

常州中瑞房地产资产评估有限公司

Changzhou Zhongrui Realty Evaluation Appraisal Co.,Ltd.

报告书

REPORT

常州市新北区嵩山路1号三楼商业用房与地下车库

房地产市场价格评估

房地产估价报告

常中瑞房估报字【2022】第36号

估价项目名称：常州市新北区嵩山路1号三楼商业用房与地下车库

房地产市场价格评估

估价委托人：江苏省常州市中级人民法院

房地产估价机构：常州中瑞房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：吴 焯（注册号 3220060036）

陆善斌（注册号 3220020173）

估价报告出具日期：2022年5月31日

致估价委托人函

江苏省常州市中级人民法院:

受贵单位委托,我公司依据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)及国家和地方有关法律、法规政策规定,为贵院审理案件需要对位于常州市新北区嵩山路1号(即:太湖综合市场)三楼商业用房与地下车库(权证建筑面积共计3,358.84平方米)房地产的市场价值进行评估。估价目的为法院审理案件需要涉及的房地产提供市场价值参考,价值时点为2022年5月28日。

估价人员根据估价目的,经过市场调查和实地查勘,依据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、及其他相关法律法规,遵循独立、客观、公正、合法的原则,运用比较法对估价对象的市场价值进行测算,确定估价对象在价值时点满足各项假设限制条件下的公开市场价值为:

评估总价:人民币1,442.72万元

评估单价:人民币4,295.29元/平方米

大写金额:人民币壹仟肆佰肆拾贰万柒仟贰佰元整

详细结果如下:

金额单位:人民币万元

权利人	房屋坐落	所在层数/ 总层数	权证建筑 面积(m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估 总价	备注
杨亚兴、 王芳	常州市新北区 嵩山路1号 三楼	3/4	1,325.29	7,286.63	965.69	房地价值, 不含:动产
				392.59	52.03	装饰装修 价值
	常州市新北区 嵩山路1号 地下车库	-1/4	2,033.55	2,089.94	425.00	房地价值
	合计		3,358.84	4,295.29	1,442.72	

提别提示: 1、本估价报告自2022年5月28日起一年内有效。

2、委托方在使用本报告时, 请注意本报告中的估价假设和限制条件, 并且报告的全文作为一个不可分割的整体, 仅有部分内容则不能成为有效的评估报告。

3、本次评估未考虑拍卖成功后需要缴纳的各项税费。

常州中瑞房地产资产评估有限公司

法定代表人:



二〇二二年五月三十一日

目 录

致估价委托人函	1
注册房地产估价师声明	5
估价的假设和限制条件	6
房地产估价结果报告	9
一、估价委托人	9
二、房地产估价机构	9
三、估价目的	9
四、价值时点	9
五、估价对象	9
六、价值类型与定义	14
七、估价依据	14
八、估价原则	15
九、估价方法	15
十、估价结果	17
十一、估价人员	18
十二、实地查勘期	18
十三、估价作业日期	18
十四、估价报告使用期限	18
估价技术报告	19
一、估价对象描述与分析	19
二、市场背景分析	20
三、最高最佳利用分析	25
四、估价方法选用性分析	25
五、估价测算过程	26
六、估价对象结果的确定	34

附 件..... 36

- 1、估价对象位置图
- 2、估价对象照片
- 3、司法鉴定委托书
- 4、权属证书复印件
- 5、房地产估价机构营业执照复印件
- 6、房地产估价机构资格证书复印件
- 7、房地产估价人员资格注册证书复印件

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、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

3、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。

4、我公司房地产估价师陆善斌及其助理人员 2022 年 5 月 28 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，但仅限于其外观和使用状况。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。

5、本估价报告所依据的有关资料均由委托方提供，其真实性、合法性和完整性由委托方负责。如资料失实，则本评估报告无效，由此导致的后果由委托方承担。

6、没有其他专业人员对本估价报告提供重要专业帮助。

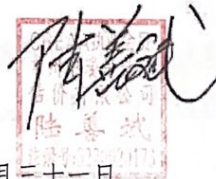
姓 名（注册号）

签 章

注册房地产估价师：吴 焯（3220060036）



注册房地产估价师：陆善斌（3220020173）



二〇二二年五月三十一日

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1、以估价委托人提供的估价资料真实合法为前提，若估价委托人提供的资料失实或有任何隐匿，本公司不承担任何责任。

2、本报告估价结果为估价对象在价值时点的公开市场价值，即在价值时点预期能够成交的合理价格，它根据以下假设：

2.1 买卖双方处于公平交易状态，无任何利害关系，对估价对象成交有充分讨价还价的权利。

2.2 买卖双方都有一段充分了解估价对象现状及所处市场行情的时间，对交易对象具有必要的专业知识，并且有一段合理的洽谈交易时间，且洽谈交易期间房地产价值将保持稳定。

2.3 估价对象产权清晰，手续齐全，可以在公开市场上自由转让，估价对象价值不受任何附带债权债务关系带来的影响。

2.4 市场供求关系和结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

2.5 不考虑特殊买家的额外加价。

3、本次估价是以估价对象的现状用途合法、产权完整合法且能够持续使用为假设前提。

4、估价人员仅查勘了估价对象视力可及部分，未对其内部结构和设施进行测试或检验，无法确定其有无结构性损坏，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

5、估价结果未考虑未来处置的风险。

6、本次评估价值时点为：2022年5月28日。

7、本次评估为司法鉴定估价，不考虑原有的担保物权、其他优先受偿权以及查封因素。

8、本次评估价值为估价对象在完全权利状态下的市场价值，估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价格参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应发生变化、市场结构发生转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。估价对象目前处于使用状态。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。

二、背离事实假设

本次委估的地下车库，经调查与现场查看，该车库实际为长期闲置状态，现场水迹较多，作为车库达到真正可正常使用状态之必需的公安、消防、卫生等条件/行政许可及其资金投入存在重大的限制/不确定性。

本次评估无背离事实假设。

三、不相一致假设

本次估价中对于三楼房屋装饰装修的价值评估，鉴于委估房屋为新近装修，主体装修在 2020 年 4 月 15 日结束。鉴于装饰装修情况实际，本次评估未考虑房屋的实际使用与目的用途的不同、个人爱好与品味的差异、年代风格潮流的变迁、与社会办学相关的公安、消防、卫生、教育等行政许可等因素对于室内装饰装修价值的影响，已剔除动产的影响。本次房屋装饰装修的评估不应被视为是对相关业主其全部装饰装修投入的全部足额补偿。

本次评估无其他不相一致假设。

四、依据不足假设

1、根据估价委托人提供的资料 and 介绍，估价对象是否存在除已设定抵押以外的其他他项权利情况不明。本次评估是因为执行相关抵押权利引起的司法执行，故本次评估未考虑该已设定抵押权因素对评估价值的影响。

2、根据估价委托人提供的资料，本次估价未考虑可能与估价对象产权人有关的债权、债务及其他或有事项对估价结果的影响。

3、本次评估已取得与估价对象相关的《不动产登记簿查询证明》，估价对象的数量是以估价委托人提供的《不动产登记簿查询证明》复印件记载数为准。

4、本次评估因未完全取得与土地有关的全部资料、信息，本次评估房屋对应的土地使用权是以国有出让土地使用权为假设。

5、本次评估的三楼实际为“知田叶”教培机构租赁，三楼装饰装修价值的实现前提是取得其与社会办学相关的公安、消防、卫生、治安，教育等行政许可。受估价师职权的限制，本次评估是以“知田叶”教培机构能取得其与社会办学相关的全部行政许可、装饰装修能达到正常、安全、可靠状态为假设前提。

五、估价报告使用的限制条件

1、本报告估价结论仅为在上述已有假设条件下，为估价委托人办案提供价值参考，不得做其它用途。若假设条件不成立，则估价结果无效。

2、本报告中所展示的房产平面图、位置图等图件仅作为测算估价对象市场价值的参考依据，不得作为法定测量成果挪作他用，也不可以与本估价报告分开来单独使用。

3、本估价报告中的全部内容必须完整使用方为有效，因单独使用本报告部分内容引起的不良后果，估价人员及房地产估价机构不承担任何责任。

4、除获得我公司书面允许外，本报告全文或其中的部分内容均不得载于任何文件、公开声明或公告，也不得向相关登记或备案部门以外的单位或个人提供。我们承诺未经估价委托人允许，不会以任何形式向主管部门及估价行业管理组织以外的第三方提供报告全文或其中的部分内容（法律法规另有规定的除外）。

5、本估价报告在宏观房地产市场情况无较大波动时，估价报告使用期限自二〇二二年五月三十一日至二〇二三年五月三十日。

6、本次估价未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑特殊的交易情况，使交易方追加或减少付出而对房地产价格所产生的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化，估价结果应作相应调整或重新估价。

7、本评估结果包括房屋价值、相应分摊的土地使用权价值与房屋室内装修价值，而估价对象内部可移动财产不在本次评估范围内，请估价报告使用者予以关注。

8、报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于计算的数据均保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

9、我公司不承担因估价委托人报告使用不当而引起的任何法律后果，我公司拥有对本估价报告的最终解释权。

10、本估价报告需经注册房地产估价师签名盖章并加盖房地产估价机构公章，复印件无效。

11、未经特殊说明，本报告中所使用的货币单位均为人民币。

12、本估价报告一式陆份，估价委托人伍份，房地产估价机构壹份。

房地产估价结果报告

常中瑞房估报字（2022）第36号

一、估价委托人

委托方：江苏省常州市中级人民法院

二、房地产估价机构

估价机构：常州中瑞房地产资产评估有限公司

法定代表人：吴烨

住 所：武进高新技术产业开发区新城熙园2幢425、426室

资质等级：贰级

证书编号：苏建房估备（贰）常州00014

有效期限：2016年06月15日至2022年6月14日

联系电话：0519-86508277

传 真：0519-86502993

三、估价目的

为法院审理案件需要评估的房地产提供市场价值参考。

四、价值时点

根据委托法院的安排，委估房地产现场查看日为2022年5月28日，委估房地产的现场证据固定为2022年5月28日，为此本次评估确认的价值时点为2022年5月28日。

