	100

4. 比较因素修正

将交易案例与估价对象进行比较，从交易情况、交易方式、交易日期、区域因素和个别因素等方面进行系数修正，得出估价对象的比准售价，详见表三。

表三 因素比较修正系数表

比较因素	西门大街 104-503室	西门大街 88-302室	西门大街88幢 102室
用途	100/100	100/100	100/100
交易日期	100/100	100/100	100/100

售价 (元/m ²)		4863	4942	4876	
交易情况		100/100	100/100	100/100	
区域因素	公用设施状况		100/100	100/100	100/100
	基础设施状况		100/100	100/100	100/100
	交通便捷程度	道路状况	100/100	100/100	100/100
		公交线路情况	100/100	100/100	100/100
		距地铁距离	100/100	100/100	100/100
	商业繁华程度		100/100	100/100	100/100
	景观环境状况		100/100	100/100	100/100
	区域规划		100/100	100/100	100/100
	教育配套设施		100/100	100/100	100/100
	楼层		100/100	100/102	100/100
	朝向		100/100	100/100	100/100
个别因素	外观		100/100	100/100	100/100
	层高		100/100	100/100	100/100
	建筑结构及质量		100/100	100/100	100/100
	建筑年代 (成新)		100/100	100/100	100/100
	室内装修情况		100/99	100/99	100/99
	空间布局		100/100	100/100	100/100
	停车方便程度		100/100	100/100	100/100
	物业管理水平		100/100	100/100	100/100

建筑密度	100/100	100/100	100/100
采光通风	100/100	100/100	100/100
设施设备	100/100	100/100	100/100
绿化	100/100	100/100	100/100
居室观光	100/100	100/100	100/100
公共部位装修	100/100	100/100	100/100
其他特殊规划限制	100/100	100/100	100/100
比准单价 (元/m ²)	4912.12	4894.04	4925.25

采用平均值法计算得出估价对象的市场价值为：（4912.12 元/m² +4894.04 元/m²+4925.25 元/m²）÷3=4910 元/m²。

2. 估价结果

估价人员遵循各项估价原则，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，选用比较法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2022 年 11 月 03 日的估价结果如下：（币种：人民币）

房地产市场价值（V）为：

房地产价值总价:57.03 万元（含装修及不可移动物品价值）

大写金额：伍拾柒万零叁佰元整

评估单价：4910 元/平方米