五、估价对象

（一）估价对象界定

本次评估的是常州市新北区嵩山路1号三楼商业用房与地下车库房地产,经现场指认,三楼商业用房现为三井优乐学艺术培训中心,为新近装饰装修,主体装修为2020年4月15日结束,地下车库为长时间闲置状态。委估不动产权证建筑面积共为3,358.84平方米,其中三楼权证建筑面积为1,325.29平方米、对应的土地使用权面积为459.20平方米,地下车库权证建筑面积为2,033.55平方米、对应的土地使用权面积为2,033.60平方米。

(二) 估价对象基本状况

1、估价对象权属状况

1.1 建筑物权属状况

(未取得相关不动产权证书,根据委托方提供的“不动产登记簿查询证明”复印件)

序号	名称	结构	权利人	共有情况	房屋所有权证号	总层数	所在层	现实用途	权证房屋建筑面积(m ²)
1	嵩山路1-301室	钢混	杨亚兴、王芳	全部	00403025	4	3	新近装修待用	1,325.29
2	嵩山路1号地下车库	钢混	杨亚兴、王芳	全部	00403028	4	-1	长时间闲置	2,033.55

1.2 土地使用权权属状况

(未取得相关不动产权证书,“不动产登记簿查询证明”复印件未完全显示相关信息,按常规假定如下)

序号	名称	结构	权利人	权利性质	土地使用权证号	使用年限	权证土地使用权面积(m ²)
1	嵩山路1-301室	钢混	杨亚兴、王芳	国有出让	(2010)0364981	20460507	459.20
2	嵩山路1号地下车库	钢混	杨亚兴、王芳	国有出让	(2010)0364985	20760507	2033.60

1.3 他项权利状况

他项权利状况	他项权证号	他项权利人	抵押期限
	00149796/97	中国银行股份有限公司 常州武进支行	2010年6月8日-2012年5月27日

本次评估为司法鉴定估价,故本次评估不考虑估价对象的他项权利状况对其价值的影响。

1.4 限制状况

查封机关	查封类型	查封文件及文号	查封期限
常州市中级人民法院	查封	(2012)常商初49-1、56-1、19-1等	

1.5 常州新北区嵩山路1号三楼商业用房不含动产,但含室内装饰装修,具其主要构成包括:

- (1) 空调
- (2) 消防
- (3) 灯
- (4) 窗帘
- (5) 防护栏
- (6) 其他不可移动项目;

地下车库内因长时间闲置,无装饰装修,不考虑各类各项杂物(即动产)。

2、估价对象实体状况

2.1 建筑物实体状况

◆建筑结构:据现场查勘,估价对象所在建筑主体为4层钢混结构楼房,估价对象位于第3层(即项层)与地下室;

◆建筑年份:2008年3月破土动工,2010年1月全面竣工;

◆建筑面积:301室权证建筑面积为1,325.29 m²;

◆室内净高:约3.2米;

◆外观形象:估价对象为多层综合楼,整体建筑式样一般;

◆装修:整幢建筑主体为浅色外涂,部分为玻璃幕墙,全封闭铝合金窗。目前所在建筑维护情况一般。估价对象中301为新近装修房,室内主要装修状况如下:

地面:地砖+复合地板;

墙面:主体为乳胶漆,小部分有墙体柜;

顶棚:主体为乳胶漆;办公室为吊顶;原有漏水现象,现已进行修缮。

隔断:已做成多个隔断,隔成多个教室。

建筑物内外部实物状况详见所附照片。

◆设施设备:整幢建筑设有通信线路、水、电等设施均已接通并可正常使用;

◆空间布局及建筑功能:估价对象为平面布置,已隔断成多个教室,拟作教学使用;空间布局及建筑功能状况较好;

◆维护、保养和使用状况:建筑物的结构、墙体、楼屋面完好坚固;门窗开关灵活、完好无损,外墙无空鼓,贴砌完整,无脱落,水、电配套设施较齐全;

◆物业管理:有专门物业管理人员进行管理;

2.2 土地使用权实体状况

◆四至:估价对象所在位置为东侧为太湖明珠苑30幢、34幢,北侧为太湖明珠苑28幢,西侧是嵩山路,南侧为龙锦路。

◆形状:估价对象所在项目的土地形状近似矩形;

- ◆地形：平坦；
- ◆地势：与相邻土地高低一致；
- ◆地基：估价对象地基较好，承载力较好，无不良地质现象，建筑建设时作简单的基础处理；
- ◆基础设施完备程度：宗地红线外达到“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气），宗地红线内达到“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气）；
- ◆土地平整程度：场地平整，程度优。

（三）估价对象区位状况

1、区域概况

常州处于美丽富饶的长江三角洲地区，与上海、南京两大都市等距相望，与苏州、无锡联袂成片，构成了苏锡常都市圈。常州有着十分优越的区位条件和便捷的水陆空交通条件，市区北临长江，南濒太湖，沪宁铁路、沪宁高速公路、272国道、京杭大运河穿境而过。常州常州市全市水网纵横交织，连江通海。长江常州港作为国家一类开放口岸，年货物吞吐量超过百万吨。常州是一座有着2500多年文字记载历史的文化古城（历史上有“龙城”别称），同时又是一座充满现代气息、经济较发达的新兴工业城市。常州现辖溧阳一个县级市和金坛、武进、新北、天宁、钟楼五个行政区，总面积4373平方千米。常州常州市全市常住人口476万人，其中城镇人口322.6万人，城镇化率达到68.7%。常州常州市全市户籍总人口368.6万人。

近几年来，常州市经济和社会得到快速发展，主要经济指标每年有较大幅度增长，城市面貌和人民的素质有了明显改善和提高，地铁1号线已建成、2号线正在加快建设，城市绿化覆盖率逐年提升，宜居程度有了较大的提高，居民幸福指数位居全省前列。

项目所在地为通江大道与太湖中路、嵩山路、龙锦路围成的大湖明珠苑南区的西侧的太湖综合市场。

太湖综合市场主要是解决三井街道巢湖社区所辖区内的太湖明珠苑、泰山一、二、三村、巢丰苑、怡盛花园、中海龙城花园、新城御景湾，西小村等周边地区的居民买菜问题。

2、位置状况：

- ◆坐落：常州市新北区嵩山路1号太湖综合市场；
- ◆方位：估价对象位于常州市新北区嵩山路与龙锦路交汇的东北侧；
- ◆距离：坐落于常州新北区核心位置，每家玛、华联吉买盛、麦德龙等大型超市近在咫尺，新行政中心、体育中心、大剧院、博物馆、市民广场、医院、学校等组成完善的生活、工作圈。紧靠由政府规划、成规模开发，是一个集居住、办公、商业为一体的综合性超规模集团性大型社区——太湖路商业街，所处位置较好；
- ◆朝向：估价对象为南、西朝向；
- ◆楼层：嵩山路1号太湖综合市场共四层；本估价对象为三层（即顶层）与地下一层（即地下车库）。

3、居住聚集程度

估价对象位于常州市新北区,附近住宅小区有大湖明珠苑、泰山一、二、三村、巢丰苑、怡盛花园、中海龙城花园、新城御景湾,西小村等,居住聚集程度较高。

4、交通状况

◆道路状况:估价对象所在区域内以主干道为主,次干道为辅,主要道路有嵩山路、通江路、大湖路、龙锦路、泰山路等,道路状况较好;

◆出入可利用交通工具:附近有B1、B13、11、13、18、26、27、35、36、46等多条公交线路;

◆交通管制情况:估价对象所在区域无交通管制;

◆停车方便程度:估价对象所在区域有专门的车位,停车方便程度一般。

5、环境状况

◆自然环境:估价对象所在区域内无厂矿废气排放,交通及住宅噪音一般、周边无高压输电线路、无线电发射塔等,无大型垃圾站及公共厕所,紧靠市河,区域自然环境较好;

◆人文环境:估价对象位于常州市新北区,区域周边有中小学:泰山幼儿园、泰山小学、新区中学等,人文环境一般;

◆景观:周边有附近有市民广场、新区公园、中华恐龙园等,景观一般。

6、外部配套设施状况

6.1 基础设施

◆供水状况:估价对象所在区域由自来水公司供水,供水保证率达98%以上,供水状况优;

◆供电状况:估价对象所在区域由供电局供电,供电保证率达98%以上,供电条件优;

◆排水状况:估价对象所在区域排水体制为雨污分流制;主要道路两侧主排水管径800mm,雨水直接排入市政排水管网,污水排入市政污水管网,排水设施完善,排水畅通,排水状况优;

◆通讯状况:估价对象所在区域电信公司服务区,电话交换方式采用数据程控方式,通讯状况优;

6.2 公共服务设施

估价对象周边有:学校:泰山幼儿园、泰山小学、新区中学;银行:工商银行、建设银行、交通银行、农业银行;医院:三井医院、武进三院、华山医院;交通:紧临快速公交(BRT)、多条公交线路;菜场:河海市场、小区规划菜场;公园绿地:市民广场、新区公园、中华恐龙园;综合商场:华联吉买盛、每家玛大型超市、世界连锁麦德龙大型超市、太湖路沿街商业街;商业中心:太阳城铜锣湾广场、世纪广场、中创时代广场和新世界广场等公共服务设施,配套较齐全。

六、价值类型与定义

（一）价值内涵：本次评估的价值是估价对象于价值时点在公开市场情况下所获得的公允价值。

（二）本次评估的价值时点为：2022年5月28日。

（三）估价对象实际开发程度为：宗地红线内“六通”（通电、通上水、通下水、通讯、通路、通气）；红线外“六通”（通电、通上水、通下水、通讯、通路、通气），评估设定开发程度与实际开发程度一致。

（四）本次估价目的是为贵院审理案件需要评估的房地产提供价值参考。市场价值评估采用公开市场价值标准，但报告使用者需考虑将来市场变化和短期强制处置等因素的影响。

七、估价依据

（一）国家和地方的法律、法规

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号，自2009年9月3日起施行。）
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，自2004年8月28日起施行。）
- 3、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第22号，自2007年10月1日起施行。）
- 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》（中华人民共和国国务院令 第022号，自1990年2月19日起施行。）
- 5、《司法鉴定程序通则》（司法部令第109号，2007年10月1日施行。）
- 6、《中华人民共和国民事诉讼法》（中华人民共和国主席令 第022号，2013年1月1日施行。）
- 7、《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》（法释[2004]16号，2005年1月1日起施行。）
- 8、《江苏省人民法院委托鉴定、拍卖工作补充规定（试行）》（江苏省高级人民法院审判委员会全委会2008年第9次会议讨论通过，2008年4月18日发布。）
- 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》（法释（2009）16号，2009年11月20日起施行。）
- 10、《江苏省高级人民法院关于确定委托鉴定机构的意见》（2014年2月17日江苏省高级人民法院审判委员会第2次全体委员会讨论通过，2014年11月17日印发。）

（二）估价技术规程及文件

- 1、《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）
- 2、房地产估价基本术语标准（GB/T 50899—2013）
- 3、《房屋完损等级评定标准》（城住字【1984】第278号）

（三）委托方提供的资料

- 1、《不动产登记簿查询证明》复印件

（四）估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

- 1、估价人员现场勘察和搜集的资料
- 2、常州市房地产市场信息和交易资料

八、估价原则

本次估价遵循了独立、客观、公正原则、合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则。

◆独立、客观、公正原则：估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员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。

◆合法原则：应以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提估价。本估价中有关权属、用途、性质、房屋或在建工程的建筑面积，以及土地使用权面积等基础数据，均以委估方提供的数据或发证机关核定的数据以及权证记载为准。

◆最高最佳使用原则：应以估价对象的最高最佳使用原则为前提估价。即指法律上允许、技术上可能、经济上可行、经过充分合理的论证，能够使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的使用。

◆替代原则：要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。房地产价格遵循替代规律，有相同效用、有替代可能的房地产会相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。

◆价值时点原则：要求估价结果应是由估价目的决定的某个特定时间的客观合理的价值，估价结果具有很强的时效性，因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，货币购买力是不断变化的，从而房地产价格也是不断变化的。

九、估价方法

求取房地产市场价值时，主要的估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等，比较法适用于市场发达、交易活跃、有充足的具有替代性房地产的评估，成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不易采用比较法、收益法、假设开发法进行评估情况下的房地产评估，收益法

适用于有现实收益或潜在收益的房地产评估,假设开发法适用于具有投资开发或有开发潜力的房地产评估。需根据特定的估价目的、估价对象状况、交易市场情况等选择适宜的估价方法。方法选择思路:

1、理论上不适用的估价方法:估价对象为正在使用的住宅用途房地产,短期内重新开发或改扩建增加价值的可能性不大,故不适合采用假设开发法进行评估;

2、理论上适用,但客观条件不具备的估价方法:估价对象周边同类型物业出租不多,也难以确定租金收益,故本次评估不选取收益法进行评估;

3、由于运用成本法测算的结果不能较好反映市场价值,故不选取成本法进行评估;

4、适用的估价方法:估价对象所在区域房地产交易比较活跃,交易案例资料较多且容易收集,因此比较法是比较合适的方法。

综上所述,估价人员在认真分析所掌握的资料并对邻近类似房地产进行实地查看调查后,根据估价对象的特点及本次估价目的,遵照国家有关法律、法规、估价技术标准,对估价对象采用比较法进行评估。

比较法:将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较,对这些类似房地产的已知价格作适当的修正,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

技术路线如下:

(1)、在同一供需圈内搜集房地产交易实例,即从现实的房地产市场中搜集大量的实际成交的房地产及其成交日期、成交价格、付款方式等情况

(2)、选取可比实例,具体条件如下:

- ◆与待估房地产用途相同的交易案例
- ◆交易案例价格类型与待估房地产相匹配
- ◆交易案例是正常交易,或可修正为正常交易
- ◆交易案例与待估房地产的建筑结构相同,或可修正
- ◆交易案例的交易日期与待估房地产的价值时点较接近

(3)、建立价格可比基础

(4)、进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整

(5)、计算得出比较价值,即把对多个可比实例的成交价格进行处理所得到的多个价格综合成一个价格。

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

估价人员根据估价目的,经过市场调查和实地查勘,依据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》及其他相关法律法规,遵循独立、客观、公正、合法的原则,运用比较法对估价对象的市场价值进行测算,确定估价对象在价值时点满足各项假设限制条件下的公开市场价值为:

评估总价:人民币1,442.72万元

评估单价:人民币4,295.29元/平方米

大写金额:人民币壹仟肆佰肆拾贰万柒仟贰佰元整

详细结果如下:

金额单位:人民币万元

权利人	房屋坐落	所在层数/ 总层数	权证建筑 面积(m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估 总价	备注
杨亚兴、 王芳	常州市新北区 嵩山路1号 三楼	3/4	1,325.29	7,286.63	965.69	房地价值, 不含:动产
				392.59	52.03	装饰装修
	常州市新北区 嵩山路1号 地下车库	-1/4	2,033.55	2,089.94	425.00	房地价值
	合计		3,358.84	4,295.29	1,442.72	

十一、估价人员

姓名(注册号)

注册房地产估价师: 吴 烨 (3220060036)



注册房地产估价师: 陆善斌 (3220020173)



十二、实地查勘期

估价师于2022年5月28日对估价对象进行查勘,并于当日完成查勘工作。

十三、估价作业日期

2022年5月28日至2022年5月31日止。

十四、估价报告使用期限

自2022年5月31日至2023年5月30日止。

常州中瑞房地产资产评估有限公司

二〇二二年五月三十一日



估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 估价对象实物状况描述与分析

委估的房屋——常州市新北区嵩山路1号三楼商业用房与地下车库，权证建筑面积为3,358.84 m²，总层数为4层，估价对象位于第3层与地下一层。估价对象中地下车库无室内装饰装修，三楼室内装修主要情况如下：

地面：地砖+复合地板；

墙面：主体为乳胶漆，小部分有墙体柜；

顶棚：主体为乳胶漆；办公室为吊顶；原有漏水现象，现已进行修缮；

隔断：已做成多个隔断，隔成多个教室。建筑物内外部实物状况详见所附照片；

室内装饰与装修还包括：

- (1) 空调
- (2) 消防
- (3) 灯
- (4) 窗帘
- (5) 防护栏等

(二) 估价对象权益状况描述与分析

新北区嵩山路1号三楼商业用房为商业服务用房，新近装修待有，地下车库为长时间闲置状态。相关权证资料摘录如下：

序号	名称	结构	房屋所有权证编号	国有土地使用权证 / 使用权面积(m ²)	总层数	所在层数	规划用途	(权证)房屋建筑面积(m ²)
1	嵩山路1号地下车库	钢混	常房权证字第00403028号	(2010)0364985/2033.60	4	-1	车库	2,033.55
2	嵩山路1-301号	钢混	常房权证字第00403025号	(2010)0364981/459.20	4	3	商业	1,325.29

(三) 估价对象区位状况的描述与分析

估价对象所在地为通江大道与大湖中路、嵩山路、龙锦路围成的太湖明珠苑南区的西侧的太湖综合市场。

太湖综合市场主要是解决三井街道巢湖社区所辖区内的太湖明珠苑、泰山一、二、三村、巢丰苑、怡盛花园、中海龙城花园、新城御景湾,西小村等周边地区的居民买菜问题。其区位状况如下:

属常州新北区核心位置,每家玛、华联吉买盛、麦德龙等大型超市近在咫尺,新行政中心、体育中心、大剧院、博物馆、市民广场、医院、学校等组成完善的生活、工作圈。紧靠由政府规划、成规模开发,是一个集居住、办公、商业为一体的综合性超规模集团性大型社区——太湖路商业街,所处位置较好;

道路状况:估价对象所在区域内以主干道为主,次干道为辅,主要道路有嵩山路、通江路、太湖路、龙锦路、泰山路等,道路状况较好;

出入可利用交通工具:附近有B1、B13、11、13、18、26、27、35、36、46等多条公交线路;

估价对象周边有:学校:泰山幼儿园、泰山小学、新区中学;银行:工商银行、建设银行、交通银行、农业银行;医院:三井医院、武进三院、华山医院;交通:紧临快速公交(BRT)、多条公交线路;菜场:河海市场、小区规划菜场;公园绿地:市民广场、新区公园、中华恐龙园;综合商场:华联吉买盛、每家玛大型超市、世界连锁麦德龙大型超市、太湖路沿街商业街;商业中心:太阳城铜锣湾广场、世纪广场、中创时代广场和新世界广场等公共服务设施,配套较齐全,适合居住或商业、办公,区位条件较好。

二、市场背景分析

1、宏观经济形势分析

国家统计局发布2021年中国经济数据。初步核算,全年国内生产总值1143670亿元,按不变价格计算,比上年增长8.1%,两年平均增长5.1%。

分季度看,一季度同比增长18.3%,二季度增长7.9%,三季度增长4.9%,四季度增长4.0%。

新冠疫情以来,2020年、2021年中国GDP的两年平均增速为5.1%,各季度的两年平均增速分别为5.0%、5.5%、4.9%和5.2%。总体上,两年来,中国经济减速主要还是受到最终消费支出的拖累,而外需发挥了正向拉动作用。

相比疫情前2019年中国经济6%的增长,在增长放缓的同时,疫情后中国经济结构转型特征突出:传统稳增长动能——房地产和基建增速落后于疫情前水平;与绿色转型相联系的高耗能产业成为拖累,而装备制造类和高技术类行业获得了比疫情前更强的增长动能;疫情催生的线上类

消费与疫情限制的线下类消费呈两极分化。

面向 2022 年, 尽管更好地平衡经济增长和绿色转型、大宗商品价格回调改善中下游利润, 对 2022 年中国经济企稳提供支撑。但需求端除制造业投资外, 对经济复苏的制约愈发明显, 需要货币、财政、产业政策多措并举, 避免经济进入“总需求收缩——居民消费能力下滑、企业投资意愿下降——需求进一步收缩”的下滑惯性之中。

2021 年第四季度中国 GDP 季调环比增速从第三季度的 0.7% 升至 1.6%, 从两年平均增速看四季度中国经济增速从三季度的 4.9% 回升到 5.2%, 显示经济较三季度有所好转。这主要得益于“能耗双控”政策在执行上被纠偏。

10 月碳达峰、碳中和顶层设计文件发布, 并提出“新增可再生能源和原料用能不纳入能源消费总量控制”, 使得上游工业原材料生产约束得以放松, 中下游工业则从过高原材料价格的回落中受益, 四季度连续三个月的工业增加值当月同比增速回升。

此同时, 逆周期调节政策也在加快和加码。地方政府专项债加速发行, 以尽快形成实物工作量, 以及在中央经济工作会议后, 央行旋即采取全面降准工具提振需求, 就是逆周期政策加力的两个典型例子。

具体来看, 四季度, 净出口对 GDP 的拉动保持在 1%, 外需对中国经济的支撑较为稳定。尤其是, 奥密克戎病毒株的横空出世打乱了部分海外经济体复工复产的步伐, 使中国出口的较高景气仍在延续。

而四季度投资对 GDP 的拉动进一步下滑至 -0.5%, 为 2015 年以来次低 (最低是 2020 年一季度)。这其中, 除了制造业投资的表现相对较好外, 在“缺资金”和“缺项目”双重约束下基建投资依然低迷, 而房地产投资更是在多重冲击下陷入深度调整。

此外, 四季度最终消费支出对 GDP 的拉动回落至 3.4%, 消费增长仍然没有回到疫情前的水平。居民可支配收入增长的放缓、居民收入差距的扩大, 以及家庭部门杠杆率的攀升, 均令居民的预防性储蓄倾向高涨, 如何提振消费成为一项中长期挑战。

2、房地产市场形势分析

一、2021 年我国房地产市场运行情况

数据显示, 2021 年, 全国房地产开发投资 147602 亿元, 比上年增长 4.4%; 比 2019 年增长 11.7%, 两年平均增长 5.7%。其中, 住宅投资 111173 亿元, 比上年增长 6.4%。2021 年, 房地产开发企业房屋施工面积 975387 万平方米, 比上年增长 5.2%。其中, 住宅施工面积 690319 万平方米, 增长 5.3%。房屋新开工面积 198895 万平方米, 下降 11.4%。其中, 住宅新开工面积 146379 万平方米, 下降 10.9%。房屋竣工面积 101412 万平方米, 增长 11.2%。其中, 住宅竣工面积 73016

万平方米,增长10.8%。

“2021年房地产开发投资经历三部曲,其中1~8月份属于过热,即为两位数增速;9~11月份为温和,即介于5%~10%的区间;12月份步入过冷区间,即低于5%的水平。”易居研究院智库中心研究总监严跃进接受广州日报全媒体记者采访时分析称。

从商品房销售面积来看,数据显示,2021年,商品房销售面积179433万平方米,比上年增长1.9%;比2019年增长4.6%,两年平均增长2.3%。其中,住宅销售面积比上年增长1.1%,办公楼销售面积增长1.2%,商业营业用房销售面积下降2.6%。商品房销售额181930亿元,增长4.8%;比2019年增长13.9%,两年平均增长6.7%。其中,住宅销售额比上年增长5.3%,办公楼销售额下降6.9%,商业营业用房销售额下降2.0%。

从商品房待售面积来看,数据显示,2021年末,商品房待售面积51023万平方米,比2021年11月末增加858万平方米。其中,住宅待售面积增加480万平方米,办公楼待售面积增加94万平方米,商业营业用房待售面积增加46万平方米。

值得注意的是,2021年,房地产开发企业土地购置面积21590万平方米,比上年下降15.5%;土地成交价款17756亿元,增长2.8%。严跃进表示,2021年全年,全国房企土地购置面积同比增速为-15.5%。既说明房企受资金压力影响,拿地节奏较慢,也对2022年新房的供应产生利空影响。据此可以认为,2022年土地市场无论是供应规模还是拿地规则,都有一些积极的变化。

此外,2021年,房地产开发企业到位资金201132亿元,比上年增长4.2%;比2019年增长12.6%,两年平均增长6.1%。其中,国内贷款23296亿元,比上年下降12.7%;利用外资107亿元,下降44.1%;自筹资金65428亿元,增长3.2%;定金及预收款73946亿元,增长11.1%;个人按揭贷款32388亿元,增长8.0%。主要经济指标方面:2021年全市规模以上工业增加值增长13.6%;固定资产投资同比增长4.1%;实现社会消费品零售总额约2911.4亿元,同比增长20.2%;完成外贸进出口总额3017.8亿元,同比增长24.9%,其中出口额2196.4亿元,同比增长22.3%;完成一般公共预算收入688.1亿元,同比增长11.6%;年末金融机构本外币各项存款余额约1.39万亿元,同比增长11.0%;全市居民人均可支配收入约5.69万元,增长9.2%。

3、常州市经济发展状况

2021年,常州市实现地区生产总值8807.6亿元,在江苏省13个城市中位居第五位。相比上年同期增量达到了1000亿元以上,名义增长速度为12.84%;按可比价计算,实际同比增长9.1%。分产业来看,第一产业实现增加值166.9亿元,同比增长1.5%;第二产业实现增加值4198.9亿元,同比增长9.8%;第三产业实现增加值4441.8亿元,同比增长8.8%,可以看出,二产的增长情况相对更快一些。

第七次人口普查数据显示，常州市常住人口约为527.8万人，相比第六次人口普查时增长了68.6万人，年平均增长率为1.4%。以七普常住人口数量为基数计算，常州市2021年全年人均GDP约为16.69万元。

武进区依旧是全市经济总量最高的区市，较上年同期的增量达到了200亿元以上，名义增长速度比全市增速平均值低了0.89个百分点。尽管增速略低于全市平均值，但增量依旧高居全市第一位，增长情况较为不错。保持目前两位数的名义增速，武进区2022年末GDP总量有望冲击2200亿元。

新北区GDP总量比武进区少了130亿元左右，位居全市第二位。较上年同期的增量也仅次于武进区，居全市第二，名义增长速度比全市增速平均值低了1.26个百分点。保持目前的成长情况，新北区2022年末GDP总量也将突破2000亿元大关。

溧阳市GDP总量位居全市第三位，领先身后的金坛区160亿元。较上年同期增量仅比新北区少了14亿元，位居全市第三位；名义增长速度高居全市第一，比全市增速平均值高了3.26个百分点，增长情况在全市范围内非常的出色！保持目前的成长情况，溧阳市2022年末GDP总量有望达到1450亿元。

金坛区、经开区GDP总量双双突破千亿大关，位居全市第四和第五位。较上年同期名义增长速度也均高于全市增速平均值，增长情况值得肯定。天宁区、钟楼区GDP总量位居全市最后两位，GDP在800亿元至900亿元之间，保持目前的成长情况，两区也将在2023年末时GDP总量达到千亿元以上。

我们接着来看各区市2021年人均GDP情况。和全市一样，各区市人均GDP我们同样以第七次人口普查常住人口数量为基数进行计算。

全市2021年人均最高的区市是经开区。数据显示，经开区七普常住人口约为42.0万人，人口数量在7个区市中最少，以此人口数量为基数计算，经开区2021年全年人均GDP约为23.82万元，比全市人均值高了7.13万元，人均情况在全市范围内相当的出色。保持目前良好的增长势头，经开区2022年末人均GDP将达到26万元以上。

新北区七普常住人口约为88.3万人，人口数量在全市7个区市中位居第二位。以此人口数量为基数计算，新北区2021年全年人均GDP约为20.62万元，位居全市第二位，比全市人均值高了3.93万元，人均情况在全市范围内同样较好。保持目前的成长情况，新北区2022年末人均GDP有望达到22.5万元。经开区、新北区也是全市目前仅有的两个人均GDP达到20万元以上的地区。

金坛区七普常住人口约为58.5万人，人口数量在全市7个区市中位居第三位。以此人口数

量为基数计算，金坛区2021年全年人均GDP约为18.82万元，位居全市第三位，比全市人均值高了2.13万元，人均情况也是不错。保持目前13%以上的增速，金坛区2022年末将成为全市第三个人均GDP达到20万元以上的地区。

溧阳市、武进区2021年全年人均GDP分列全市第四、第五位，人均GDP值在15万元至17万元之间；天宁区、钟楼区2021年全年人均GDP位居全市第六、第七位，人均GDP值在12万元至14万元之间。值得一提的是武进区，七普常住人口达到了127.8万人，是全市仅有的一个人口数量达到100万以上的地区，在人口基数如此大的情况下，人均GDP还能保持在15万元以上，表现同样值得肯定。

4、常州市房地产状况

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%。（数据统计范围：2021.1.1-2021.12.27）。

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%。自2016年以来，常州房价一年一个台阶。常州的房价，从补涨（无差别上涨）到结构性上涨，在地价提升、城市基本面向上和不断革新的基础上，稳步向上的趋势不会变。众所周知，地价是房价的风向标。2021年，常州主城区共计成交36幅经营性宅地，总成交面积218.84万方，总成交金额482亿元，平均楼面价为11806元/m²，地价增长16%。值得注意的是，从今年成交的地块价格来看，常州主城地块已经形成了新的结构，主城普遍1万+/m²，核心区突破1.5万/m²，乡镇地块也突破1万/m²。而今年新的“单价地王”也被刷新！是由嘉宏16.33亿元竞得夏雷路南侧、采菱港西侧地块，成交楼面价20348元/m²。截止2021年12月24日，常州已有58幅万元地块。而截止2020年底，常州的万元地块数量仅为21幅，这新增的37幅万元地块，还将继续拉动常州房价再次结构性上涨。随着年底政策风向逐渐明晰，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”。近期，常州楼市已经不少楼盘发布公告：收回优惠折扣。有的发布公告即刻生效，有的则截止到12月31日，风向已有转变预兆。其实，随着常州各大银行房贷利率下调，放款周期缩短，楼市情况也相对好转。12月下旬，位于高铁新城板块的龙湖华盛·天耀（备

案均价 25170 元/m²）项目首开劲销 8 亿，首推房源几乎售罄。

虽然，这只是常州楼市的一个小小缩影，但 2.5 万/m²的均价和 8 亿的成交额足以说明常州市场是不缺购买力的。

三、最高最佳利用分析

房地产应当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，经过充分合理论证，能使估价对象价值达到最大的一种可能。

估价对象为新北区嵩山路 1 号三楼商业用房与地下车库，就价值时点而言，综合用途是其设计的最高最佳使用用途。

四、估价方法选用性分析

求取房地产市场价值时，主要的估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等，比较法适用于市场发达、交易活跃、有充足的具有替代性房地产的评估，成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不易采用比较法、收益法、假设开发法进行评估情况下的房地产评估，收益法适用于有现实收益或潜在收益的房地产评估，假设开发法适用于具有投资开发或有开发潜力的房地产评估。需根据特定的估价目的、估价对象状况、交易市场情况等选择适宜的估价方法。方法选择思路：

1、理论上不适用的估价方法：估价对象为正在使用的住宅用途房地产，短期内重新开发或改扩建增加价值的可能性不大，故不适合采用假设开发法进行评估；

2、理论上适用，但客观条件不具备的估价方法：估价对象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评估；

3、由于运用成本法测算的结果不能较好反映市场价值，故不选取成本法进行评估；

4、适用的估价方法：估价对象所在区域房地产交易比较活跃，交易案例资料较多且容易收集，因此比较法是比较合适的方法。

综上所述，估价人员在认真分析所掌握的资料并对邻近类似房地产进行实地查看调查后，根据估价对象的特点及本次估价目的，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，对估价对象采用比较法进行评估。

比较法：将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

技术路线如下：

(1)、在同一供需圈内搜集房地产交易实例,即从现实的房地产市场中搜集大量的实际成交的房地产及其成交日期、成交价格、付款方式等情况

(2)、选取可比实例,具体条件如下:

- ◆与待估房地产用途相同的交易案例
- ◆交易案例价格类型与待估房地产相匹配
- ◆交易案例是正常交易,或可修正为正常交易
- ◆交易案例与待估房地产的建筑结构相同,或可修正
- ◆交易案例的交易日期与待估房地产的价值时点较接近

(3)、建立价格可比基础

(4)、进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整

(5)、计算得出比较价值,即把对多个可比实例的成交价格进行处理所得到的多个价格综合成一个价格。

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

五、估价测算过程

嵩山路1号三楼 测算过程

I 三楼房地产的评估测算

1、选择可比案例

根据估价人员对常州市常州市的房地产市场调查,目前估价对象所在区域房地产市场发育较充分,区域内类似物业的市场交易案例较多,我们选择了近期发生交易或拟进行交易的与估价对象属同一供需圈的3个交易案例,各比较案例与估价对象的对比情况如下:

可比案例明细表

项目 可比实例	坐落	交易 情况	用途	所在 楼层	装修 状况	成交时间	成交单价 (元/㎡)
可比实例 A	常州市新北区太湖中路 25 号 -1、2、3、4、301-305 室、306 室、307 室、309 室	正常	商业	1-3/6	精装	2022/2/16	6,521.80

可比实例 B	常州市新北区兰翔二村商业房	正常	商服	1/6	精装	2022/2/8	14,256.78
可比实例 C	常州市通江中路 288-3-116 号	正常	商业	1/1	精装	2022/1/11	18,051.89

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、市场状况、房地产状况,房地产状况又包括区位状况、实物状况、权益状况等。区位状况又包括位置、交通、外部配套设施、周围环境等,单套住宅调整内容还包括所处楼幢、楼层、朝向等。建筑物实物状况又包括建筑规模、建筑结构、设施设备、装饰装修、建筑面积、建筑功能、外观、建筑年代(成新度)、物业管理等。权益状况包括权属状况完整性、租赁权等权利情况等。详见表 1。

表 1: 因素条件说明表

比较因素	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
用途	商业	商业	商业	商业	
成交价格(元/m ²)	待评估	6,521.80	14,256.78	18,051.89	
交易时间	2022年5月28日	2022年2月16日	2022年2月8日	2022年1月11日	
交易情况	正常	正常	正常	正常	
交易形式	买卖	买卖	买卖	买卖	
区位状况	区域位置	一般	一般	很好	一般
	道路状况	主、次干到并重	主、次干到并重	主、次干到并重	主、次干到并重
	公交便捷	4条以上公交线路	4条以上公交线路	4条以上公交线路	4条以上公交线路
	公共服务设施状况	较齐全	较齐全	较齐全	较齐全
	教育配套设施	较齐全	较齐全	较齐全	较齐全
	环境与景观	较好	较好	较好	较好
	楼幢	较好	较好	较好	较好
实物状况	楼层	3/4	1-3/9	1/6	1/1
	朝向	北	南	南和西	东或西
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	装修状况	简装	简装	精装	精装
	成新度	较高	较高	较高	较高
	房型布局	一般	一般	一般	一般
	面积	一般	一般	较好	一般
	物业管理	一般	较优	较优	较优
权益状况	土地使用权限	约 26 年	约 27 年	约 31 年	约 30 年

	使用权类型	出让	出让	出让	出让
	出租情况	出租	已出租	空置	已出租

3. 编制比较因素条件指数表, 详见表2。

表2: 因素条件指数表

比较因素	估价对象	可比实例A	可比实例B	可比实例C
市场状况	100	100	100	100
交易情况	100	100	100	100
交易形式	100	100	100	100
区位状况	区域位置	100	110	100
	道路状况	100	100	100
	公交便捷度	100	100	100
	公共服务设施状况	100	100	100
	教育配套设施	100	100	100
	环境与景观	100	100	100
实物状况	楼幢	100	100	100
	楼层	100	115	120
	朝向	100	100	100
	建筑结构	100	100	100
	装修状况	100	110	100
	成新度	100	105	100
	房型布局	100	100	100
	面积	100	100	110
权益状况	物业管理	100	100	100
	土地使用期限	100	100	100
	使用权类型	100	100	100
	出租情况	100	100	100

注: 上述工作表-1 中为估价对象与可比案例的各项比较内容, 在工作表-2 中进行交易时间修正时, 以估价对象在价值时点的价格指数为基准, 可比实例成交时间比价值时点价格上涨(下跌)则向上(向下)修正; 交易情况修正时, 以正常成交价格 100 为基准, 高于正常价格向上修正, 低于正常价格时向下修正; 进行其它因素修正时, 以估价对象 100 为基准, 可比实例优于估价对象的向上修正, 可比实例劣于估价对象的则相应向下修正。工作表-3 中的数据为引用工作表-2 中的数据, 无需调整。

4. 编制比较因素条件系数表及测算结果, 详见表3。

表3: 因素条件修正系数表及测算结果

比较因素	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
市场状况	100/100	100/100	100/100	
交易情况	100/100	100/100	100/100	
交易形式	100/100	100/100	100/100	
区位状况	区域位置	100/110	100/100	100/110
	道路状况	100/100	100/100	100/100
	公交便捷度	100/100	100/100	100/100
	公共服务设施状况	100/100	100/100	100/100
	教育配套设施	100/100	100/100	100/100
	环境与景观	100/100	100/100	100/100
实物状况	楼幢	100/100	100/100	100/100
	楼层	100/115	100/120	100/120
	朝向	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	装修状况	100/110	100/100	100/110
	成新度	100/105	100/100	100/110
	房型布局	100/100	100/100	100/100
	面积	100/100	100/110	100/120
权益状况	物业管理	100/100	100/100	100/100
	土地使用期限	100/100	100/100	100/100
	使用权类型	100/100	100/100	100/100
出租情况	100/100	100/100	100/100	
综合修正系数	0.6844	0.7576	0.5217	
比准单价(元/㎡)	4,463.70	10,800.59	9,418.51	

权数	50%	25%	25%
加权平均单价	7,286.63		

估价对象面积	1,325.29
估价结果(元)	9,656,897.87
估价结果(万元)	965.69

根据土地性质、交易时间等综合因素设置权数对比准单价进行加权评估, 得出估价对象商业用途比准价格:

$$\text{比准单价} = 4463.7 \times 50\% + 10800.59 \times 25\% + 9418.51 \times 25\%$$

$$\begin{aligned} &=7,286.63 \text{ 元/m}^2 \\ \text{评估总价} &=7,286.63 \times 1,325.29 \\ &=9,656,897.87 \text{ (取整 965.69 万元)} \end{aligned}$$

II 三楼装饰装修的评估测算

背景——装修、装饰与装潢与“房屋装修装饰”

装修，一般是指对建筑结构进行的拆、改、换、造等项目的施工。在装修活动前，要经过房管部门或物业管理部的审批才能开工，以确保工程施工方案的科学性和合理性。在不破坏房屋整体结构的前提下，对房屋进行改造。以达到合理的目的。拆：是对不便的不需要的部分，如不必要的门、非承重的隔断墙等给予拆除。改：是对门、隔断、电路、上下水管，暖气等的位置进行移动和改换。换：是对原有的门窗、卫浴设施、厨房设备等进行更换。造：是在结构上营造永久性的造型，如包暖气罩、顶部吊顶、做灯池等。

原国家标准《建筑安装工程质量检验评定标准》，曾将“门窗及装修工程”划分为一个分工程。这是“装修工程”的出处，也是过去使用“装修”一词的根由。1988年《建筑安装工程质量检验评定统一标准》(GBJ300-88)，将“门窗工程”划分为一个分部工程，将“装修工程”与“装饰工程”合并为一个分部工程，统称“装饰工程”。自此，“装修”一词随着“装修工程”的取消，已被“装饰”取代。

装饰，一般是指对建筑物的表面进行的包装处理，以提高环境的质量和突出个性，一般是以粉刷、裱糊、贴挂等手段完成。因此在室内进行装饰时，不必经过房管及物业管理部门的同意，业主自主决策即可。

装潢，原指裱糊字画，对商品、器物外表进行装饰，以及商业美术广告画等等，“装潢”追求的是纯美学的艺术价值，而建筑装饰注重的是施工技术与建筑艺术的完美统一，两者区别是很大的。

建筑装饰是指对住宅、桥梁、体育馆、寺庙等等用石材，木材等建筑材料搭建的一种供人居住和使用的物体用各种材料对其进行外部面貌或者内部环境的美化和改进，使其更具有情调，更同时具有居住和商业价值。建筑装饰是建筑装饰工程的简称。建筑装饰是为保护建筑物的主体结构、完善建筑物的物理性能、使用功能和美化建筑物，采用装饰装修材料或饰物对建筑物的内外表面及空间进行的各种处理过程。

可见，装修是功能与使用的实现，装饰是个性与美学的体现，它们互相影响，相互制约，两者要达到和谐的统一，而将“装潢”的含意扩展到“建筑装饰”是不准确的。

本次评估的房屋，即第三层楼面，原不含楼梯间、公共通道、走廊、消防通道，直达电梯等，总权证建筑面积为1,325.29平方米，2020年5月前后新近装饰装修，相关当事人对原楼项进行修缮，整个楼面全部打通，室内大规模改造，重新设计、施工，区划可以说是推倒重来。正视该现实，择其要义，本次评估使用“房屋装修装饰”。

成本法

1、估算步骤与过程

- (1) 搜集同类房屋装修装饰的成本、税费、利润等资料;
- (2) 测算重新购建价格;
- (3) 测算折旧;
- (4) 求取积算价格。

2、估算过程

(1) 测算房屋装修的重置全价

① 根据相关的施工清单等书面资料,结合委估现场实地查勘,现场基础数据,对相关明细

项目分项测算装饰装修费用为 693,684.86 元,明细如下:

项目明细	面积	单价	金额
基础	1280	80	102,400.00
灯具			12,973.00
洁具			3,783.00
油漆			83,393.80
玻璃			18,825.00
石材			6,530.80
卫生间及瓦工			41,699.90
木工			12,271.60
吊顶			15,569.10
家俱 柜			24,494.00
踢脚线			6,184.00
复合地板			4,832.00
包管 背景墙			9,556.00
地台			1,567.60
打孔			580.00
封墙			874.00
成套门			30,045.00
厕隔			5,000.00
消防			184,452.00
挂壁空调	25 台		66,250.00
柜式空调	1 台		7,000.00
窗帘			680.00
其他			3,340.00
业主合理回报			51,384.06
合 计			693,684.86

(2) 测算折旧

行业惯例五年左右进行装修,内装修的耐用年限为 8 年,经现场查看,主体装修在 2020 年 4 月 15 日结束,三楼房屋装修装饰尚可使用年限 6 年左右,采用年限折旧法装修装饰成新率 70-75%。

根据现场实际观察，装修维护保养情况良好，现场观察法三楼房屋装修装饰成新率为70-80%左右。

综合理论计算与现场实际，本次评估屋装修装饰综合成新率取75%。

（3）评估结果

根据三楼房屋装修装饰的实际数量、状况，结合房屋装修装饰施工成本与合理回报，去除室内动产后，三楼房屋装修装饰的价值为：

$$693,684.86 \times 75\% = 520,263.45 (\text{取整 } 52.03 \text{ 万})$$

嵩山路1号地下车库测算过程

I-----成本法

1、估算步骤

- （1）搜集有关房地产开发建设的成本、税费、利润等资料；
- （2）测算重新购建价格；
- （3）测算折旧；
- （4）求取积算价格。

2、估算过程

（1）测算取得土地使用权费用

估价车库占用土地为国有出让住宅用地，其地面一至三层土地性质为国有出让商业服务用地。根据该宗土地用途、商业和环境条件，以及商业效用和发展前景均较好等因素，并参考附近区域同类商住用地市场行情对该宗土地的价值经综合评定取6000元/m²，估价对象占用土地面积为2033.60m²，取得土地使用权总费用=6000×2033.60=12201600元。

（2）测算建筑物重置完全价

测算建筑物开发建造成本费用

地下车库的开发建造成本主要依据其设计，分析其钢筋含量、层数、战时是否作为人防、人防核设防等级、抗震设防等级等因素。根据估价师的现场查看与分析，委估地下车库为非战时人防，独立车库、单层、7度设防，钢筋指标为147KG/m²左右；

① 建安造价：根据建安费用标准和类似结构建筑的社会平均水平费用比较测定，估价对象土建、安装的建安成本为1650元/m²；

② 前期费用：按市场类似工程测定34.18元/m²；

③ 公共配套设施费：按政府有关规定，测定114.30元/m²；

④ 管理费用：按政府有关规定，按建安造价等2.5%计取为44.96元/m²；

⑤ 投资利息：按建设期均匀性投资，按建安造价等2%计取为35.97元/m²；

⑥ 投资利润：按投资总额的2%计取为37.58元/m²；

⑦ 开发建造成本： $\Sigma[(1) \sim (6)] = 1916.99 \text{ 元/m}^2$ ；

⑧ 测算销售税费：按重置总价的7.9%计取为151.44元/m²；

⑨ 重置全价= $\Sigma[(7) \sim (8)]$
=2068.43元/m²

(3) 测算折旧

估价地下车库所属土地为国有出让住宅用地，按原规定至少为70年，委估地下车库为钢混结构建筑物，法定使用年限为60年，尚可使用年限55.96年，采用年限折旧法和实际观察法评定该建筑物成新率为90%。

(4) 计算评估价格

人民币元

项目 名称 ①	权证建筑 面积(m ²) ②	国有土地使用权 面积(m ²)③	土地使用权评估 价值④	建筑物 重置完全价 ⑤	建筑物 评估净值 ⑥	房地产 评估值 ⑦=④+⑥
地下车库	2,033.60	12,201,600.00	4,206,255.83	3,785,630.24	15,987,230.24	1,598.72
合计	2,033.60	12,201,600.00	4,206,255.83	3,785,630.24	15,987,230.24	1,598.72

II-----市场法

市场法：是将估价对象与在估价时点的近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正。以此估算估价对象的客观合理价格和价值的方法。

市场法的技术思路是：是将估价对象与在估价时点的近期有过交易的类似房地产的成交价格进行交易情况、交易日期和不动产状况的修正，以求取估价对象的现行价值。

经对地下车库的现场测量，地下车库实际长47.810M，宽39.684M，其中还含7.969M×7.272M楼梯间。经了解，一般一个汽车车位是2.5M×5.0M。考虑到通道与过道等因素，测算出委估地下车库的汽车车位数在76—80之间。

经了解附近府翰苑一期车位的市场价格为75000-100000元/个，一期北商汽车车位市场价格为60000-70000元/个，二期景观汽车车位市场价格为70000-93000元/个。

经对委估地下车库位于太湖明珠苑南区的最西侧，为其西门口，参照附近府翰苑汽车车位的市场行情，本次委估车位的市场单价取65000元/个。

据此，委估地下车库的车位的现时市价为494-520万元之间。

III-----成本法与市场法的综合比较分析

本次委估地下车库的权证建筑面积与权证土地使用权的面积一致。因为分摊的原因,一般情况下权证土地使用权面积应小于建筑面积。本次委估地下车库分摊的土地使用权面积是特例。采用成本法评估时,分摊的土地使用权面积放大了委估地下车库的市场价值,且占比达74.36%,这是不正常也是不合理的。为此,本次成本法委估地下车库,理论上可行,但现实结论不恰当,不予采用。

对于车位租售的现实情况是:开发商或业主希望出售车位以最快回笼资金,取得收益;车位的出租,因为开发商或业主的租金一般都高于车位承租人的心理价位,如按政府导向性的租金水平或车位愿承受的心理价位出租,对于开发商或业主则是回笼资金相当慢、成本收回的风险高,再加上产权等影响因素,现时条件下,车位的租售情况不是很理想,车位的空置现象还相当严重。所以,本次委估地下车库中的车位,采用市场法进行估价,很有道理,但按现时环境与条件,假定性能一次性全部售出,也是不现实的。

综上所述,考虑到地下车库如果租售的进一步的费用投入与现时的租售形势,考虑到目前状态车库达到正常可使用状态(未考虑人为因素、不可抗力因素)的投入估计值为20-30万左右,再考虑市场风险系数,按谨慎原则,本次估价取425万元。

七、估价结果确定:

综合上述计算分析过程,评估结果汇总如下:

金额单位:人民币 万元

项目名称 ①	产权建筑面积(m ²) ②	国有土地使用权面积(m ²) ③	评估值 ④	备注
嵩山路1号 地下车库	2,033.55	2,033.60	425.00	房地产价值
嵩山路1-301号 (三楼)	1,325.29	459.20	965.69	房地产价值
			52.03	装饰装修价值
合计	3,358.84	2,492.80	1,442.72	

六、估价对象结果的确定

(一) 合理性分析

本次评估选择了比较法进行评估,我们认为经过合理的测算,能客观、真实反映估价对象市

场价格水平。

(二) 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,采用科学合理的估价方法,在认真分析现有资料的基础上,经过测算,结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析,确定估价对象新北区嵩山路1号三楼商业用房与地下车库,建筑面积3,358.84m²,在价值时点2022年5月28日的价值为大写壹仟肆佰肆拾贰万柒仟贰佰元整(¥1,442.72万元),三楼房地产(不含装饰装修)单价为7,286.63元/m²。

金额单位:人民币万元

权利人	房屋坐落	所在层数/ 总层数	权证建筑 面积(m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估 总价	备注
杨亚兴、 王芳	常州市新北区 嵩山路1号 三楼	3/4	1,325.29	7,286.63	965.69	房地价值, 不含:动产
				392.59	52.03	装饰装修 价值
	常州市新北区 嵩山路1号 地下车库	-1/4	2,033.55	2,089.94	425.00	房地价值
	合计		3,358.84	4,295.29	1,442.72	

中国注册房地产估价师:



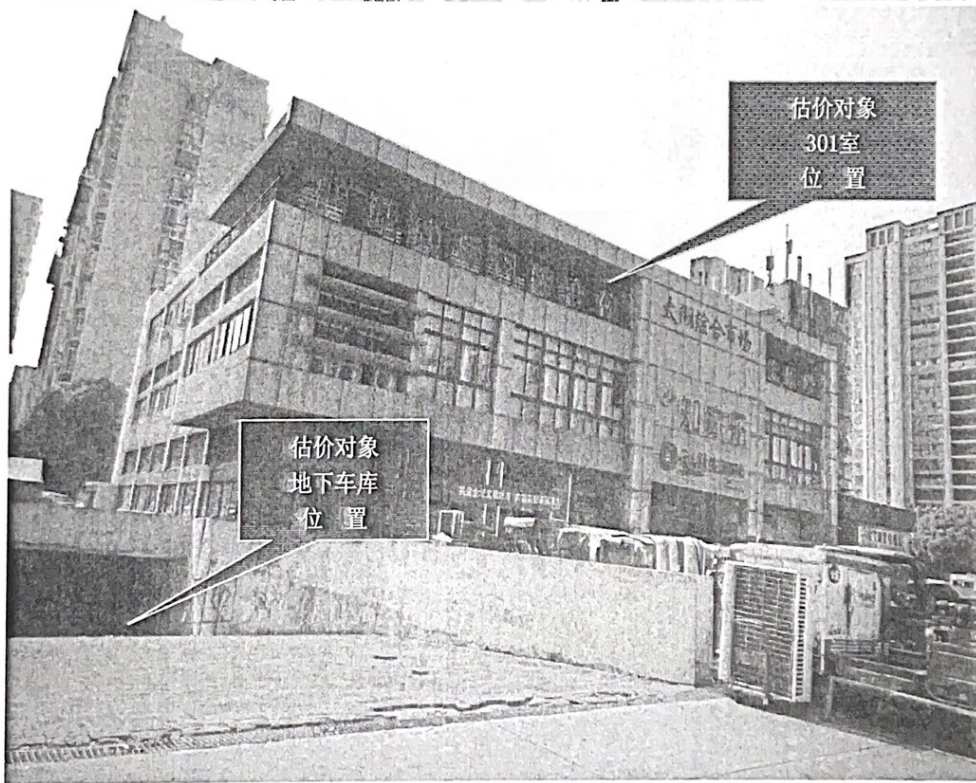
中国注册房地产估价师:



附件

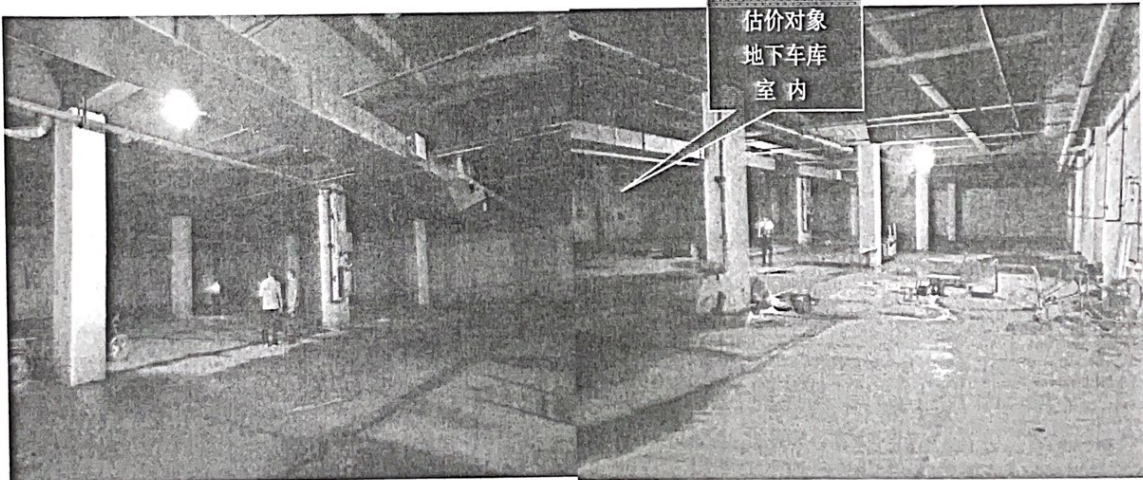
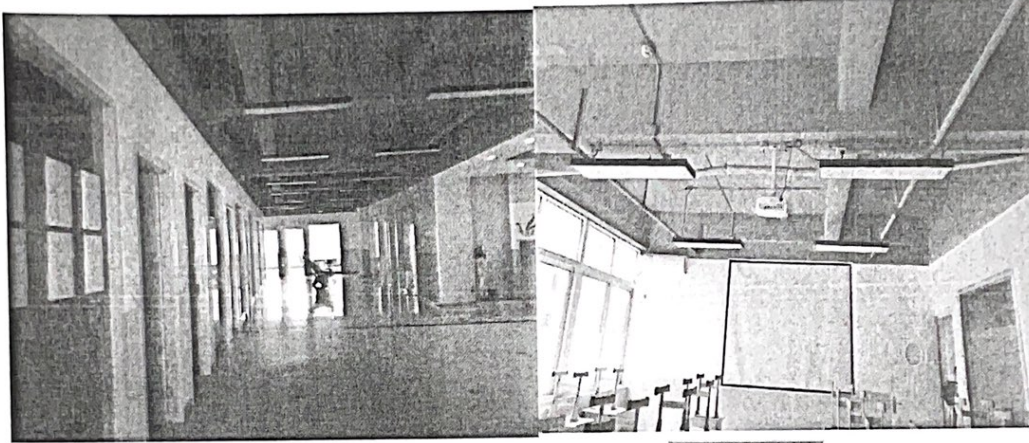
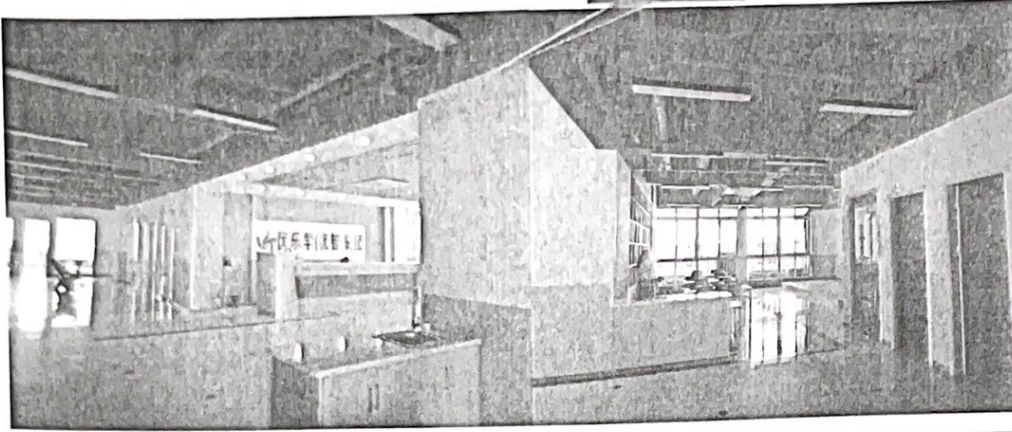
- 1、估价对象位置图
- 2、估价对象照片
- 3、司法鉴定委托书
- 4、权属证书复印件
- 5、房地产估价机构营业执照复印件
- 6、房地产估价机构资格证书复印件
- 7、房地产估价人员资格注册证书复印件

估价对象位置图



现场照片(部分)

估价对象
301室室内



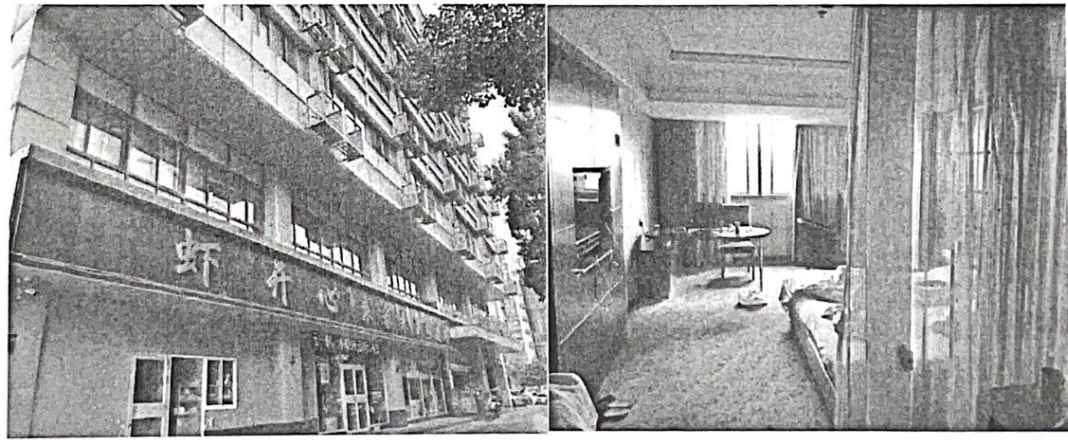
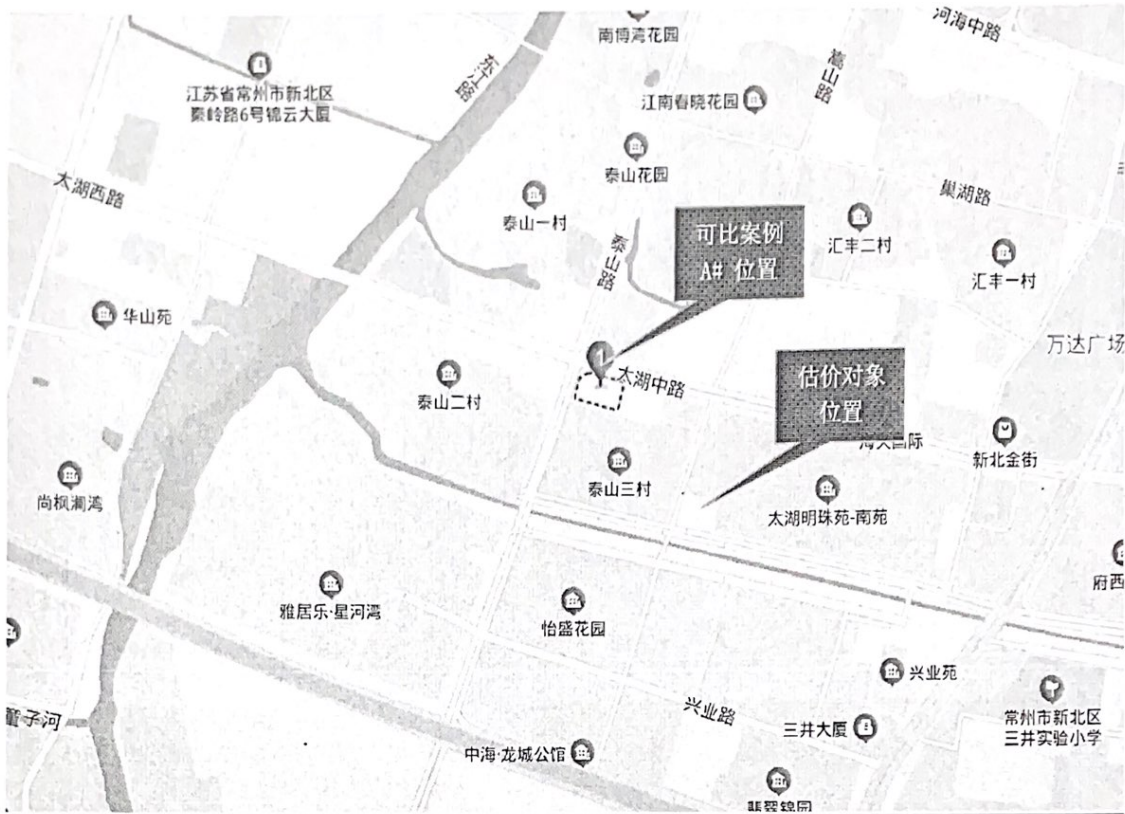
估价对象
地下车库
室内

估价对象实地查勘情况表

位置	常州市新北区嵩山路1号三楼商业用房与地下车库 (太湖综合市场三楼与地下车库)			
四至	东:太湖明珠苑	南:龙锦路	西:嵩山路	北:太湖明珠苑
(权证)建筑面积	3,358.84 m ²	土地使用权面积		459.20+2033.60 m ²
周边交通	B1、B13、11、13、18、26、 27、35、36、46等	具体用途与类型	用途为商业/车库,	
周边基础设施	一般	周边公共设施	一般	
具体明细项目	房屋、土地、三楼室内装修、			
使用状况	已交付,三楼新近装修待用,地下车库长期闲置。			
区位状况	位于常州市新北区太湖路与嵩山路、龙锦路交汇路口,位于太湖明珠苑南区西侧, 近似矩形地块,市场西侧地面有停车场。			
实物状况	钢混合结构、总层数4层、所在层数为3层与-1层,三楼新近装修,房项渗漏新近 处理,维护保养情况较好,地下车库长时间闲置,现场有较多水迹现象。			
权益状态	被查封,已抵押			
周围环境	周边工作、生活、住宅氛围较好			
内部设施	室内动产不在评估范围内			
内部装修	地砖+复合地板、内墙涂料、多个隔断,室内厕所,防护栅,窗帘、空调等			
外部设施	南侧有直达电梯。			
外部装修	外墙砖一般外涂与玻璃幕墙。			
实地查勘时间	2022年5月28日	实地查勘人员	陆善斌	陆炆

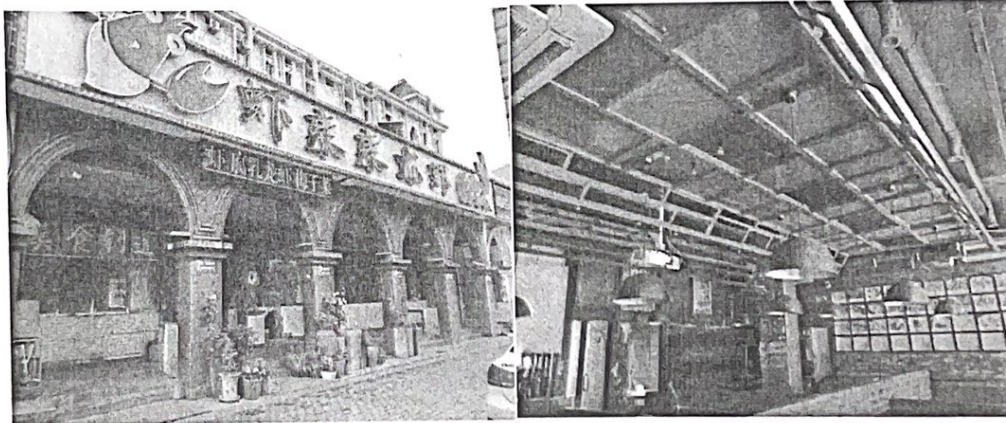
可比实例位置图与外观照片(A)

A: 常州市新北区太湖中路25号-1、2、3、4、301-305室、306室、307室、309室



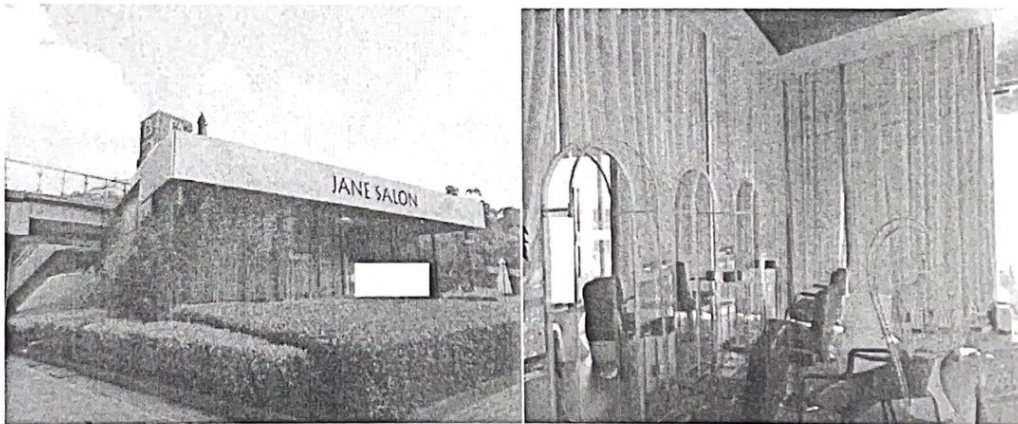
可比实例位置图与外观照片(B)

B: 常州市新北区兰翔二村商业房(50-54号)



可比实例位置图与外观照片(C)

C: 常州市通江中路288-3-116号不动产



江苏省常州市中级人民法院

函

(2022)苏04执恢24号

常州中瑞房地产资产评估有限公司：

本院受理申请执行人兆鑫耀明有限公司与被执行人常州市武进亚东网业有限公司、常州市双良焊接设备制造有限公司、徐亚栋、杨正兴金融借款合同纠纷一案。本院于2020年委托你公司对常州市新北区嵩山路1-301号及嵩山路1号地下车库及装修等进行评估，你公司于2020年6月18日作出常中瑞房估报字（2020）第06号评估报告，有效期一年。

现本院拟处置上述不动产，鉴于该评估报告已超过有效期，请你公司根据实际情况对上述评估报告进行修正，出具修正报告，以使评估价值能反映当前实际情况，并注明修正报告的有效期限。



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



No. 00211083

姓名 / Full name

陆曹斌

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

320402196508120211

注册号 / Registration No.

3220020173

常州中瑞房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
2023-04-16

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



No. 00220814

姓名 / Full name
吴辉

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

32042119751102091X

注册号 / Registration No.

3220060036

执业机构 / Employer
常州中瑞房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-01-12

持证人签名 / Bearer's signature



中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称: 常州中瑞房地产资产评估有限公司
法定代表人: 吴焯
(执行事务合伙人)
住所: 武进高新技术产业开发区新城聚园2幢425、426室
统一社会信用代码: 91320412770527300Y
备案等级: 贰级
证书编号: 苏建房估备(贰)常州 00014
有效期限: 2016年06月15日 至 2022年06月14日

发证机关(公章)
2019 05 25



中华人民共和国住房和城乡建设部

营业执照
(副本)

统一社会信用代码
91320412770527300Y (1/1)

编号 320483000201904250017



扫描二维码进入“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 常州中瑞房地产资产评估有限公司

注册资本 100万元整

类型 有限责任公司

成立日期 2005年02月06日

法定代表人 吴焯

营业期限 2005年02月06日至2025年02月05日

经营范围 房地产价格评估、咨询服务,各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或项目评估。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

住所 武进高新技术产业开发区新城聚园2幢425、426室

登记机关



2019年04月25日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制